

Detaljplaneändring Asemakaavamuutos



STADSDEL
2 CENTRUM
KVARTER 6,
SAMT GATUOMRÅDEN



KAUPUNGINOSA
2 KESKUSTA
KORTTELI 6,
SEKÄ KATUALUEET

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING

Beskrivningen berör den 20.12.2023 daterade detaljplanekartan.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändringen berör:

Kvarter 6 i stadsdel 2, CENTRUM, samt gatuområden.

Genom detaljplaneändringen bildas:

Kvarter 6 i stadsdel 2, CENTRUM, samt gatuområden.

1.2 Planområdets läge

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

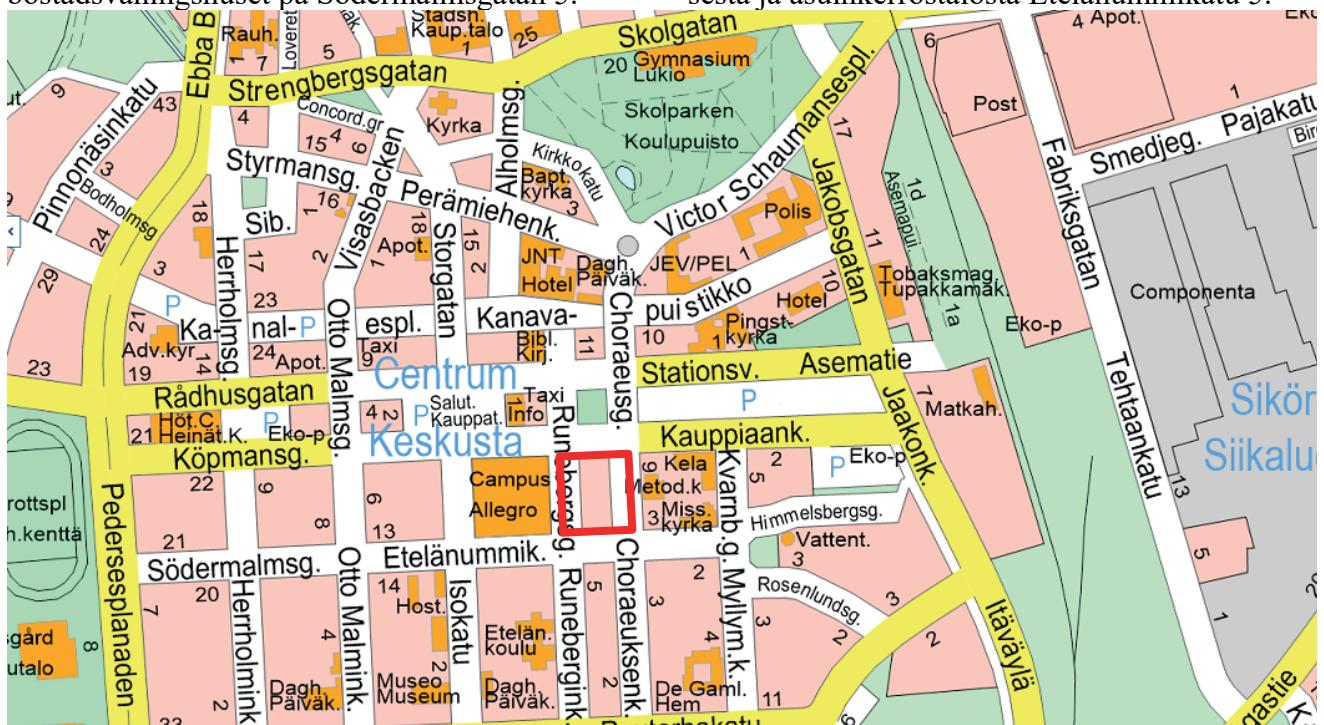


Bild 1. Lägeskarta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 20.12.2023 päivättyä asemaakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemaakaavamuutos koskee:

Korttelia 6 kaupunginosassa 2, KESKUSTA, sekä katualueita.

Asemaakaavamuutoksella muodostetaan:

Kortteli 6 kaupunginosassa 2, KESKUSTA, sekä katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Sijaintikartta



Bild 2. Planeringsområdet

Kuva 2. Suunnittelalue

1.3 Planens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att utreda om det finns möjlighet att öka byggnadsrätten och göra detaljplanen mera flexibel så att bostäder kan byggas ovanför den låga affärsbyggnaden i större utsträckning än i gällande detaljplan.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Beskrivningens bilagor är:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Illustrationer
3. Blankett för uppföljning av detaljplanen

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Fastighets Ab Jakobstads Handelshus Kiinteistö Oy har initierat detaljplaneändring.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksesta on selvittää, onko rakennusoikeutta mahdollista lisätä ja tehdä asemakaavasta joustavampi siten, että matalan liikerakennuksen päälle voidaan rakentaa asuntoja enemmän kuin mitä voimassa oleva asemakaava osoittaa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Selostuksen liitteet ovat:

1. Asemakaavakartta määräyksineen
2. Havainnekuvat
3. Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on käynnistetty Fastighets Ab Jakobstads Handelshus Kiinteistö Oy:n aloitteesta.

Arbetet med detaljplaneändringen påbörjades i april 2022, efter att annons om att planeringen hade påbörjats ingick 30.3.2022 i de lokala dagstidningarna. Rågrannar har kontaktats direkt per brev och har blivit beredda möjligheten att bekanta sig med skissmaterialet.

2.2 Detaljplanen

Detaljplaneändringen möjliggör att den låga affärsbyggnaden i kvarteret kan höjas med två samt delvis tre våningar.

I kvarteret anges tomtindelningen som riktgivande.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft. Förverkligandet av detaljplanen innebär att bilplatsbehovet, som troligtvis överskrider antalet som kan ordnas inom kvarteret, till en del bör placeras i en parkeringsanläggning på ett avstånd av högst 300 m.

Asemakaavoitus aloitettiin huhtikuussa 2022, paikallislehdiin 30.3.2022 kuulutetun vireillepanokuulutuksen jälkeen. Rajanaapureita on tiedotettu kirjeitse ja heille on järjestetty mahdollisuus tutustua luonnosmateriaaliin.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksella mahdolistetaan korttelin matalan liikerakennuksen korottamisen kahdella ja osittain kolmella kerroksella.

Korttelin tonttijako osoitetaan ohjeellisena.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Autopaikkatarve ylittää todennäköisesti määrän, joka korttelissa pystytään järjestämään. Asemakaavan toteuttaminen tarkoittaa, että osa autoista tulee sijoittaa enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i plane- ringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet består av ett bebyggt kvarter bestående av två tomter i stadens kärncentrum.

3.1.2 Naturmiljön

På området finns inga områden i naturtillstånd.

3.1.3 Den byggda miljön

På den norra tomten finns Jakobstads handelshus, det så kallade Sokoshuset. Affärshuset består av två sammankopplade byggnader. Affärshusets norra del i två våningar från åren 1938/1940 är planerad av arkitekt Erkki Huttunen och representerar renodlad funktionalism. Byggnaden anges som värdefullt objekt på landskapsnivå som representerar Österbottens moderna byggnadsarv i inventeringen som utfördes 2018 på uppdrag av Österbottens förbund. Inventeringen gjordes av Oy Arkkitehdit

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue muodostuu rakennetusta korttelista, joka koostuu kahdesta kaupungin ydinkeskustassa sijaitsevasta tontista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilaisia alueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Pohjoisella tontilla sijaitsee Jakobstads handelshus, niin kutsuttu Sokoksen talo. Liiketalon koostuu kahdesta yhteen liitetystä rakennuksesta. Liiketalon kaksikerroksinen pohjoisosaa vuosilta 1938/1940 on arkkitehti Erkki Huttusen suunnittelema ja edustaa puhdasta funktionalismia. Rakennus osoitetaan maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi, joka edustaa Pohjanmaan nykyikaista rakennusperinnettä Pohjanmaan liiton toimeksi antamassa inventoinnissa vuonna 2018. Inventoinnin tekivät Oy Arkki-

Lång-Kivilinna ja Larikka Arkitekter Ab.

Ur ”Pedersöre handelslag - femtioårigt samhällsarbete” utgiven 1968 framgår att Pedersöre handelslag i början av 1930-talet började överväga en ny huvudaffär, men först i mars 1938 fattades slutligt beslut om en ny huvudaffär. Nybyggnaden skulle förverkligas i två etapper. Byggmästaren Anders Janssons anbud antogs för den första byggnadsetappen. Den första byggnadsetappen, i kvartershörnet mot Choraeusgatan-Köpmansgatan var förverkligad i slutet av 1938. Den andra delen i kvartershörnet mot Köpmansgatan-Runebergsgatan följde nästan omedelbart. I mars 1939 tecknade styrelsen igen kontrakt med byggmästaren Anders Jansson. I juni 1940 var också den andra byggnadsetappen förverkligad. Varuhuset hade avdelningar för järn- och husgeråd, manufaktur, kolonial, kött och mjölk. Förutom dessa avdelningar fanns i nybygget även ett café i två avdelningar, kontor, utställningsrum och två bostadslägenheter. Byggnaden var ursprungligen vit. Under kriget måste handelslaget bland annat upplåta caféet åt ett evakuerat försäkringsbolag och senare också som sjuksal åt sårade soldater.

I 20 år tjänade huvudaffären i oförändrad form. I början av 1960-talet fanns behov av att utvidga affärsutrymmena. I mars 1965 beslöts att handelslaget i egen regi skulle bygga ett varuhus, som delvis skulle uthyras till SOK:s varuhusavdelning. I augusti 1966 tecknades entreprenadkontrakt med Byggnadsbyrå Olli Jansson. I april 1967 öppnade varuhuset. Varuhuset hade då en säljyta på 2100 m², varav 420 m² i källarplanet. I varuhuset arbetade över 80 personer.

I dagsläge finns under affärsdelen i en våning en parkeringskällare med 41 bilplatser som utnyttjas av både handelshuset samt våningshuset på Södermalmsgatan 5.

