

# Detaljplaneändring

## Asemakaavamuutos



STADSDEL

**21 SKUTNÄS**

KVARTER 11  
GATU- OCH REKREATIONS-  
OMRÅDEN.



JAKOBSTAD  
PIETARSARI

KAUPUNGINOSA

**21 SKUTNÄS**

KORTTELI 11 SEKÄ  
KATU- JA VIRKISTYS-  
ALUEET.

## BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING

Beskrivningen avser den 27.02.2024 daterade detaljplanekartan

### 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS- UPPGIFTER

#### 1.1 Identifikationsuppgifter

##### Detaljplaneändringen berör

Jakobstad, stadsdel 21, SKUTNÄS kvarteren 11 och 18 samt till dessa angränsande park- och gatuområden

##### Genom detaljplaneändringen bildas:

Jakobstad, stadsdel 21, SKUTNÄS kvarter 11 samt till detta angränsande gatu- och rekreationsområden.

#### 1.2 Planeområdets läge

Planeområdet ligger 900 meter nordväst från torget Se bilaga 1; Lägeskarta.

#### 1.3 Planens syfte

De gällande planerna från år 1962 och 1969 är föråldrade, och beaktar inte till exempel vissa byggnadars skyddsvärden.

En gammal verkstadsbyggnad i kvarter 11 är i strid med gällande detaljplan, och i kvarter 18 finns en gammal kombinerad bostads- och butiksområde, där butiken har stängts. Butiksflygen står dock kvar, och enligt ägaren kan någon form av affärssverksamhet bli på nytt aktuell i framtiden.

Målet är, att man på sikt kunde modernisera alla föråldrade planer i Skutnäs, och av det arbetet är denna ändring en del av.

#### 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- 1 Lägeskarta
- 2 Markägoförhållanden
- 3 Utdrag ur tidsenligt detaljplanekarta
- 4 Utdrag ur generalplanen
- 5 Detaljplan med bestämmelser
- 6 Byggnadsbestånd, bedömning

## ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 27.02.2024 päivättyä asemakaavakarttaa

### 1 PERUS- JA TUNNISTE-TIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

##### Asemakaavan muutos koskee:

Pietarsaari, 21 kaupunginosa, SKUTNÄS, korttelit 11 ja 18 ja niihin rajoittuvia katu- ja puistoalueita.

##### Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Pietarsaari, 21 kaupunginosa, SKUTNÄS, korteli 11 sekä siihen liittyvät katu- ja virkistysalueet.

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 900 metriä torilta luoteeseen. Ks. liite 1; Sijaintikartta.

#### 1.3 Kaavan tarkoitus

Nykyiset kaavat vuosilta 1962 ja 1969 ovat vanhentuneita. eivätkä esim. ota huomioon tiettyjen rakennusten suojeleuarvoa.

Korttelissa 11 on vanha verstrasrakennus ristiriidassa vanhan asemakaavan kanssa, ja korttelissa 18 on vanha yhdistetun asumisen ja kaupan tontti, jolla kauppa on suljettu. Kauppasiipi on kuitenkin jäljellä, ja omistajan mukaan saattaa jonkinlainen kauppatoiminta tulla uudestaan kysymykseen.

Tavoitteena on vähitellen nykyaikaistaa kaikki Skutnäs vanhentuneet kaavat, mistä työstä tämä muutos on yksi osa.

#### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Sijaintikartta
- 2 Maanomistus
- 3 Ote ajantasa-asmakaavasta
- 4 Ote yleiskaavasta
- 5 Asemakaava määräyksineen
- 6 Rakennuskanta, arviointi

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Arbetet med planeändringen inleddes hösten 2023. Hörande vid beredning skedde i november. Därefter gjordes en utredning över byggnadsbeståndets skyddsvärden i kvarteren. Planförslaget blev färdigt för att presenteras för tekniska nämnden vårvintern 2024.

### 2.2 Detaljplaneändring

Planen har uppgjorts med beaktande av planeområdets byggda miljö och fastighetsförhållanden. Kvarterenas stadsbild och kvartersstruktur bevaras, men den bebyggda miljön får kontrollerat förnyas. Vissa värdefulla byggnader skyddas.

### 2.3 Genomförande av detaljplaneändringen

Området har färdig infrastruktur. Byggandet på enskilda tomter sker i takt med ägarnas behov.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Nuvarande läge på planområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

I kvarter 11 och 18 består byggnadsbeståndet av äldre småhus och uthusbyggnader. På tomt nr 10 i kvarter 11 finns en gammal verkstadsbyggnad.

(Se bedömning av byggnadsbestånd, bilaga 6).

#### 3.1.2 Naturmiljö

Planeområdet består av gammal småhusbebyggelse. Höjdskillnaderna i terrängen är relativt små, men Skutkullsvägens dragning är lägre än Skutnäsgatans. Mitt i området finns en park.

#### 3.1.3 Bebyggd miljö

Byggnadsbeståndet består mestadels av äldre I - I½-våningars småhus med åstak och deras uthusbyggnader. Av byggnaderna är de äldsta över hundra år. Husens och tomternas storlek varierar något. Vissa av husen är kulturhistoriskt värdefulla, och bör klassas som skyddsob-

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutostyö käynnistyi syksyllä 2023. Ennakkokuuleminen tapahtui marraskuussa. Työt jatkettiin selvittämällä korttelien rakennuskannan suojuvarvot. Asemakaavaehdotus valmistui tekniselle lautakunnalle esiteltäväksi kevättalvella 2024.

### 2.2 Asemakaavan muutos

Kaavan laadinnassa on otettu huomioon kaava-alueen rakennettu ympäristö ja kiinteistöolot. Kortteleiden kaupunkikuva ja korttelirakenne säilytetään, mutta rakennettu ympäristö saa hallitusti uudistua. Tietyt arvokkaat rakennukset suojellaan.

### 2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Alueen infrastruktuuri on valmis. Rakentaminen tonteilla tapahtuu tarpeen mukaan.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Suunnittelualueen nykytilanne

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kortteleiden 11 ja 18 rakennuskanta koostuu vanhoista pientaloista ulkorakennuksineen. Korttelin 11 tontilla 10 on vanha verstrasrakennus.

(katso rakennuskannan arvointi; liite 6).

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on vanhaa pientaloasutusta. Maaston korkeuserot ovat melko väähäiset, mutta Skutkullantie on Skutnäsinkatua alempana. Keskella aluetta on puisto.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta koostuu enimmäkseen vanhoista I - I½-kerroksista harjakattoisista pientaloista ulkorakennuksineen. Taloista vanhimmat ovat yli satavuotiaita. Talojen ja tonttien koko vaihtelee. Tietyt talot ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, ja ne tu-

jekt, till exempel ”kantor Nymans hus” på tomtm 5/11/21. Området utgör också som helhet en relativt värdefull miljö. Sju av byggnaderna har byggts tidigare än 1950, då området ännu hörde till Pedersöre, och uppgifter om deras historia saknas.

Byggnadsbeståndet har bedömts med för en detaljplan tillräcklig noggrannhet. Se bilaga 6.

