

# Detaljplan och Detaljplaneändring

Asemakaava ja  
Asemakaavan  
muutos

STADSDEL

## 40 LILLSAND

KVARTER 2-4, SAMT  
REKREATIONS-, VATTEN-, FRITID-  
OCH TURISM-, SPECIAL-, TRAFIK-  
OCH GATUOMRÅDEN

KAUPUNGINOSA

## 40 PIKKUHIEKKA

KORTTELIT 2-4, SEKÄ  
VIRKISTYS-, VESI-, LOMA- JA  
MATKAILU-, ERITYIS-, LIIKENNE-  
JA KATUALUEET



JAKOBSTAD  
PIETARSAARI

## BESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING

Beskrivningen berör den 28.02.2024 daterade och den 10.12.2024 ändrade detaljplanekartan.

### 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

#### 1.1 Identifikationsuppgifter

##### Detaljplanen och detaljplaneändringen berör:

Detaljplaneändringen:

Kvarteren 1–4 samt fritids- och turism-, rekreations-, gatu-, trafik-, vatten- och specialområden i stadsdel 40, LILLSAND.

Detaljplanen (utvidgning):

Ett ca 4,6 hektar stort område söder om ovan nämnda planområden, som tillhör lägenheten Pinnonäs 1:128 i Jakobstads by samt tilländningar.

##### Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas:

Kvarteren 2–4 samt fritid- och turism-, rekreations-, gatu-, special-, trafik-, och vattenområden stadsdelen 41, LILLSAND.

#### 1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger cirka 10 km väster om Jakobstads centrum.



Bild 1: Lägeskarta.

## ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVA- MUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 28.02.2024 päivättyä ja 10.12.2024 muutettua asemakaavakarttaa.

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

##### Asemakaava ja asemakaavanmuutos koskee:

Asemakaavan muutos:

Kortteleita 1–4 sekä loma- ja matkailualueita, virkistys-, katu-, liikenne-, vesi-, ja erityisalueita kaupunginosassa 40, PIKKUHIEKKA.

Asemakaava (laajennus):

Noin 4,6 hehtaarin kokoinen alue yllä mainitun kaava-alueen eteläpuolella, joka on osa tilaa Pinnonäs RN:o 1:128 Pietarsaaren kylässä sekä vesijättöalueita.

##### Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Korttelit 2–4 sekä loma- ja matkailualueita, virkistys-, katu-, erityis-, liikenne-, ja vesialueita kaupunginosassa 41, PIKKUHIEKKA.

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 10 km Pietarsaaren keskustasta länteen.

Kuva 1: Sijaintikartta.

### 1.3 Planens syfte

Syftet med planen är att ersätta den gällande planen med en tidsenlig plan, då den gällande planen har konstaterats vara föråldrad. Områdets viktigaste användning är idag rekreation och i viss mån turism. Denna situation ändras inte med planen. Under processen skall man bland annat väga turismens framtida roll i områdets utveckling samt i vilken omfattning eventuella nya funktioner kan placeras på området. Skyddsbestämmelserna moderniseras.

### 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Beskrivningens bilagor är:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Naturinventering
3. Blankett för uppföljning av detaljplan
4. Illustrationer
5. Bilder på nuvarande byggnader.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Behovet av en ny detaljplan blev aktuell, då man år 2020 konstaterade, att den nuvarande planen är föråldrad, och att den behöver förnyas. Tekniska nämnden beslöt 26.10.2022 om ett byggnadsförbud enligt Markanvändnings- Och bygglagens §143. Om planeringsstarten meddelades i lokaltidningarna (ÖT och PS) 2.11.2022, då programmet för deltagande och bedömning (PDB) blivit färdigt. Detaljplaneområdets markägare och rågrannar har kontaktats direkt per brev och haft möjlighet att bekanta sig med skissmaterialet. Allmänheten har informerats genom pressen, och ett allmänt diskussionstillfälle ordnades 21.12.2023. Planförslaget färdigställdes i februari 2024 för att föreläggas tekniska nämnden. Förslaget var framlagt till påseende 25.3.-24.4.2024.

På grund av förslaget lämnades flera anmärkningar av både privatpersoner och olika samfund. Även vissa utlåtanden var rätt kritiska. På grund av anmärkningar och utlåtanden

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on korvata voimassa oleva kaava ajanmukaisella, koska nykyinen kaava on todettu vanhentuneeksi. Alueen tärkein käyttö on tällä hetkellä virkistyskäyttö, ja jossakin määrin matkailu. Tämä ei muutu kaavan myötä. Prosessin aikana tullaan arvioimaan matkailun tuleva rooli alueen kehittämisessä, sekä se, missä laajuudessa mahdollisia uusia toimintoja voidaan sille sijoittaa. Alueen suojelumääräykset nykyaikaistetaan.

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Selostuksen liitteet ovat:

1. Asemakaavakartta määräyksineen
2. Luontoselvitys
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Havainnekuvia.
5. Kuvia nykyisistä rakennuksista.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Uuden asemakaavan tarve tuli ajankohtaiseksi, kun vuonna 2020 todettiin että nykyinen asemakaava on vanhentunut, ja että se tulee uusia. Tekninen lautakunta päätti 20.10.2022 aluetta koskevasta, Maankäyttö- ja rakennuslain §143 mukaisesta rakennuskiellosta. Suunnittelun aloituksesta ilmoitettiin paikallislehdissä (ÖT ja PS) 2.11.2022, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistuttua. Asemakaava-alueen maanomistajiin ja rajanaapureihin on otettu suoraan yhteyttä kirjeitse, ja heillä on ollut mahdollisuus tutustua luonnosaineistoon. Yleisöä on informoitu lehdistön kautta, ja 21.12.2023 järjestettiin yleinen keskustelutilaisuus. Kaavaluonnos valmistui helmikuussa 2024 esiteltäväksi tekniselle lautakunnalle. Ehdotus oli nähtävillä 25.3.-24.4.2024.

Ehdotuksen johdosta jätettiin useita muistutuksia, sekä yksityishenkilöiltä, että erilaisilta yhteisöiltä. Myös jotkut lausunnot olivat varsin kriittisiä.

gjordes flera ändringar och korrigeringar i förslaget, som framlades på nytt till påseende årsskiftet 2024/2025.

## 2.2 Detaljplanen och detaljplaneändringen

Genom detaljplanen möjliggörs en långsiktig och hållbar utveckling av Fäboda-området, som stadens viktigaste frilufts- och rekreativsområde.

I detaljplanen reserveras största delen av området för rekreation och skog, omfattande badstränder, rekreativsområden och områden som betjänar turism. Områdets huvudsakliga struktur bevaras, och verksamheten på de mest känsliga delarna begränsas kraftigt. Nuvarande privata fritidsboende kvarstår. Kaffe-stugan får en egen tomt, som en del av ett större kvarter, där också ett mindre antal stugor får byggas. Wallénska villas område ändras till ett kvartersområde för uthyrbara stugor. En liten småbåtshamn reserveras sydväst om Kaffe-stugan. Gatuområdet för Storsandsvägen slopas som onödig. I planen anges Sandmos skyddade dynområde som ett SL-område.

## 2.3 Genomförandet av detaljplaneringen

Förverkligandet av planerna påverkas bland annat av staden Jakobstads beslutsprocesser och budgetmedel. Områdena för stugor förverkligas, om det finns ett tillräckligt privat intresse av att investera i dessa.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet ligger cirka 10 km väster om Jakobstads centrum. Området är tämligen flackt och har sammanlagt cirka 1,5 km strandlinje mot havet. En stor del av detaljplaneområdet utgörs av skog av varierande slag, som domineras av barrträd. Stränderna består tur-

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehtiin ehdotukseen useita muutoksia ja korjauksia, ja se asetettiin uudestaan nähtäville vuodenvaihteessa 2024/2025.

## 2.2 Asemakaava ja asemakaavamuutos

Kaavalla mahdollistetaan Fäbodan alueen kestävä kehittäminen pitkällä tähtäimellä, kaupungin tärkeimpänä ulkoilu- ja virkistysalueena.

Asemakaavassa varataan suurin osa alueesta virkistyskäyttöön ja metsäksi, käsittäen uimarantoja, virkistysalueita ja matkailua palvelevia alueita. Alueen pääasiallinen rakenne säilytetään, ja herkimpien alueen osien toimintoja rajoitetaan voimakkaasti. Nykyinen, yksityinen vapaa-ajan asutus jää entiselleen. Kahvitupa saa oman tontin, osana suurempaa korttelia, johon voidaan rakentaa myös pieni määrä mökkejä. Wallénin huvilan alue muutetaan vuokrattavien mökkien korttelialueeksi. Kahvituvasta lounaaseen varataan pieni venevalkama. Isohiekantie katualue poistetaan tarpeettomana.

Kaavassa osoitetaan erikseen Sandmon dyynisuojelualue, merkinnällä SL.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnitelmien toteutumiseen vaikuttavat mm. Pietarsaaren kaupungin päätösprosessit ja budjettivarat. Mökkialueet toteutuvat, jos niihin investointiin on tarpeeksi yksityistä sijoittamisen halua.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee noin 10 km Pietarsaaren keskustasta länteen. Alue on verrattain tasaista, ja sillä on noin 2 km rantaviivaa merelle. Iso osa suunnittelualuetta on laadultaan vaihtelevaa, havupuuvoittoista metsää. Rannat ovat vuorottain kallioisia niemiä ja hiekka-

vis av klippiga uddar och sandstränder.

I mitten av området, ca 50 m från stranden, finns en kaffestuga/restaurang med näraliggande wc-, omklädnings och tekniska utrymmen. I södra delen av området finns ett ca 2,5 hektar stort område för husvagnar. Området är uthyrt för i praktiken permanenta husvagnsplatser, men strax intill det finns också platser för gästande husvagnar.

På området finns tre privata fritidshus, av vilka två i områdets inre del och en närmare stranden (dock utan egen strand).

I områdets norra del finns ett fågeltorn och en gammal sommarstuga (Miettinen's villa), som nuförtiden används som ett uthyrbart utrymme för möten och övernattnings. I områdets östligaste hörna finns den s.k. Wallénska villans tomt, som används som ett "glamping"-område, med två uthyrbara tält.

Områdets byggnadsbestånd är relativt nytt, och saknar skyddsvärde (Se bilaga nr 5, områdets byggnadsbestånd).

Området har sommarvattenledning och elledningar, och på de ömtåligaste delarna har man byggt motionsstigar av trä.



*Bild 2. Husvagnsområdet.*

*Kuva 2. Matkailuvaunualue.*

rantoja.

Keskellä aluetta, noin 50 m päässä rannasta, on kahvitupa/ravintola sen lähellä sijaitsevine wc-, puku- ja teknisine tiloineen. Alueen eteläosassa on noin 2,5 ha kokoinen matkailuperävaunuille tarkoitettu alue. Alue on vuokrattu käytännössä pysyville asuntovaunupaikoille, mutta heti sen vieressä on myös paikkoja vierailuvia asuntovaunuja varten.

Alueella on kolme yksityistä vapaaajanasuntoa, joista kaksi alueen sisäosissa ja yksi lähempänä rantaa (kuitenkin ilman omaa rantaa).

Alueen pohjoisessa osassa on lintutorni ja vanha kesähuvila (Miettisen mökki), jota käytetään vuokrattavana kokous- ja yöpymismajana. Itäisimmässä reunassa on ns. Wallénin huvilan alue, jota käytetään nyt ns. glamping-telttailualueena, jolla on kaksi vuokratelttaa.

Alueen rakennuskanta on verraten uutta, eikä sillä ole suojeluarvoja (Ks. liite 5, alueen rakennuskanta).

Alueella on kesävesijohto ja sähköjohtoja, ja herkimille alueen osille on rakennettu puisia kävelypolkuja.



*Bild 3. Terrängen slits.*

*Kuva 3. Maasto kuuluu.*



*Bild 4: Flygfoto.*

*Kuva 4: Ilmakuva.*

### 3.1.2 Naturmiljön

En naturinventering har gjorts 2023. Naturen och skogen i området är varierande och omfattar bland annat strandklippor och sandstränder, sanddyner och tillandningar, bergtallar, bland- och tallskog. Terrängen är relativt flak, men klipporna vetter ställvis rätt så brant mot havet. Klipporna är geologiskt värdefulla naturobjekt, liksom även de öppna sanddynerna. Området har ingen hotad natur, men på vissa delar av området har det ömtåliga skogsbotten slitits ganska illa. En kompletterande av naturinventering 2023 gjordes i oktober 2024. Dynerna i områdets norra del (Sandmo dynområde) är skyddade med stöd av Naturvårdslagen, år 2008. Dynerna är inte hotade.

### 3.1.3 Den byggda miljön

En stor del av planeringsområdet är av natur- och skogsområden, med många stigar av vilka en del är gjorda av betongplattor eller av trä. Bebyggelsen består av Kaffestugans byggnadsgrupp, tre privata fritidsbostäder, två av staden ägda (Miettinsens och Walléns) villor, ett fågeltorn och en parktransformator. Byggnaderna är från 1960-talet, eller yngre, och saknar skyddsvärden (Se bilaga 5).

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Luontoinventointi on tehty vuonna 2023. Alueen luonto on vaihtelevaa, ja käsittää muun muassa kallio- ja hiekkarantoja, hiekkadyynejä ja madaltuvaa vesijättöä, kalliomäntyjä, sekametsää ja männikköä. Maasto on verraten tasaista, mutta rantakalliot viettävät paikoin melko jyrkästi mereen. Kalliot ovat geologisesti arvokkaita luontokohteita, kuten myös avoimet hiekkadyynit. Alueella ei ole uhanalaista luontoa, mutta tietyillä osilla aluetta on herkkä metsänpohja kulunut varsin pahasti. Lokakuussa 2024 täydennettiin 2023 tehtyä luontoinventointia. Alueen pohjoisosassa olevat dyynit (Sandmon dyynit) on suojeltu Luonnonsuojelulain nojalla, vuonna 2008. Dyynit eivät ole uhattuja.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Iso osa suunnittelualueesta on luonto- ja metsäaluetta, jolla on monia polkuja, joista osa on rakennettu betonilaatoista tai puusta. Rakennettu ympäristö käsittää Kahvituvan rakennusryhmän, kolme yksityistä loma-asuntoa, kaksi kaupungin omistamaa (Miettisen ja Wallénin) mökkiä, lintutornin ja puistomuuntajan. Rakennukset ovat 1960-luvulta, tai nuorempia, eikä niillä ole suojeluarvoja (Ks. liite 5).

Husvagnsområdet har endast ett par servicebyggnader, men det kan ändå jämföras med en tät bebyggelse, då vagnarna helt dominerar markanvändningen.

Lillsandsvägen är asfalterad, och vid den finns ett parkeringsområde för ca 120 bilar. Man parkerar även längs gatan, vilket är problematiskt, då gatan är för smal.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

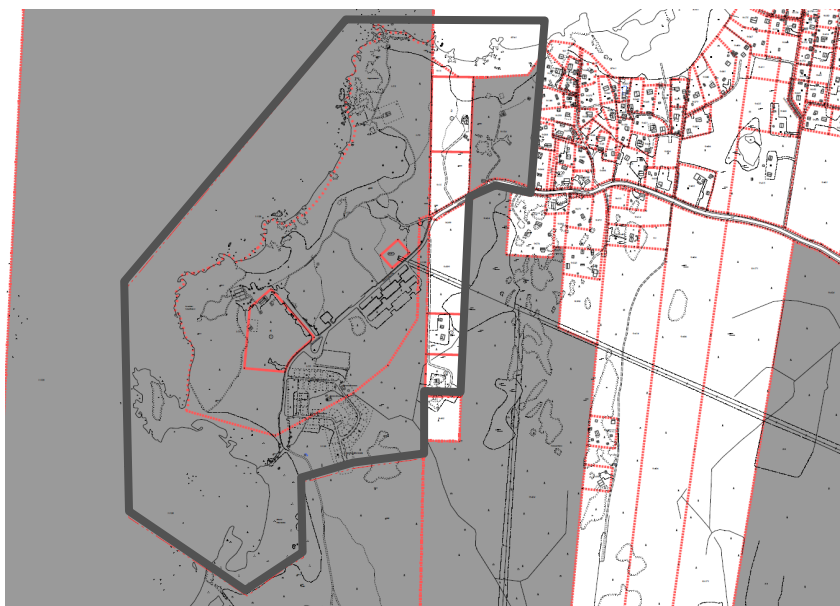
Hela planeringsområdets mark ägs av staden Jakobstad (grå områden), med undantag för de privata fritidsbostadstomterna. Tilländningarna ägs dels av staden, dels (i norra delen) av Kyrkoby samfällighet.

Matkailuperävaunualueella on vain pari huoltorakennusta, mutta se on kuitenkin verrattavissa tiheästi rakennettuun alueeseen, kun vaunut hallitsevat sen käyttöä täysin.

Pikkuhiekantie on asfaltoitu, ja sen varrella on pysäköintialue noin 120 autolle. Pysäköintiä tapahtuu myös kadun varrella, mikä on ongelma, koska katu on siihen liian kapea.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan maat omistaa Pietarsaaren kaupunki (harmaat alueet), lukuun ottamatta yksityisiä loma-asuntotontteja. Vesijättöalueet omistavat osin kaupunki, osin (pohjoisosassa) Kirkonkylän jakokunta.



*Bild 5: Markägoförhållanden.  
Mark ägd av staden markerad med grått.*

*Kuva 5: Maanomistuskartta.  
Kaupungin maat osoitettu harmaalla.*

## 3.2 **Planeringssituationen**

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

#### Österbottens landskapsplan 2040

På planeringsområdet gäller Österbottens landskapsplan 2040. Planen trädde i kraft 11.9.2020. I landskapsplanen anvisas planeringsområdet som ett rekreationsområde (V). I Fäbodas nordligaste del noteras Sandmo dynområde som ett skyddsobjekt (S4). En ny landskapplan, med riktår 2050, är under uppgörande, och har varit framlagt till påseende vå-

## 3.2 **Suunnittelutilanne**

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Suunnittelualueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Kaava astui voimaan 11.9.2020. Maakuntakaavassa suunnitteluala on osoitettu virkistysalueeksi (V). Fäbodan pohjoisosassa on kaavassa todettu Sandmon dynnialue suojelukohteena (S4). Uusi maakuntakaava, jolla on ohjevuotena 2050, on valmis-teilla, ja ehdotus on ollut nähtävillä keväällä

ren 2023. I förslaget ändras Fäbodas status inte.