Funkisdelen i två våningar har behållit sin ursprungliga karaktär väl. Mindre ändringar har gjorts i dörr- och fönsterindelningar på fasaden mot Runebergsparken, samt att fasadfärgen har ändrat. Fasaden mot söder har genomgått stora förändringar, då byggnaden har utvidgats med

tehit Lång-Kivilinna ja Larikka Arkitekter Ab.

Julkaisusta ”Pedersöre handelslag - femtioårigt samhällsarbete” (julkaistu 1968) ilmenee, että Pedersöre handelslag alkoi harkita uutta päämyymälää 1930-luvun alkupuolella, mutta vasta maaliskuussa 1938 tehtiin lopullinen päätös uudesta päämyymälästä. Uudisrakennus oli tarkoitus toteuttaa kahdessa vaiheessa. Rakennusmestari Anders Janssonin tarjous hyväksyttiin ensimmäiseen rakennusvaiheeseen. Ensimmäinen rakennusvaihe, Choraeuksenkadun-Kauppiakaadun suuntaisessa korttelinkulmassa, rakennettiin vuoden 1938 loppupuolella. Toinen osuuus Kauppiakaadun Runeberginkadun korttelinkulmassa seurasi lähes välittömästi. Hallitus teki jälleen sopimuksen rakennusmestari Anders Janssonin kanssa maaliskuussa 1939. Kesäkuussa 1940 myös toinen rakennusvaihe oli toteutettu. Tavaratalossa oli osastot rauta- ja kotitaloustarvikkeille, kankaille, siirtomaatavaralle, lihalle ja maidolle. Näiden osastojen lisäksi uudisrakennuksessa oli lisäksi kahdella osastolla sijaitseva kahvila, konttori, näyttelytila ja kaksi asuntoa. Rakennus oli alun perin valkoinen. Sodaan aikana osuuskauppa joutui muun muassa luovuttamaan kahvilan evakuoidulle vakuutusyhtiölle, myöhemmin myös haavoittuneiden sotilaiden sairassaliksi. Päämyymälä palveli samanmuotoisena 20 vuoden ajan. 1960-luvun alkupuolella oli tarvetta laajentaa liiketiloja. Maaliskuussa 1965 päätettiin, että osuuskauppa rakentaa omana toimintanaan tavaratalon, joka vuokrattaisiin osittain SOK:n tavaratalo-osastolle. Elokuussa 1966 tehtiin urakkasopimus Rakennustoimisto Olli Janssonin kanssa. Tavaratalo avasi ovensa huhtikuussa 1967. Tavaratalon silloinen myyntipinta-ala oli 2100 m², josta 420 m² oli kellaritossa. Tavaratalossa työskenteli yli 80 henkilöä.

Nykyään myymäläosan alla on pysäköintikellarikerros, jossa on 41 autopaikkaa. Näitä käyttää sekä kauppatalo että Etelänummikatu 5:n kerrostalon asukkaat.

Kaksikerroksinen funkisosa on säilyttänyt hyvin alkuperäisen luonteesa. Runeberginpuiston puoleisen julkisivun ovi- ja ikkunajärjestelyihin on tehty pieniä muutoksia, ja julkisivun väri on vaihtunut. Eteläjulkisivu on kokenut suuria muutok-

affärsdelen i en våning. Funkisdelen har kulturhistoriska, byggnadshistoriska och landskapsmässiga värden som bör skyddas. För den låga affärsbyggnaden har fönsterindelningar ändrats. Den låga affärsbyggnaden har inga skyddsvärden som behöver beaktas i detaljplaneändringen.



Bild 3. Jakobstads handelshus (Sokoshuset), Köpmansgatan 8

Kuva 3. Jakobstads handelshus (Sokoksen talo), Kaupiaankatu 8

På den södra tomten finns bostadsvåningshuset Södermalmsgatan 5. Våningshuset är planerat av Roger Wingren och färdigställdes 1999. Våningshuset är byggt i tre våningar närmast affärshuset och i fyra, delvis fem våningar längs Södermalmsgatan. I våningshuset finns 36 bostäder.

Våningshuset har inga skyddsvärden som behöver beaktas i detaljplaneändringen.



Bild 5. Bostadsvåningshus, Södermalmsgatan 5
Kuva 5. Asuinkerrostalo, Etelänummikatu 5

Fasadmaterialen i kvarteret består främst av putsade ytor samt ljust tegel.

sia, sillä rakennusta on laajennettu yksikerroksella liikerakennuksella. Funkisosalla on kulttuurihistoriallisia, rakennushistoriallisia ja maisemalilisia arvoja, jotka olisi suojelehtava. Matalan liikerakennuksen ikkunajaoit on muutettu. Matalalla liikerakennuksella ei ole suojeleuarvoja, joita olisi otettava huomioon asemakaavan muutoksessa.



Bild 4. Jakobstads handelshus (Sokoshuset), Köpmansgatan 8

Kuva 4. Jakobstads handelshus (Sokoksen talo), Kaupiaankatu 8

Eteläisellä tontilla on asuinkerrostalo Etelänummikatu 5. Kerrostalon suunnitteli Roger Wingren ja se valmistui 1999. Kerrostalo on kolmikerroksinen lähipänä liiketaloa ja se on rakennettu neljään, osittain viiteen kerrokseen Etelänummikadun myötäisesti. Kerrostalossa on 36 asuntoa.

Kerrostalolla ei ole suojeleuarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon asemakaavan muutoksessa.



Bild 6. Bostadsvåningshus, Södermalmsgatan 5
Kuva 6. Asuinkerrostalo, Etelänummikatu 5

Korttelin julkisivumateriaali on lähinnä rapattua pintaa ja vaaleaa tiiltä.

I kvarteren intill är byggnaderna längs med Köpmansgatan byggda i fyra våningar. Campus Allegro har ytterligare en femte våning som är indragen från gatufasaden.



Bild 7. Vy österut längs med Köpmansgatan
Kuva 7. Näkymä Kaupliaankadulta itään päin

3.1.4 Markägoförhållanden

Kvartersområdet ägs av Fastighets Ab Jakobstads Handelshus Kiinteistö Oy och Bostads Ab Södermalmsgatan 5 Asunto Oy. Gatuområden ägs av staden Jakobstad.

Viereisen korttelin Kaupliaankadun myötäiset rakennukset on rakennettu neljässä kerroksessa. Campus Allegrossa on lisäksi viides kerros, joka on sisennetty katujulkisivusta.



Bild 8. Vy från Maria Malmkvarteret
Kuva 8. Näkymä Maria Malm-korttelista

3.1.4 Maanomistus

Korttelialueen omistaa Fastighets Ab Jakobstads Handelshus Kiinteistö Oy ja Bostads Ab Södermalmsgatan 5 Asunto Oy. Pietarsaaren kaupunki omistaa katualueet.

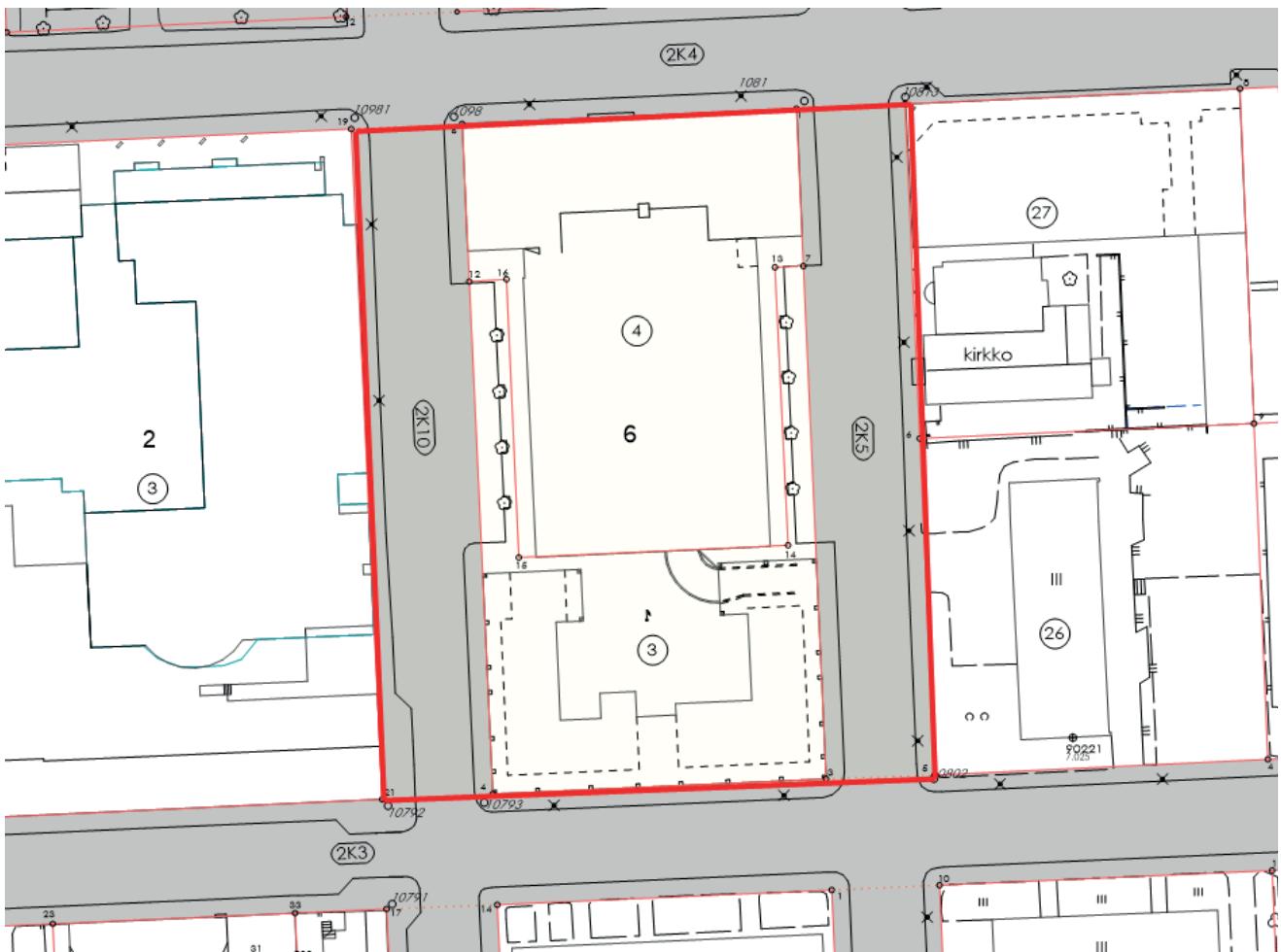


Bild 9. Stadens markegendom med grå skraffering.