### **3.1.4 Markägoförhållanden**

Småhustomterna är privatägda. Staden äger gatuområden och största delen av parken. Se bilaga 2, markägoförhållanden.

## **3.2 Planeringssituation**

### Landskapsplan och generalplan

I landskapsplan 2040 hör området till Jakobstads tätort. I generalplanen är stadsdelen Skutnäs reserverad som ett område för marknära boende.

Både landskapsplanen och generalplanen förflyttas som bäst. I planförslagen ändras planområdets status inte.

### Detaljplan

Detaljplanen är fastställd år 1969. För tomt nr 10 i kvarter 11 gäller en äldre plan från 1962. Bostadskvarterens bostadshustyp är för de flesta tomter AO (egmahemshus), med tomterna längs Skutnäsgatan är avsedda för två våningar höga våningshus.

Vid Skutkullvägen finns en tomt för ett kombinerat affärs- och bostadshus.

### Beslut angående ändringen av detaljplanen

Tekniska nämnden godkände programmet för deltagande och bedömning 25.10.2023.

## **4 DETALJPLANERINGENS OLIKA SKEDEN**

### **Behovet av ändring av detaljplan**

De gällande planerna är från 1962 och 1969. Behovet av en detaljplaneändring redan länge varit känt.

### **4.1 Planeringsstart och -beslut**

lee luokitella suojeleukohteiksi, esimerkiksi ”kanttori Nymanin talo” tontilla 5/11/21. Alue on myös ympäristönä verraten arvokas. Rakennuksista 7 on ajalta ennen vuotta 1950, kun alue oli vielä Pedersöreä, eikä niiden historiasta ole tietoa.

Rakennuskanta on arvioitu kaavoitukseen edellyttämällä tarkkuudella. Ks liitte 6.

### **3.1.4 Maanomistus**

Pientalotontit ovat yksityisomistuksessa. Kadut ja puiston pääosa ovat kaupungin. Katso liite 2; maanomistus.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### Maakuntakaava ja yleiskaava

Maakuntakaavassa 2040 alue on osa Pietarsaaren taajamaa. Yleiskaavassa Skutnäs on varattu maanläheiseen asumiseen tarkoitukseen alueeksi. Sekä maakuntakaavaa että yleiskaavaa uusitaan parhaillaan. Kaavaehdotuksissa ei suunnitteluaueen status ole muuttumassa.

### Voimassa oleva asemakaava

Asemakaava on vahvistettu vuonna 1969. Tonttia 10 korttelissa 11 koskee vanhempi kaava, vuodelta 1962. Asuinkorttelien talotyyppi on useimmilla tonteilla AO (omakotitalo), mutta Skutnäsinkadun varren tontit on tarkoitettu kaksikerroksisille pienkerrostaloille. Skutkullantien varrella on yhdistetty asuin- ja liiketalon tontti.

### Päätös asemakaavan muuttamisesta

Tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arvointisuunnitelman 25.10.2023.

## **4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **Asemakaavamuutoksen tarve**

Voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1962 ja 1969. Kaavamuutoksen tarve on ollut tiedossa jo kauan.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen**

Tekniska nämnden godkände det till detaljplaneändringen hörande programmet för deltagande och bedömning 25.10.2023.	Tekninen lautakunta hyväksyi kaavotukseen liittyvän osallistumis- ja arvointisuunnitelman 25.10.2023.
<b>4.2 Deltagande och intressenter</b>	<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö</b>
<b>4.3.1 Intressenter</b>	<b>4.3.1 Osalliset</b>
Direkt berörda intressenter är fastighetsägarna på området samt rågrannar.	Suoranaisia osallisia ovat suunnittelualueen kiinteistönomistajat ja sen rajanaapurit.
<b>4.3.2 Anhängiggörande</b>	<b>4.3.2 Vireille tulo</b>
Om anhängiggörandet har annonserats i lokaltidningarna 01.11.2023. Intressenterna har dessutom informerats personligen per brev i början av beredningsskedet om att planeringen aktualiseras.	Vireillä olosta on ilmoitettu paikallislehissä 01.11.2023. Osalliset ovat lisäksi saaneet tiedon kaavotuksen vireille tulosta henkilökohtaisilla kirjeillä valmisteluvaiheen alussa.
<b>4.3.3 Deltagande och växelverkan</b>	<b>4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus</b>
Ett förhandshörande skedde i november 2023.	Ennakkokuuleminen tapahtui marraskuussa 2023.
<b>4.3.4 Samarbete med myndigheter</b>	<b>4.3.4 Viranomaisyhteistyö</b>
Detaljplaneändringen har inte förutsatt ett bredare myndighetssamarbete.	Asemakaavamuutos ei ole edellyttänyt laajempaa viranomaisyhteistyötä.
<b>4.4 Detaljplaneändringens målsättningar</b>	<b>4.4 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet</b>
Detaljplanen är föräldrad beträffande styrningen av byggande på ett område med flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Detaljplanen bör också uppdateras då det gäller f.d. Hägglunds verkstads tomt. Målet är att få en tidsenlig detaljplan för området, genom att bättre beakta ovan nämnda punkter.	Asemakaava on vanhentunut koskien rakentamisen ohjausta alueella, jolla on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Kaava tulee päivittää myös vanhan Hägglundin verstaan tontin kohdalla. Tavoite on saada alueen asemakaava ajan tasalle ja huomioida yllä mainitut kohdat paremmin.
<b>4.5 Alternativ till detaljplanlösningen och dess konsekvenser</b>	<b>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b>
Eftersom målet är att modernisera planen utgående från existerande förhållanden, har inga alternativa strukturer studerats.	Koska tavoitteena on kaavan modernisointi nykytilanteen pohjalta, ei vaihtoehdoisia rakenteita ole selvitetty.

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANE-ÄNDRINGEN 5

### 5.1 Planens struktur

Detaljplaneändringen stärkere och bevarar planeområdets struktur. Kvarteren 11 och 18 slås ihop.

#### 5.1.1 Dimensionering

Byggnadsrättens dimensionering på planeområdet grundar sig i huvudsak på de befintliga byggnadernas våningsytor. De fristående småhusens byggandsrätter motsvarar ungefär exploateringstalet  $e=0,20$  för bostadsutrymmen och  $e=0,05$  för ekonomiutrymmen, dock så att på mindre tomter är byggnadsrätten för bostadsutrymmen minst  $200\text{ m}^2$  på större tomter är byggnadsrätten  $250\text{ m}^2$ .

Planeområdets totala yta är  $2,67\text{ ha}$ , var av

Rekreationsområden	$0,63\text{ ha}$
kvartersområden	$1,53\text{ ha}$
gatuområden	$0,51\text{ ha}$

#### 5.1.2 Service

Kommersiell och offentlig närservice finns utanför området, på ett rimligt avstånd.

### 5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen bevarar områdets befintliga struktur. Detaljplanebestämmelserna befrämjar den bebyggda miljön genom ett kontinuerligt underhåll och renoveringar, och möjliggör likväld ett kompletteringsbyggande och ersättande nybyggnation då det är befogat. Specialbestämmelserna säkrar att nybyggnationen anpassas till den befintliga miljön.