2023. Fäbodan status ei ehdotuksen mukaan muutu.

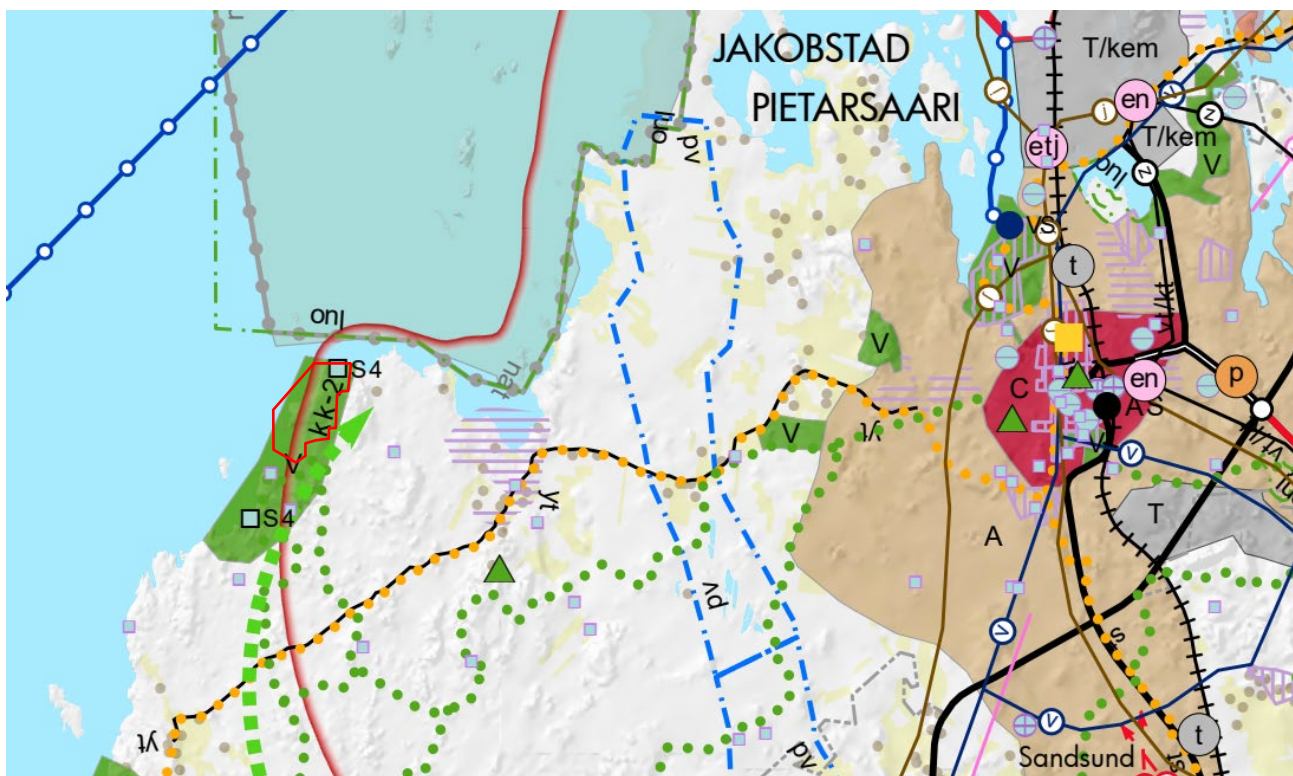


Bild 6: Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040.

Kuva 6: Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

#### Jakobstads generalplan 2020

I den av stadsfullmäktige år 2008 godkända generalplanen är största delen av planeringsområdet anvisat som ett grönområde med naturvärden. Delar av området är avsedda för fritid och turism och till dessa hörande service.

#### Pietarsaaren yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 2008 hyväksymässä yleiskaavassa on suurin osa suunnittelualueesta osoitettu viheralueeksi, jolla on luontoarvoja. Osia alueesta on varattu vapaa-aikaan ja matkailuun liittyvien palvelujen alueeksi.



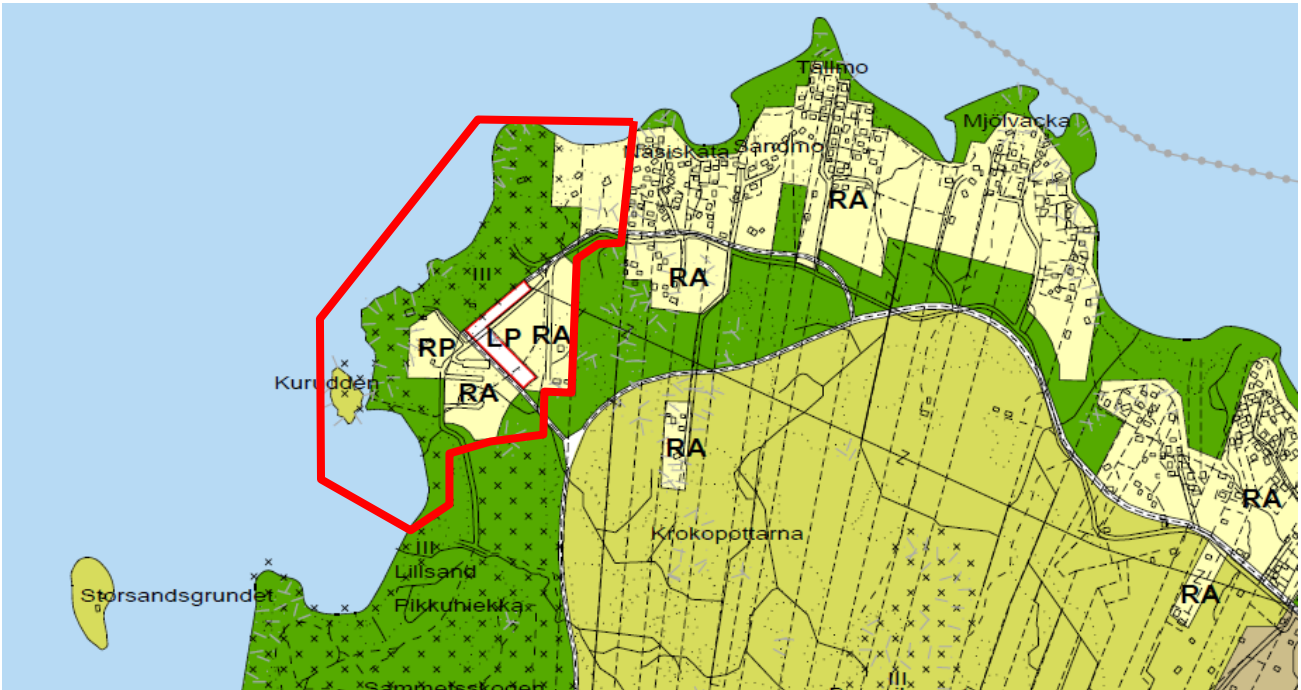


Bild 7: Utdrag ur Jakobstads generalplan 2020.

Staden Jakobstad har påbörjat arbetet med en uppdatering av generalplanen med riktår 2040. Den nya generalplanen omfattar hela stadens område och avsikten är att den ska ha rättsverkan. Utkastet till generalplanen har varit till påseende under tiden 25.01-03.03.2023. I utkastet reserveras en stor del av området för rekreation och turism. Stränderna har klassificerats som värdefulla naturobjekt.

Kuva 7: Ote Pietarsaaren yleiskaavasta 2020.

Pietarsaaren kaupunki on aloittanut yleiskaavapäivityksen tavoitevuodelle 2040. Uusi yleiskaava kattaa kaupungin koko alueen ja tarkoituksena on tehdä siitä oikeusvaikutteinen. Yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 25.01-03.03.2023. Ehdotuksessa on suuri osa alueesta varattu virkistys- ja matkailukäyttöä varten. Rannat on luokiteltu arvokkaiksi luontokohteiksi.

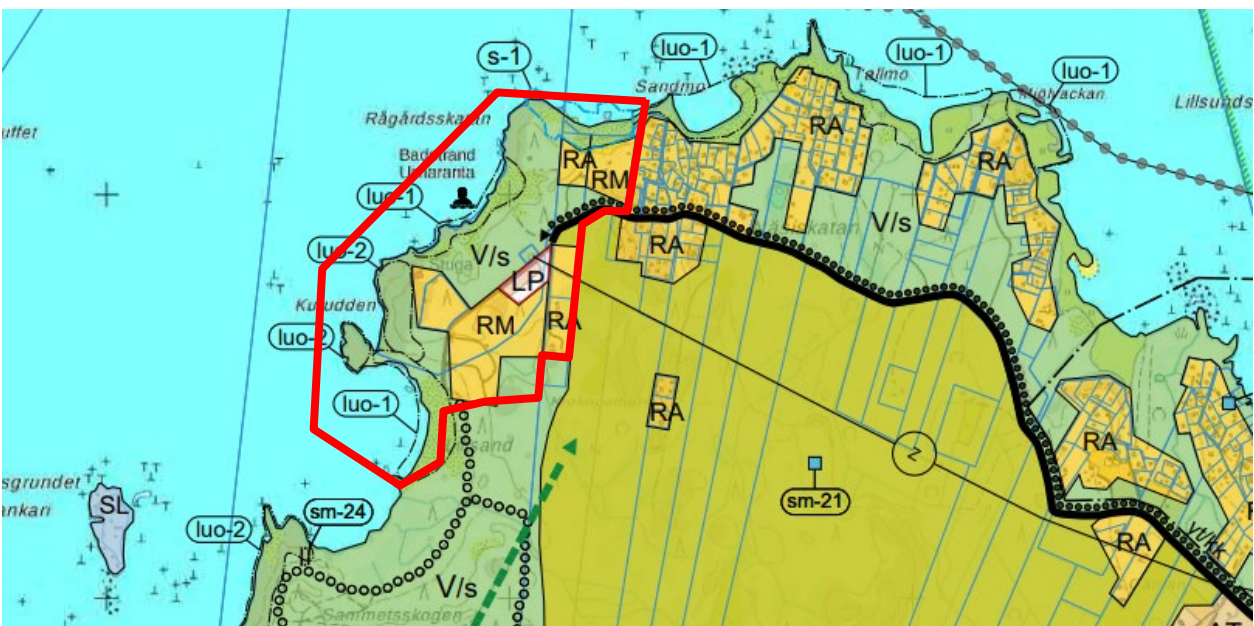


Bild 8: Utdrag ur Generalplan under uppgörande (förslag).

Kuva 8: Ote Pietarsaaren tekeillä olevasta yleiskaavasta (ehdotus).

### Gällande detaljplan

Planeringsområdet har en detaljplan från 1988. Planen har konstaterats vara föråldrad.

### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on asemakaava vuodelta 1988. Kaava on todettu vanhentuneeksi.

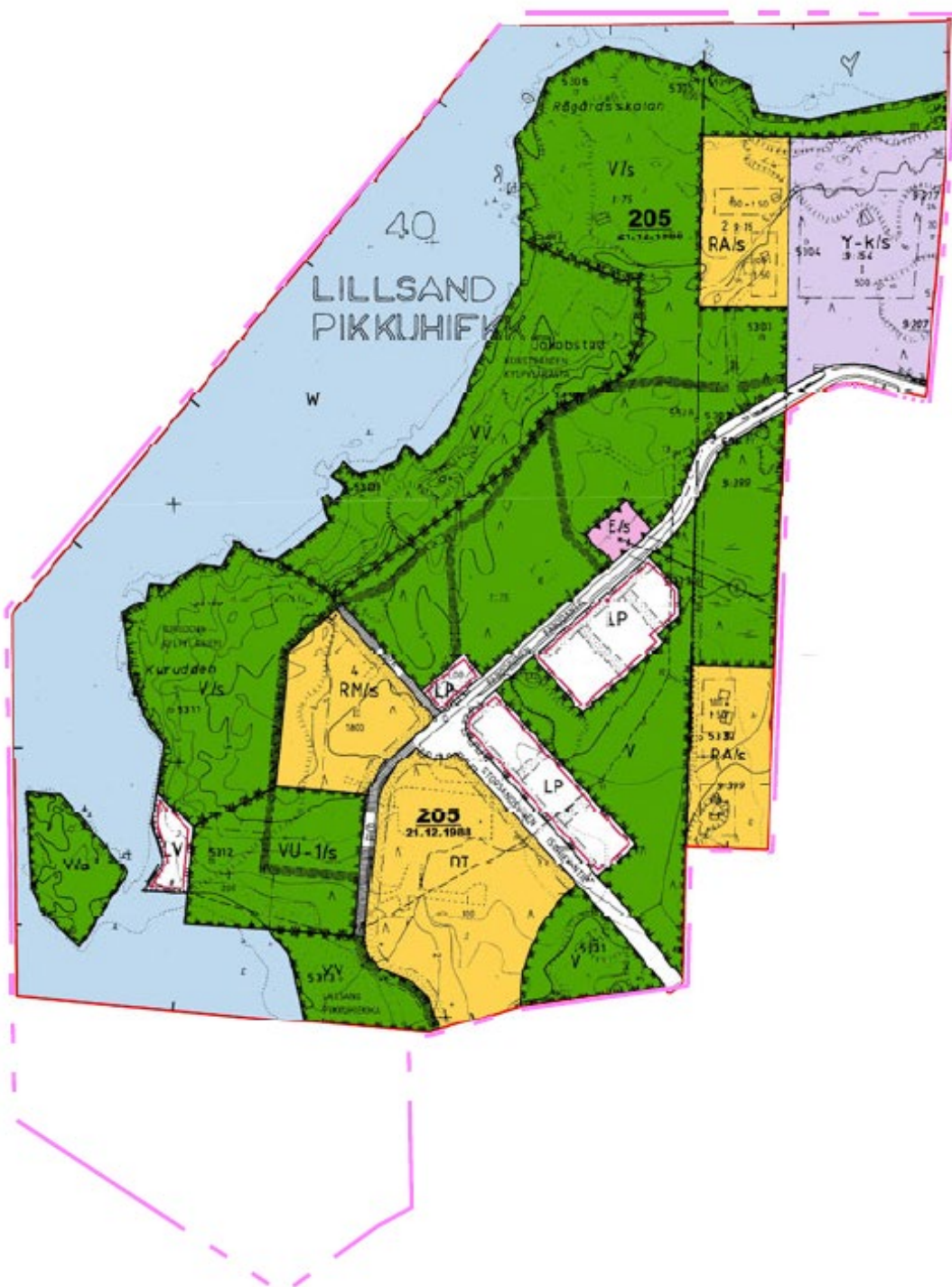


Bild 9: Utdrag ur tidsenlig detaljplan.

Kuva 9: Ote ajantasa-aseemakaavasta.

## **4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN OCH DETALJPLANEÄNDRINGEN**

### **4.1 Behovet av detaljplanering**

Syftet med planen är att ersätta den gällande planen med en tidsenlig plan, då den gällande planen har konstaterats vara föråldrad. Områdets viktigaste användning är idag rekreation och i viss mån turism. Denna situations ändras inte med planen. Under processen skall man bland annat väga turismens framtida roll i områdets utveckling samt i vilken omfattning eventuella nya funktioner kan placeras på området. Skyddsbestämmelserna moderniseras.

### **4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna**

Initiativet kommer från staden Jakobstad. Något särskilt planeringsbeslut har inte fattats, men tekniska nämnden har godkänt och kungjort projektets PDF.

### **4.3 Deltagande och samarbete**

#### **4.3.1 Intressenter**

Intressenter är markägarna samt detaljplaneområdets rågrannar.

#### **4.3.2 Anhängiggörande**

Planändringen blev aktuell då den gällande planen konstaterades var föråldrad år 2020. Arbetet kom i gång i juni 2023, och programmet för deltagande och bedömning kungjordes 2.11.2022. Detaljplaneområdets markägare och rågrannar har kontaktats direkt per brev och de har haft möjlighet att bekanta sig med skissmaterialet. Planförslaget blev färdigt i februari 2024 för att föreläggas tekniska nämnden. Efter att förslaget hade varit framlagt till påseende, våren 2024, gjordes på grund av anmärkningar och utlåtanden en del ändringar i planen, som på nytt framlades till påseende under hösten 2024.

## **4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Kaavan tarkoituksena on korvata voimassa oleva kaava ajanmukaisella, kun nykyinen kaava on todettu vanhentuneeksi. Alueen tärkein käyttö on tällä hetkellä virkistyskäyttö, ja jossakin määrin matkailu. Tämä ei muutu kaavan myötä. Prosessin aikana tullaan arvioimaan matkailun tuleva rooli alueen kehittämisessä, sekä se, missä laajuudessa mahdollisia uusia toimintoja voidaan sille sijoittaa. Suojelumääräykset nykyaikaistetaan.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavatyön aloite tulee Pietarsaaren kaupungilta. Erytystä suunnittelupäätöstä ei ole tehty, mutta tekninen lautakunta on hyväksynyt hankkeen OAS:n

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat maanomistajat sekä asemakaava-alueen rajanaapurit.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Kaavanmuutos tuli ajankohtaiseksi, kun voimassa oleva kaava todettiin vanhentuneeksi vuonna 2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutettiin 2.11.2022. Asemakaava-alueen maanomistajiin ja rajanapureihin on otettu suoraan yhteyttä kirjeitse, ja heillä on ollut mahdollisuus tutustua luonnosaineistoon. Kaavaehdotus valmistui helmikuussa 2024 tekniselle lautakunnalle esiteltäväksi. Ehdotuksen oltua nähtävillä, keväällä 2024, tehtiin siihen muistutusten ja lausuntojen perusteella muutoksia, ja ehdotus asetettiin uudestaan nähtäville syksyllä 2024.

#### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

Alla intressenter har beretts möjlighet att få information om projektet och att ge sina åsikter genom att direkt besöka planläggningsavdelningen. Detaljplaneområdets rågrannar har informerats om planeringen per brev.

Om planeringen ordnades ett allmänt diskussionstillfälle 21.12.2023. Ett andra allmänt diskussionstillfälle kommer att ordnas i början av 2025.

#### 4.3.4 Myndighetssamarbete

Planen har diskuterats med bl.a. mättningsavdelningen, kommunaltekniska avdelningen, byggnadsinspektionen, miljövårdsbyrån och Jakobstads vatten.

### 4.4 **Mål för detaljplanen och detaljplaneändringen**

Genom detaljplanen möjliggörs en långsiktig och hållbar utveckling av Fäboda-området, som stadens viktigaste friluft- och rekreationsområde. I detaljplanen reserveras största delen av området för rekreation och skog, omfattande badstränder, rekreationsområden och områden som betjänar turism. Områdets huvudsakliga struktur bevaras, och verksamheten på de mest känsliga delarna begränsas kraftigt. Nuvarande privata fritidsboende kvarstår. Kaffestugan får en egen tomt. En liten småbåtshamn reserveras sydväst om kaffestugan, för gästande båtar. Storsandsvägens gatuområde slopas som onödig. Y-kvarteret (Wallénska villans tomt) ändras till kvartersområde för uthyrbara stugor (RM).

Med stöd av Naturskyddslagen skyddade Sandmo dynområde märks i plankartan.

## 5 **REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN**

### 5.1 **Planens struktur**

Planen följer i stort sett den nuvarande markanvändningen, men ger också möjligheter till småskaligt nybyggande. Största delen av området har angetts som områden, där miljön bevaras, och försetts med en allmän bestäm-

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikille osallisille on varattu mahdollisuus saada hankkeesta tietoa ja esittää mielipiteensä suoraan käymällä kaavoitusosastolla. Asemakaava-alueen rajanaapureille on ilmoitettu suunnittelusta kirjeitse.

Kaavatyöstä pidettiin julkinen keskusteluyleisötilaisuus 21.12.2023. Toinen julkinen keskustelutilaisuus järjestetään vuoden 2025 alussa.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on keskusteltu muun muassa mitausosaston, kunnallisteknisen osaston, rakennusvalvonnan, ympäristönsuojelutoimiston ja Pietarsaaren veden kanssa.

### 4.4 **Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteet**

Kaavalla mahdollistetaan Fäbodan alueen kestävä kehittäminen pitkällä tähtäimellä, kaupungin tärkeimpänä ulkoilu- ja virkistysalueena. Asemakaavassa varataan suurin osa alueesta virkistyskäyttöön ja metsäksi, käsittäen uimarantoja, virkistysalueita ja matkailua palvelevia alueita. Alueen pääasiallinen rakenne säilytetään, ja herkimpien alueen osien toimintoja rajoitetaan voimakkaasti. Nykyinen, yksityinen vapaa-ajan asutus jää entiselleen. Kahvitupa saa oman tontin. Kahvituvasta lounaaseen varataan pieni venealkama, vierailuille veneille. Isohiekantie katualue poistetaan tarpeettomana. Y-kortteli (Wallénin huvilan tontti) muutetaan vuokramökkien korttelialueeksi (RM).

Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu Sandmon dynnialue merkitään kaavakarttaan.

## 5 **ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### 5.1 **Kaavan rakenne**

Kaava seuraa pääpiirteittäin nykyistä maankäyttöä, mutta mahdollistaa myös pienimittakaavaisen uudisrakentamisen. Suurin osa alueesta on varattu alueiksi, joilla ympäristö säilytetään, ja varustettu yleismääräyksellä siitä,

melse om hur detta skall beaktas.

#### 5.1.1 Dimensionering

Planområdets areal är ca 43,5 hektar. Olika delområden dimensioneras enligt följande:

Ca 23,0 ha är rekreatiomsområde eller badstrand (VV/s, V/s),

ca 1,6 ha är kvartersområde för fritidshus (RA/s)

ca 1,5 ha är område för turistservice (RM-1/s, RM-2/s),

ca 2,4 ha är campingområde (RL),

ca 0,1 ha är specialområde (ET),

ca 0,1 ha är småbåtshamn (LV),

ca 0,5 ha är parkeringsområden (LP),

ca 10,9 ha är vattenområde (W) och

ca 1,0 ha är gatuområden, och

ca 0,3 ha är område för allmän väg (LT), samt

ca 2,1 ha är skyddsområde (SL)

Den totala byggnadsrätten för RA-kvartersområden blir 790 m<sup>2</sup> och för turism-service 1241 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.2 Service

Planen omfattar den service som ett friluftsområde behöver, d.v.s. ett café, restaurang, wc- och omklädningsutrymme, grillplatser och bastu. Området har sommarvatten och el.

#### 5.1.3 Hantering av dagvatten

Eftersom områdets delar, som används för byggande, består av sandmark, och då byggandet är småskaligt, behövs inga bestämmelser om hantering av dagvatten. Dagvatten från asfalterade vägar leds till diken och infiltreras. Parkeringsområden asfalteras inte.

### 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Då detaljplanen förverkligas uppfylls de uppställda målsättningarna, dvs. att möjliggöra en ändamålsenlig och hållbar utveckling och användning av området. Byggandet begränsas till en rimlig nivå, och naturvärden skyddas.

miten tämä tulee huomioida.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 43,5 ha. Eri osa-alueet mitoitetaan seuraavasti:

Noin 23,0ha on virkistysaluetta tai uimarantaa (VV/s ja V/s),

noin 1,6 ha loma-asuntojen korttelialuetta (RA/s),

noin 1,5 ha matkailupalvelujen korttelialuetta (RM-1/s, RM-2/s),

noin 2,7 ha on leirintäaluetta (RL),

noin 0,1 ha on erikoisaluetta (ET),

noin 0,1 ha on pienvenesatamaa (LV),

noin 0.5 ha on pysäköintialueita (LP),

noin 10,9 ha on vesialuetta (W) ja

noin 1,0 ha on katualuetta, ja

noin 0,3 ha on yleisten teiden aluetta (LT) sekä

noin 2,1 ha on suojelualuetta (SL).

RA-korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on 790 ka-m<sup>2</sup> ja matkailupalvelujen 1241 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.2 Palvelut

Kaava sisältää ulkoilualueen tarvitsemat palvelut. ts. kahvilan, ravintolan, wc- ja pukeutumistiloja, grillipaikkoja ja saunan. Alueella on kesävesijohto ja sähkö.

#### 5.1.3 Hulevesien käsittely

Koska alueen ne osat, jotka käytetään rakentamiseen, ovat hiekkamaata, ja kun rakentaminen on pienimittakaavaista, ei hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä tarvita. Hulevedet asfaltoiduilta teiltä johdetaan ojiin imeytymään. Pysäköintialueita ei asfaltoida.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kun asemakaava toteutuu niin myös annetut tavoitteet toteutuvat, eli mahdollistetaan alueen tarkoituksenmukainen ja kestävä käyttö. Rakentaminen rajoitetaan kohtuulliseksi, ja luontoarvot suojellaan.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

#### Kvartersområden för fritidsbostäder (RA/s)

Nuvarande privatägda kvartersområden blir kvar. Våningsantalet är högst två våningar, och byggnadsrätten bestäms enligt exploateringsstalet  $e=0,05$ .

På kvartersområdena skyddas miljön genom en specialbestämmelse, som gäller för alla områden, där miljön skyddas med planbeteckningen /s.

#### Kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1/s)

Kaffestugans tomt:

På området kan byggas en restaurang, omklädnings-, bastu-, wc- och servicebyggnader. Våningsantalet är I, och byggnadsrätten 400 m<sup>2</sup> vy.

Området söder om kaffestugan:

På området får byggas stugor för inkvartering samt en gemensam bastubyggnad. Områdets areal är ca 0,5 hektar, och byggnadsrätten blir 500 kvadratmeter våningsyta.

Våningsantalet är ett, och varje stuga får ha en våningsyta på högst 50 kvadratmeter.

Enskilda stugor inte får förses med bastu.

På kvartersområdet skyddas miljön genom en planbestämmelse, enligt vilken trädfällning, schaktning och fyllning förbjuds på delar av område, som är mera än fyra meter utanför byggnadernas ytterväggar, eller som inte behövs för gångstigar, parkering eller avloppshantering.

#### Kvartersområde som betjänar turism (RM-2/s), stugby

Området omfattar den s.k. Wallénska villans tomt. På området får uppföras stugor för inkvartering samt en för dessa gemensam bastu. Områdets areal är ca 0,6 hektar, och byggnadsrätten blir enligt exploateringsstalet  $e=0,05$  ca 340 kvadratmeter våningsyta.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Loma-asuntojen korttelialueet (RA/s)

Nykyiset yksityiset korttelialueet säilyvät. Kerrosluku on korkeintaan kaksi kerrosta, ja rakennusoikeudet määrätään tehokkuusluvun  $e=0,05$  mukaan.

Korttelialueilla suojellaan ympäristö erikoismääräyksellä, joka koskee kaikkia alueita, joilla ympäristö suojellaan merkinnällä /s.

#### Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1/s)

Kahvituvan tontti:

Alueelle voi rakentaa ravintolan sekä pukuhuone-, sauna-, wc- ja huoltorakennuksia. Kerrosluku on I, ja rakennusoikeus 400 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

Kahvituvan eteläpuolinen alue:

Alueelle saa rakentaa majoitusmökkejä ja niiden yhteisen saunarakennuksen. Alueen pinta-ala on noin 0,5 hehtaaria, ja sen rakennusoikeudeksi tulee 500 kerrosalaneliömetriä. Kerrosluku on yksi, ja jokaisen mökin kerrosala saa olla korkeintaan 50 neliömetriä.

Yksittäisiä mökkejä ei saa varustaa saunalla.

Korttelialueella suojellaan ympäristö kaavamääräyksellä, jonka mukaan puiden kaato, kaivaminen tai täyttö kielletään alueen osilla, jotka ovat enemmän kuin neljän metrin päässä rakennusten ulkoseinistä, tai joita ei tarvita käyntipolkuja, pysäköintiä tai jätevesien käsittelyä varten.

#### Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-2/s), mökkikylä

Alue käsittää n.k. Wallénin huvilan alueen.

Alueella saa rakentaa majoitusmökkejä, ja niiden yhteisen saunan. Alueen pinta-ala on noin 0,6 hehtaaria, ja rakennusoikeus tehokkuusluvun  $e=0,05$  mukaan noin 340 kerrosalaneliömetriä.

Våningsantalet är två, och varje stuga får ha en våningsyta på högst 50 kvadratmeter. Enskilda stugor inte får förses med bastu.

På kvartersområdet skyddas miljön genom en planbestämmelse, enligt vilken trädfällning, schaktning och fyllning förbjuds på delar av område, som är mera än fyra meter utanför byggnadernas ytterväggar, eller som inte behövs för gångstigar, parkering eller avloppshantering.

#### Campingområde (RL)

Beteckningen i det tidigare förslaget för husvagnsområde (RV-1) ändras till campingområde (RL). Det för att tydligt anvisa husvagnar, husbilar och tält till området.

Området omfattar i princip samma kvarter, som den nuvarande planen, med små utvidgningar mot nordost. På området kan byggas servicebyggnader i en våning, med en sammanlagd våningsyta på max 150 kvadratmeter. Ett mindre delområde för tältmöjligheter (te) anvisas i den södra delen av RL-området.

#### 5.3.2 Övriga områden

##### Naturskyddsområde (SL)

Området, som omfattar Sandmo dynområde, har en areal på ca 2,1 hektar, och är skyddat med stöd av naturvårdslagen av Västra Finlands miljöcentral år 2008. I det tidigare förslaget hade området beteckningen VV/s (badstrand, där miljön bevaras). Beteckningen i förslaget ändras nu till SL (naturskyddsområde). På området får inte uppföras några konstruktioner, och dess terrängformer får inte ändras. Området kan dock användas som badstrand.

Området omfattar även en del av en privatägd RA-tomt, vilket begränsar möjligheten att bygga på området.

##### Badstränder (VV/s)

Området omfattar två badstränder: Lillsand och Kurstranden. Områdena har avgränsats mot havet så, att kommande tilländningar beaktas, särskilt på Lillsand-området. På områdena kan byggas omklädningshytter, WC-

Kerroslucka on kaksi, ja jokainen mökki saa olla kerrosalaltaan korkeintaan 50 neliometriä. Yksittäisiä mökkejä ei saa varustaa saunalla.

Korttelialueella suojellaan ympäristö kaavamääräyksellä, jonka mukaan puiden kaato, kaivaminen tai täyttö kielletään alueen osilla, jotka ovat enemmän kuin neljän metrin päässä rakennusten ulkoseinistä, tai joita ei tarvita käyntipolkuja, pysäköintiä tai jätevesien käsittelyä varten.

#### Leirintäalue (RL)

Aiemmassa ehdotuksessa ollut asuntovaunualue merkintä (RV-1) muutetaan leirintäalueeksi (RL). Jotta alue voidaan osoittaa selkeästi asuntovaunuille, asuntoautoille ja teltoille.

Alue käsittää saman korttelin, kuin nykyinen kaava, hieman laajennettuna koilliseen. Alueelle voi rakentaa yksikerroksisia huoltorakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 150 neliometriä.

Pienempi osa-alue telttailua varten (te) osoitetaan RL-alueen eteläosasta.

#### 5.3.2 Muut alueet

##### Luonnonsuojelualue (SL)

Alue käsittää pinta-alaltaan noin 2,1 hehtaarin kokoisen Sandmon dyynialueen, jonka Länsi-Suomen ympäristökeskus on suojellut vuonna 2008, luonnonsuojelulain nojalla. Aiemmassa ehdotuksessa alueella oli merkintä VV/s (Uimaranta-alue, jolla ympäristö säilytetään). Merkintä muutetaan nyt ehdotukseen SL (luonnonsuojelualue) merkinnäksi. Alueelle ei saa tehdä rakennelmia, eikä sen pinnanmuotoja muuttaa. Aluetta voidaan kuitenkin käyttää uimarantana.

Alue käsittää myös osan yksityisestä RA-tontista, mikä rajoittaa alueen rakentamismahdollisuutta.

##### Uimarannat (VV/s)

Alue käsittää kaksi uimarantaa: Pikkuhiekka ja Kylpylänranta. Alueet on rajattu meren suuntaan niin, että tuleva maannousu huomoidaan, erityisesti Pikkuhiekkan rannalla. Alueille saa rakentaa pukukoppeja, WC-rakennuksia ja

byggnader och grillplatser samt bygga stigar och ramper för rörelsehindrade. Kurstranden består av sanddyner, som skyddas med en allmän specialbestämmelse för /s-områdena. Även om badstränderna är dynområden, som enligt lagen är skyddsobjekt, tillåts byggande av ovan nämnda omklädningshytter, stigar mm. ändå, eftersom området besöks dagligen av hundra- eller till och med tusentals människor, och det är i verkligheten fullständigt realistiskt att ens inbilla sig att området inte skulle förse med dessa konstruktioner.

#### Rekreatiomsområde, där miljön bevaras (V/s)

På grund av områdets ömtåliga natur och dess skyddsvärden är största delen av området rekreatiomsområde, där miljön bevaras. På området är det enligt specialbestämmelsen för /s-områden förbjudet att fälla träd, att ändra terrängens form genom fyllning eller schaktning, att spränga eller schakta berg och att utföra dränering. På området får dock byggas ramper och stigar för rörelsehindrade samt anlägga stigar av betongplattor eller av trä, för att hindra slitage av terräng och växtlighet. Den befintliga gamla sommarstugan norr om Kurstranden ("Miettinens stuga") får repareras med ett med nybyggnad jämförbart sätt, och användas för ändamål, som inte riskerar områdets rekreatioms- eller naturvärden, men huset får ingen egen tomt, och det kan inte ersättas av en nybyggnad.

#### Specialområde (ET/s)

Området är avsett för en transformator. Områdets delar, som inte används för byggande, bevaras enligt samma principer, som V/s-områden.

#### Område för allmän väg (LT)

Lillsandsvägen östra del är allmän väg (Nr 17949), viket noteras i plankartan.

#### Småbåtshamn (LV)

Ett litet område för en småbåtshamn reserveras på samma ställe, som i den nuvarande planen. Hamnen är avsedd för gästande båtar. På området får byggas en flytande vågbrytare. En flytande konstruktion torde inte medföra

grillauspaikkoja sekä tehdä polkuja ja rampeja liikuntavammaisia varten. Kylpylänranta on hiekkadyyniranta, joka suojellaan yleisellä /s-alueita koskevalla erikoismääräyksellä.

Vaikka uimarannat ovat lain mukaan suojelukohteiksi luokiteltuja dyynialueita, sallitaan yllä mainittujen pukukoppien, polkujen yms. rakentaminen kuitenkin, koska alueella käy päivittäin satoja tai jopa tuhansia henkilöitä, ja on todellisuudessa täysin epärealistista edes kuvitella, että aluetta ei varustettaisi näillä rakennelmilla.

#### Virkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (V/s)

Alueen herkän luonnon ja sen suojeluarvojen vuoksi on suurin osa aluetta virkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään. Alueella kielletään /s-alueita koskevalla erikoismääräyksellä puiden kaato, maaston muodon muuttaminen kaivamalla tai louhimalla, kallioiden räjäyttämisen ja maaston kuivattaminen. Alueella saa kuitenkin rakentaa rampeja ja polkuja liikuntavammaisille sekä rakentaa polkuja betonilautoista tai puusta, maaston ja kasvullisuuden kulumisen estämiseksi.

Kylpylänrannan pohjoispuolella olevaa vanhaa kesämökkiä ("Miettinens mökki") voi korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla ja käyttää tarkoituksiin, jotka eivät vaaranna alueen virkistys- ja luontoarvoja, mutta talo ei saa omaa tonttia, eikä sitä voi korvata uudisrakennuksella.

#### Erytisalue (ET/s)

Alue on tarkoitettu muuntajaa varten. Alueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen, suojellaan samojen periaatteiden mukaisesti, kuin V/s-alueet.