Kuva 9. Kaupungin maanomistus harmaalla rasteroituna

3.2 Planeringssituationen

Landskapsplanen

På planområdet gäller Österbottens landskapsplan 2040. Landskapsplanen trädde i kraft 11.9.2020.

I landskapsplanen anvisas planeringsområdet som ett område för centrumfunktioner. (Se bild 10).



Område för centrumfunktioner

Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas områden för centruminriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt boende, med tillhörande trafikområden och parker i Vasa och i Jakobstad.

Planeringsområdet angränsar till RKY-området

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaava tuli voimaan 11.9.2020.

Maakuntakaavassa suunnittelalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. (Ks kuva 10).



Keskustatoimintojen alue

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan keskusta-kuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen Vaasassa ja Pietarsaressa.

Suunnittelalue sivuaa RKY-alueutta Pietarsaaren historiallinen keskusta.

Jakobstads historiska stadskärna.



Byggd kulturmiljö av riksintresse

Österbottens landskapsplan 2050 är under upp-
görande. Planutkastet var framlagt under tiden
27.4–31.5.2023. Enligt utkastet sker inga för-
ändringar på planområdet.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on vireillä.
Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.4 -31.5.2023.
Maakuntakaavaehdotuksessa ei ole esitetty
kaava-alueelle muutoksia.

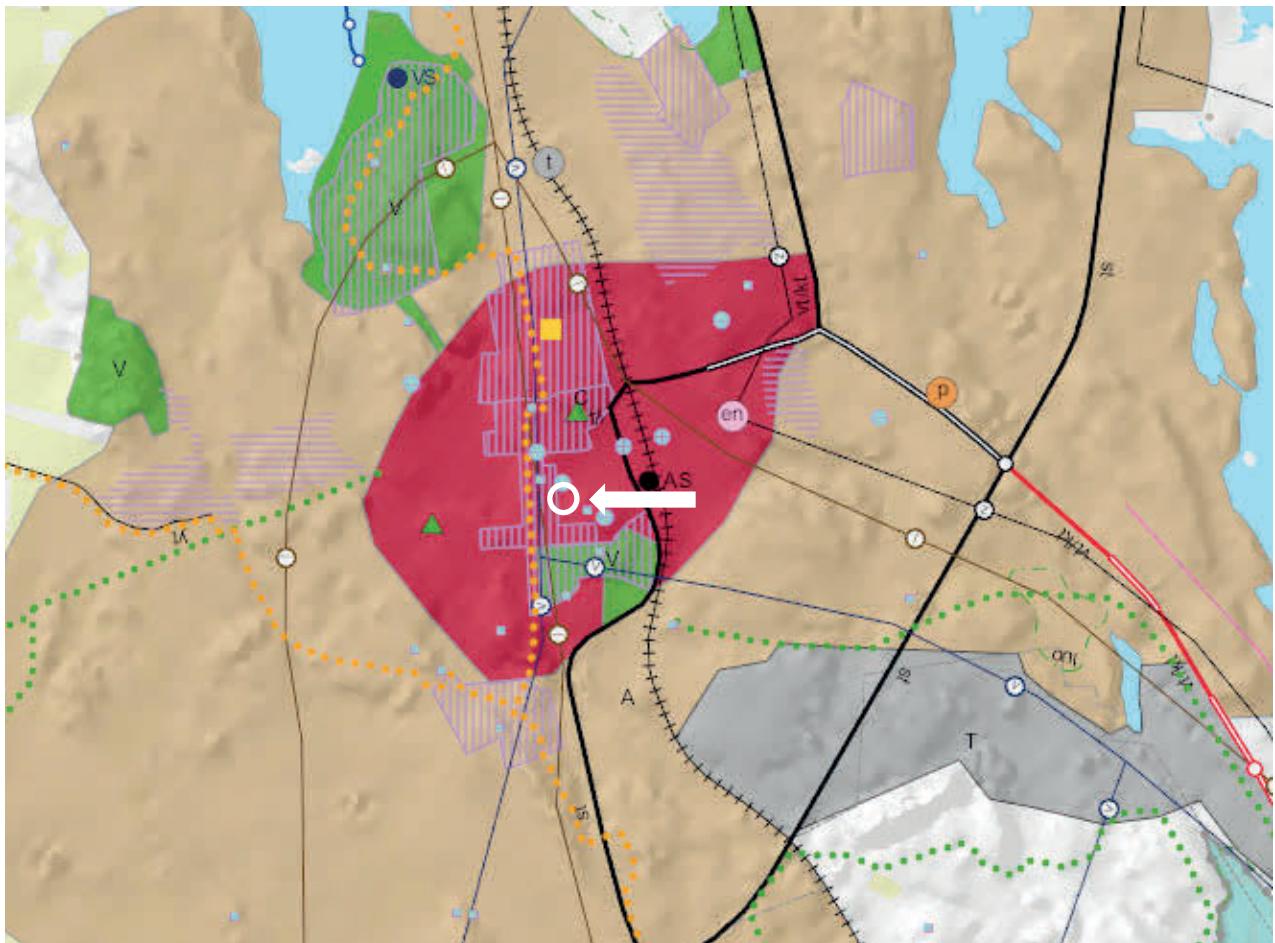


Bild 10. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040

Kuva 10. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040

Generalplanen

Generalplanen för staden Jakobstad 2020 godkändes i stadsfullmäktige 28.1.2008. Generalplanen saknar rättsverkan. I generalplanen anvisas planeringsområdet som ett område för stadskärnan samt som ett värdefullt stadsområde. (se bild 11).

Yleiskaava

Pietarsaaren kaupungin yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.1.2008. Yleiskaava ei ole oikeusvaikuttainen. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu ydinkeskustan alueeksi sekä arvokkaan kaupunkialueeksi (ks. kuva 11).

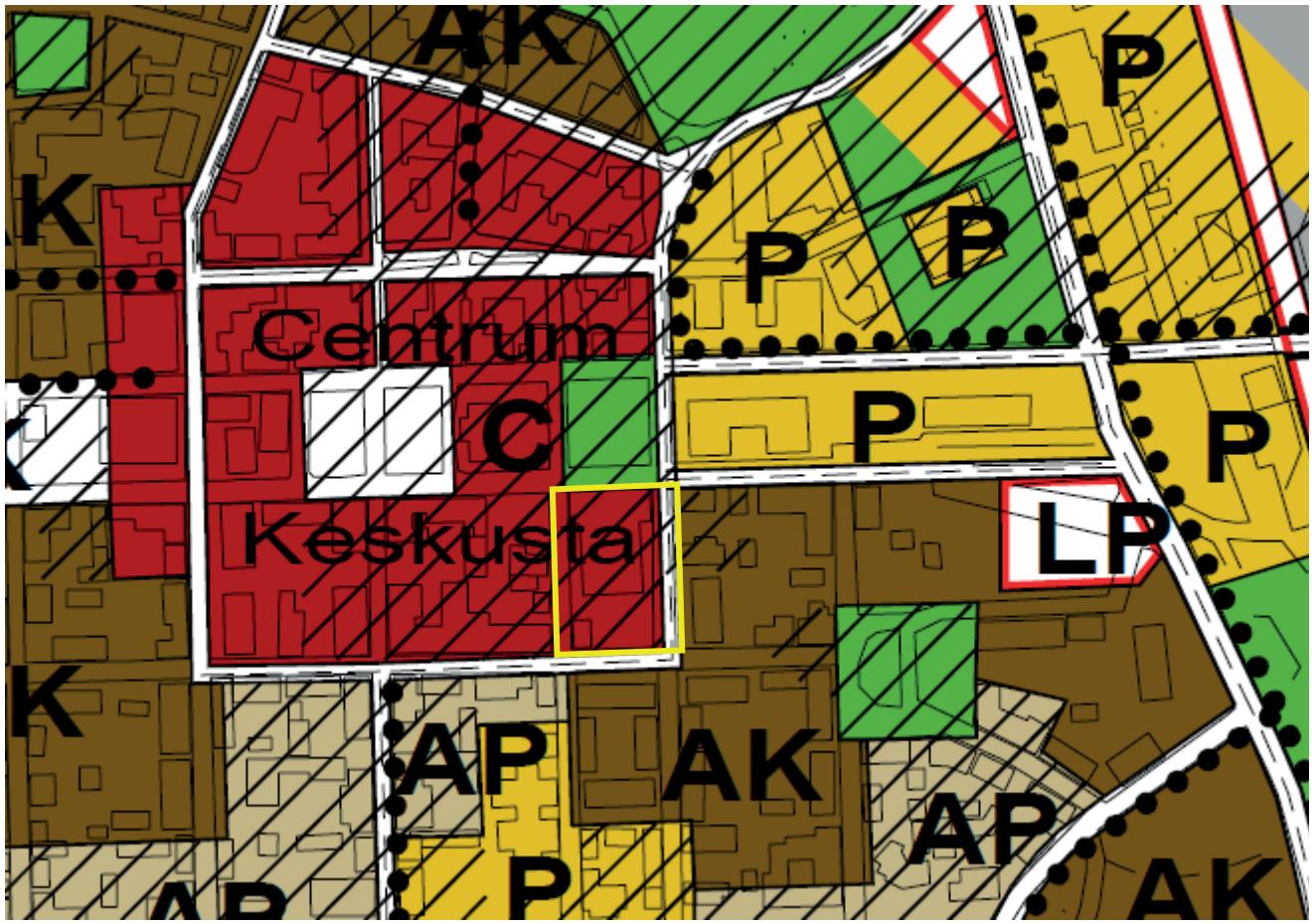


Bild 11. Utdrag ur Jakobstads generalplan 2020

C	anger	ETT	OMRÅDE	FÖR
STADSKÄRNAN				

C	anger	ETT	VÄRDEFULLT	
STADSOMRÅDE				

En ny generalplanen med riktåret 2040 utarbetas som bäst för staden Jakobstad. Den nya generalplanen omfattar hela stadens område och avsikten är att den ska ha rättsverkan. I generalplaneförslaget anvisas området som område för centrumfunktioner. Handelshusets funkisdel anges som kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå, vars miljö/karaktär skall bevaras.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen för kvarteret och gatuområdena är fastställd 1993. Kvartersområdet anges i den gällande detaljplanen som AL-1, *Kvartersområde för bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader*. På kvartersområdet får också placeras utrymmen för kulturverksamhet.