### 5.3 Områdesreserveringar

Gällande markanvändning är detaljplaneändringen till stora delar enligt nuvarande förhållanden. Tomterna för egnahemshus är angivna som AO- eller AO/s (kvartersområde där miljön skyddas) kvartersområden. Den nuvarande verstadstomten ändras från våningshustomt till ett kvartersområde för icke-miljöstörande småindustri (TY-3). På den gamla bostads-/butikstomten (AOL/s) tillåts även i framtiden affärsverksamhet, men våningsytan för affärsutrymmen begränsas till 34% av tomtens totala byggnadsrätt.

## ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos säilyttää ja vahvistaa kaava-alueen rakenteen. Korttelit 11 ja 18 yhdistetään.

#### 5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeuksien mitoitus perustuu pääasiassa olemassa olevien rakennusten kerrosaloihin. Eriilispientontien rakennusoikeudet vastaavat suunnilleen tehokkuuslukua  $e=0,20$  asuintiloille ja  $e=0,05$  talousrakennuksille, kuitenkin siten, että pienillä tonteilla on asuintilojen osalta rakennusoikeuden vähimmäismäärä  $200\text{ m}^2$ , isoilla tonteilla se on  $250\text{ m}^2$ .

Kaava-alueen pinta-ala on  $2,67\text{ ha}$ , josta

Virkistysalueita	$0,63\text{ ha}$
korttelialueita	$1,53\text{ ha}$
katualueita	$0,51\text{ ha}$

#### 5.1.2 Palvelut

Kaupalliset ja julkiset lähipalvelut ovat alueen ulkopuolella, kohtuetäisyydellä.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos säilyttää alueen rakenteen. Kaavamääräykset edistävät rakenne-tun ympäristön jatkuva kunnossapitoa ja korjaamista, mahdollistaen tarvittaessa myös täydennysrakentamisen ja korvaavan uudisrakentamisen. Erityismääräykset varmistavat uudisrakennusten sopeutumi-sen nykyiseen ympäristöön.

### 5.3 Aluevaraukset

Maankäytön osalta asemakaava on suurelta osin nykytilanteen mukainen. Omakotitalojen tontit on varattu AO- tai AO/s-(korttelialue, jolla ympäristö suojellaan) korttelialueiksi. Nykyinen verstastontti muutetaan kerrostalotontista korttelialu-eksi ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienteollisuustoimintaa varten (TY-3). Vanhalla asunto-/kauppatontilla (AOL/s) sallitaan liikekerosalan osuutta rajoitetaan 34% tontin kokonaiskerrosalasta.

För AO/s kvartersområden ges specialbestämmelser angående nybyggnadernas anpassning till miljön. Fyra byggnader skyddas med specialbehandling och bestämmelse.

Byggnadsrätterna bestäms med absoluta tal.

Bilplatsnormer:

AO 2 bilplatser per tomt,

TY-3 4 bp

AOL 2 bp + 3 bp för kunder.

Av parken i den gällande planen tas bort en mindre bit, som slås ihop med tomten söder om parken. Detta område saknar rekreativvärde och kommer i en bättre användning som tomtmark. Staden har haft 62 år tid att inlösa området, men tydligt finns det inget intresse av att utvidga parken.

Likaså tas bort en smal remsa mellan kvarteren 11 och 18, som inte har någon användning, och som nu blir en del av AOL-kvartersområdet.

Parken får namnet Skutkulls lekpark.

Gatuområdena följer den gällande detaljplanen.

## 5.4 Planens konsekvenser

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplaneändringen innebär, att den befintliga bebyggda miljön i stort sett bevaras som sådan. Tyngdpunkten ligger på underhåll av byggnader och renovering samt kompletteringsbyggande. Detaljplaneändringsförslaget tillåter att bostads- och ekonomibyggnader ersätts med nya byggnader, men generellt förväntas inte att detta sker med beaktande av innehållet i detaljplanen och byggnadernas ekonomiska värde. En ersättande nybyggnation torde således begränsas till enskilda fall, då det är ändamålsenligt. Specialbestämmelser styr nybyggnationens anpassad till miljön.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Detaljplaneändringen följer rätt noggrant den nuvarande bebyggda miljön, och den har inte heller någon inverkan på naturmiljön.

## 5.5 Störande faktorer i miljön

På planeområdet uppstår inga miljöstörningar och detaljplaneändringsförslaget för inte heller med sig sådana. Verkstadstomtens inverkan på miljön begränsas med specialbestämmelse och skyldighet att vid behov bygga staket längs

AO/s-korttelialueille annetaan erityismääräyksiä uudisrakentamisen sopeuttamiseksi ympäristöön. Neljä rakennusta suojellaan erityismerkinnällä ja määräyksellä.

Rakennusoikeudet määrätään numeroina.

Autopaikkavaatimukset:

AO 2 autopaikka / tontti,

TY-3 4 ap,

AOL 2 ap + 3 ap asiakaskäyttöön.

Voimassa olevan kaavan puistosta poistetaan pieni pala, joka liitetään sen eteläpuoliseen tonttiin. Sillä ei ole virkistysarvoa, ja se tulee parempaan käyttöön tonttimaan. Kaupungilla on ollut 62 vuotta aikaa lunastaa alue, mutta siihen ei ilmeisesti ole kiinnostusta.

Samoin otetaan pois korttelien 11 ja 18 välinen kapea kaistale, jolla ei ole käyttöä, ja josta tulee osa AOL-korttelialuetta.

Puisto saa nimen Skutkullan leikkipuisto. Katalueet ovat nykyisen kaavan mukaiset.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä olemassa oleva rakennettu ympäristö säilyy lähes sellaisenaan. Painopiste on kunnossapidossa, korjaamisessa ja täydennysrakentamisessa. Kaavamuutos sallii asuin- ja ulkorakennusten korvaamisen uudisrakennuksilla, mutta tämä jäänee vähäiseksi, johtuen kaavan sisällöstä ja olemassa olevien rakennusten talodellisista arvoista. Korvaava uudisrakentaminen rajoittunee yksittäistapauksiin, kun se on tarkoituksenmukaista. Erityismääräykset ohjaavat uudisrakennusten sopeutumista ympäristöön.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutos vastaa melko tarkkaan nykyistä rakennettua ympäristöä, eikä sillä ole vaikutuksia luonnonympäristöön.

## Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelalueella ei esiinny ympäristöhäiriöitä, eikä kaavamuutos niitä tuo mukaan. Verstastontin ympäristövaikutuksia rajoitetaan erikoismääräyksellä ja velvollisuudella rakentaa tarvittaessa aita naa-

gränser mot granntomterna.

## **5.6. Planbeteckningar och –bestämmelser**

Småhuskvartersområdets stadsbild har skyddats i en detaljplanebestämmelse, som har använts tidigare i en ändring av grannkvarterts detaljplan 2005. För övrigt används traditionella planbeteckningar.

## **6 GENOMFÖRANDET AV DETALJ- PLANEÄNDRINGEN**

Detaljplaneändringen är långtgående enligt den rådande situationen. Därmed ligger tyngdpunkten för ett förverkligande på underhåll och renovering. Det finns inget behov av en uppföljning av förverkligandet.

## **5.6**

puritontien rajoille.