#### Yleisen tien alue (LT)

Pikkuhiekantien itäosa on yleistä tietä (Nro 17949), mikä todetaan kaavakartassa.

#### Venesatama (LV)

Pienvenesataa varten varataan pieni alue, nykyisessä kaavassa olevalle paikalle. Satama on tarkoitettu vierailuille veneille. Alueelle saa rakentaa kelluvan aallonmurtajan. Kelluva rakenne ei tuone mainittavia muutoksia luon-



nämnbara ändringar i naturförhållanden.

#### Parkeringsområde (LP)

Parkeringsområdet följer nuläget. Detaljplanen innehåller inga nya p-områden. Området får inte beläggas med vattentätt material.

#### Gatuområden

Gatuområdenas (Lillsandsvägen, Kaffestuguvägen) areal är ca 1,0 hektar stort. Gatornas placering följer nuvarande plan och situation. Det i gällande planen reserverade gatuområdet för Storsandsvägen slopas som onödig. En del av Lillsandsvägen märks i planen som område för allmän väg. Lillsandsvägen gatuområde blir 15 meter brett, vilket möjliggör en ordentlig snedparkering längs vägen.

Vägen från Lillsandsvägen (Kaffestuguvägen) till kaffestugan ändras från led för lätt trafik till en normal, körbar gata, vilket motsvarar verkligheten. Gatuområdet blir 16 meter brett, vilket möjliggör snedparkering längs gatan. Det lilla parkeringsområdet (LP) vid korsningen av Lillsandsvägen och Kaffestuguvägen ändras till del av gatuområde och reserveras för en busshållplats/vändplan.

I den gällande planen har Lillsandsvägen namnet "Fäbodavägen". I verkligheten kallas den dock Lillsandsvägen, och därför byts namnet så, att planen motsvarar verkligheten.

#### Vattenområden (W)

Vattenområdenas areal är ca 10,7 hektar.

### **5.4 Planens konsekvenser**

#### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planen påverkar inte den byggda miljön nämnvärt, med undantag för området söder om kaffestugan och "Wallénska området", på vilka man får uppföra byggnader för inkvartering, som en liten stugby.

#### 5.4.2 Konsekvenser för och naturmiljön

Avsikten är att i detaljplanen skydda och bevara områdets naturvärden.

nonolosuhteisiin.

#### Pysäköintialue (LP)

Pysäköintialue noudattaa nykytilannetta. Asemakaava ei sisällä uusia p-alueita. Alueella ei saa käyttää vesitiiviistä päällystettä.

#### Katualueet

Katualueiden (Pikkuhiekantie, Kahvituvantie) ala on noin 1,0 hehtaaria. Katujen sijainti noudattaa nykytilannetta ja nykyistä kaavaa. Voimassa olevassa kaavassa oleva katuvaraus Isohiekantietä varten poistetaan tarpeettomana. Osa Pikkuhiekantiestä merkitään kaavaan yleisen tien alueena. Pikkuhiekantien katualueesta tulee 15 metrin levyinen, mikä mahdollistaa kunnollisen vinopysäköinnin sen varrella.

Pikkuhiekantieltä kahvituvalle johtava kevyen liikenteen tie (Kahvituvantie) muutetaan normaaliksi, ajettavaksi kaduksi, mikä vastaa todellisuutta. Katualueen leveys (16 metriä) mahdollistaa vinopysäköinnin sen varrella. Pikkuhiekantien ja Kahvituvantien risteyksen viereinen pieni pysäköintialue (LP) muutetaan katualueen osaksi, joka varataan linja-autopysäköiksi/kääntöpaikaksi.

Voimassa olevassa kaavassa on Pikkuhiekantie nimetty "Fäbodantieksi". Todellisuudessa sitä kutsutaan kuitenkin Pikkuhiekantieksi, ja siksi vaihdetaan nimi todellisuutta vastaavaksi.

#### Vesialueet (W)

Vesialueiden pinta-ala on noin 10,7 hehtaaria.

### **5.4 Kaavan vaikutukset**

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava ei mainittavasti vaikuta rakennettuun ympäristöön, lukuun ottamatta kahvituvan eteläpuolista aluetta, ja "Wallénin aluetta", joille saa rakentaa majoitusrakennuksia, pienenä mökkikylänä.

#### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavan tarkoituksena on suojella ja säilyttää nykyiset kaava-alueen luontoarvot.

### Konsekvenser för klimatförändringen

Generellt sett ökar allt byggande växthusgasutsläppen. Även användningen av byggnader, bland annat på grund av uppvärmning, ökar växthusgasutsläppen. Trafiken har också en likadan effekt.

### **5.5 Störande faktorer i miljön**

Eftersom markanvändningen i princip följer nuvarande situation, medför planen inga nya nämnbara störningar i miljön.

### **5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser**

I planen används traditionella planbeteckningar och -bestämmelser.

## **6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**

### **6.2 Genomförande och tidsplanering**

För genomförandet görs ingen särskild tidsplan.

### **6.3 Uppföljning av genomförandet**

Särskild uppföljning behövs inte.

### Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Yleisesti ottaen kaikki rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä. Myös rakennusten käyttö lisää lämmityksen osalta kasvihuonekaasupäästöjä. Liikenteelläkin on sama vaikutus.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Koska maankäyttö periaatteessa noudattaa nykyistä tilannetta, ei kaava aiheuta mainittavia uusia häiriötekijöitä.

### **5.6 Kaavamerkinnet ja -määräykset**

Kaavassa käytetään vain tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.2 Toteutus ja ajoitus**

Toteutukselle ei tehdä erityistä aikataulua.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

E erityisen seurannan tarvetta ei ole.

## **STADEN JAKOBSTADS PLANLÄGGNINGSAVDELNING PIETARSAAREN KAUPUNGIN KAAVOITUSOSASTO**

Jakobstad/Pietarsaari 28.02.2024,  
ändrad/muutettu 10.12.2024

**Sören Öhberg**   
Stadsplanearkitekt / Asemakaava-arkkitehti

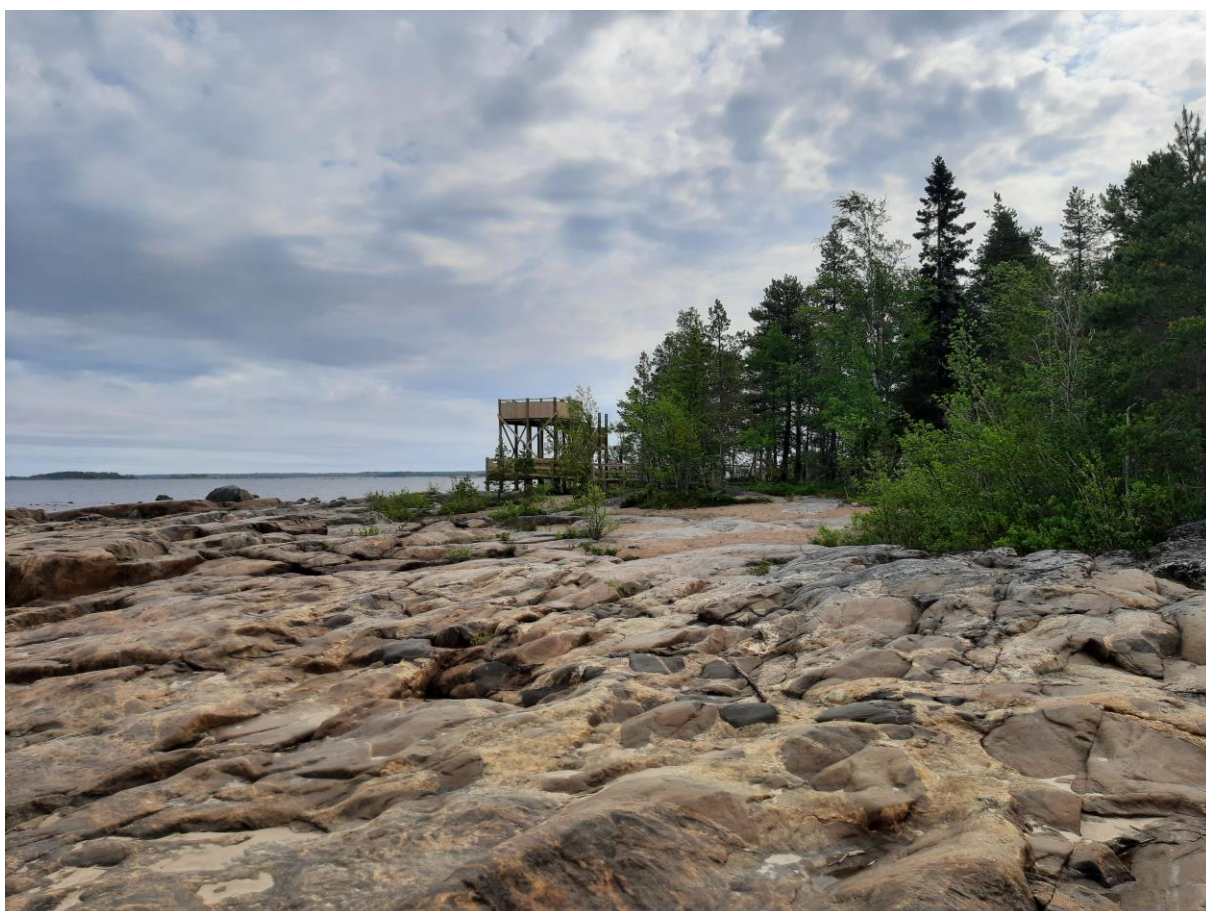
**Ilmari Heinonen**  
Byråarkitekt / Toimistoarkkitehti

## UTLÅTANDEN/LAUSUNNOT

1	<b>Österbottens räddningsverks utlåtande</b> Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunto	
2	<b>Miljöhälsan Kallans utlåtande</b> Kallan Ympäristöterveyden lausunto	
3	<b>Miljö- och byggnadsnämndens utlåtande</b> Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto	
5	<b>Herrfors Nät Ab:s utlåtande</b> Herffors Verkko Oyn lausunto	
7	<b>NTM-centralen i Södra Österbottens utlåtande</b> Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto	
8	<b>Österbottens förbunds utlåtande</b> Pohjanmaan liiton lausunto	
9	<b>Kommunaltekniska avdelningen</b> Kunnalistekninen osasto	
10	<b>Behandlad av tekniska nämnden</b> Käsitelty teknisessä lautakunnassa	
11	<b>Förslag framlagt till påseende</b> Ehdotus asetettu nähtäville	
12	<b>Godkänd av stadsfullmäktige</b> Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	



# Naturinventering av ett detaljplaneområde i Fäboda i Jakobstad



Mattias Kanckos  
Uppdaterad oktober 2024



Naturstigen 12  
68810 Ytteresse  
Finland

Tel: 050-5939536  
naturforetagare@gmail.com

## Innehållsförteckning

1. Inledning	2
2. Material och metoder	2
3. Allmän beskrivning av området	3
4. Växtlighet	4
5. Fågelfaunan	9
6. Flygekorre	10
7. Fladdermöss	10
8. Åkergroda	10
9. Utter	10
10. Övrig Fauna	10
11. Rekommendationer för planeringen	11
12. Litteratur	12

## 1. Inledning

Staden Jakobstad har inlett processen med att uppgöra en ny och utvidgad detaljplan för ett område i Fäboda i Jakobstad. En detaljplan bör grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Till dessa undersökningar hör alltid en naturinventering av flora och fauna inom planeområdet. Målsättningen med naturinventeringen är att ge tillräckligt god kännedom om områdets naturvärden för att kunna bedöma detaljplanens inverkan på den biologiska mångfalden.

## 2. Material och metoder

En naturinventering kan omfatta många olika artgrupper som kräver olika typer av inventeringsmetodik. Denna naturinventering i Jakobstad omfattar en inventering av växter och naturtyper, inventering av häckande fåglar samt en inventering av flygekorre och fladdermöss. Målsättningen med inventeringen var också att allmänt beskriva naturen i området, att eventuellt hitta utrotningshotade eller någon av EU:s strikt skyddade direktivarter samt att undersöka ifall det på området förekommer skyddsvärda naturtyper enligt naturskydds-, vatten- eller skogslagen. Förutom de enligt lag skyddade naturtyperna noterades även lokalt sällsynta naturtyper som kan vara viktiga för den biologiska mångfalden eller som kan tänkas utgöra livsmiljö för hotade och skyddade arter. Växt- och naturtypsinventeringen gjordes den 13.6 2023. En uppdatering till växt- och naturtypsinventeringen gjordes i oktober 2024 då naturinventeringen kompletterades med figur 7.

Inventering av häckande fåglar gjordes tre gånger under den optimala inventeringstidpunkten för fåglar (18.5, 1.6 och 13.6 2023). Fågelinventeringen gjordes under den tidiga morgonen (kl. 4.00-10.00) då fåglarna sjunger som aktivast. Fåglarnas revir ritades in på kartor och jämfördes mellan de olika tillfällena. På så sätt fick man en uppfattning om det verkliga antalet häckande par. Denna naturinventering omfattar också en inventering av flygekorre. I lämpliga miljöer inventerades flygekorre genom att söka efter den arttypiska spillningen under träd. I praktiken är det främst under stora granar och aspar som man hittar spillningen och dessa träd kontrollerades speciellt noggrant. Inventeringen av flygekorre gjordes under optimal inventeringstid på våren den 3.5 2023.

Inventeringen av fladdermössen följer de rekommendationer som uppgjorts av chiropterologiska föreningen i Finland. Fladdermössen inventerades nattetid med hjälp av strålkastare och en ultraljudsdetektor av märket (Pettersson Ultrasound Detector D240X). Fladdermusens läten bandades vid behov med en digital bandspelare. Arterna artbestäms antingen i fält eller efteråt genom att analysera ljudupptagningar med ljudanalysprogrammen BatSound©. I mån av möjlighet gjordes även synobservationer av fladdermössen eftersom flygmönster och jaktbeteende är i vissa fall viktiga för artbestämningen. Inventeringen av fladdermössen gjordes sammanlagt under två nätter i juni respektive juli. Inventeringen av fladdermössen gjordes den 26-27.6 och 19-20.7 2023. Inventeringen inleddes ca en halvtimme efter solnedgången och pågick ett par timmar under natten. Inventeringen gjordes endast under de kvällar då väderleken var tjanlig eller då vinden var svag och temperaturen över + 10 C. Ihållande regn, kyla och hård vind minskar nämligen märkbart fladdermössens aktivitet och rörelse och försvårar också arbetet för inventeraren. Inventeringen av fladdermössen gjordes till fots och hela området inventerades. Spår och direkta observationer av däggdjur noterades givetvis också och finns omnämnda i texten. Denna naturinventering har gjorts av FM biolog Mattias Kanckos från essnature.

### 3. Allmän beskrivning av området

Det inventerade området ligger ca 7,5 km rakt västerut från Jakobstads centrum. Området är totalt ca 27 hektar stort och består av Jakobstads mest kända friluftsf- och turismområde. I området finns bl.a. Lillsand, Fäboda kaffestuga samt numera även ett rätt stort campingområde med ställplatser för husvagnar. Området har utvecklats successivt för turismens ändamål under senare år. I området har man byggt flera hundra meter spångar, naturstig för barn, grillplatser, vindskydd, utkiksplatser och fågeltorn. I närheten av området finns också Gnistan Glamping som tar emot gäster under sommarhalvåret. Inom det inventerade området finns dock också 3 privata sommarstugor. Inom området finns en vidsträckt sandstrand, stora klippvallar och en gammal hällmarkstallskog. Nästan hela resterande del av skogsområdet utgörs av relativt karga tallskogar. En del av tallskogarna är mycket gamla och består av grova, vindpinade och krokiga tallar. Inom det inventerade området förekommer inte flygekorre, inga fladdermöss observerades och fågelfaunan är mycket blygsam. Områdets största värde ligger i den relativt långa, obebyggda strandlinjen med klippor och den vegetationslösa sandstranden. Området är som sagt av mycket stor betydelse för Jakobstadsregionens turism- och rekreation och för detta ändamål lämpar sig också området ypperligt.



*Bild 1. Översiktskarta över inventeringsområdets läge i Jakobstad.*



#### 4. Växtlighet

Växtligheten och naturtyperna inom det inventerade området redovisas i olika figurer som har något så när enhetlig växtlighet. Figurernas nummer avser numreringen på kartan i bild 2. I denna inventering är figurernas antal 7 stycken.

