

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:
TEOLLISUUSALUEEN LAAJENTAMINEN KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ

15.08.2023

ARBETET MED EN UTVIDGNING AV DETALJPLANEN I STADSDEL 41, PIRILÖ HAR PÅBÖRJATS. PLANEN BERÖR JORDREGISTERENHETERNA 598-401-12-11, 598-401-12-223 OCH 598-401-12-167, OCH MED DEN BILDAS PÅ OMRÅDET, SOM LIGGER NORR OM EKOROSK, NYA KVARTERS-, GATU- OCH EVENTUELLA ANDRA OMRÅDEN.

TYÖ ASEMKAAVAN LAAJENTAMISEKSI KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ ON ALOITETTU. KAAVA KOSKEE MAAREKISTERIYKSIKKÖJÄ 598-401-12-11, 598-401-12-223 JA 598-401-12-167, JA SILLÄ MUODOSTETAAN EKOROSKIN POHJOISPUOLELLA OLEVALLE ALUEELLE UUSIA KORTTELI-, KATU- JA MAHDOLLISIA MUITA ALUEITA.



PLANLÄGGARE

Planläggningsavdelningen i staden Jakobstad,
planerare är byråarkitekt Ilmari Heinonen.

Adress: Stadshuset
Strengbergsgatan 1
68600 Jakobstad

Telefon: 0442438664

E-post: ilmari.heinonen@jakobstad.fi

KAAVANLAATIJANA TOIMII

Pietarsaaren kaupungin kaavoitusosasto, suunnittelijana toimistoarkkitehti Ilmari Heinonen.

Osoite: Kaupungintalo
Strengberginkatu 1
68600 Pietarsaari

Puhelin: 0442438664

S-posti: ilmari.heinonen@jakobstad.fi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:
TEOLLISUUSALUEEN LAAJENTAMINEN KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ

15.08.2023

PLANERINGEN LEDS AV

Stadsplanearkitekt Sören Öhberg.

Adress: Stadshuset
Strengbergsgatan 1
68600 Jakobstad
Telefon: 044 785 1230
E-post: soren.ohberg@jakobstad.fi

INITIATIV TILL PLANERINGEN

Initiativtagare är staden Jakobstad

Markanvändnings- och bygglagen 59 §:

Ersättning för utarbetande av detaljplan

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

PLANERINGSOMRÅDET

Planeringsområdet ligger i Pirilö, väster om AKAB:s askdeponeringsområde och nordost om Ekorosk. Området har ingen detaljplan

KAAVOITUSTA JOHTAA

Asemakaava-arkkitehti Sören Öhberg.

Osoite: Kaupungintalo
Strengberginkatu 1
68600 Pietarsaari
Puhelin: 044 785 1230
S-posti: soren.ohberg@pietarsaari.fi

SUUNNITTELUALOITE

Aloitteen tekijänä on Pietarsaaren kaupunki.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 59 §:

Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

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

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Pirilössä, AKAB:in tuhkanläjitysalueen länsipuolella ja Ekoroskin alueen koillispuolella. Alueella ei ole asemakaavaa.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:
TEOLLISUUSALUEEN LAAJENTAMINEN KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ

15.08.2023

VARFÖR BEHÖVS PLANÄNDRINGEN?

Syftet med planändringen är att skapa nya tomter för industri, då nuvarande tomtreserver torde ta slut inom de närmaste åren.

Markanvändnings- och bygglagen 58 §

Detaljplanens rättsverkningar

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

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

INTRESSENTER

1. Intressenter

Intressenter vid detaljplaneändringen är markägarna samt detaljplaneområdets rågrannar. I planförslagsskedet avser vi begära utlåtande av följande parter: räddningsmyndigheten, hälsoinspektionen, miljö- och byggnadsnämnden, Jakobstads Vatten, energiverket Herrfors, 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.

HUR KAN JAG PÅVERKA?

Som intressent har du nu det bästa tillfället att påverka beredningen av planen genom att framföra

MIKSI KAAVAMUUTOSTA TARVITAAN?