## **Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Pientalojen korttelialueen kaupunkikuva suoijellaan kaavamääräyksellä, jota on käytetty aiemmin naapurikorttelin kaavan muutoksessa 2005. Muutoin käytetään tavallomaisia kaavamääräyksiä.

## **ASEMAKAAVANMUUTOKSEN TOTEUTUS**

Kaavamuutos on pitkälti vallitsevan tilanteen mukainen. Näin ollen toteutumisen painopiste on kunnossapidossa ja korjausrakentamisessa. Toteutuksen seurantaan ei ole erityistä tarvetta.

## **STADEN JAKOBSTADS TEKNISKA SERVICENTRAL / PLANLÄGGINGSÅVDELNINGEN**

## **PIETARSAAREN KAUPUNGIN TEKNINEN PALVELUKESKUS / KAAVOITUSOSASTO**

Jakobstad/Pietarsaari 27.02.2024

**Ilmari Heinonen**

byråarkitekt/toimistoarkkitehti

**Sören Öhberg**

Stadsplanearkitekt/asemakaava-arkkitehti

## UTLÅTANDE/LAUSUNNOT

<b>1</b>	<b>Räddningsverkets utlåtande</b> Pelastuslaitoksen lausunto	
<b>2</b>	<b>Hälsovårdsmyndighetens utlåtande</b> Terveydenhoitoviranomaisen lausunto	
<b>3</b>	<b>Miljö- och byggnadsnämndens utlåtande</b> Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto	
<b>4</b>	<b>Jakobstads museums utlåtande</b> Pietarsaaren museon lausunto	
<b>5.</b>	<b>Tekniska nämndens utlåtande</b> Teknisen lautakunnan lausunto	
<b>6</b>	<b>Framlagd till påseende</b> <b>Asetettu nähtäville</b>	
<b>7</b>	<b>Godkänd av stadsfullmäktige</b> <b>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa</b>	

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	598 Jakobstad	Datum för ifyllning	01.03.2024
Planens namn	21 SKUTNÄS K11, samt park- och gatuområden.		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	01.11.2023
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	2,6754	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	2,6754

### Stranddetaljplan

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

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	2,6684	99,7	4040	0,15	0,0000	395
A sammanlagt	1,4291	53,6	3680	0,26	-0,0836	35
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	0,1146	4,3	360	0,31	0,1146	360
V sammanlagt	0,6121	22,9			-0,0310	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,5126	19,2				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

## Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>2,6684</b>	<b>99,7</b>	<b>4040</b>	<b>0,15</b>	<b>0,0000</b>	<b>395</b>
<b>A sammanlagt</b>	1,4291	53,6	3680	0,26	-0,0836	35
AOL/s	0,1408	9,9	310	0,22	0,1408	310
AO\ls	1,2883	90,1	3370	0,26	1,2883	3370
AK					-0,5404	-1800
AO					-0,8603	-1635
AL					-0,1120	-210
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>	0,1146	4,3	360	0,31	0,1146	360
TY-3	0,1146	100,0	360	0,31	0,1146	360
<b>V sammanlagt</b>	0,6121	22,9			-0,0310	
VP	0,6121	100,0			-0,0310	
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	0,5126	19,2				
Gator	0,5126	100,0				
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenvetö

Kunta	598 Pietarsaari	Täyttämispvm	01.03.2024
Kaavan nimi	21 SKUTNÄS K11, sekä puisto- ja katualueet.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.11.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6754	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6754

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2,6684	99,7	4040	0,15	0,0000	395
A yhteensä	1,4291	53,6	3680	0,26	-0,0836	35
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,1146	4,3	360	0,31	0,1146	360
V yhteensä	0,6121	22,9			-0,0310	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5126	19,2				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

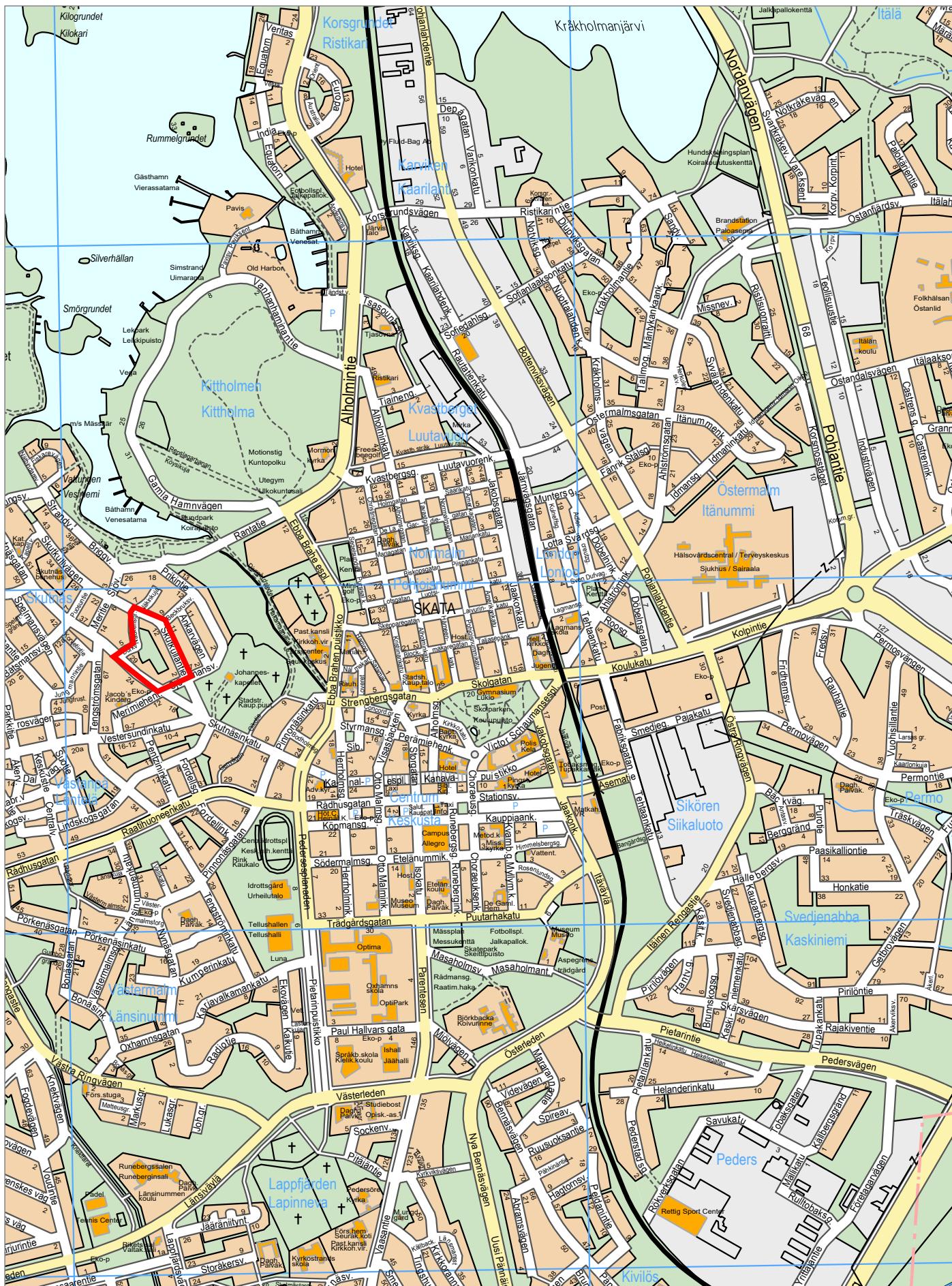
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