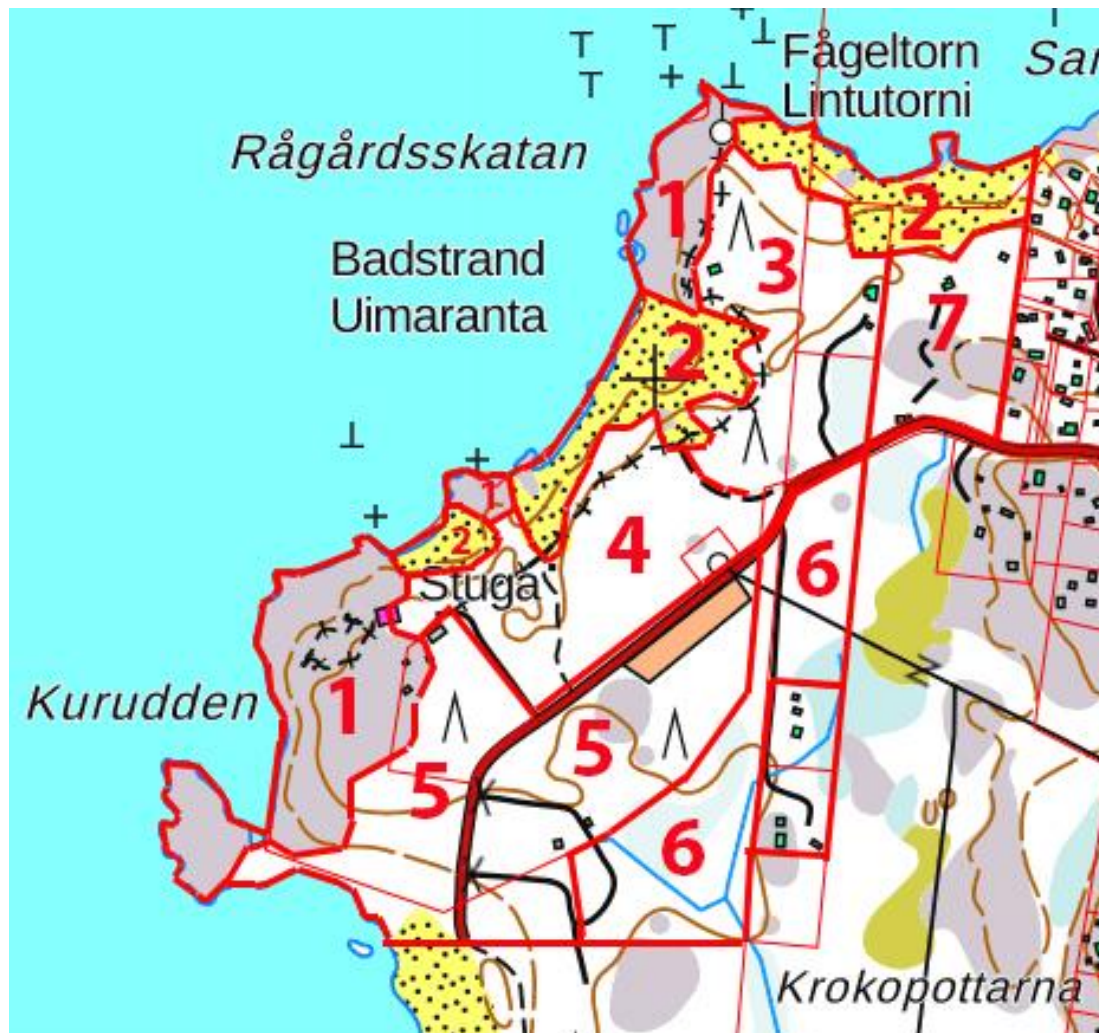


Bild 2. Det inventerade området med de olika växtlighetsfigurerna inritade.

**Figur 1.** Gammal hällmarkstallskog i naturtillstånd. Tallarna (*Pinus sylvestris*) har haft en mycket svag tillväxt på de exponerade klipporna vid havet. I fältskiktet påträffas här rikligt med odon (*Vaccinium uliginosum*), ljung (*Calluna vulgaris*), skvattram (*Rhododendron tomentosum*), kråkbär (*Empetrum nigrum*), lingon (*Vaccinium vitis-idaea*) samt olika renlavar. I hällkar och blötare sänkor förekommer också rikligt med tuvull (*Eriophorum vaginatum*) och ängsull (*Eriophorum angustifolium*).

**Figur 2.** Nästan helt vegetationslös sandstrand. Ställvis växer enstaka tvinvuxna, krypande tallar (*Pinus sylvestris*) och videbuskar (*Salix* spp.) som ett buskskikt. I fältskiktet påträffas egentligen enbart lite stranddråg (*Leymus arenarius*). På den norra sandstranden öster om fågeltornet påträffades även strandviol (*Lathyrus japonicus*). Sandstränder av denna typ är en skyddad naturtyp enligt naturvårdslagen. Skyddet innebär dock närmast att området inte får bebyggas eller att man får idka marktäkt i området. Det är fritt att röra sig i området.



*Bild 3. Havsstranden med klippällar i figur 1*



*Bild 4. Hällmarkstallskog i naturtillstånd i figur 1.*



*Bild 5. Nästan helt vegetationslös sandstrand i figur 2.*

**Figur 3.** Över 100-årig tallskog. Tallarna (*Pinus sylvestris*) är grova men rätt tvinvuxna och krokiga på grund av den exponerade och karga växtplatsen. I tallarna finns även många bohål och andra håligheter. En del är hällmark och en del av tallskogen växer på gamla sanddyner. I trädskiktet finns, speciellt i figurens västra del, även ett inslag av grova granar (*Picea abies*). På fritidsfastigheten i öster har man gallrat bort granarna och där växer en glesare gammal tallskog av samma typ. I buskskiktet växer också en del gran. I fältskiktet påträffas lingon (*Vaccinium vitis-idaea*), ängskovall (*Melampyrum angustifolium*), vårfryle (*Luzula pilosa*) och kråkbär (*Empetrum nigrum*).



*Bild 6. Gammal, över 100-årig talldominerad blandskog i figur 3.*

**Figur 4.** Nyligen gallrad och gles, över 100-årig tallskog. I trädkiktet har man sparat tallar (*Pinus sylvestris*) och enstaka aspar (*Populus tremula*). Underskikt och buskskikt har röjts bort för att förbättra landskapsbilden och få insyn mot havet från vägen. I fältskiktet påträffas blåbär (*Vaccinium myrtillus*), lingon (*Vaccinium vitis-idaea*), ängskovall (*Melampyrum angustifolium*), duntrave (*Epilobium angustifolium*) och skogsfräken (*Equisetum sylvaticum*).



Bild 7. Nyligen gallrad och röjd, gammal tallskog i figur 4.

**Figur 5.** Gallrad och gles, ca 60-årig tallskog. I trädkiktet förekommer nästan enbart tall (*Pinus sylvestris*). Som ett underskikt växer en del gran (*Picea abies*), rönn (*Sorbus aucuparia*) och lite glasbjörk (*Betula pubescens*). I buskskiktet växer sparsamt med rönn (*Sorbus aucuparia*) och björk (*Betula* spp.). I fältskiktet påträffas ekorrbar (*Maianthemum bifolium*), skogsstjärna (*Trientalis europaea*), lingon (*Vaccinium vitis-idaea*), kråkbär (*Empetrum nigrum*), skogsbräken (*Dryopteris carthusiana*), vårfryle (*Luzula pilosa*), duntrave (*Epilobium angustifolium*), trådtåg (*Juncus filiformis*), hallon (*Rubus idaeus*) och blåbär (*Vaccinium myrtillus*). Skogstypen är frisk moskog (MT). I figuren finns även några blötare partier där det växer odon (*Vaccinium uliginosum*), skvattram (*Rhododendron tomentosum*) och hjortron (*Rubus chamaemorus*). Till denna figur hör även en stor parkeringsplats för bilar och husvagnar så figuren är rätt splittrad i flera mindre skogsfragment.



Bild 8. Ca 60-årig gles tallskog i figur 5. I bakgrunden syns även husvagnsområdet.

**Figur 6.** Ca 60-årig tallskog med enbart tall (*Pinus sylvestris*) i trädsiktet. Delar av figuren är försumpad och utdikad och där växer en närmare 80-årig, tät blandskog. Skogen är här flerårig och mångskiktad. I trädsiktet finns rätt grova granar (*Picea abies*), tallar (*Pinus sylvestris*) men även rikligt med klenare glasbjörkar (*Betula pubescens*) och vårtbjörkar (*Betula pendula*). Som ett underskikt och i busksiktet växer rätt mycket gran (*Picea abies*) och rönn (*Sorbus aucuparia*). I figurens fältskikt dominerar ekorrbar (*Maianthemum bifolium*), blåbär (*Vaccinium myrtillus*), skogsbräken (*Dryopteris carthusiana*) och skogsstjärna (*Trientalis europaea*). Skogstypen är rätt typisk frisk moskog (MT). Figuren angränsar i öster till en öppen myr och i figurens fältskikt finns här mera skvattram (*Rhododendron tomentosum*) och ljung (*Calluna vulgaris*).

**Figur 7.** Gammal, över 80-årig gles tallskog. I trädsiktet dominerar tallen (*Pinus sylvestris*) helt och tallarna är relativt välväxta men krokiga. Som ett underskikt förekommer ställvis enstaka granar (*Picea abies*). I busksiktet påträffas enris (*Juniperus communis*) och videbuskar (*Salix* spp.). I fältsiktet dominerar ljung (*Calluna vulgaris*), kråkbär (*Empetrum nigrum*), lingon (*Vaccinium vitis-idaea*), odon (*Vaccinium uliginosum*), vårfryle (*Luzula pilosa*) och skvattram (*Rhododendron tomentosum*). I figuren finns enstaka små bergställningar där det växer mestadels fönsterlav (*Cladonia stellaris*), islandslav (*Cetraria islandica*) och renlav (*Cladonia* spp.). Närmare stranden finns låga och små träd- och vegetationsbevuxna sanddyner. Skogstypen är mestadels karg mo (CT) och ställvis lavmo (CIT). I figuren finns flera små byggnader samt smala vägar och stigar men all byggnation smälter bra in i naturen och påverkar inte naturtillståndet i figuren.

## 5. Fågelfaunan

Fågelfaunan på inventeringsområdet i Fäboda är blygsam och artfattig, trots närheten till vattnet och havet. De karga tallskogarna och hållmarken lämpar sig närmast för vanliga och talrika arter såsom bofink, grönsiska, kungsfågel, trädpiplärka och gärdsmyg. Det stora besökarantalet och den livliga turismen i området gör också att inga störningskänsliga fåglar väljer att häcka i området eller på stranden. Kring villorna och husvagnsområdet finns en del fågelholkar och dessa utnyttjas av bl.a. svartvit flugsnappare och talgmes. Kulturföljeslagare som gynnas av turismen och det stora besökarantalet är bl.a. kråka, koltrast och fiskmås. Vid stranden häckade dessutom en drillsnäppa, fiskmås (2 par) och ett par storskrakar. En knipa hade också hittat en naturlig hålighet på låg höjd i en av tallarna och låg mycket synligt och ruvade på sina ägg. Vid klippstränderna häckade dessutom minst 3 par sädesärlor. Sädesärulan har minskat i antal under senare år och räknas som en nära hotad art (NT) enligt den nyaste klassificeringen av utrotningshotade arter. Sädesärulan förekommer dock fortsättningsvis mycket talrikt i Finland. Sammanlagt påträffades 21 olika häckande fågelarter och 49 par. I tabell 1 finns en sammanställning över de häckande fåglarna. Någon speciell hänsyn till fågelfaunan behöver inte tas i samband med områdets planering.

Tabell 1. Fågelarter som påträffades häckande på inventeringsområdet

Art	Antal par	Hotgrad	
Lövsångare	<i>Phylloscopus trochilus</i>	7	
Bofink	<i>Fringilla coelebs</i>	6	
Talgmes	<i>Parus major</i>	4	
Grönsiska	<i>Carduelis spinus</i>	4	
Svartvit flugsnappare	<i>Ficedula hypoleuca</i>	3	
Sädesärla	<i>Motacilla alba</i>	3	NT
Kungsfågel	<i>Regulus regulus</i>	2	
Grå flugsnappare	<i>Muscicapa striata</i>	2	
Större hackspett	<i>Dendrocopus major</i>	2	
Fiskmås	<i>Larus canus</i>	2	
Trädpiplärka	<i>Anthus trivialis</i>	2	
Kråka	<i>Cornix corone</i>	2	
Gärdsmyg	<i>Troglodytes troglodytes</i>	2	
Rödvingetrast	<i>Turdus iliacus</i>	1	
Gransångare	<i>Phylloscopus collybita</i>	1	
Blåmes	<i>Cyanistes caeruleus</i>	1	
Koltrast	<i>Turdus merula</i>	1	
Rödthake	<i>Erithacus rubecula</i>	1	
Knipa	<i>Bucephala clangula</i>	1	
Storskrake	<i>Mergus merganser</i>	1	NT
Drillsnäppa	<i>Actitis hypoleucos</i>	1	
	<b>Totalt</b>	<b>49</b>	

## 6. Flygekorre

Flygekorren räknas som en sårbar art (VU) enligt den nyaste klassificeringen av våra utrotningshotade arter och den finns även med på bilaga IVa i EU:s habitatdirektiv. Enligt direktivet är det förbjudet att förstöra eller försvaga artens föröknings- och rastplatser. Inom det inventerade området påträffades inga spår av flygekorre. Det finns heller inga riktigt lämpliga livsmiljöer för flygekorren inom planeområdet.

## 7. Fladdermöss

Inom det inventerade området påträffades inga fladdermöss under de två nätterna som inventeringen utfördes. Områdets karga biotoper lämpar sig närmast för vanligaste fladdermusart, nordisk fladdermus (*Eptesicus nilssoni*), men ingen individ observerades. Med tanke på fladdermössen behöver man således inte beakta några speciella rekommendationer.

## 8. Åkergroda

Åkergrodan (*Rana arvalis*) finns liksom flygekorren även med på bilaga IVa i EU:s habitatdirektiv. Enligt direktivet är det förbjudet att förstöra eller försvaga dessa arters föröknings- och rastplatser. Detta gäller alla förekomstplatser även utanför de befintliga skyddsområdena. Åkergrodan är tämligen vanlig i de flesta sjöar i Österbotten. Inom det inventerade området förekommer inga vattendrag och potentiella lekplatser för åkergroda.

## 9. Utter

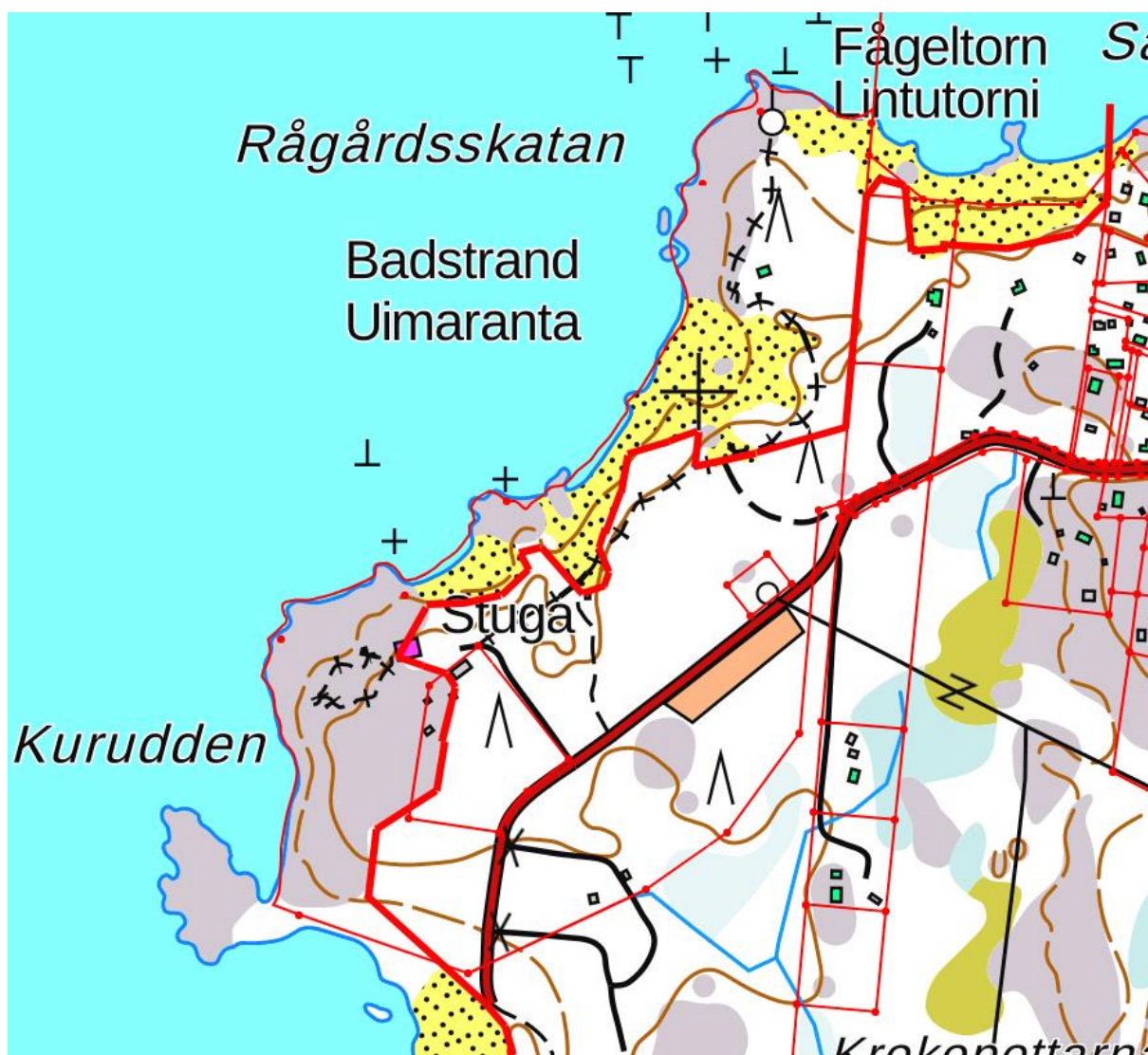
Utter (*Lutra lutra*) finns liksom flygekorren och åkergrodan även med på bilaga IVa i EU:s habitatdirektiv. Enligt direktivet är det förbjudet att förstöra eller försvaga dessa arters föröknings- och rastplatser. Detta gäller alla förekomstplatser även utanför de befintliga skyddsområdena. Uttern har blivit tämligen vanlig i de flesta sjöar, åar och vattendrag i Österbotten. Den förekommer numera också vid havet. Uttern är i Finland också fridlyst. I området förekommer inga sådana vattendrag som skulle lämpa sig som livsmiljö för uttern. Uttern kan säkert tidvis förekomma vid havsstranden, men någon rast- och förökningsplats för arten finns inte inom behandlat område.

## 10. Övrig fauna

Under inventeringen påträffades ätspår av ekorre (*Sciurus vulgaris*) så ekorren förekommer åtminstone i områdets tallskogar. Vid ett tillfälle observerades spår av rådjur (*Capreolus capreolus*) i sanden längs havsstranden i områdets södra del. Det är dock frågan om några rådjur som varit på vandring, för det inventerade området lämpar sig inte för rådjur även om de förekommer i närheten. Det inventerade området saknar betydelse för några däggdjursarter och ingen speciell hänsyn behöver tas med tanke på däggdjuren vid planering av området.