Kuva 11. Ote Pietarsaaren yleiskaavasta 2020

C	osoittaa YDINKESKUSTAN ALUEEN
----------	-------------------------------

C	osoittaa ARVOKKAAN KAUPUNKIALUEEN
----------	-----------------------------------

Pietarsaaren kaupungille laaditaan parhaillaan uutta yleiskaavaa, jonka tavoitevuosi on 2040. Uusi yleiskaava kattaa koko kaupungin alueen ja tarkoituksesta on, että se on oikeusvaikutteinen. Yleiskaavaehdotuksessa alue osoitetaan keskustatoimintojen alueeksi. Kaupparakennuksen funkisosa on osoitettu merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka ympäristöt/ominaispiirteet tulee säilyttää.

Asemakaava

Korttelin ja katualueiden voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1993. Korttelialue osoitetaan voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä AL-1, *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi*. Korttelialueelle saa sijoittaa myös kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Pohjoisen tontin kerrosmäärä on

Våningsantalet för den norra tomten är II för den skyddade byggnaden och III för den lägre byggnadsmassan. Våningsantalet för den södra tomten varierar mellan IV och VII. I den mittersta delen av kvarteret anges våningstalet I med område för lek och utevistelse ovanför den första våningen. Se bild 12.



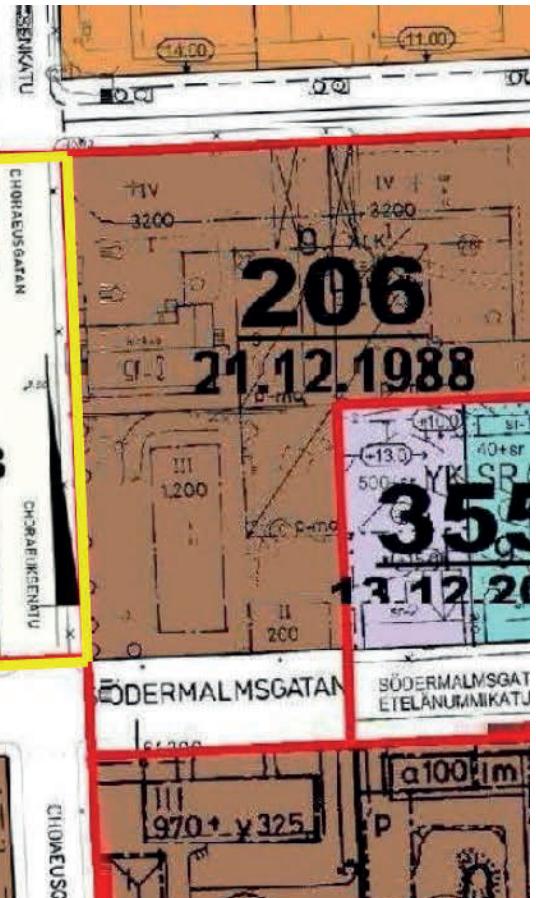
Bild 12. Utdrag ur tidsenlig detaljplan

Utredningar

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

Tack vare att den låga affärsbyggnaden i mitten av kvarteret inte sträcker sig ända ut till gatuområde har snedparkeringar kunnat ordnas i anslutning till gatuområdet. Parkeringsplatserna är i nuläge förverkligade delvis på egen tomt och delvis på allmänt gatuområde. I kvarteret finns i nuläge 41 bilplatser i källarutrymme samt 30 bilplatser i gatunivå, dvs totalt 71 bilplatser. Två av parkeringsplatserna är berättigade till fastigheten 598-3-2-4 utanför kvartersområdet genom

suojellussa rakennuksessa II ja matalammassa rakennusmassassa III. Eteläisen tontin kerrosmäärä vaihtelee välillä IV ja VII. Korttelin keskimmäisessä osassa kerrosmääräksi osoitetaan I, ensimmäisen kerroksen yläpuolelle on varattu leikki- ja oleskelualue. Ks. kuva 12.



Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta

Selvitykset

Korttelin täydennysrakentaminen johtaa pysäköintipaikkojen tarpeen kasvamiseen. Suunnitteluprosessissa on selvitetty mahdollisia vaihtoehtoja pysäköintiongelmiin ratkaisemiseen.

Korttelin keskiosan matala liikerakennus ei yllä katalueelle saakka, jolloin vinopysäköintiä on voitu järjestää katalueen yhteyteen. Pysäköintipaikat on tällä hetkellä toteutettu osittain omalle tontille, osittain yleiselle katalueelle. Korttelissa on tällä hetkellä 41 autopaijkaa kellaritilassa ja 30 autopaijkaa katutasossa eli yhteensä 71 autopaijkaa. Kiinteistö 598-3-2-4 on rasitteen kautta oikeutettu kahteen pysäköintipaikkaan

servitut. Parkeringsplatserna i gatunivå används i nuläge som allmän parkering, vilket motiverar en justering av parkeringsnormen för området.

Inom avståndet 300 m från planeringsområdet finns bland annat torget, Maria Malm samt kvartersområdet för bilplatser (LPA) intill Tullhusparken som kan tänkas användas som parkeringsområde vid utvidgning av kvarteret i fråga. Utvidgning av torgparkeringen på torgets östra sida bör i något skede förverkligas med tanke på centrumutvecklingen. På Maria Malm tomtens finns en byggnadsyta för förvaringsplats av bil angivet i gällande detaljplan. På LPA-området intill Tullhusparken är det möjligt att bygga en parkering under markplanet.

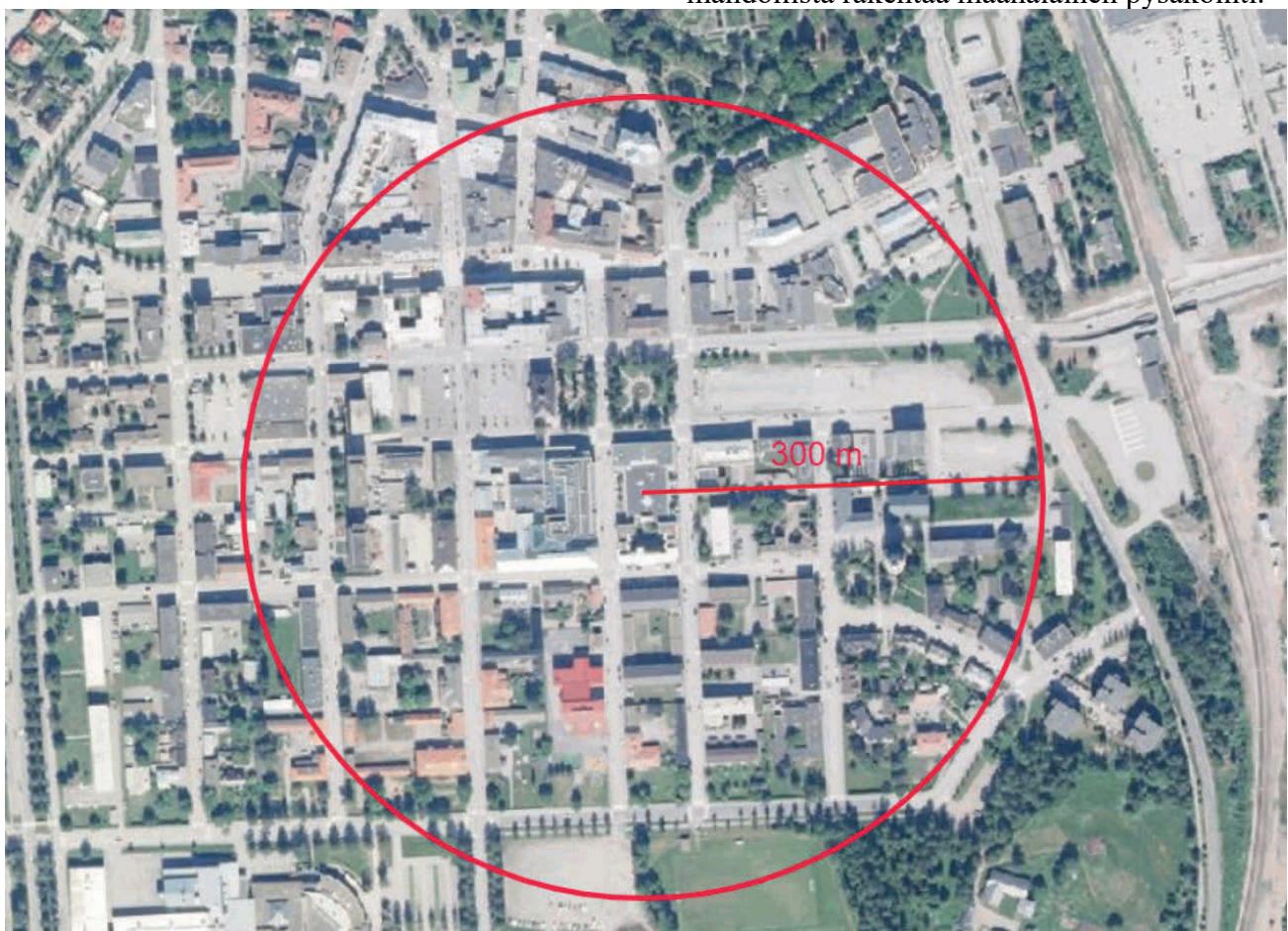


Bild 13. Den röda cirkeln anger områden inom avståndet 300 m från planeringsområdet.

korttelialueen ulkopuolella. Katutason pysäköintipaikkoja käytetään nykyisin yleisenä pysäköintinä, mikä motivoi alueen pysäköintinormin tarkistamista.