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda uusia tontteja teollisuudelle, kun nykyiset tonttireservit lähivuosina loppunevat.

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 asemakaava-alueen rajanaapurit. Kaavaehdotusvaiheessa aiotaan pyytää lausuntoja seuraavilta osapuolilta: pelastusviranomainen, terveysvalvonta, ympäristö-, ja rakennuslautakunta, Pietarsaaren Vesi, energialaitos Herrfors, 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 §:

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

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

KUINKA VOIN VAIKUTTAA?

Osallisena sinulla on nyt hyvä tilaisuus vaikuttaa kaavan valmisteluun tuomalla omat mielipiteesi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:
TEOLLISUUSALUEEN LAAJENTAMINEN KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ

15.08.2023

dina åsikter till planläggaren per brev eller e-post till ilmari.heinonen@jakobstad.fi, eller genom att komma och diskutera till planlägningsavdelningen. Ju snabbare planläggaren får kännedom om dina åsikter, desto bättre kan de tas i beaktande vid beredningen av planen.

Markanvändnings- och bygglagen 63 §:

Program för deltagande och bedömning

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

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

HUR FÅR JAG INFORMATION OM PLANENS FRAMSKRIDANDE?

Information om att planläggningen anhängiggjorts ingår i lokaltidningarna: Österbottens Tidning och Pietarsaaren Sanoma samt på stadens hemsida under kungörelser.

Framläggandet av planförslaget informeras på stadens hemsida under kungörelser. Ytterligare skickas brev till fastighetsägare på planeringsområdet och de närmaste grannarna.

När planen träder i kraft kungörs detta under kungörelser på stadens hemsida.

Detaljplanens olika skeden kan följas på: <https://www.jakobstad.fi/boende-och-miljo/teniskatjanster/planlaggningsavdelning/detaljplaner-under-uppgorande>.

HUR FRAMSKRIDER PLANPROJEKTET?

1. Planens beredningsskede

I beredningsskedet undersöker man möjligheten att skapa industritomter enligt målsättningen. För de områden som ska planläggas görs de miljötredningar som krävs, så som naturutredning. Av intressenterna får man också upplysningar i form av åsikter. Planläggaren beaktar utredningarna och

kaavanlaatijan tietoon kirjallisesti, sähköpostitse ilmari.heinonen@pietarsaari.fi, tai käymällä keskustelua kaavoitusosastolla. 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 Tidningissä sekä kaupungin kotisivuilla kuulutuksissa.

Kaavan nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla kuulutuksissa. Tästä tullaan myös tiedottamaan kaava-alueen kiinteistönomistajia sekä lähimpiä naapureita kirjeitse.

Kaavan voimaan tulo kuulutetaan kaupungin kotisivuilla kuulutuksissa.

Kaavan eri vaiheita voi seurata: <https://pietarsaari.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekni-set-palvelut/kaavoitus/vireilla-olevat-asemakaava-hankkeet>.

KUINKA KAAVAHANKE ETENEE?

1. Kaavan valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa selvitetään mahdollisuus luoda teollisuustontteja, tavoitteiden mukaisesti. Tehdään kaavoitettavien alueiden käytön edellyttämät ympäristöselvitykset, kuten esimerkiksi luontoselvitys. Lisätietoa saadaan osallisten esittämistä mielipiteistä. Selvitykset ja osallisten

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:
TEOLLISUUSALUEEN LAAJENTAMINEN KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ

15.08.2023

intressenternas åsikter och ger detaljplaneförslaget dess slutliga form.

2. Planens behandlingsskeden

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

mielipiteet huomioon ottaen kaavanlaatija antaa asemakaavaehdotukselle sen lopullisen muodon.

2. Kaavan käsittelyvaiheet

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

2.2 Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja tekee ehdotuksen kaavan hyväksymisestä kaupunginvaltuustolle 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 pannon 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, 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.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:
TEOLLISUUSALUEEN LAAJENTAMINEN KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ

15.08.2023

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.