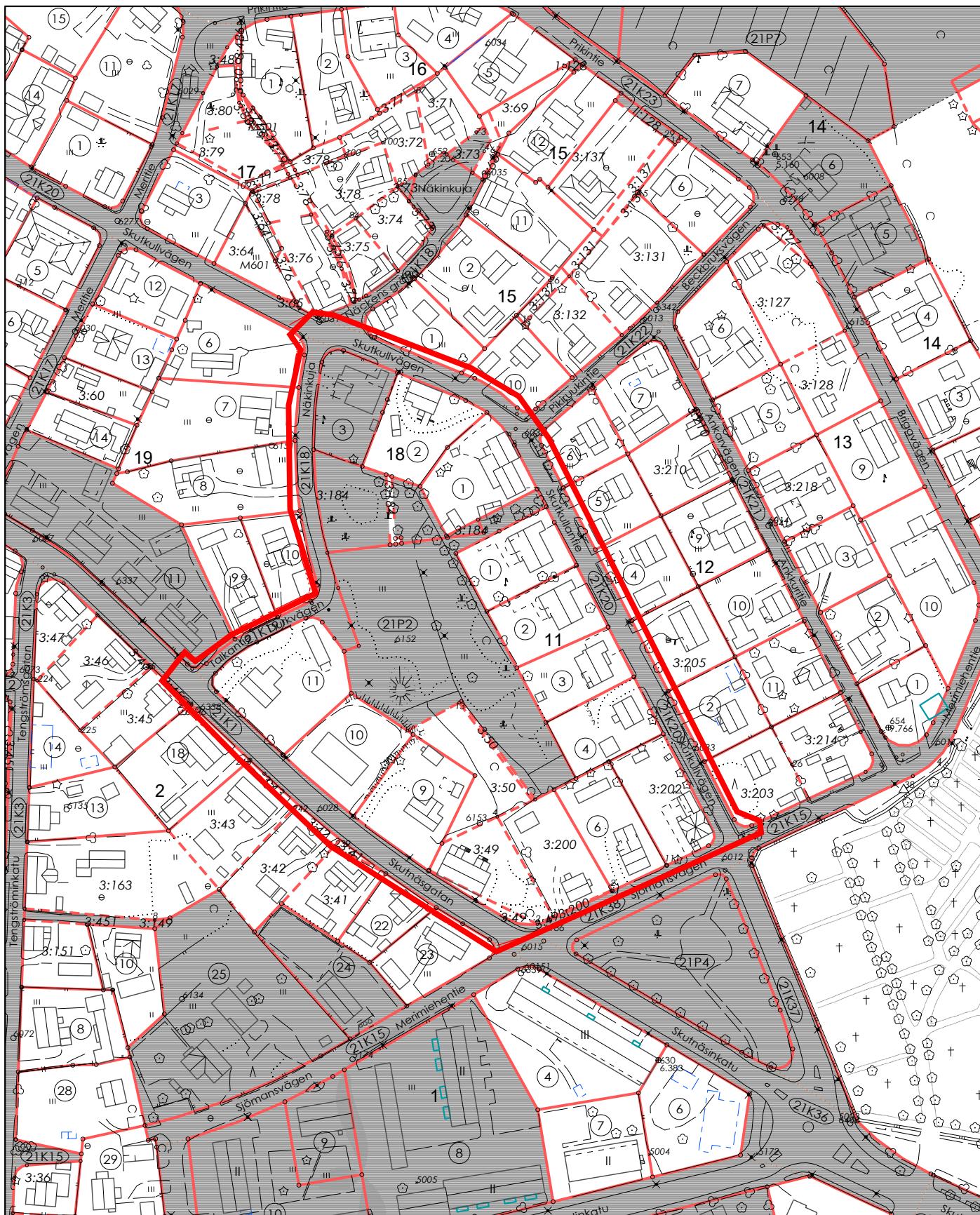
## Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6684</b>	<b>99,7</b>	<b>4040</b>	<b>0,15</b>	<b>0,0000</b>	<b>395</b>
<b>A yhteensä</b>	1,4291	53,6	3680	0,26	-0,0836	35
AOL/s	0,1408	9,9	310	0,22	0,1408	310
AO\ls	1,2883	90,1	3370	0,26	1,2883	3370
AK					-0,5404	-1800
AO					-0,8603	-1635
AL					-0,1120	-210
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	0,1146	4,3	360	0,31	0,1146	360
TY-3	0,1146	100,0	360	0,31	0,1146	360
<b>V yhteensä</b>	0,6121	22,9			-0,0310	
VP	0,6121	100,0			-0,0310	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,5126	19,2				
Kadut	0,5126	100,0				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