Pysäköintialueelta 300 metrin etäisyydellä sijaitsevat muun muassa tori, Maria Malm ja autopaijkojen korttelialue (LPA) Tullihuoneenpuiston vieressä. Näitä voidaan harkita käytettäväksi pysäköintialueena kyseisen korttelin laajentamisen yhteydessä. Keskustan kehityksen kannalta toripysäköintiä on laajennettava jossakin vaiheessa torin itäisellä puolella. Voimassa olevassa asemakaavassa Maria Malmin tontilla on osoitettu auton säilytyspaikalle tarkoitettu rakennusala. Tullihuoneenpuiston vieressä sijaitsevalle LPA-alueelle on mahdollista rakentaa maanalainen pysäköinti.

Kuva 13. Punainen ympyrä osoittaa alueet, jotka sijaitsevat 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

4.1 Behovet av detaljplaneändringen

Fastighets Ab Jakobstads Handelshus Kiinteistö Oy vill undersöka möjligheten att höja byggnadsrätten för att kunna bygga flera våningar med bostäder ovanför den låga affärssbyggnaden.

4.2 Planeringsstart

Planeringen inleddes i mars 2022.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är områdets fastighetsägare, bostadsbolag och företag samt områdets kringliggande fastighetsägare, bostadsbolag och företag. Då planeringsområdet ligger i stadens centrumområde kan invånarna till viss del ses som intressenter.

4.3.2 Anhängiggörande

Om anhängiggörandet har annonserats i lokaltidningarna 30.03.2022. Detaljplaneområdets rågrannar har dessutom informerats per brev i början av beredningsskedet om att planeringen aktualiseras.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Intressenter har beretts möjlighet att få information om projektet och att ge sina åsikter genom att direkt besöka planläggningsavdelningen.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheternas utlåtande begärs om planforslaget. Utlåtandeförfrågan skickas till följande: Österbottens räddningsverk, Miljöhälsan Kallan, Miljö- och byggnadsnämnden, Jakobstads Vatten, Herrfors Nät Ab, Oy Herrfors Ab, NTM-centralen i Södra Österbotten, Jakobstads museum, Österbottens regionala ansvarsmuseum, Österbottens förbund, och kommunal-tekniska avdelningen.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Fastighets Ab Jakobstads Handelshus Kiinteistö Oy haluaa selvittää mahdollisuutta raken-nusoikeuden korottamiseen, jotta matalan liikerakennuksen yläpuolelle voidaan rakentaa useampi kerros asuntoineen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Suunnittelu aloitettiin maaliskuussa 2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen kiinteistönomistaja, taloyhtiöt ja yritykset sekä aluetta ympäröivät kiinteistönomistajat, taloyhtiöt ja yritykset. Kaavalueen sijaitessa kaupungin keskustassa voidaan kaupungin asukkaat joiltakin osin katsoa osallisiksi.

4.3.2 Vireille tulo

Vireillä olosta on ilmoitettu paikallislehdiissä 30.3.2022. Asemakaava-alueen rajanaapurit ovat lisäksi saaneet tiedon kaavoituksen vireille tulosta henkilökohtaisilla kirjeillä valmistusvaiheen alussa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallisille on varattu mahdollisuus saada hankkeesta tietoa ja esittää mielipiteensä käymällä kaavoitusosastolla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot asema-kaavaehdotuksesta. Lausuntopyyntö lähetetään seuraaville: Pohjanmaan pelastuslaitos, Kallan Ympäristöterveys, Pietarsaaren Vesi, Herrfors Verkko Oy, Oy Herrfors Ab, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pietarsaaren mu-seo, Pohjanmaan alueellinen vastuumuseo, Pohjanmaan liitto, kunnallistekniikan osasto.

4.4 Mål för detaljplaneändringen

Målsättningen med detaljplaneändringen är att möjliggöra byggande av nya våningar med bostäder ovanför den låga byggnadsmassan i kvarteret för att skapa nya bostäder i centrum.

Ytterligare är målsättningen att skapa en välanpassad helhet som beaktar den skyddade funkisbyggnaden.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrosten rakentaminen korttelin matalan rakennusmassan yläpuolelle, jotta keskustaan saadaan lisää asuntoja.

Lisäksi tavoitteena on luoda ympäristöön hyvin soveltuva kokonaisuus, joka huomioi suojeleun funkisrakennuksen.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

5.1 Planens struktur

Planens struktur är i stort sett den samma som i gällande detaljplan. Kvartersområdet anges som kvartersområde för bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader, AL. Kvartersområdet har förstorats så att bilplatserna längs med Runebergsgatan och Choraeusgatan i sin helhet rymmer inom kvartersområdet.

5.1.1 Service

Området är centralt placerat och har därför tillgång till all service i stadens centrum.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Genom detaljplaneändringen möjliggörs en effektivare användning av området. Ur stadens synvinkel är det positivt med en förtätning av stadens centrum i form av bostäder. En höjning av den låga affärsdelen skulle också estetiskt förbättra stadsstrukturen. För detaljplanearbetet har utarbetats skisser och illustrationer som visar till att kvarterets arkitektoniska kvalitet förbättras och att den skyddade byggnaden beaktas. Se bilaga 2.

5.3 Områdesreserveringar

Planen omfattar följande områdesreserveringar:

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL):

Kvartersområdets areal är 4197 m² och den totala byggnadsrätten är 8600 m² våningsyta. Våningsantal varierar mellan I-V. På tomt 6 är bostäder inte tillåtna i markplan. I kvarteret ska reserveras minst 1 bilplats / 100 m² våningsyta,

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne on valtaosin sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Korttelialue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, AL. Korttelialuetta on laajennettu siten, että Runeberginkadun ja Choraeuskadun myötäiset autopaikat mahtuvat kokonaisuudessaan korttelialueen rajoihin.

5.1.1 Palvelut

Alueen sijainti on keskeinen ja sen vuoksi kaikki kaupungin keskustan palvelut ovat saatavilla.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen tehokkaampi käyttö. Kaupungin kannalta on myönteistä, että kaupungin keskustaa tiivistetään asuntojen muodossa. Matalan liiketilaa osuuden korottaminen parantaisi kaupunkirakennetta myös esteettisesti. Asemakaavatyötä varten on laadittu luonnoksia ja havainnekuvia, jotka osoittavat korttelin arkkitehtonisen laadun parantamisen ja suojeleun rakennuksen huomioidimen. Katso liite 2.

5.3 Aluevaraukset

Kaavaan sisältyvä seuraavat aluevaraukset:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (AL):

Korttelialueen pinta-ala on 4197 m² ja kokonaistrakennusoikeus on 8600 m² kerrosalaa. Kerrosmäärä vaihtelee välillä I–V. Tontilla 6 asuntoja ei sallita maanpinnan tasossa. Korttelissa on varattava vähintään 1 autopaikka / 100

vilket innebär maximalt 86 bilplatser om hela byggnadsrätten utnyttjas. Av bilplatserna får högst 30% placeras i en parkeringsanläggning utanför tomten, på ett avstånd av högst 300 m. I nuläge finns 41 bilplatser i källarutrymmet samt 30 bilplatser i marknivå längs den indragna affärsdelen, dvs totalt 71 bilplatser. Ytterligare ska reserveras minst 1 cykelplats/bostad.

I gällande detaljplan är byggnadsrätten för kvarteret totalt 8070 m², samt 600 m² i källarplan, dvs totalt 8670 m². I detaljplaneförslaget minskar den totala byggnadsrätten till 8600 m². Utöver byggnadsrätten kan skyddsrum, förråd samt sociala-, tekniska-, och parkeringsutrymmen inredas i källaren. Ytterligare kan innergårdarna täckas med glas utöver byggnadsrätten som anges i planen. För tomt 5 finns enligt detaljplaneförslaget 511 m² vy utnyttjad byggnadsrätt och för tomt 6 2432 m² vy utnyttjad byggnadsrätt. Exploateringstalet för kvarteret är 2,05.

Gatuområden:

Sammanlagd areal för gatuområden är 2517 m².

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Förverkligande av detaljplanen innebär att kvarterets låga mittdel höjs och skapar således en bättre anpassad helhet i omgivningen.

Den redan skyddade fastigheten i kvarterets norra del skyddas även i fortsättningen. Byggnadsytor och våningsantal har anpassats för att skapa en balanserad helhet som beaktar speciellt den skyddade byggnaden, men som också beaktar den bebyggda miljön i kvarterets alla riktningar. Detaljplaneförslaget möjliggör både att tillbyggnaden byggs ihop med den skyddade byggnaden, samt som separata byggnadsmassor.

Befintlig byggnation längs Choraeusgatan intill detaljplaneområdet består av ett fyrvåningshus, ett trevåningshus samt en kyrka. Konsekvenserna för bostadsvåningshusen är relativt små då bostadsvåningshusen är placerade intill

m² kerrosala eli enintään 86 autopaikkaa, jos koko rakennusoikeus käytetään. Enintään 30 % autopaikoista saadaan sijoittaa tontin ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen, enintään 300 metrin etäisyydelle. Nykytilanteessa kellaritilassa on 41 autopaikkaa ja 30 autopaikkaa maatasossa sisennetyn myymälänosan myötäisesti eli yhteensä 71 autopaikkaa. Lisäksi on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikka asuntoa kohden.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin rakennusoikeus on yhteensä 8070 m² sekä 600 m² kellaritasossa eli yhteensä 8670 m². Asema-kaavaehdotuksessa kokonaisrakennusoikeus vähenee 8600 m²:iin. Rakennusoikeuden lisäksi källariin voidaan sisustaa väestönsuoja, varasto sekä sosiaaliset, tekniset ja pysäköintilat. Tämän lisäksi sisäpihat voidaan peittää lasilla kaavan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi. Tontilla 5 on asemakaavaehdotuksen mukaan 511 k-m² käyttämätöntä rakennusoikeutta ja tontilla 6 on 2432 k-m² käyttämätöntä rakennusoikeutta. Korttelin tehokkuusluku on 2,05.