TIDTABELL

Vår strävan är att planförslaget ska vara färdigt för behandling i tekniska nämnden våren 2024, och att planen vinner laga kraft under samma år.

BEHÖVS MARKANVÄNDNINGSAVTAL?

Ifall planen kommer att omfatta privatägda områden, kan ett markanvändningsavtal bli aktuellt. Detta klargörs under processen, då planens gränser avgörs.

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.

2.4 Asemakaava kuulutetaan voimaan tulleeeksi.

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

AIKATAULU

Pyrkimyksenä on, että kaavaehdotus valmistuu teknisen lautakunnan käsiteltäväksi keväällä 2024, ja että kaava saa lainvoiman samana vuonna.

TARVITAANKO MAANKÄYTTÖSOPIMUSTA?

Mikäli kaava tulee käsittämään yksityisomistuksessa olevia alueita, saattaa maankäyttösopimuksen teko tulla ajankohtaiseksi. Tämä selviää prosessin aikana, kun kaavan rajat ratkaistaan.

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.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:
TEOLLISUUSALUEEN LAAJENTAMINEN KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ

15.08.2023

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

Utvecklingskostnadsersättning

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

Staden äger områdets centrala delar. Det, om planen kommer att omfatta även privat mark, avgörs under planeringsprocessen.

SUUNNITTELUALUEEN MAANOMISTUS

Kaupunki omistaa kaava-alueen keskeisimmät osat. Se, tuleeko kaava ulottumaan myös yksityismaalle, ratkeaa prosessin aikana.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:
TEOLLISUUSALUEEN LAAJENTAMINEN KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ

15.08.2023



Markägokarta, stadens mark märkt ut med raster.
Maanomistuskarta, kaupungin maat on osoitettu rasterilla.

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

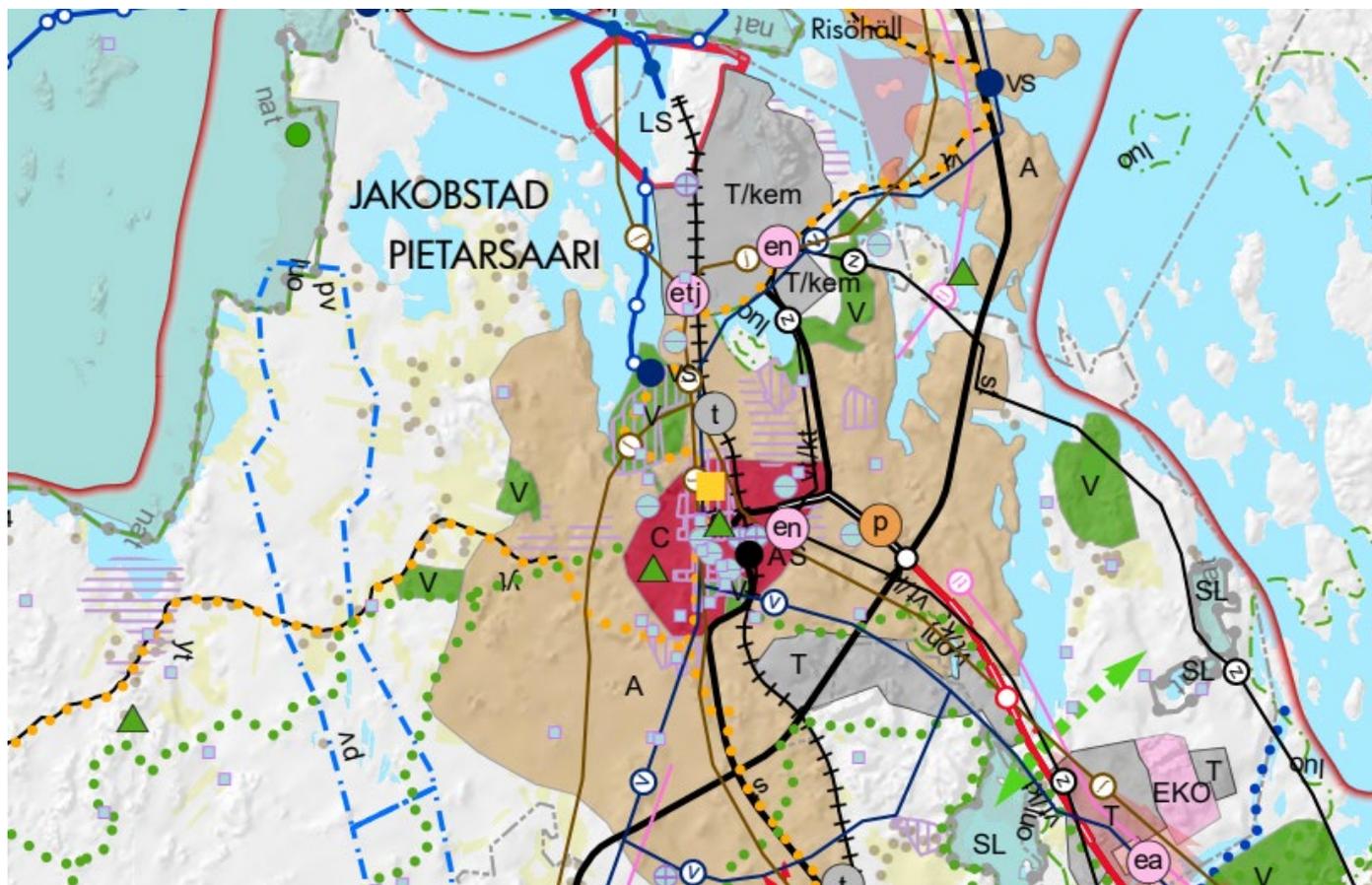
Österbottens landskapsplan 2040 ska tjäna till ledning och ska beaktas vid detaljplanering.