LÄGEKARTA  
SIJAINTIKARTTA

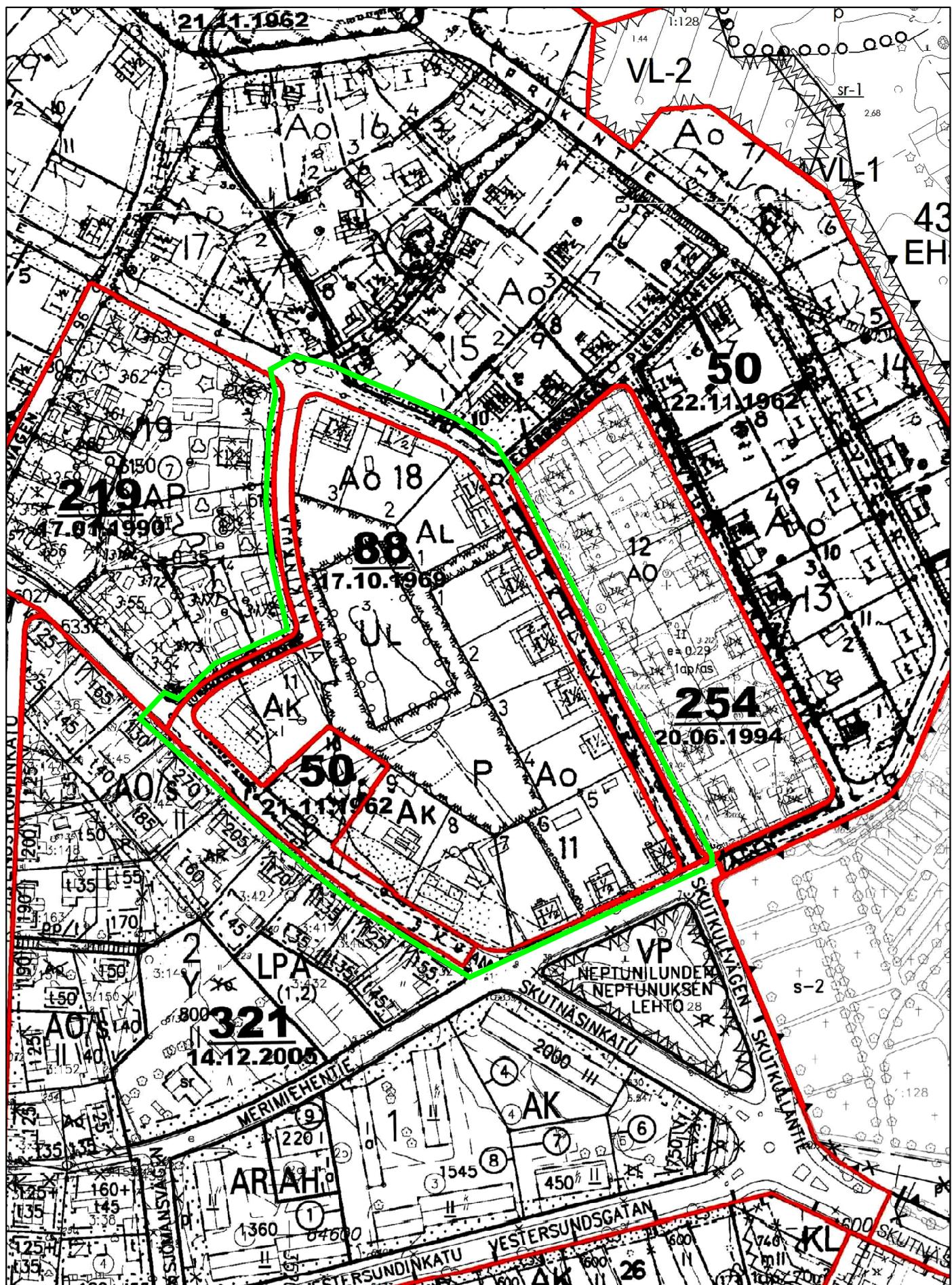
BILAGA I  
LIITE I

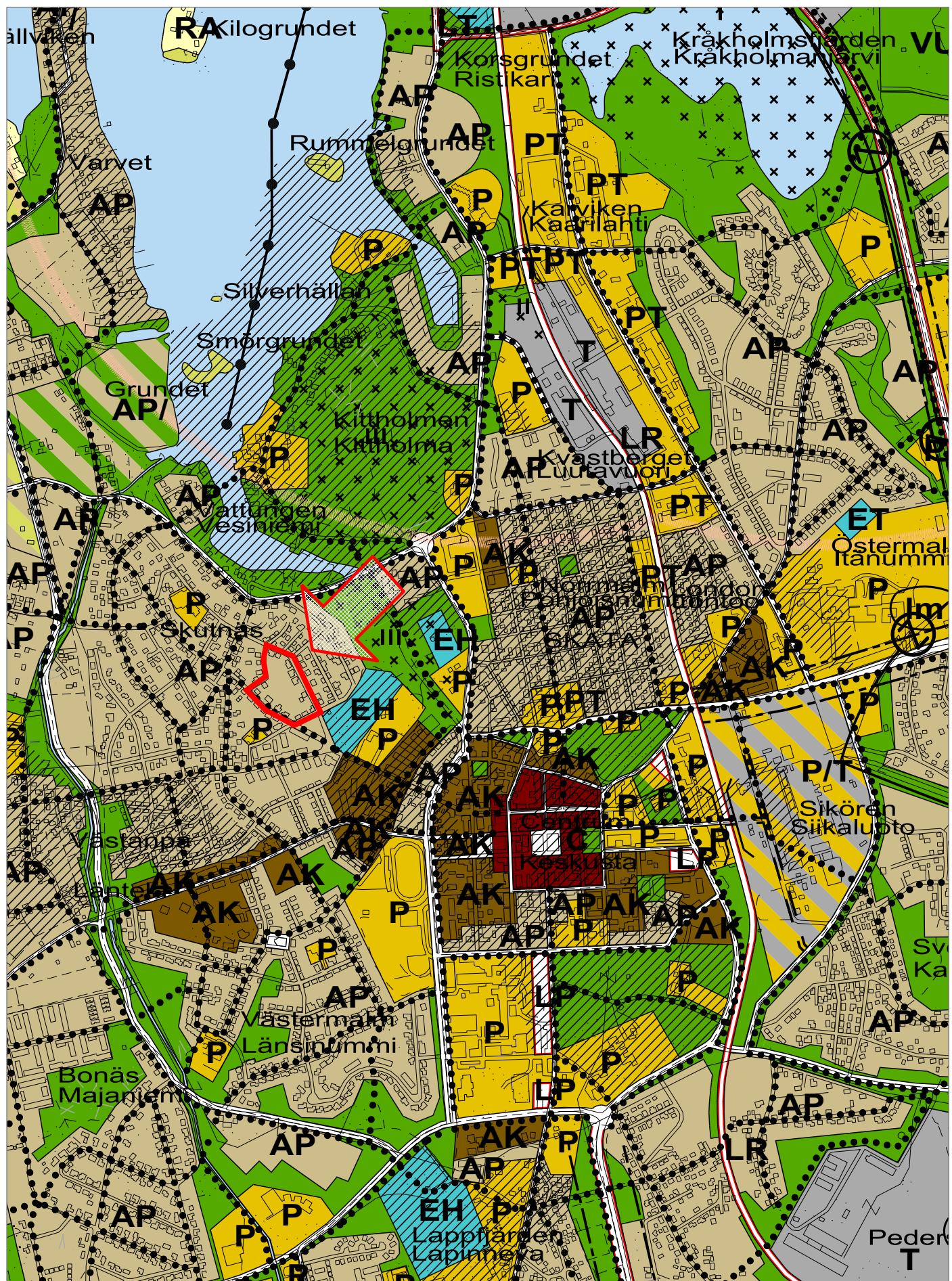




**STADENS MARK  
KAUPUNGIN MAATA**

**PRIVAT ÄGD MARK  
YKSITYISTEN MAATA**





# DETALJPLAN MED BESTÄMMELSER ASEMAKAAVA MÄÄRÄYKSINEEN

BILAGA 5  
LIITE 5

JAKOBSTAD  PIETARAARI

AO/s

KVARTERSMÄRKE FÖR FRISTÄENDE SMÅHUS, VARS MILJÖ BEVARAS.  
Vid all nybyggnads- och renoveringsverksamhet skall uppmärksamhet fästas på att bygget är till utformning, material och färgsättning anpassat till stadsbilden så att åtgärden följer kvarterets karaktäristiska struktur och byggnadssätt. Detta gäller särskilt byggnadsmönsternas maximala djup och fasadens minimihöjd, govhövud i byggnadens första våning, utformningen av fönsteröppningar i fasaderna samt takutspåring och takform.

ERILLISPIEALOJEN KORTELLIALUE, JONKA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.  
Vid konstruktionen av körbanor, korsningar, parkeringsplatser, materialialtaan ja virkistysalueiden muodostamisen, materiaalitaan ja virkistysalueiden muodostamisen, ettei rakentaminen siihen, että hanke seurailee luonteaonomaista rakennetta ja rakentamistapaa. Tämä koskee erityisesti rakennuksen rungon enimmäisyysrytmiä ja julkisivujen vähimmäiskorkeutta, rakennuksen ensimmainen kerros on lattatasona, julkisivujen ikkuna-autoksiukien muutoiluja sekä räystäsinjaja ja kattomuotoja.