Katualueet:

Katualueiden pinta-ala on yhteensä 2517 m².

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen sisältää korttelin matalan keskiosan korottamisen, jolloin luodaan parremmin sopeutettu kokonaisuus ympäristöön.

Jo aiemmin suojeltu kiinteistö korttelin pohjoisosassa suojellaan myös jatkossa. Rakennusalat ja kerrosluvut on sopeutettu tasapainoisen kokonaisuuden luomiseksi, jossa otetaan huomioon erityisesti suojeltu rakennus, mutta myös korttelia ympäröivä rakennettu ympäristö. Asema-kaavaehdotus mahdollistaa lisärakennuksen yhdistämisen suojeltuun rakennukseen sekä niiden rakentamisen erillisinä rakennusmassoina.

Choraeuksenkadun myötäinen rakennuskanta asemakaava-alueen vieressä koostuu nelikerroksisesta talosta, kolmikerroksisesta talosta ja kirkosta. Vaikutukset asuinkerrostaloihin ovat suhteellisen pienet, sillä asuinkerrostalot on

Södermalmsgatan och Köpmansgatan och påverkas därför inte avgörande då kvarterets mittdel höjs. Våningstal för den södra tomtens minskar från sex och sju våningar till fyra och fem våningar mot Choraeusgatan. Byggnaderna i Campus Allegro längs Runebergsgatan är byggda i fyra och fem våningar.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Detaljplaneändringen har inga negativa konsekvenser för naturen eller naturmiljön.

I nuläge leds dagvatten till befintliga dagvattenledningar längs gatorna. I detaljplanen anges att ett fördröjningssystem bör byggas för kvarteret. Fördröjningssystemet kan placeras utanför kvartersområdet med stadens samtycke.

5.4.3 Konsekvenser för trafik

Trafiken kommer marginellt att öka som följd av att fler bostäder byggs i kvarteret. Det centrala läget innebär trots allt att bilanvändningen är liten för invånarna.

5.4.4 Konsekvenser för klimat

Genom att höja på den befintliga byggnaden förtätas och effektiveras områdesanvändningen. Generellt sett ökar allt byggande växthusgasutsläppen, vilket leder till en negativ kolbalans. Det som på längre sikt ger ett gynnsamt avtryck på klimatet är förtäring av stadens centrum. Närheten till service i centrum minskar behovet av att använda fordon.

Planen följer målsättningarna i Jakobstadsregionens klimatstrategi 2021–2023. Genom förtäring skapas förutsättningar för utökad/tillgänglig service. Utökad/tillgänglig service ökar användning av cykel- och gångtrafik. Dagvattenhanteringen har beaktats i planen.

5.5 Störande faktorer i miljön

Enligt statsrådets beslut bör riktvärden för bullernivå inomhus i bostadsrum, patientrum och inkvarteringsrum som förorsakas av buller uti-

sijoitettu Etelänummikadun ja Kaupiaankadun viereen. Näin ollen korttelin keskiosan korottaminen ei vaikuta ratkaisevästi asuinkerrostaloihin. Eteläisen tontin kerrosluku vähenee kuudesta ja seitsemästä kerroksesta neljään ja viiteen kerrokseen Choraeuksenkadun suuntaan. Campus Allegron rakennukset Runeberginkadun varrella on rakennettu neljään ja viiteen kerrokseen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole negatiivisia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

Tällä hetkellä hulevesi johdetaan kaduilla sijaitseviin sadevesikaivoihin. Asemakaavassa osoitetaan, että korttelia varten on rakennettava viivytysjärjestelmä. Viivytysjärjestelmä voidaan sijoittaa kaupungin suostumuksella korttelialueen ulkopuolelle.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Liikennemäärä lisääntyy vain vähän korttelin uusien asuntojen rakentamisen seurauksena. Keskeisen sijainnin myötä asukkaat käyttävät autoa vähemmän.

5.4.4 Vaikutukset ilmastoon

Alueenkäyttöä tiivistetään ja tehostetaan korottamalla nykyistä rakennusta. Yleisesti ottaen kaikki rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, mikä johtaa negatiiviseen hiilitaseeseen. Kaupungin keskustan tiivistäminen tuo pidemmällä aikavälillä hyödyllisiä vaikutuksia ilmastolle. Keskustan palvelujen läheisyys vähentää ajoneuvon käytämisen tarvetta.

Kaava noudattaa Pietarsaaren seudun ilmastostrategian 2021–2023 tavoitteita. Tiivistämällä luodaan edellytykset palvelujen laajentamiselle/saatavuudelle. Laajennetut/saatavilla olevat palvelut lisäävät polkupyörä- ja jalankulkuliikenteen hyödyntämistä. Huleveden käsittely on huomioitu kaavassa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Valtioneuvoston päätöksen mukaan ulkopuoliesta melusta päivällä (klo 7–22) aiheutuvan asuin-, potilas- ja majoitustilojen sisämelutason

från under dagen (kl. 7-22) underskrida riktvärdet 35 dB (L_{Aeq}), under natten (kl. 22-7) riktvärdet 30 dB. I bostadsområden bör bullernivån utomhus under dagen inte överstiga riktvärdet 55 dB och nattetid inte riktvärdet 50 dB.

Hastighetsbegränsningen på området är 30 km/h. Då hastigheterna är små i centrum utförs inte bullerutredning i samband med planprocessen. Nya väggkonstruktioner och fönster har i dagsläget så bra ljudisoleringförmåga att ytterligare krav i detaljplanen inte behövs. I detta fall skapas en mycket väl skyddad innergård för utevistelse då de nya våningarna byggs runt utevistelseområdet.

För att förtäckta att säkra att ljudnivåerna underrider på balkonger mot gatorna bestäms i detaljplanen att dessa balkonger ska inglasas.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

I planen används traditionella planbeteckningar och -bestämmelser.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

Genomförande av planen kan påbörjas då planen vunnit laga kraft. För att detaljplanen ska kunna förverkligas bör behövliga bilplatser reserveras inom kvarteret eller till en parkeringsanläggning på ett avstånd av högst 300 m.

STADEN JAKOBSTADS PLANLÄGGNINGSAVDELNING PIETARSAAREN KAUPUNGIN KAAVOSTUSOSASTO

Jakobstad/Pietarsaari 20.12.2023



Sören Öhberg
Stadsplanarkitekt / Asemakaava-arkkitehti

ohjearvojen tulee alittaa ohjearvo 35 dB (L_{Aeq}), yöaikaan (klo 22–7) ohjearvo 30 dB. Asuinalueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivähjearvoa 55 dB eikä yöhjearvoa 50 dB.

Alueen nopeusrajoitus on 30 km/h. Meluselvitystä ei tehdä kaavaprosessin yhteydessä keskustan nopeuksien ollessa matalat. Uusilla seinärakenteilla ja ikkunoilla on nykyisin niin hyvä äänieristyskyky, ettei asemakaavassa tarvita lisävaatimuksia. Tässä tapauksessa luodaan hyvin suojaista sisäpiha ulkona oleskelua varten, kun uudet kerrokset rakennetaan ulko-oleskelualueen ympärille.

Jotta varmistetaan, että melutasot alittuvat kadunsuuntaisilla parvekkeilla, asemakaavassa määrätään, että kyseiset parvekkeet lasitetaan.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavassa käytetään vain tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on tullut lainvoimaiseksi. Jotta asema-kaava voisi toteutua, tarvittavat autopaiat on varattava korttelin sisällä tai enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.



AnneMo Kaitfors
Byråarkitekt / Toimistoarkkitehti

UTLÅTANDEN/LAUSUNNOT

1	Österbottens räddningsverks utlåtande Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunto	
2	Miljöhälsan Kallans utlåtande Kallan Ympäristöterveyden lausunto	
3	Miljö- och byggnadsnämndens utlåtande Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto	
4	Jakobstads Vattens utlåtande Pietarsaaren Veden lausunto	
5	Herrfors Nät Ab:s utlåtande Herffors Verkko Oyn lausunto	
6	Oy Herrfors Ab:s utlåtande Oy Herrfors Ab:n lausunto	
7	NTM-centralen i Södra Österbottens utlåtande Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto	
8	Jakobstads museums utlåtande Pietarsaaren museon lausunto	
9	Österbottens regionala ansvarsmuseums utlåtande Pohjanmaan alueellisen vastuumuseon lausunto	
10	Österbottens förbunds utlåtande Pohjanmaan liiton lausunto	
11	Kommunaltekniska avdelningens utlåtande Kunnallistekniikan osaston lausunto	
12	Behandlad av tekniska nämnden Käsitelty teknisessä lautakunnassa	
13	Förslag framlagt till påseende Ehdotus asetettu nähtäville	
14	Godkänd av stadsfullmäktige Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	

JAKOBSTAD PIETARAARI

AL

KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTÄDS-, AFFÄRS- OCH KONTORSBYGGNADER. UTÖVER BYGGNADSÄTTEN KAN I KÄLLAREN INREDAS SKYDDSRUM, FÖRRÅD SAMT SOCIALA-, TEKNIKA- OCH PARKERINGSUTRYMMEN.

Aasin-, ilike- ja toimistorakennusten kortteliä. Rakennuskoideiden lisäksi kellarit voidaan sisustaa väestönsuoja, varastojat sekä sotasaali-, teknikkja- ja paitoitustiloja.

LINE 3 M UTMÄRKEDETS GRÄNS.

3 m kaava-alueen rajaan ulkopuolella oleva vilka.

KVARTERS- KVARTERDELS- OCH OMråDESGRÄNS.

Korttelin korttelinosan ja alueen raja.

GRÄNS FÖR DELOMRÅDE.

Osa-alueen raja.

RIKTGIVANDE TOMTGRÄNS.

Ojheilisen tontin raja.

STADSDELSNUMMER.

Kaupunginosan numero.

STADSDELS NAMN.

Kaupunginosan nimi.

KVARTERSNUMMER.

Korttelin numero.

NUMMER PÅ RIKTGIVANDE TOMT / BYGGNADSPLATS.