## 11. Rekommendationer för planeringen

Inom det inventerade området hittades inga naturtyper som är skyddade enligt vattenlagen, eller skogslagen. Sandstranden i figur 2 torde dock vara skyddad enligt naturvårdslagen, vilket innebär att det området inte kan bebyggas eller att man idka marktäkt i området. Skyddet innebär inte förbud att röra sig i området eller förhindrar turism. Det rekommenderas också att ingen mer omfattande bebyggelse planeras ut på klippställarna vid havet i figur 1 utan att detta område bevaras obebyggt. Slutligen rekommenderas att den gamla tallskogen i figur 3 bevaras i nuvarande tillstånd och att denna skog inte gallras eller avverkas. Ny bebyggelse eller större anläggningar för turism och rekreation bör anvisas till figurerna 4,5,6 eller 7 längre från havsstranden. Rekommendationerna framgår av bild 9.



*Bild 9. Rekommendationer för områdets planering. Det rekommenderas att ingen bebyggelse planeras på havssidan om den röda linjen. Sandstranden utgör antagligen en skyddad naturtyp enligt naturvårdslagen och där är bebyggelse förbjudet enligt lag. Klippställarna, den gamla hållmarkstallskogen samt den gamla tallskogen i områdets norra del bör också bevaras i nuvarande tillstånd.*



## 12. Litteratur

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.

Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 388 s

Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s

Kuusipalo, J. 1996. Suomen metsätyypit. Kirjayhtymä OY. 145 s.

Laine, J. & Vasander, H. 2005. Suotyypit ja niiden tunnistaminen. Metsäkustannus OY. 110 s.

Mäkelä, K. & Salo, P. 2021. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47 | 2021. 346 s.

SLTY. Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry:n suositus lepakkokartoituksista luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille ([http://www.lepakko.fi/docs/SLTY\\_lepakkokartoitusohjeet.pdf](http://www.lepakko.fi/docs/SLTY_lepakkokartoitusohjeet.pdf)). (2011). at <[http://www.lepakko.fi/docs/SLTY\\_lepakkokartoitusohjeet.pdf](http://www.lepakko.fi/docs/SLTY_lepakkokartoitusohjeet.pdf)>

Söderman, T. 2003. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Ympäristöopas 109. 196 S.

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

BILAGA 3  
LIITE 3

Kommun Jakobstad Datum för ifyllande 24.10.2024  
Planens namn 40 LILLSAND K 2-4 SAMT REKREATIONS-, VATTEN, FRITID- OCH  
TURISM-, SPECIAL-, TRAFIK- OCH GATUOMRÅDEN.  
Datum för godkännande Förslagsdatum  
Godkännare Anmält datum för anhängiggörande  
Permanent plankod Producentens plankod  
Planområdets areal [ha] 43,4746 Ny areal för detaljplan [ha] 4,7503  
Underjordiska utrymmenas areal [ha] Arealen för den ändrade detaljplanen [ha] 38,7243

### Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Byggplatser för fritidshus [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m <sup>2</sup> ]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m <sup>2</sup> ±]
Sammanlagt	43,4746	100,00	2181	0,01	4,7503	-1019
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-2,0445	-500
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	22,9602	52,8			5,8443	-200
R sammanlagt	5,4426	12,5	2181	0,04	0,3182	-319
L sammanlagt	1,9380	4,5			-0,9792	
E sammanlagt	0,1200	0,3			0,0000	
S sammanlagt	2,1378	4,9			2,1378	
M sammanlagt						
W sammanlagt	10,8760	25,0			-0,5263	

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m <sup>2</sup> ]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m <sup>2</sup> ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m <sup>2</sup> ]	[antal ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Sammanlagt	0	0	0	0

# Underbeteckningar

BILAGA 3

LIITE 3

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m <sup>2</sup> ]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Sammanlagt</b>	<b>43,4746</b>	<b>100,00</b>	<b>2181</b>	<b>0,01</b>	<b>4,7503</b>	<b>-1019</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>					-2,0445	-500
Y					-2,0445	-500
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	22,9602	52,8			5,8443	-200
VV					-2,9140	
VU					-1,3051	-200
V					-12,8968	
VV/s	8,0350	35,0			8,0350	
V/s	14,9252	65,0			14,9252	
<b>R sammanlagt</b>	5,4426	12,5	2181	0,04	0,3182	-319
RM	1,4597	26,8	1241	0,09	0,3874	-559
RA	1,5807	29,0	790	0,05	-0,2267	190
RL	2,4022	44,1	150	0,01	0,1575	50
<b>L sammanlagt</b>	1,9380	4,5			-0,9792	
Kadut	1,0568	54,5			-0,3101	
LP	0,5264	27,2			-0,8353	
LV	0,0803	4,1			-0,1083	
LT	0,2745	14,2			0,2745	
<b>E sammanlagt</b>	0,1200	0,3			0,0000	
E	0,1200	100,0			0,0000	
<b>S sammanlagt</b>	2,1378	4,9			2,1378	
S	2,1378	0,0			2,1378	
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>	10,8760	25,0			-0,5263	
W	10,8760	100,0			-0,5263	

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

BILAGA 3  
LIITE 3

Kunta	Pietarsaari	Täyttämispvm	24.10.2024
Kaavan nimi	40 PIKKUHIEKKA K 2-4 SEKÄ VIRKISTYS-, VESI-, LOMA- JA MATKAILUALUEITA, ERITYIS-, LIIKENNE- JA KATUALUEITA.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	43,4746	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,7503
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	38,7243

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> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>43,4746</b>	<b>100,00</b>	<b>2181</b>	<b>0,01</b>	<b>4,7503</b>	<b>-1019</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-2,0445	-500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	22,9602	52,8			5,8443	-200
R yhteensä	5,4426	12,5	2181	0,04	0,3182	-319
L yhteensä	1,9380	4,5			-0,9792	
E yhteensä	0,1200	0,3			0,0000	
S yhteensä	2,1378	4,9			2,1378	
M yhteensä						
W yhteensä	10,8760	25,0			-0,5263	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Alamerkinnt

BILAGA 3  
LIITE 3

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>43,4746</b>	<b>100,00</b>	<b>2181</b>	<b>0,01</b>	<b>4,7503</b>	<b>-1019</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-2,0445	-500
Y					-2,0445	-500
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	22,9602	52,8			5,8443	-200
VV					-2,9140	
VU					-1,3051	-200
V					-12,8968	
VV/s	8,0350	35,0			8,0350	
V/s	14,9252	65,0			14,9252	
<b>R yhteensä</b>	5,4426	12,5	2181	0,04	0,3182	-319
RM	1,4597	26,8	1241	0,09	0,3874	-559
RA	1,5807	29,0	790	0,05	-0,2267	190
RL	2,4022	44,1	150	0,01	0,1575	50
<b>L yhteensä</b>	1,9380	4,5			-0,9792	
Kadut	1,0568	54,5			-0,3101	
LP	0,5264	27,2			-0,8353	
LV	0,0803	4,1			-0,1083	
LT	0,2745	14,2			0,2745	
<b>E yhteensä</b>	0,1200	0,3			0,0000	
E	0,1200	100,0			0,0000	
<b>S yhteensä</b>	2,1378	4,9			2,1378	
S	2,1378	0,0			2,1378	
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	10,8760	25,0			-0,5263	
W	10,8760	100,0			-0,5263	





LILLSANDS planområde, byggnader / Pikkuhiekkan kaava-alue, rakennukset



Kvarter/Kortteli 3



Kvarter/Kortteli 4 Kaffestugan/Kahvitupa



Kaffestugans WC-byggnader mm. / Kahvituvan WC:t ym.





VS/s: Miettinen villa / Miettisen huvila



Kvarter/kortteli 2 RA Windska villan / Windin huvila



Kvarter/kortteli 2 RA Wallenska villan / Wallenin huvila

## REDOGÖRELSE OM VÄXELVERKAN, LILLSAND DETALJPLANEÄNDRING

### 1. BASUPPGIFTER

Detaljplaneändringen berör Lillsand stadsdels hela nu detaljplanerade område samt delar av till den angränsande, oplanerade områden.

Syftet med planen är att ersätta den gällande planen med en modern plan, då den nuvarande planen har konstaterats vara föråldrad. Områdets viktigaste användning är nu rekreation, och i någon mån turism. Detta kommer inte att ändras med planen. Under processen skall man värdera turismens roll i områdets framtida utveckling samt det, i vilken omfattning eventuella nya funktioner kan placeras på området. Områdets värdefulla natur beaktas, och skyddsbestämmelser moderniseras.

### 2. SAMMANDRAG

#### 2.1 Olika skeden i planprocessen

En ny detaljplan blev aktuell, då man år 2020 konstaterade, att den nuvarande planen är föråldrad, och att den behöver förnyas. Tekniska nämnden beslöt 20.10.2022 om ett byggnadsförbud enligt Markanvändnings- Och bygglagens §143. Om planeringsstarten meddelades i lokaltidningarna (ÖT och PS) 2.11.2022, då programmet för deltagande och bedömning (PDB) blivit färdigt. Detaljplaneområdets markägare och rågrannar har kontaktats direkt per brev och haft möjlighet att bekanta sig med skissmaterialet. Allmänheten har informerats genom pressen, och ett allmänt diskussionstillfälle ordnades 21.12.2023. Planförslaget färdigställdes i februari 2024 för att föreläggas tekniska nämnden. Förslaget var framlagt till påseende 25.3.-24.4.2024.

På grund av förslaget lämnades flera anmärkningar av både privatpersoner och olika samfund. Även vissa utlåtanden var rätt kritiska.

På grund av anmärkningar och utlåtanden gjordes flera ändringar och korrigeringar i förslaget, som kommer att framläggas till påseende vid årsskiftet 2024/2025.

#### 2.2 Detaljplanens innehåll

I detaljplanen reserveras största delen av området för rekreation och skog, omfattande badstränder, rekreationsområden och områden som betjänar turism. Områdets huvudsakliga struktur bevaras, och verksamheten på de mest känsliga delarna begränsas kraftigt. Nuvarande privata fritidsboendet kvarstår. Kaffestugan får en egen tomt, som en del av ett större kvarter, där också ett mindre antal stugor får byggas. Wallénska villas område ändras ett kvartersområde för uthyrbara stugor. En liten småbåtshamn reserveras sydväst om Kaffestugan. Gatuområdet för Storsandsvägen slopas som onödig.

I planen anges Sandmos skyddade dynamråde som ett SL-område.

## VUOROVAIKUTUSSELVITYS, PIKKUHIEKAN ASEMAKAAVANMUUTOS

### 1. PERUSTIEDOT

Asemakaavamuutos koskee Pikkuhiekkan kaupunginosan koko nykyistä asemakaava-aluetta sekä osia siihen rajoittuvista, nykyisin kaavoittamattomista alueista.

Kaavan tarkoituksena on korvata voimassa oleva kaava ajanmukaisella, koska nykyinen kaava on todettu vanhentuneeksi. Alueen tärkein käyttö on nyt virkistyskäyttö, ja jossakin määrin matkailu. Tämä ei muutu kaavan myötä. Prosessin aikana arvioidaan matkailun tuleva rooli alueen kehittämisessä, sekä, missä laajuudessa mahdollisia uusia toimintoja voidaan sille sijoittaa. Alueen arvokas luonto otetaan huomioon, ja suojelumääräykset nykyaikaistetaan.

### 2. YHTEENVETO

#### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Uusi asemakaava tuli ajankohtaiseksi, kun vuonna 2020 todettiin että nykyinen asemakaava on vanhentunut, ja että se tulee uusiksi. Tekninen lautakunta päätti 20.10.2022 aluetta koskevasta, Maankäyttö- ja rakennuslain §143 mukaisesta rakennuskiellosta. Suunnittelun aloituksesta ilmoitettiin paikallislehdissä (ÖT ja PS) 2.11.2022, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistuttua. Asemakaava-alueen maanomistajiin ja rajanaapureihin on otettu suoraan yhteyttä kirjeitse, ja heillä on ollut mahdollisuus tutustua luonnosaineistoon. Yleisöä on informoitu lehdistön kautta, ja 21.12.2023 järjestettiin yleinen keskustelutilaisuus. Kaavaluonnos valmistui helmikuussa 2024 esiteltäväksi tekniselle lautakunnalle. Ehdotus oli nähtävillä 25.3.-24.4.2024.

Ehdotuksen johdosta jätettiin useita muistutuksia, sekä yksityishenkilöiltä, että erilaisilta yhteisöiltä. Myös jotkut lausunnot olivat varsin kriittisiä.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehtiin ehdotukseen useita muutoksia ja korjauksia, ja se asetetaan uudestaan nähtäville vuodenvaihteessa 2024/2025.

#### 2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa varataan suurin osa alueesta virkistyskäyttöön ja metsäksi, käsittäen uimarantoja, virkistysalueita ja matkailua palvelevia alueita. Alueen pääasiallinen rakenne säilytetään, ja herkimpien alueen osien toimintoja rajoitetaan voimakkaasti. Nykyinen, yksityinen vapaa-ajan asutus jää entiselleen. Kahvitupa saa oman tontin, osana suurempaa korttelia, johon voidaan rakentaa myös pieni määrä mökkejä. Wallénin huvilan alue muutetaan vuokrattavien mökkien korttelialueeksi. Kahvituvasta lounaaseen varataan pieni venevalkama. Isohiekantie katualue poistetaan tarpeettomana.

Kaavassa osoitetaan erikseen Sandmon dyynisuojealue, merkinnällä SL.

### 3 VÄXELVERKAN UNDER BEREDNINGSSKEDET

#### 3.1 Planeringsstart

Tekniska nämnden beslöt 20.20.2022 om ett byggförbud enligt Markanvändnings- och bygglagens §143. Samtidigt godkändes planprojektets program för deltagande och bedömning. Om planeringsstart annonserades i lokaltidningar (ÖT och PS) 2.11.2022.

#### 3.1.1 Plan för deltagande och bedömning

Planen för deltagande och bedömning godkändes av tekniska nämnden 20.10.2022.

#### 3.1.2 Kungörelse om planeringsstart

Om planeringsstarten kungjordes 02.11.2022. In kungörelsen nämndes även planen för deltagande och bedömning, som publicerades på stadens webbsida.

#### 3.1.3 Informering av direkt berörda intressenter

Direkt berörda intressenter har informerats om planeringsstarten med ett brev daterat 31.10.2022.

#### 3.1.4 Informering av myndigheter

Planen för deltagande och bedömning har sänts NTM-centralen till kännedom.

#### 3.1.5 Övrig information

Lokaltidningar har publicerat nyhetsartiklar om planeringsstarten.

#### 3.2 Informationsmöte för allmänheten

Under beredningsskedet ordnades ett informationsmöte för allmänheten 21.12.2023. I tillställningen deltog ca 100 människor. Diskussionen var livlig, men i skisstadiet fick man praktiskt taget ingen övrig feedback.

### 4 VÄXELVERKAN UNDER FÖRSLAGSSKEDET

#### 4.1 Framläggande till påseende

Planförslaget framlades till påseende under tiden 25.3.-24.4.2024. Om framläggandet informerades på staden webbsidor. Utlåtanden om förslaget begärdes från: Miljö- och byggnadsnämnden, NTM-centralen, Österbottens förbund, regionala räddningsmyndigheten, miljöhälsan Kallan, Herrfors Nät Ab och Kommunaltekniska avdelningen.

#### 4.2 Anmärkningar och utlåtanden

Sammanlagt 14 anmärkningar inlämnades, av vilka 11 av privatpersoner och tre av olika samfund. Utlåtanden inlämnades av Miljöhälsan Kallan, NTM-centralen, Österbottens landskap, Räddningsverket, och Miljö- och byggnadsnämnden.

##### Allmänt om anmärkningarna:

Praktiskt taget alla anmärkningar är mer eller mindre kritiska mot nybyggande i en omgivning med höga naturvärden. Ingen krävde en effektivare exploatering av Fäboda,

### 3 VUOROVAIKUTUS LAATIMISVAIHEESSA

#### 3.1 Hankkeen käynnistäminen

Tekninen lautakunta päätti 20.10.2022 aluetta koskevasta, Maankäyttö- ja rakennuslain §143 mukaisesta rakennuskiellosta. Samalla hyväksyttiin kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Suunnittelun aloitus kuulutettiin paikallislehdissä (ÖT ja PS) 2.11.2022.

#### 3.1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 20.10.2022.

#### 3.1.2 Aloituksesta kuuluttaminen

Aloituksesta on kuulutettu 02.11.2022. Kuulutuksessa on myös mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka julkaistiin kaupungin verkkosivulla.

#### 3.1.3 Välittömästi osallisille tiedottaminen

Alueen maanomistajille on ilmoitettu suunnittelun käynnistymisestä 31.10.2022 päivätyllä kirjeellä.

#### 3.1.4 Viranomaisille tiedottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi ELY-keskukselle.

#### 3.1.5 Muu tiedottaminen

Paikalliset sanomalehdet ovat julkaisseet suunnittelun käynnistystä koskevat uutiset.

#### 3.2 Yleisötilaisuuden järjestäminen

Laatimisvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus 21.12.2023. Tilaisuuteen osallistui noin 100 henkilöä. Keskustelu oli vilkasta, mutta kaavan luonnosvaiheessa ei muuta palautetta tullut käytännöllisesti katsoen lainkaan.

### 4 VUOROVAIKUTUS EHDOTUSVAIHEESSA

#### 4.1 Nähtävälle pano

Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtävälle 25.3.-24.4.2024. Nähtävälle panosta tiedotettiin kaupungin verkkosivuilla, ja ehdotuksesta pyydettiin lausunnot: Ympäristö- ja rakennuslautakunnalta, ELY-keskukselta, Pohjanmaan liitolta, alueelliselta pelastuslaitokselta, Ympäristöterveys Kallanilta, Herrfors Verkko Oy:ltä, ja Kunnallistekniseltä osastolta.

#### 4.2 Muistutukset ja saadut lausunnot

Muistutuksia tehtiin kaikkiaan 14 kpl, joista 11 oli yksityishenkilöiltä ja kolme erilaisilta yhteisöiltä. Lausunnot antoivat Ympäristöterveys Kallan, ELY-keskus, Pohjanmaan maakunta, Pelastuslaitos, ja Ympäristö- ja rakennuslautakunta.