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on ohjeena ja otettava huomioon asemakaavoituksessa.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:
TEOLLISUUSALUEEN LAAJENTAMINEN KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ

15.08.2023



Landskapsplanen styr planeringen på planeringsområdet med följande beteckningar och bestämmelser:

T Industri och lagerområde.

I den mer detaljerade planeringen ska fästas uppmärksamhet vid områdets tillgänglighet och trafikarrangemang samt vid kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden. Vid planering av ett område som ligger inom eller intill tätort ska stads- och tätortsbilden beaktas och tillräcklig skyddszon till bostads- och rekreationsområden anvisas. På området kan i den mer detaljerade planeringen på grundval av noggrannare utredningar anvisas industrianläggningar med betydande miljökonsekvenser och anläggningar som hanterar farliga kemikalier. Betydande miljöolägenheter ska förhindras genom att tillräckliga skyddszoner anvisas eller med tekniska lösningar. Om det i området lagras eller tillverkas bränsle eller andra farliga ämnen, ska de miljörisker som lagringen eller tillverkningen orsakar beaktas vid planeringen av området och dess närmiljö. På området får inget nytt boende anvisas.

Maakuntakaava ohjaa suunnittelualan suunnittelua seuraavin merkinnöin ja määräyksin:

T Teollisuus- ja varastoalue

Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon kaupunki- ja taajamakuva ja osoittaa asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi tarkemmassa suunnittelussa osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisuilla. Jos alueella varastoidaan tai valmistetaan polttoaineita tai muita vaarallisia aineita, tulee alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa ottaa huomioon varastoinnista ja valmistelusta aiheutuvat ympäristöriskit. Alueelle ei tule osoittaa uutta asumista.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:
TEOLLISUUSALUEEN LAAJENTAMINEN KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ

15.08.2023

kk-2 **Jakobstads**
stadsutvecklingszon (kk-2)

Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas de centrala områdena av Jakobstads stadsregion där stadens påverkan är betydande. Området består av Jakobstad med närliggande tätorter och stadsnära landsbygdsområden. I avgränsningen ingår även Pedersöre och Larsmo centrum..