KVARTERSMÄRKE FÖR FRISTÄENDE SMÅHUS, DÄR AFFÄRSVERKSAMHET ÄR TILLÄTTEN, OCH DÄR MILJÖN BEVARAS.  
Av byggnadsrättegångar får högst 34% användas för utrymmen för affärsverksamhet.

ERILLISPIEALOJEN KORTELLIALUE, JOLLA LIKELIOMINTA ON SALLITTU, JA JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.  
Rakennusalueesta saa korkeintaan 34% käytällä liikelijoihin varattu.

KVARTERSMÄRKE FÖR BYGGNADER AVSEDDA FÖR ICKEMLÖSTÖRÄNDE INDUSTRI- OCH VERNISTADSVERKSAMHET.  
På området får byggs utrymmen för smäskål verksamhet, som inte förorsakar buller, tung trafik, rök- eller andra utsläpp eller med dess jämförbara miljöstörningar. På tomten får inte idikas försäljning.

Gårdsplansen bör vid behov förses med ett minst 1,5meter högt kompakt staket mot grannkontoret.

YMPÄRISTÖÄRVIÖDÄRÄHEUTTAMATTOMAN PIENTEOLISUUS- JA VERSTASTOIMINNAN RAKENNUSLÄHTÖALUE.  
Alueelle saa rakentaa tiloja pienimmatkaavaiselle toiminnalle, joka ei aiheuta melaus, raskasta ilkennetta, savu- tai mutta päästöt ja niiniih verrattavasti hänriköitä ympäristöön. Tontilla ei saa harjoittaa myyntia.

Piha-alue on naapuritonteja vastaan tarvittaessa aidattava vähintään 1,5 metriä korkealla, umpsipäisellä aialla.

VP

Park.

LINE 3 M UTANFÖR PLANEOMRÄDETS GRÄNS.  
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva alva.

KVARTERS- KVARTERSDEL- OCH OMRÄDESGRÄNS.  
Korttelin-, korttelinosan ja alueen rajat.

GRÄNS FÖR DELOMRÄDE.

Osa-alueen rajat.

RIKTGIVANDE TOIMGRÄNS.

Onjeliellinen tontin raja.

21  
SKUTNÄS

21

DURKVÄGEN

250

IV

















§ 1

§ 2

§ 3

STADSDELSNUMMER.  
Kaupunginosan numero.

STADSDELS NAMN.  
Kaupunginosan nimi.

KVARTERSNUMMER.  
Korttelin numero.

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

BYGGNAÐRÄTTI KVADRATMETRER VÄNINGSYTA.

Rakennusluokka kerrostalonelömetreinä.

ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÄNTA ANTAL VÄNINGAR I BYGGNADER, BYGGNAD ELLER DEL DÄRÄV.

Roolimäisen numero osottaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostoluosan.

BYGGNAÐSYTA.

Rakennusala.

BYGGNAÐSYTA, DÄR EKONOMIBYGGNAD FÄR PLACERAS.

Byggnaden bör ha sadel tak.

RAKENNUSALA, JOLLE SAA SUODITTAA TALOUSRAKENNUKSEN.

Rakennusessa on oltava harjakkato.

PILEN ANGER DEN SIDA AV BYGGNAÐSYTA SOM BYGGNADEN BÖR TANGERÄ.

Nuoli osottaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava klinni.

DEL AV OMRÄDE SOM BÖR PLANTRÄS.

Istutettava alueen osa.

GATA

Katu.

BYGGNAÐ SOM SKYDDAS.

Byggnaden färt iivass. Vid renoveringsarbeten bör undvikas sådana ändringar i byggnadens exteriör som väsentligt ändrar byggnadens historiska eller arkitektoniska karakter. Byggnadens gatufasader färt inte ändras. För alla byggnad bör utlättande begåras från stadsens museum.

SUOJELUTA RAKENNUS.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta korjataessa on väälttävä sellaisia muutoksia rakennuksen ulkoasussa, jotka oleellisesti muuttavat rakennuksen historiallis tai arkitektoninen luotettavuus. Rakennuksen katujulkuusia ei saa muuttaa. Kalista rakennusluvut tulee pyytää kaupunginmuoneen lausuntoon.

SPECIALESTÄMMELSER:

ERTYISMÄÄRÄYKSET:

AO-KVARTERSMÄRKEN:

AO-korttelialueet:

AV DEN TILLÄNTA VÄNINGSYTA PÅ TOMTERNA FÄR HÖGST 1/4 ANVÄNDAS FÖR ICKE

MILJÖSTÖRÄNDE FÖRETAGSVERKSAMHET.

Tonttili sallitusta kerrostalasta saa korkeintaan 1/4 käytällä ympäristöhöjärit.

Alueella sallitusta kerrostalasta saa korkeintaan 1/4 käytällä ympäristöhöjärit.

EN EKONOMIBYGGNAD, SOM LIGGER UTANFÖR DEN DETALJPLANEENLIGA BYGGNAÐSYTAN,

KAN ANVÄNDAS OCH REPARERAS PÅ ETT MED NYBYGGNAD JÄMFÖRÄRT SÄTT, IFALL

BYGGNAÐEN RIVS FÄR DEN DOCK INTE ERÄTTAS AV EN NYBYGGNAD PÅ SAMMA PLATS.

Talousrakennusta, joka sijaitsee asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolella, voidaan käytä, ja korjata uudistarkoitukseen verrattavalla tavalla. Jos rakennus puretaan, ei sitä kuitenkaan saa korvata samalla paikalla uudistäkerämellä.

BILPLATSKRÄV PÅ KVARTERSMÄRKEN:

KORTTELIALUEIDEN AUTOPIAIKKAVÄTIMUKSET:

AO/s

Minst 2 bilplatser / bestad.

Vanhintaan 2 autopaiikkaa / asunto.

4 Bilplatser

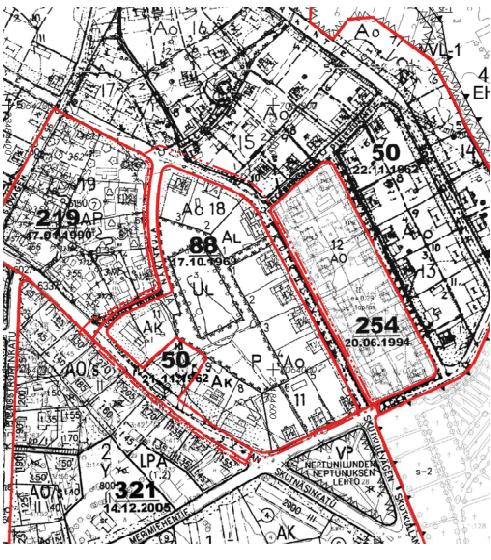
4 Autopaiikkaa.

TY-3

2 bilplatser + 3 bilplatser för kunder.

AOL/s

2 autopaiikkaa + 3 autopaiikkaa asikaille.