##### Yleistä muistutuksista:

Käytännöllisesti katsoen kaikki muistutukset ovat enemmän tai vähemmän kriittisiä uudisrakentamisen suhteen alueella, jolla on suuret luontoarvot.

även om man i ett par föreslog större parkeringsområden. I flera anmärkningar påpekades, att Fäboda är viktig för Jakobstadborna, och att turismen inte skall ges prioritet i utvecklandet av området.

Nedan presenteras koncentrerat de krav och önskemål, som framförs i olika anmärkningar och utlåtanden. Anmärkningarna presenteras anonymt. Planläggarens genmål är *kursiverade*.

#### 4.2.1 Anmärkningarna, sammandrag och genmål

##### Anmärkning 1 (privatperson)

Fäboda borde bevaras som den nu är, utan inkvartering. Kaffestugan kunde vid behov renoveras eller ersättas med en nybyggnad. Antalet parkeringsplatser borde ökas. Anmärkaren motsätter sig stugbyarna.

*Genmål:*

*Planförslaget möjliggör ett förnyande av kaffestugan. Antalet bilplatser kan ökas, då vägområdet breddas så, att det blir möjligt att där placeras även gatuparkering. Stugornas byggnadsrätt minskar både i närheten av kaffestugan och på Wallénska området.*

##### Anmärkning 2 (privatperson)

Anmärkningen lämnades inte skriftligt, utan per telefon. Man har dock beslutat att beakta den. I anmärkningen är man emot stugor på Wallénska området, då de täcker vyn mot havet.

*Genmål:*

*Byggnadsrätten på Wallénska området minskar, och buffertzonen mot grannstugorna görs bredare.*

##### Anmärkning 3

Anmärkningen är man emot stugor i närheten av kaffestugan, eftersom de skadar miljön och naturen. Man emotsätter sig också båthamnen, då den stör landskapsbilden. Ställningen till området för husvagnar är reserverad, enligt anmärkningen vore det bättre att placera stugor på detta område.

En stugby på Wallénska området kunde vara möjlig, men man skulle helst ändå föredra, att området kunde även i framtiden användas som ett rekreatjonsområde för stadens personal.

*Genmål:*

*Det i närheten av kaffestugan planerade området för stugor minskar, och byggnadsrätten sänks.*

*Båthamnen blir kvar, liksom även området för husvagnar. Wallénska områdets storlek och byggnadsrätt minskar.*

##### Anmärkning 4 (privatperson)

Två våningar höga stugor, med en våningsyta på 100 kvadratmeter, är för stora, och kan förorsaka olika störningar i miljön, såsom oljud. De är också svåra att anpassa i terrängen. I anmärkningen föreslås i stället mindre "ministugor" och en sänkning av byggnadsrätten. Bilplatsnormen för stugor anses vara underdimensionerad.

*Genmål:*

*Stugornas storlek begränsas till 50 kvadratmeter, och våningsantalet sänks till en våning. Området (och dess byggnadsrätt) minskar.*

Yhdessäkään ei vaadita Fäbodan tehokkaampaa hyväksikäyttöä, vaikka parissa ehdotetaan suurempia pysäköintialueita. Monessa muistutuksessa korostetaan, että Fäboda on tärkeä pietarsaarelaisille, ja että matkailulle ei saa antaa etusijaa.

Alla esitetään tiivistettynä muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt vaatimukset ja toiveet. Muistutukset esitetään nimettöminä. Kaavoittajan vastineet on *kursivoitu*.

#### 4.2.1 Muistutukset, yhteenvedot ja vastineet

##### Muistutus 1 (yksityishenkilö)

Fäboda tulisi säilyttää nykyisellään, ilman majoitusta. Kahvituvan saisi tarvittaessa korjata tai korvata uudisrakennuksella. Autopaikkoja halutaan lisää. Mökkikyliä vastustetaan.

*Vastine:*

*Kaavaehdotus sallii kahvituvan uudistamisen. Autopaikkoja saadaan jonkin verran lisää, kun tiealue levennetään niin, että sille voi sijoittaa myös pysäköintiä. Mökkien rakennusoikeutta vähennetään sekä kahvituvan lähellä että Wallénin alueella.*

##### Muistutus 2 (yksityishenkilö)

Muistutusta ei ole tehty kirjallisena, vaan puhelimitse. Se on kuitenkin päätetty ottaa huomioon. Siinä vastustetaan Wallénin alueen mökkejä, koska ne peittävät näköalan soittajan tontilta merelle.

*Vastine:*

*Rakennusoikeus Wallénin alueella pienenee, ja puskurivyöhykettä naapurimökkien puolella laajennetaan.*

##### Muistutus 3 (yksityishenkilö)

Muistutuksessa vastustetaan Kahvituvan vierelle suunniteltuja mökkejä, koska ne vahingoittavat ympäristöä ja luontoa. Venevalkamaa vastustetaan, koska se häiritsee maisemaa. Matkailuvaunualueeseen suhtaudutaan varauksellisesti, parempi vaihtoehto olisi muistuttajan mielestä sijoittaa alueelle mökkejä.

Wallénin mökkikylää muistuttaja pitää mahdollisena, mutta toivoisi kuitenkin mieluummin, että aluetta voisi edelleenkin käyttää kaupungin työntekijöiden virkistyspaikkana.

*Vastine:*

*Kahvituvan lähelle suunniteltujen mökkien aluetta pienennetään ja rakennusoikeutta vähennetään. Venevalkama ja matkailuvaunualue säilyvät kaavassa.*

*Wallénin alueen kokoa ja rakennusoikeutta pienennetään.*

##### Muistutus 4 (yksityishenkilö)

Kerrosaltaan 100 neliömetrin kokoiset, kaksikerroksiset mökit ovat liian suuria, ja aiheuttaisivat erilaisia häiriöitä ympäristössä, kuten melua. Niiden sijoittaminen maisemaan on myös vaikeaa. Muistutuksessa ehdotetaan tilalle pienempiä "minimökkejä" ja rakennusoikeuden laskua. Mökkien autopaikkanormi on alimitoitettu.

*Vastine:*

*Mökkien koko rajataan 50 neliömetriin ja kerrosalusta lasketaan yhteen. Aluetta (ja sen rakennusoikeutta) pienennetään.*

**Anmärkning 5 (två privatpersoner)**

På husvagnsområdet kunde man tillåta enstaka stugor, men ingen ytterligare nybyggnadsverksamhet. Man vill bevara Fäboda i naturligt tillstånd.

*Genmäl:*

*Husvagnsområdet blir till största del kvar i sin nuvarande användning. På övriga områden (söder om kaffestugan och Wallénska området) minskar byggnadsrätten.*

**Anmärkning 6 (privatperson)**

Inget att anmärka mot själva planen, men man önskar, att långtidsparkerarna och korttidsгäster på husvagnsområdet skulle samverka bättre.

*Genmäl:*

*Samverkan kan inte styras genom detaljplanen.*

**Anmärkning 7 (privatperson)**

I anmärkningen framhävs naturvärden av stranden utanför Walléns villa och uppmärksammas den dåliga trafikskaderheten på Lillsandsvägen.

*Genmäl:*

*Wallénska stranden dyner är skyddade med stöd av naturvårdslagen, vilket kommer att beaktas i detaljplanen genom att märka området som ett skyddsområde. Lillsandsvägen breddas så, att den kan byggas tryggare.*

**Anmärkning 8 (privatperson)**

I denna rätt så omfattande anmärkning framhävs Fäbodas naturvärden och anses, att områdets utvecklande för turism knappast är ens ekonomiskt lönsamt. I anmärkningen kritiserar den av staden som en nätenkät förverkligade åsiktskartläggningen, som man inte anser vara duglig.

Preciserat siktar anmärkningen mot följande element i planen:

Husvagnsområdet:

Husvagnsområdet borde hållas inom sina nuvarande gränser. Områdets inverkan i naturen är skadlig, i synnerhet trädbeståndet har tydligt lidit. Om husvagnsområdet hålls kvar, borde man också där tillåta tält, men hela området anses vara tvivelaktigt.

Småbåtshamnen:

Hamnens placering är dålig, och målet borde vara, att stranden berör överhudtaget inte. Båthamnen borde även byggas så, att platsen kan vid behov återställas till naturligt skick.

Kaffestugans område och stugby, RV-1:

Man är redan i princip emot inkvartering, men om man kommer till den, borde den bli en verksamhet, som stöder restaurangverksamheten, och bli småskalig.

RM-2 – området, Walléns tomt:

Man är emot en stugby på området.

*Genmäl:*

*Husvagnsområdet kvarstår, men planbeteckningen ändras till RL (campingområde), vilket tillåter även husbilar och tält. I norr utvidgas området dock något, främst för korttids besökare. Ett delområde för tältning (te) insätts i detaljplanekartan.*

*Småbåtshamnen kvarstår. Eftersom en vågbrytare bör*

**Muistutus 5 (kaksi yksityishenkilöä)**

Asuntovaunualueelle voisi sallia muutaman mökin, ei sen enempää uudisrakentamista. Fäboda halutaan säilyttää luonnontilaisena.

*Vastine:*

*Matkailuvaunualue säilyy pääosin nykyisessä käytössään. Muilla alueilla (kahvituvan eteläpuolinen ja Wallénin alue) rakennusoikeus pienenee.*

**Muistutus 6 (yksityishenkilö)**

Ei huomauttamista kaavan suhteen, mutta toivotaan, että asuntovaunualueen pitkäaikaispysäköijät ja lyhytaikaiset vieraat toimisivat paremmin yhteistyössä.

*Vastine:*

*Yhteistoimintaa ei voida kaavan kautta säädellä.*

**Muistutus 7 (yksityishenkilö)**

Muistutuksessa painotetaan Wallénin huvilan edustalla olevan rannan luontoarvoja ja kiinnitetään huomiota Pikkuhiekantien huonoon liikenneturvallisuuteen.

*Vastine:*

*Wallénin rannan dyynit on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla, ja tullaan huomioimaan asemakaavassa suojelualueena. Pikkuhiekantien aluetta levennetään niin, että sen voi tehdä turvallisemmaksi.*

**Muistutus 8 (yksityishenkilö)**

Tässä varsin laajassa muistutuksessa painotetaan Fäbodan luonnonarvoja, ja katsotaan, että alueen kehittäminen matkailua varten ei ole edes taloudellisestikaan kannattavaa. Muistutuksessa arvostellaan kaupungin verkkokyselynä toteuttamaa mielipidekartoitusta, jota muistutuksen tekijä ei pidä kelvollisena.

Yksilöidysti muistutus kohdistuu kaavaan seuraaviin osiin:

Matkailuvaunualue:

Matkailuvaunualueen pitäisi pysyä nykyisten rajojensa sisällä. Alueen vaikutus luontoon on tuhoisa, erityisesti puusto on kärsinyt selvästi. Jos matkailuvaunualue säilyy, tulisi sillä sallia myös telttailu, mutta koko aluetta pidetään kuitenkin arveluttavana.

Pienvenesatama:

Pienvenesataman sijoitus on huono, ja ylipäätään tulisi tavoitteena olla, että rantaan ei kosketa. Venesatama tulisi myös rakentaa niin, että sen paikka voidaan tarvittaessa palauttaa luonnolliseksi.

Kahvituvan alue ja mökkikylä, RV-1:

Majoitusta vastustetaan jo periaatteessa, mutta jos siihen päädytään, tulisi sen liittyä ravintolan toimintaa tukevana toimintana, ja olla pienimittakaavaista.

RM-2-alue, Wallénin tontti:

Mökkikylän perustamista alueelle vastustetaan.

*Vastine:*

*Matkailuvaunualue säilyy, mutta kaavamerkinnäksi muutetaan RL (leirintäalue), mikä sallii myös asuntoautot ja teltat. Pohjoisessa alue kuitenkin laajenee, lähinnä lyhytaikaisia kävijöitä varten. Ett delområde för tältning (te) insätts i detaljplanekartan.*

*Pienvenevalkama säilyy. Koska aallonmurtaja/laituri on*

vara flytande (ingen fast konstruktion), kan området återställas, om bryggans användning upphör.

Stugområdet söder om kaffestugan minskas, och dess byggnadsrätt sänks.

Wallénska tomtens stugby blir mindre, och byggnadsrätten sänks.

#### **Anmärkning 9 (privatpersoner, 34 underskrifter)**

I anmärkningen krävs, att stranden nedanför Wallenska villan lämnas i naturtillstånd, och att ingen stugby byggs på villans tomt. Området borde även i framtiden reserveras för stadens personalservice, för rekreation, skolning och fritidsverksamhet. Man betraktar även planbestämelsen, som berör byggande på RM-2 område, som otidlig.

Enligt anmärkningen borde en naturinventering göras också över Wallénska området.

I anmärkningen frågas även, varför man inte har begärt utlåtanden från Jakobstads museum och Österbottens landskapsmuseum.

*Genmäl:*

*Staden behöver inte längre Wallenska området för personalens rekreativverksamhet, och man behöver därför hitta en ny användning för området. En stugby i liten skala är möjlig. Området minskas dock, och dess byggnadsrätt sänks.*

*Naturinventering görs även över Wallenska området.*

*Muséernas utlåtanden har inte begärts, eftersom på området finns inget sådant byggnadsbestånd, som behöver skydd, och på f.d. Fäboda Kurs område förslås ingen byggnadsverksamhet.*

#### **Anmärkning 10 (privatperson)**

Anmärkaren anser, att den i planens illustration avbildade, två våningar höga stugtypen är dålig, och föreslår en mindre hustyp.

*Genmäl:*

*Stugornas våningstal sänks till en våning, och byggnadsrätten för enskilda stugor sänks till 50 kvadratmeter våningsyta.*

#### **Anmärkning 11 (3 privatpersoner)**

I anmärkningen klagas över störningar, som byggandet av en stugby på Wallenska tomtens skulle medföra, och konstateras, att ett par villor lika den nuvarande villan skulle vara en bättre lösning, än tio små stugor. Byggnadsrätten borde sänkas.

*Genmäl:*

*Området minskas, och därmed blir buffertzonen mellan nuvarande stugor och Wallénska området bredare. Byggnadsrätten sänks i någon mån.*

#### **Anmärkning 12 (Jakobstadsnejdens natur r.f.)**

I anmärkningen krävs ett mera konservativt grepp för att skydda naturvärden, och anses, att en tanke om utnyttjandet av området är över huvud taget gammalmodig.

I anmärkningen kritiseras även en enkät som gjorts på stadens webbsidor, som föreningen inte anser vara vetenskapligt duglig.

Enligt anmärkningen borde området, som reserverats för

tehtävä kelluvana (eikä siis kiinteänä), voi alueen palauttaa entiselleen, jos laiturin käyttö loppuu.

Kahvituvan eteläpuolista mökkialuetta pienennetään, ja sen rakennusoikeutta lasketaan.

Wallénin tontin mökkikylää pienennetään, ja sen rakennusoikeutta lasketaan.

#### **Muistutus 9 (yksityishenkilöitä, 34 allekirjoittajaa)**

Muistutuksessa vaaditaan Wallénin huvilan alapuolisen rannan jättämistä luonnontilaan, ja että mökkikylää ei huvilan tontille tulisi rakentaa. Alue pitäisi myös tulvaisuudessa varata kaupungin henkilöstöpalveluille, virkistystä, koulutusta ja vapaa-ajantoimintaa varten. Lisäksi pidetään muistutuksessa rakentamista RM-2 alueella koskevaa kaavamääräystä epäselvänä.

Wallenin alueesta pitäisi muistutuksen mukaan tehdä luontoinventointi.

Muistutuksessa kysytään myös, miksi kaavaehdotuksesta ei ole pyydetty Pietarsaaren kaupungin museon ja Pohjanmaan museon lausuntoja.

*Vastine:*

*Kaupunki ei enää tarvitse Wallénin huvilan aluetta henkilöstön virkistystoimintaan, joten sille tulee etsiä uusi käyttö. Pienimuotoinen mökkikylä on mahdollinen. Aluetta kuitenkin pienennetään, ja sen rakennusoikeutta lasketaan.*

*Luontoinventointi tehdään myös Wallénin alueesta.*

*Museoiden lausuntoja ei ole pyydetty, koska alueella ei ole suojelua tarvitsevaa rakennuskantaa, eikä entisen Fäboda kur:in alueelle esitetä minkäänlaista rakentamista.*

#### **Muistutus 10 (yksityishenkilö)**

Muistutuksen tekijä ei pidä kaavan havainnekuvassa esitettyä kaksikerroksista mökkityyppiä hyvänä, vaan esittää pienempää tyyppiä.

*Vastine:*

*Mökkien kerrosluku lasketaan yhteen, ja yksittäisten mökkien koko pienennetään korkeintaan 50 kerrosalaneliömetriin.*

#### **Muistutus 11 (3 yksityishenkilöä)**

Muistutuksessa valitetaan Wallenin tontin mökkikylän rakentamisen tuovan mukanaan häiriöitä, ja todetaan, että pari nykyisen kaltaista huvilaa olisi parempi ratkaisu, kuin kymmenen pientä mökkiä. Rakennusoikeutta pitäisi vähentää.

*Vastine:*

*Aluetta pienennetään, jolloin puskurivyöhyke nykyisten mökkitonttien ja Wallénin korttelialueen välissä levenee. Rakennusoikeus laskee jonkin verran.*

#### **Muistutus 12 (Pietarsaarensuodun luonto r.y.)**

Muistutuksessa halutaan säilyttävämpää otetta luonnon suojelemiseksi, ja pidetään ajatusta alueen hyödyntämisestä ylipäätään vanhanaikaisena.

Muistutuksessa arvostellaan myös kaupungin ns. ”gallup-sivustolla” tehtyä mielipidekartoitusta, jota yhdistys ei pidä tieteellisesti pätevänä.

Muistutuksen mukaan ei asuntovaunuille varattua aluetta

husvagnar, inte utvidgas.

Småbåtshamnen har placerats på fel ställe, och ifall man inte kan flytta den söderut, borde den tas helt bort.

I anmärkningen är man emot byggandet av stugor på RM-1/s området söder om kaffestugan, och föreslår, att området gräns mot nordväst skulle indragas.