Planeringsbestämmelse: Jakobstad bör utvecklas som regionens centrum och som en del av det nationella nätverket av stadsregioner. För området bör utvecklas en fungerande samhällsstruktur som tryggar den ekologiska funktionen. Landskapsstrukturen och enhetliga planeringsprinciper för en högklassig stads- och landskapsbild bör ligga till grund för allt byggande. Ny bebyggelse bör placeras så att den inte förhindrar framtida utvidgning av den enhetliga samhällsstrukturen, som bör främja ekologisk hållbarhet och biologisk mångfald samt trygga tillgången och tillgängligheten till rekreatiomsområden. Nya bostads- och arbetsplatsområden bör placeras fördelaktigt med tanke på utveckling av kollektiv-, gång- och cykeltrafiken. Service av regional betydelse bör styras till områden i stadens centrum eller i dess närhet. Området bör utvecklas som ett internationellt sett attraktivt område för företagsverksamhet. Områdets tillgänglighet bör säkerställas och utvecklas. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid de internationella förbindelserna via väg, järnväg, hamn och flygplats.

Planeringsrekommendation: Planering av markanvändningen och utveckling av området bör ske i samarbete över kommungränserna.

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

kk-2 **Pietarsaaren**
kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-2)

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Pietarsaaren kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Pietarsaaren kaupunki lähtäjäalueeseen ja kaupungin läheiset maaseutualueet. Rajaukseen sisältyvät myös Pedersören ja Luodon keskustat.

Suunnittelumääräys: Pietarsaarta tulee kehittää seudun keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjontaa ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä ajatellen. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen. Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin.

Suunnittelusuositus: Maankäytön suunnittelu ja alueen kehittäminen tulee tehdä kuntarajoja ylittävänä yhteistyönä.

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:
TEOLLISUUSALUEEN LAAJENTAMINEN KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ

15.08.2023

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. En generalplan som saknar rättsverkan har inga andra rättsverkningar än den i markanvändnings- och bygglagen 99.3 § avsedda inlösningsrätten på basen av miljöministeriets tillstånd.

Markanvändnings- och bygglagen 99.3 §:

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

Jakobstads generalplan 2020 utan rättsverkan är godkänd av stadsfullmäktige 28.1.2008 och ska beaktas som utgångspunkt för detaljplanering. Generalplanen är under uppdatering, och i planförslaget, som framlagts till påseende, är området reserverat för industri.