Ojheilisen tontin / rakennuspaikan numero.

RUNE

NAMN PÅ GATA, VÄG, OPPEN PLATS, TORG, PARK ELLER ANNAT ALLMÄNT OMRÅDE.

Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

5200

BYGGNADSÄTTI / KVADRATMETRER VÄNINGSYTA.

Rakennuskoidekerrosalanellometriä.

IV

RÖMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÄNTA ANTAL VÄNINGAR I BYGGNADER, BYGGNAD

ELLER DEL DÄRÄV.

Rakennuskoidekerrosalanellometriä.

Rakennusluku.

BYGGNADSYTA.

Rakennusala.

DELOMRÅDE ELLER DEL AV BYGGNADETS TAK SOM BÖR PLANTERAS OCH JORDNINGSTÄLLAS FÖR LER OCH VISTELSE FÖR FASTIGHETENS BOSTÄDER, MINST 1 M2 PER 10 M2 BOSTADSVÄNINGSYTA. DENNA DEL FÄR TÄCKAS MED GLASTÄCK. DET GLASÖVERTÄCKTA UTRYMMET FÄR BYGGAS UTÖVER DEN VÄNINGSYTA SOM ANGETTS I PLANEN OCH DÄR FÄR PLACERAS UTRYMMEN FÖR KVARTERSINTERN GÅNGTRAFIK, LER, VISTELSE, VINTERBERGING OCH VÄRMEUTSLÄPP.

Alueen osa tai rakennuskoidekaton osa, joka on vähintään 1m2 per 10m2 asuinrakennuksia kohti, on istutettava ja osoitettava leikki- ja oleskelualueeksi klinkestön asuntojen käytöön. Tämän osan saa kattaa laskitteella. Laskittessien tilaan saa rakentaa kaavassa osoitettu kerrosalan lisäksi ja siihin saa sijoittaa tilaa korttelin sisistä jalankulkua, leikkia, oleskelua, talvipuutarhaa ja vastaava toiminta varten.

le-1

GATA.
Katu.

FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK RESERVERAD DEL AV OMRÅDE.

Yleiselle jalankulkulle varattu alueen osa.



PARKERINGSPLATS.

Pyöräilijöiden parkaus.



SIFFRORNA INOM PARENTES ANGER DE KVARTER VILKAS BIPLATSER FÄR FÖRLÄGGAS TILL OMråDET.

Suljulissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopalkoja saa alueelle sijoittaa.



BYGNAD SOM SKALL SKYDDAS, BYGNADEN HÄR INTE BYVAS, ANDRINGSAR SOM LITTFÖRS I BYGNADEN SKALL VARA SÄDÄNA, ATT BYGNADENS KULTURHISTORISK VÄRDEFULLA OCH FÖR STADSBLÖDEN BETYDELSEFULLA KARAKTÄR BEVARAS, ÄNDRINGER OCH TILLBYGGNADER PÅ DEN SÖdra FASADEN ÄR MÖGLIGA. FASADFÄRGEN SKA I SAMBAND MED REPARATION ÅTERSTÄLLAS TILL URSPRUNGLIG FÄRG.

Suojeltava rakennus. Rakennuskoide ei voi purata. Rakennuksessa suoritettavien muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuskoideen kulttuurihistoriallisesti erveke ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä huome salyy. Esilläisen julkisivun muutokset ja laajennukset ovat mahdolisia.

Julkisivujen varitys on paljastettava korjaukseen yhteydessä alkuperäiseksi.



SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

ERITYISMÄÄRÄYSSET:



PÅ TOMT 6 FÄR BOSTÄDER INTET BYGGAS I MARIONENBERGS GATUEN ELLER I RUMEBERGSTÄLTAN ELLER I RUMEBERGS GATUEN.



VID PLANERING AV NYBYGNADEN I VARIE RIKTNING BEAKTAR OCH SKAPAR EN RELATION TILL DEN SKYDDADE BYGNADEN INTIL, PÅ ETT SÄTT SOM PRÄGVARANDRE BYGNADS VÄRDEFULLA SÄRDAG FÖRUTSÄTTES. UTILÄNDE SKALL BEGÄRAS AV MUSEUM MED REGIONALT ANSVAR I ÖSTE.

Uudistarkennusta suunniteltaessa tulee erityisesti huomioida, että uudistarkennus huomioi ja luu suhteeseen vieressä osoittavuuteen suunniteltava tavalla, jota suojelemaan rakennuskoideen arvokkuus ominaispiirteet edellytetään. Lausunto on pyydettävä Pohjanmaan alueellisesta vastuumuseosta.



BALKONGER MOT RUMEBERGSGATAN OCH CHORAEUSGATAN SKALL INGLASAS SOM SKYDD MOT TRAFIKLÄRER.

Rumebergsgatan ja Choraeusgatun puoleiset parvekkeet on lasitetavaa liikenemelulta suojaamiseksi.



PARKERINGSBESTÄMMELSE:

I kvarteret ska reserveras minst 1 bilplats / 100 kvadratmeter väningsyta. Av bilplatserna får högst 30% placeras i en parkeringsanläggning utanför tomtten, på ett avstånd av högst 300 meter. I kvarteret ska reserveras minst 1 cykelplats/bostad.



PARKERINGSBESTÄMMELSE:

I kvarteret ska reserveras minst 1 bilplats / 100 kvadratmeter väningsyta. Av bilplatserna får högst 30% placeras i en parkeringsanläggning utanför tomtten, på ett avstånd av högst 300 meter. I kvarteret ska reserveras minst 1 cykelplats/bostad.



KORTTELLIN TUOLE VARATA VÄHÄINTÄÄN 1 AUTOPALKIJA / 100 KERROSALANELÖMÉTRIÄ. AUTOPALKOITA SAÄ ENINTÄÄN 30% SJOITAA TONTIN ULKOPOULISEEN, KORKEINTAAN 300 METRIN ETÄISYyDLÄÄ SITÄJÄTÄVAAN PAIKKUTUSLAITOKSEEN.

Korttelin tuole varata vähintään 1 autopalki / 100 kerrosalanelömetri. Autopalkoita saa enintään 30% sijoittaa tontin ulkopuoliselle, korkeintaan 300 metrin etäisyydellä sijaitsevaan paikkutuslaitekseen.



KORTTELLIN TUOLE VARATA VÄHÄINTÄÄN 1 AUTOPALKIJA / 100 KERROSALANELÖMÉTRIÄ. AUTOPALKOITA SAÄ ENINTÄÄN 30% SJOITAA TONTIN ULKOPOULISEEN, KORKEINTAAN 300 METRIN ETÄISYyDLÄÄ SITÄJÄTÄVAAN PAIKKUTUSLAITOKSEEN.



DETÄMELSE ANGÄNDE HANTERING AV DAGVATTEN:

För kvarteret bör byggas en fördjupningsystem för dagvattnet innan det leds till det kommande vattenledningen. Förvaringskapacitet bär varia minst 1,0 liter/kubikmeter per 100 kvadratmeter ledträt projicerad, vattenrät yta. Fördjupningsystemet kan placeras utanför kvarterområdet, med stants myntky.

HUVULESIVEN KÄSITTELYA KOKEVA MÄÄRÄVÄ.

Korttelin tuole varata vähintään 1 autopalki ja vyritys-jaestelmä ennen niiden johdantaa kunnalliseen huvileisivinkoon. Viivytysjaestelman kapasiteetti tulee olla vähintään 1,0 kuutiometri kutakin 100 nelömetriä kohti/suurana projisoiduta, vesihiivita pinta-alaa kohden. Viivytysjaestelma voidaan sijoittaa korttelialueen ulkopuolelle, kaupungin suostumuksella.



DETÄLIPLANENS BASKRAT UPFYLLER DE KRÄV SOM STÄLLS PÅ DEN PLANKOORDINATSYSTEM: ETRS-GK23 / HÖJDYSYSTEM: N2000.



ASEMAKAAVAN POHJAKARTTA TÄYTÄÄ SILLE ASIETETUT VAATIMUKSET TASOKOORDINAATTUJÄRJESTELMÄ: ETRS-GK23 / KORKEUSJÄRJESTELMÄ: N2000.



JAKOBSTAD PIETARAARI

TRÄTTI KRAFT

TULLUT VOIMAAN



övervakare av planläggningsnätning kaaviosuomittauksen väliväjö

Tommy Åberg

TOMMY ÅBERG

måtningsingenjör / mittausinsinööri



SKALA / MITTAKAVKA 1:1000



RITARE / PIIRTAJA JYRKI KARJALAINEN



PLANNERARE / SUUNNITTELJA ANNEMO KAITFORS

ODDANDI I STADSFULLMÄRTIKE

HYVÄSYTTY KAUPUNGIVÄLUUSTOSSA

20.12.2023

JAKOBSTAD PIETARAARI

STÄDEN JAKOBSTAD PLANLAGGningsAVDELNINGEN

PIETARAARI KAUPUNI KAIVOTUSOSATO

SÖREN ÖHBERG

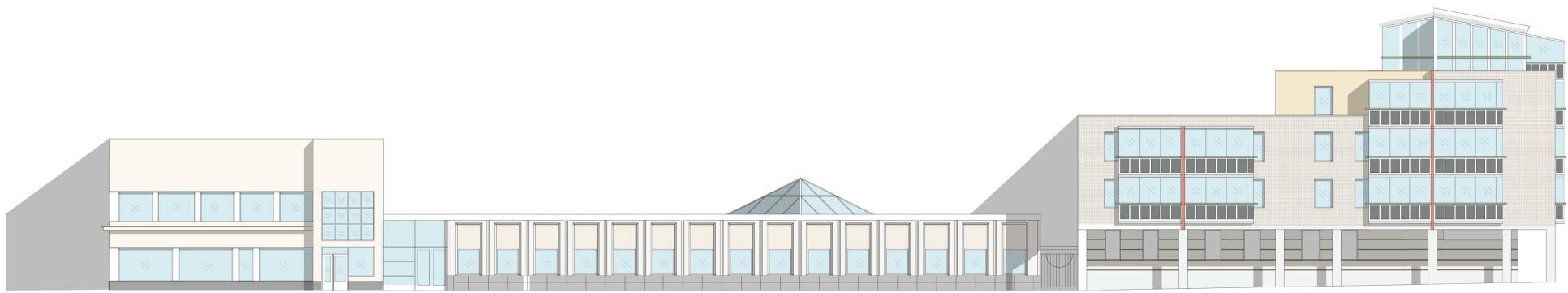
stadsplaneerintek / asemakaava-arkkitehti