DETALJPLANEBESTÄMMELSER SOM AVLÄGSNAS - POISTUVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT 1:2000

GODKÄND / STADSFULLMÄKTIGE  
HYÄVÄSTYD / KAUPUNGINKÄYTÖSSÄ

TRÄTTI / KRAFT  
TULLUT VOIMAAN

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

ASEMAKAAVAN POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ SILLE ASETETTU VÄTIMUKSET  
TASOKOORDINAATTIJÄRjestelmä: ETRS-GK23 / KORKEUSJÄRjestelmä: N2000.

JAKOBSTAD  
PIETARAARI

Övervakare av planläggningstämma  
kavioitustiltausvoja

TOMMI ABACKA  
mäntsingen@jor.mtu.fi

JAKOBSTAD PIETARAARI

DETALJPLANEÄNDRINGER BERÖR:

STADSDEL 21 SKUTNÄS KVARTER 11 OCH 18, SAMT GATU- OCH REKREATIONSMÄRDEN.

GENOM DETALJPLANEÄNDRINGER Bildas:

STADSDEL 21 SKUTNÄS KVARTER 11, SAMT GATU- OCH REKREATIONSMÄRDEN.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSET KOSKEE:

KAUPUNGINOSAN 21 SKUTNÄSIN KORTELEITA 11 JA 18 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

KAUPUNGINOSAN 21 SKUTNÄSIN KORTEELI 11 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEITA.

SKALA / MITTAKAAVA

1:1000

RITARE / PÄRÄÄLÄ

J. KARJALAINEN

PLANEERARE / SUUNNITTELUJA

I. HEINONEN

27.02.2024

JAKOBSTAD  
PIETARAARI

STADS JAKOBSTAD PLANLÄGGNINGSDIVISIONEN

SÖREN ØBREG  
stadsplanearkitekt / asemakaava-arkkitehti  
PIETARAARI KAUPUNKI KAVIOITUSOSASTO

**Skutnäs k 11 och/ja 18 byggnadsbestånd (huvudbyggnader) / rakennuskanta (pääarakennukset)**

Byggåren från byggnadstillsynens arkiv. Information på byggnader, som har byggts före 1950 går inte att hitta, eftersom området då hörde till Pedersöre kommun.

Rakennusvuodet on haettu rakennusvalvonnan arkistoista. Tietoa rakennuksista, jotka on rakennettu ennen vuotta 1950 ei ole, koska alue on tuolloin ollut osa Pedersören kuntaa.

**K 11:**



**Tomt / tontti nr 1**

Egnahemshus / Omakotitalo, 1965

Bedömning / Arvio:  
väl bevarad, utan skyddsvärde /  
hyvin säilynyt, ei suojarvoa



**Tomt / tontti nr 2**

Egnahemshus / Omakotitalo, 1965

Bedömning / Arvio:  
Väl bevarad, inget skyddsvärde / hyvin  
säilynyt, ei suojarvoa



**Tomt/ tontti nr 3**

Egnahemshus / Omakotitalo, 1987

Bedömning / Arvio:  
nytt hus, utan skyddsvärde / uusi talo,  
ei suojarvoa.



**Tomt / tontti nr 4**

Egnahemshus / Omakotitalo 1954

Bedömning / Arvio:

Ett typiskt frontmannahus, inget skyddsvärde, i någon mån värdefull för stadsbilden / tyypillinen rintamamiestalo, ei suojeluarvoa, jonkin verran kaupunkuvallista arvoa.



**Tomt /tontti nr 5**

Egnahemshus / Omakotitalo

Byggår okänt, eventuellt 1920-tal, tillbyggnad 1959 / Rakennusvuodesta ei tietoa, mahdollisesti 1920-luvulta, laajennettu 1959

Bedömning / Arvio: Arkitektoniskt sällsynt, **skyddsobjekt** (ålder och arkitektur) / Arkitehtuuriltaan harvinainen, **suojelukohde** (ikä ja arkkitehtuuri).



**Tomt / tontti nr 6**

Egnahemshus / Omakotitalo 1960, Tillbyggnad + inre ändringar 1993 / laajennus + sisäpuolisista muutoksia 1993

Bedömning / Arvio:

en värdefull del av stadsbilden, men inte ett direkt skyddsobjekt / arvokas osa kaupunkikuvaaa, mutta ei varsinainen suojelukohde



**Tomt / tontti nr 7**

Egnahemshus / Omakotitalo, byggår okänt / Rakennusvuodesta ei tietoa

Bedömning / Arvio:  
utseendet nästan identiskt med huset på tomt nr 6, värdefull för stadsbilden / ulkonäkö lähes identtinen tontin 6 talon kanssa, kaupunkikuvallisesti arvokas



**Tomt / tontti nr 8**

Egnahemshus / Omakotitalo, byggår okänt, sannolikt från slutet av 1800-talet / Rakennusvuosi ei tiedossa, todennäköisesti 1800-luvun loppupuolesta.

Bedömning / Arvio: Utseendet bevarat, **skyddsobjekt** (ålder) / Ulkonäkö säilynyt, **suojelukohde** (ikä).



**Tomt / tontti nr 9**

Egnahemshus / Omakotitalo. Byggår okänt, sannolikst kring slutet av 1800-tal / Rakennusvuosi ei tiedossa, todennäköisesti 1800-luvun loppupuolesta.

Bedömning / Arvio: Utseendet väl bevarat, **skyddsobjekt** (ålder) / Ulkonäkö hyvin säilynyt, **suojelukohde** ikänsä puolesta



**Tomt / tontti nr 10**

Verkstad / Verstas, 1963

Bedömning / Arvio:  
inga skyddsvärden / ei suojarvoja



**Tomt / tontti nr 11**

Egnahemshus / Omakotitalo  
Byggår okänt, sannolikt i slutet av  
1800-tal / Rakennusvuosi tuntematon,  
todennäköisesti 1800-luvun  
loppupuoli.

Bedömning / Arvio: Utseendet väl  
bevarat, **skyddsobjekt** även på grund  
av åldern / Ulkonäkö hyvin säilynyt,  
**suojelukohde** myös ikänsä puolesta

**Kortteli 18:**



**Tomt / tontti nr 1**

Egnahemshus/butik / Ok-talo/kauppa  
Egnahemshuset byggår okänt (40-tal?),  
butiksdel 1959 / omakotitalo-osan  
rakennusvuosi ei tiedossa (-40-luku?),  
kauppaosa 1959

Bedömning / Arvio:  
Inget skyddsvärde, måttligt miljövärde  
/ Ei suojarvoa, ympäristöarvo  
kohtalainen



**Tomt / tontti nr 2**

Egnahemshus / Omakotitalo, Byggår okänt, tillbyggnad och ändringar 1960 / Rakennusvuosi ei tiedossa, laajennettu ja muutettu 1960

Bedömning / Arvio: Måttligt miljövärde, inget skyddsobjekt / Kohtalainen ympäristöarvo, ei suojarukohde



**Tomt / tontti nr 3**

Egnahemshus / Omakotitalo, 1967

Bedömning / Arvio:  
Inga skyddsvärden / Ei suojaruarvoa.