PIETARSAAREN YLEISKAAVA 2020

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

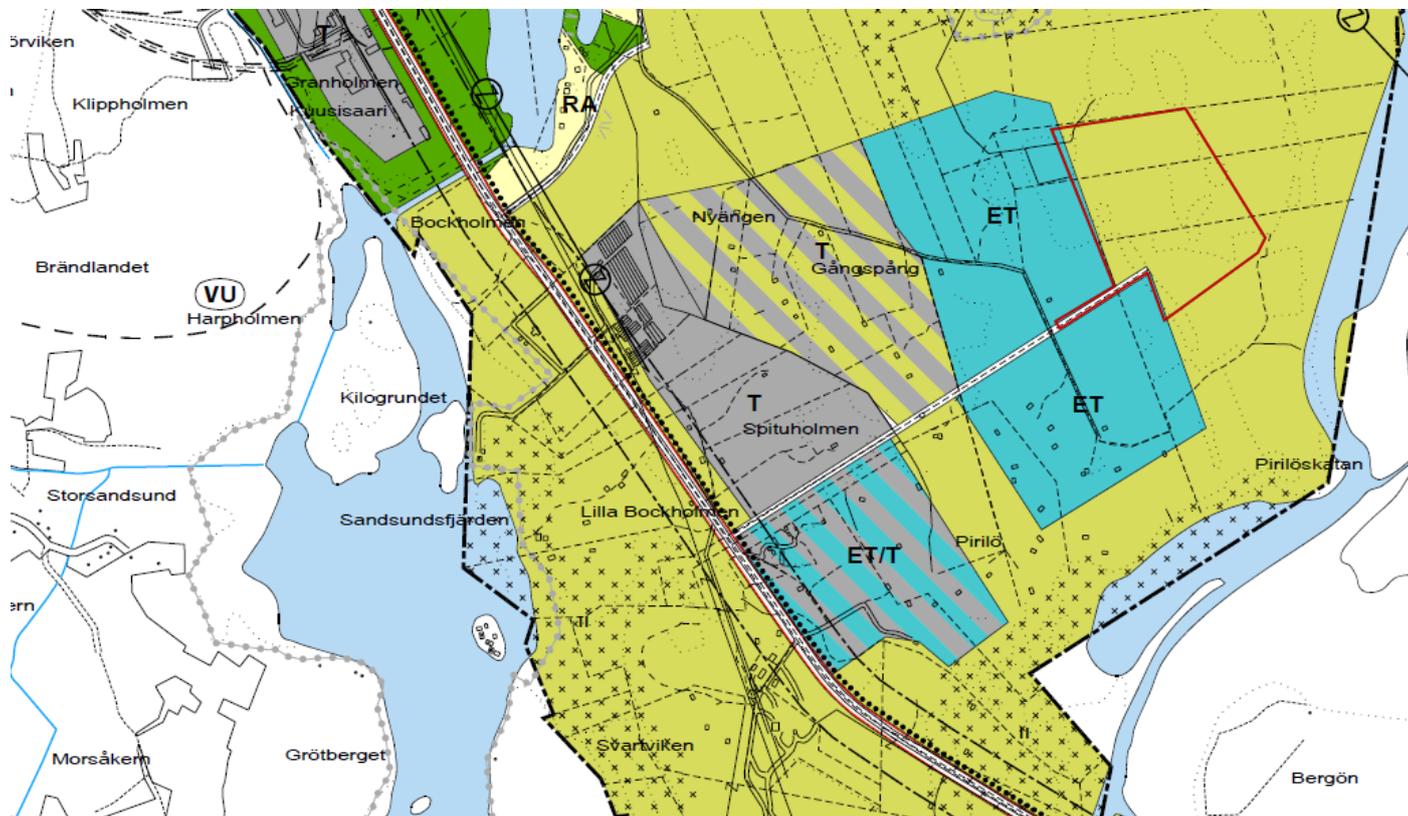
Maankäyttö- ja rakennuslaki 99.3 §:

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 suojelualuetta.

Pietarsaaren oikeusvaikutukseton yleiskaava 2020 on kaupunginvaltuuston 28.1.2008 hyväksymä ja se on otettava huomioon asemakaavoituksen lähetohtana. Yleiskaavaa päivitetään, ja nähtävillä olleessa ehdotuksessa on alue varattu teollisuutta varten.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:
TEOLLISUUSALUEEN LAAJENTAMINEN KAUPUNGINOSASSA 41, PIRILÖ

15.08.2023



Generalplanens beteckningar och bestämmelser vilka styr detaljplaneringen av planområdet:

 anger ett område med landsbygds-karaktär.