PIETARAARI KAUPUNI KAIVOTUSOSATO

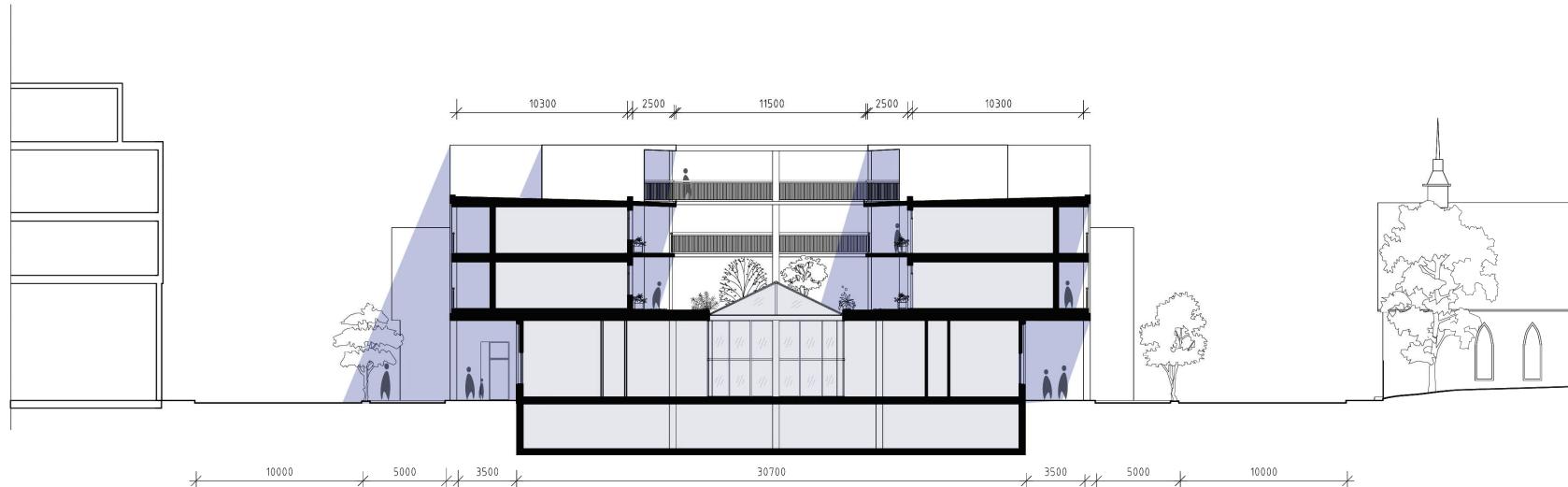
ILLUSTRATIONER FÖR KVARTER 6, STADSDEL 2 CENTRUM

Pia Lähteenmäki, arkitektstuderande



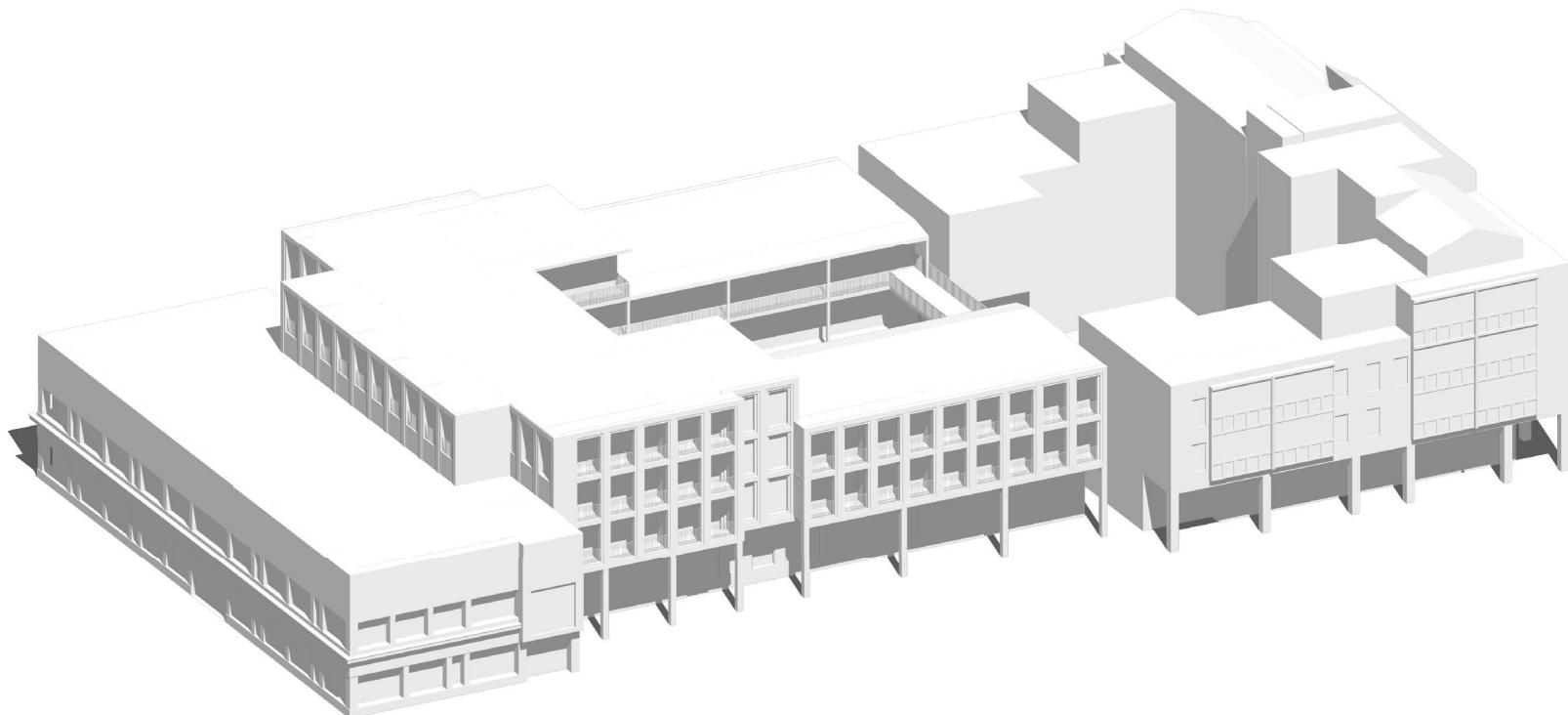


BEFINTLIG FASAD RUNEBERGSGATAN

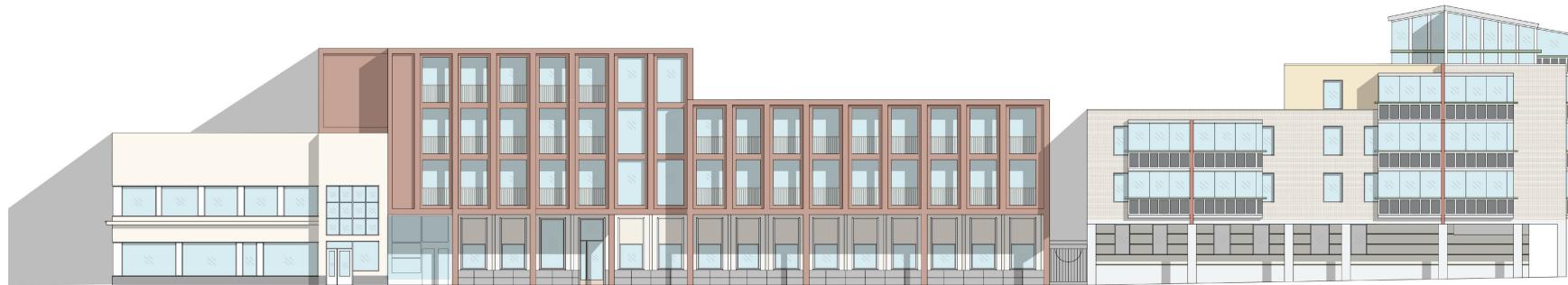


SEKTION
1:300

SAMORDNAD BYGGNADSVOLYM MED INDRAGEN ENTRÉ



SAMORDNAD BYGGNADSVOLYM MED INDRAGEN ENTRÉ



FASAD RUNEBERGSGATAN



FASAD CHORAEUSGATAN

ILLUSTRATION



ILLUSTRATION



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	598 Jakobstad	Datum för ifyllning	10.11.2023
Planens namn	2 CENTRUM K6 SAMT GATUOMRÄDEN.		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	30.03.2022
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,6713	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,6713

Stranddetaljplan

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

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,6714	100,0	8600	1,28	0,0000	-70
A sammanlagt	0,4197	62,5	8600	2,05	0,0146	-70
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2517	37,5			-0,0146	
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	0,6714	100,0	8600	1,28	0,0000	-70
A sammanlagt	0,4197	62,5	8600	2,05	0,0146	-70
AL	0,4197	100,0	8600	2,05	0,0146	-70
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2517	37,5			-0,0146	
Gator	0,2517	100,0			-0,0146	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvetö

Kunta	598 Pietarsaari	Täyttämispvm	10.11.2023
Kaavan nimi	2 KESKUSTA K6 SEKÄ KATUALUEET.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.03.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6713	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6713

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	0,6714	100,0	8600	1,28	0,0000	-70
A yhteensä	0,4197	62,5	8600	2,05	0,0146	-70
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2517	37,5			-0,0146	
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	0,6714	100,0	8600	1,28	0,0000	-70
A yhteensä	0,4197	62,5	8600	2,05	0,0146	-70
AL	0,4197	100,0	8600	2,05	0,0146	-70
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2517	37,5			-0,0146	
Kadut	0,2517	100,0			-0,0146	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						