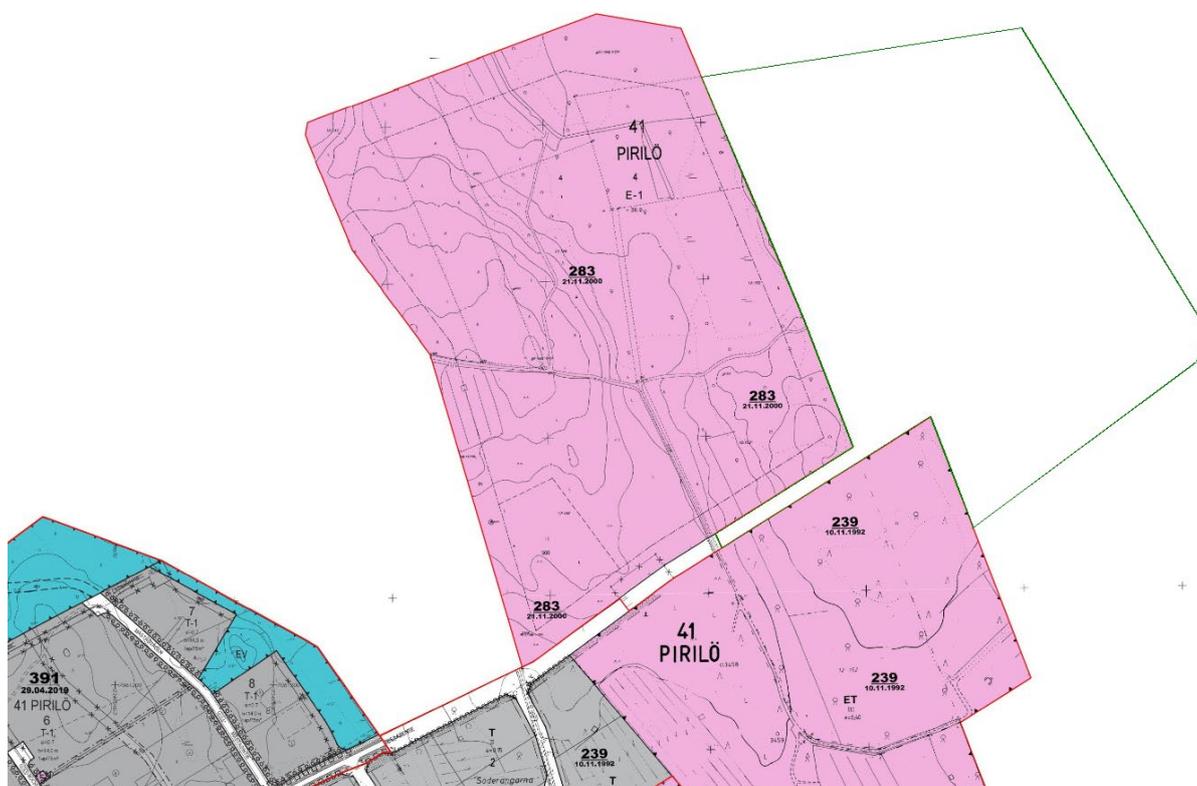
Vi vill kvarhålla dessa områdens naturvärden och avgränsa dem som en omfattning med jord- och skogsbruk, gles bebyggelse, jakt, fiske och allemansrätt.

Suunnittelualan asemakaavoitusta ohjaavat yleiskaavamerkinnot ja määräykset:

 Osoittaa maaseutumaisen alueen

Haluamme säilyttää näiden alueiden luonnonarvot ja rajata alueet syleilynä siten, että ne sulkevat piiriinsä maa- ja metsätalouden, haja-asutuksen, kalastuksen, metsästyksen ja jokamiehen oikeuden.

GÄLLANDE DETALJPLAN AJANTASAINEN ASEMAKAAVA



Kartutdrag ur tidsenligt detaljplan - Karttaote ajantasa-asemakaavasta

Planområdet har ingen detaljplan, men det angränsar i väster till detaljplanerna för ett avfallshanteringsområde (Ekorosk, 1992) och för ett askdeponeringsområde (AKAB, 2000).

Kaava-alueella ei ole asemakaavaa, mutta se rajoittuu lännessä jätehuoltoalueen (Ekorosk, 1992) ja tuhkanläjitysalueen (AKAB, 2000) asemakaavoihin.

LEDNINGSKARTA

JOHTOKARTTA



Utdrag ur stadens ledningskarta

Avfallvatten
Dagvatten
Hushållsvattenledning
EI
Fjärrvärme
Telefonledning

Ote kaupungin johtokartasta

Jätevesi
Sadevesi
Talousvesijohto
Sähköjohdot
Kaukolämpöverkosto
Puhelinjohto