I anmärkningen är man också emot en stugby på Wallénska området.

*Genmäl:*

*Huvuddelen av området har reserverats för områden, där miljön bör bevaras. I bestämmelserna förbjuds onödigt fällande av träd och bearbetning av markytan samt bestämmer områden, där man – i samband med enligt planen tillåtet byggande – kan utföra terrängarbeten. Skyddsbestämmelserna är tillräckliga.*

*Den enkäten var inte avsedd som en vetenskaplig utredning, men på grund av det stora antalet svar kan bilden som den ger inte heller vara helt felaktig.*

*Området som är avsett för husvagnar utvidgas nu enbart i områdets norra del, där man har som avsikt att öka antalet korttidsplatser för husvagnar.*

*RM-1/s området minskas, och dess byggnadsrätt sänks. Kvartersområdet avgränsning i nordväst är naturlig, och dragen knappt längre, än den nuvarande terrassen.*

*Området för Wallénska stugbyn minskas, och byggnadsrätten sänks.*

### **Anmärkning 13 (De Gröna i Jakobstad r.f.)**

I anmärkningen önskas, att man i planbeskrivningen skulle nämna, att alla stadsbor är intressenter.

*Genmäl:*

*Detta är i planbeskrivningen onödigt, eftersom alla stadsbors delaktighet har redan nämnts i planen för deltagande och bedömning (PDB).*

Man frågar, varför inga markanvändningsavtal behövs, och hur har man har informerat privata markägare om detaljplaneringen.

*Genmäl:*

*Markanvändningsavtal behövs inte, då de privata tomterna redan har detaljplan, och deras status ändras inte med planen. I Planbeskrivningen nämns, att markägare har informerats om planeringen med brev.*

I anmärkningen föreslås, att stranden utanför Walléns skulle märkas i planen som ett V-område, och att Wallénska området inte skall planeras för en stugby.

*Genmäl:*

*Stranden noteras i planen som ett naturskyddsområde med beteckningen SL. Wallénska områdets areal och byggnadsrätt minskas.*

I anmärkningen konstateras, att det på området finns värdefulla geologiska formationer.

*Genmäl:*

*Detta noteras i planbeskrivningen och i bestämmelserna på ett enligt planläggaren fullt tillräckligt sätt. Till exempel sprängning av berg, byggande på klipporna och annan ändring av terrängformationer har hindrats/förbjudits i planförslaget.*

tulisi laajentaa.

Pienvenevalkama on sijoitettu väärään paikkaan, ja ellei sitä voida siirtää etelämmäksi, se tulisi poistaa kaavasta.

Muistutus vastustaa mökkien rakentamista kahvituvan eteläpuoliselle RM-1/s -alueelle, ja ehdotetaan, että korttelialueen rajaa luoteeseen tulisi vetää taaksepäin.

Muistutuksessa vastustetaan mökkikylää ns. Wallénin alueella.

*Vastine:*

*Suurin osa aluetta on osoitettu alueiksi, joilla ympäristö tulee säilyttää. Määräyksissä on kielletty tarpeeton puiden kaato ja maanpinnan muokkaus ja rajattu se alue, jolla – kaavan mukaan sallitun rakentamisen yhteydessä – maastotöitä voidaan tehdä. Suojelumääräykset ovat riittävät.*

*Tehty mielipidekartoitusta ei ollut tarkoitettu tieteelliseksi selvitykseksi, mutta vastausten suuren lukumäärän vuoksi sen antama kuva ei myös voi olla täysin vääräkään.*

*Asuntovaunuille tarkoitettua aluetta laajennetaan nyt vain alueen pohjoisosassa, johon on tarkoitus varata mahdollisuus lisätä lyhytaikaista vaunupaikoitusta.*

*RM-1/s -aluetta pienennetään, ja sen rakennusoikeutta lasketaan. Korttelialueen raja luoteessa on luonteva, eikä ulotu juurikaan nykyistä ulkoterassia pitemmälle.*

*Wallénin alueen mökkikylää pienennetään ja sen rakennusoikeutta vähennetään.*

### **Muistutus 13 (Pietarsaaren vihreät r.y.)**

Muistutuksessa toivotaan, että kaikkien kaupunkilaisten osallisuus mainittaisiin myös kaavaselostuksessa

*Vastine:*

*Maininta kaavan selostuksessa on turha, koska kaikkien kaupunkilaisten osallisuus on jo mainittu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).*

Kysytään myös, miksi maankäytösopimuksia ei tarvita, ja miten yksityisille omistajille on tiedotettu asemakaavoituksesta.

*Vastine:*

*Maankäytösopimuksia ei tarvita, koska yksityisillä tonteilla on jo asemakaava, eikä niiden status muutu. Kaavan selostuksessa on mainittu, että maanomistajille on tiedotettu kaavoituksesta kirjeitse*

Muistutuksessa ehdotetaan, että Wallénin edustalla oleva ranta merkittäisiin kaavaan V-alueena, ja että Wallénin huvilan aluetta ei kaavoitettaisi mökkikyläksi

*Vastine:*

*Ranta todetaan kaavassa todettu luonnonsuojelualueeksi merkinnällä SL. Wallénin tontin pinta-alaa ja rakennusoikeutta pienennetään.*

Muistutuksessa todetaan, että alueella on arvokkaita geologisia muodostumia.

*Vastine:*

*Tämä on todettu kaavan selostuksessa ja huomioitu määräyksissä kaavoittajan mielestä täysin riittävällä tavalla. Esimerkiksi kallioiden räjäyttämisen, kallioalueilla rakentaminen ja muukin maaston muotojen muuttaminen on kaavaehdotuksessa estetty/kielletty.*

I anmärkningen föreslås, att småbåtshamnen tar bort. Man påpekar också, att man i beskrivningen talar om en vågbrytare, och i plankartan om en flytande vågbrytare. Vilket gäller?

*Genmäl:*

*Småbåtshamnen står kvar i planen. Om vågbrytaren konstateras, att även en flytande vågbrytare är en vågbrytare, och att den texten, som ingår i planbeteckningarna, är alltid den som gäller. En beskrivning är ingen norm, utan "enbart" en beskrivning. Någon konflikt finns ej.*

Enligt anmärkningen är definitionen av husvagnsområdets servicebyggnader inte tillräckligt noggrant formulerad som "serviceutrymmen i en våning". Man frågar också, varför husvagnsområdet har utvidgats.

*Genmäl:*

*Begreppet "serviceutrymmen" är allmänt brukat i detaljplaner, och det behöver inte närmare definieras. Det betyder alltså t.ex. bastu-, grilltak, dusch- och wc-utrymmen, eventuellt en mindre tvättstuga, nödvändiga förvaringsutrymmen etc.*

#### **Anmärkning 14 (Fäboda husvagnar)**

I anmärkningen önskas mera byggnadsrätt för serviceutrymmen samt, att området avgränsas enligt nuvarande hyresavtal.

*Genmäl:*

*Byggnadsrätten höjs från 100 till 150 kvadratmeter våningsyta. I norr utvidgas området dock något, främst för korttids besökare.*

#### **4.2.2 Utlåtanden**

##### **Miljöhälsan Kallan**

###### Vatten och avlopp

I utlåtandet kritiserar man det, att i planen och planbestämmelserna klargörs inte, hur man tänker ordna områdets vatten- och avloppsservice.

*Genmäl:*

*Området har sommarvatten. Bristen på vatten under hela året begränsar naturligtvis verksamheten tidsmässigt, men det måste man bara leva med. Planen tar inte ställning till avloppsfrågan, men på stugbyarnas områden, betyder det antingen infiltreringssystem, anpassade reningsverk eller slutna cisterner som regelbundet töms.*

###### Bristen på parkeringsområden

I utlåtandet konstateras, att ifall man tänker locka mera turister till området, bör antalet parkeringsplatser ökas.

*Genmäl:*

*Wallénska områdets bilplatser placeras på tomten. Stugorna söder om kaffestugan har sina bilplatser som gatuparkeringar på Kaffestuguvägen. Planen omfattar inga nya funktioner, som skulle locka flera turister: området och deras användningsändamål är de samma som nu, och i planen möjliggörs inga nya verksamhetsformer. En breddning av Lillsandsvägen möjliggör en begränsad ökning av gatuparkeringen.*

Muistutuksessa esitetään pienvenealkaman poistoa. Huomautetaan myös, että kaavaselostuksessa sallitaan aallonmurtaja, mutta kaavakartassa kellova aallonmurtaja. Kumpi pätee?

*Vastine:*

*Pienvenesatamaa ei poisteta kaavasta.*

*Aallonmurtajasta sen verran, että kelluvakin aallonmurtaja on aallonmurtaja, ja määräävä teksti on aina se, mikä on viety kaavakarttaan. Selostus ei ole normi, vaan "pelkkä" selostus. Ristiriitaa ei ole.*

Muistutuksen mukaan ei asuntovaunualueelle sallittavien huoltotilojen ilmaisu "yksikerroksiset huoltotilat" ole riittävän tarkka ilmaisu. Lisäksi kysytään, mihin perävaunualueen laajentaminen perustuu.

*Vastine:*

*Käsite "huoltotilat" on asemakaavoituksessa yleisesti käytetty, eikä sitä ole tarvetta sen enempää eritellä. Se tarkoittaa siis esimerkiksi saunaa, grillikatosta, suihku- ja WC-tiloja, mahdollisesti pientä pesutupaa, tarvittavia varastoja jne.*

#### **Muistutus 14 (Fäbodan asuntovaunut)**

Muistutuksessa halutaan enemmän rakennusoikeutta huoltorakennuksia varten, ja alueen rajaamista nykyisen vuokrasopimuksen mukaiseksi.

*Vastine:*

*Rakennusoikeus nostetaan 150 kerrosalaneliömetrin suuruiseksi. Pohjoisessa alue kuitenkin laajenee, lähinnä lyhytaikaisia kävijöitä varten.*

#### **4.2.2 Lausunnot, yhteenvedot ja vastineet niihin**

##### **Ympäristöterveys Kallan**

###### Viemärointi ja vesihuolto

Lausunnonsoo arvostellaan sitä, että kaavassa ja kaavaselostuksessa ei ole selvitetty sitä, miten alueen vesi- ja jätevesihuolto on tarkoitettu hoitaa.

*Vastine:*

*Alueella on kesävesijohto. Ympärivuotisen veden puuttuminen rajoittaa tietenkin toimintaa ajallisesti, ja sen kanssa on vain tultava toimeen. Kaava ei ota kantaa jätevesikysymykseen, mutta mökkikylien alueiden kohdalla se tarkoittaa joko imeytysjärjestelmää, sopivaa puhdistuslaitosta tai säännöllisesti tyhjennettäviä säiliöitä.*

###### Pysäköintialueiden riittävyys

Lausunnonsoo todetaan, että pysäköintipaikkoja tulisi lisätä, jos alueelle aiotaan houkuttaa enemmän turisteja.

*Vastine:*

*Wallenin alueen autopaikat sijoitetaan tontille. Kahvituvan eteläpuolisen alueen autopaikat ovat katupaikkoina kahvituvantiellä. Muun matkailun lisäämiseksi ei kaavaan ole tehty mitään uusia toimintoja: alueet ja niiden käyttötarkoitukset ovat entisellään, eikä kaavassa mahdollisteta mitään uusia toimintoja. Pikkuhiekantien leventäminen mahdollistaa katualueella tapahtuvan paikoituksen rajoitetun lisäämisen.*

###### **ELY-keskus**



**NTM-centralen**

I utlåtandet önskas en inventering av områdets byggnadsbestånd, för att man kunde definiera byggnadernas eventuella skyddsvärden.

NTM-centralen förslår också, att Sandmo dynområde skulle betecknas som ett S-1 -område, och att inga konstruktioner skulle tillåtas på området.

Ytterligare vill NTM-centralen, att man borde närmare bestämma, i vilken bemärkelsebeteckningen /S gäller skydd av natur och i vilken mån skydd av byggd miljö.

Man borde också redogöra närmare för tekniska nätverk (ledningar) och behovet för hantering av dagvatten.

Småbåtshamnens inverkan på naturen borde granskas mera detaljerat.

*Genmäl:*

1. Områdets byggnadsbestånd består huvudsakligen av sommarstugor från 1960-talet framåt, och saknar såväl arkitektoniska som historiska skyddsvärden. Byggnaderna behöver inte närmare inventeras, eftersom en inventering inte behövs som grund till de beslut som fattas i detaljplanen.

2. Sandmos dyner kan betecknas som SL- område i planen, med en bestämmelse, i vilken man konstaterar, att området är skyddat enligt Naturskyddslagen, och förbjuder alla åtgärder på dynerna samt allt byggande på området.

3. Planbeteckningen /S gäller enbart naturmiljön. På område finns inte byggnader, som borde skyddas eller annars ta hänsyn till. Den föreslagna planbestämmelsen räcker, eftersom den förbjuder skogsavverkning, schaktning och andra sådana åtgärder, som kan riskera miljövärden.

4. På området finns endast el- och sommarvattenledningar. Området ligger inte inom Jakobstads vattens verksamhetsområde.

5. Någon bestämmelse om hantering av dagvatten behövs inte; byggandet är småskaligt, och terrängen består av sandmark.

6. Enligt planförslaget kan man i småbåtshamnen bygga en flytande vågbrytare (som också fungerar som brygga). En sådan torde inte nämnvärt påverka naturen

**Österbottens förbund**

Utlåtandet är positivt, men enligt förbundet borde man i beskrivningen beskriva regionplanens bestämmelser samt notera ett skyddat naturområde (Sandmo, dynområdet).

*Genmäl:*

Beskrivningen och plankartan kompletteras enligt landskapsförbundets förslag.

**Räddningsverket**

Räddningsverket vill att man säkerställer möjligheten för tunga utryckningsfordon att komma fram, då det nu kan vara omöjligt under vissa dagar under högsäsongen.

*Genmäl:*

Lillsandsvägen – som nu är endast ca 6 meter bred – får ett bredare gatuområde, som har en bredd på 15 meter. Även med diken längs vägens båda sidor (som tar eventuellt ca 2 meter) blir vägen tillräckligt bred. Hur vägen exakt byggs, bestäms i en gaturitning.

**Miljö- och byggnadsnämnden**

Lausunnonna toivotaan alueen rakennuskannan inventoinnin rakennusten mahdollisen suojeluarvon määrittämiseksi.

ELY-keskus ehdottaa myös Sandmon dyynialueen merkittävää S-1 alueeksi, ja että alueelle ei sallittaisi mitään rakennelmia.

Lisäksi halutaan tarkemmin määriteltäväksi, missä määrin /S-merkintä koskee luontoarvojen suojelua, ja missä määrin rakennetun ympäristön suojelua.

Tulisi myös selvittää tekniset johtoverkot ja hulevesien käsittelyn tarve.

Pienvenevalkaman vaikutusta luontoon tulisi selvittää yksityiskohtaisemmin.

*Vastine:*

1. Alueen rakennuskanta koostuu pääosin 1960-luvulta olevista ja sitä nuoremmista, vaatimattomista kesämökeistä, eikä sillä ole sen enempää rakennustaiteellista kuin historiallistakaan suojeluarvoa. Rakennusten tarkempi inventointi on tarpeetonta, koska kaavoitukseen liittyviä päätöksiä varten sitä ei tarvita.

2. Sandmon dyynit voidaan merkitä kaavakarttaan SL-merkinnällä ja määräyksellä, jossa todetaan alueen suojeleminen Luonnonsuojelulain nojalla, kielletään kaikki kajoaminen dyyneihin ja kaikki rakentaminen alueella.

3. Kaavamerkintä /S koskee vain luontoympäristöä. Suojelun tarvitsevaa tai muuten erityisesti huomioitavaa rakennuskantaa ei alueella ole. Ehdotettu kaavamerkintä on riittävä, kun se kieltää metsän hakkuun, kaivamisen ja muut sellaiset toimenpiteet, jotka voivat vaarantaa luontoarvot.

4. Alueella on vain sähkö- ja kesävesijohdot. Alue ei kuulu Pietarsaaren Veden toimialueeseen.

5. Mitään hulevesiä koskevaa määräystä ei tarvita, koska rakentaminen on pienimittakaavaista, ja maasto on hiekkamaata.

6. Kaavaehdotuksen mukaan voi pienvenesatamaan rakentaa kelluvan aallonmurtajan (joka toimii myös laituriina). Sellaisella ei liene mainittavaa vaikutusta luontoon.

**Pohjanmaan liitto**

Lausunto on myönteinen, mutta kaavan selostuksessa tulisi kuvata myös maakuntakaavan määräykset sekä todeta Sandmon suojeltu dyynialue.

*Vastine:*

Selostukseen ja kaavakarttaan tehdään maakunnan ehdottamat lisäykset.

**Pelastuslaitos**

Pelastuslaitos haluaa varmistettavan raskaiden pelastusajoneuvojen pääsy alueelle, koska se nyt saattaa olla tiettyinä huippusesongin päivinä mahdotonta.

*Vastine:*

Pikkuhiekantie – joka nyt on vain noin 6 metriä leveä – saa leveämmän, 15 metriä leveän katualueen. Vaikka tien sivuojat (jotka vievät mahdollisesti 2 metriä) otetaan huomioon, voidaan tie rakentaa riittävän leveäksi. Se, miten se tarkemmin tehdään, määritellään katupiirustuksessa.

**Ympäristö- ja rakennuslautakunta**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että LP-

Miljö- och byggnadsrätten påpekar, att LP- områdets (parkering) planbeteckning saknas. Nämnden vill också,

- -att den hinderfria leden märks på plankartan som fri-luftsled,
- -att Sandmos skyddade dynområde märks ut på plankartan med en skild beteckning,
- -att RM-1/s -områdets västra kant definieras enligt naturinventeringen,
- -att byggnadsrätten på RM1/s -området begränsas, och det maximala våningsantalet begränsas till en våning, samt att byggnaderna borde ha en mörk färg,
- -att bastubyggnadernas antal på RM-områdena begränsas till en bastu per kvartersområde, och
- -att begränsningen att ändra på terrängens form och att spränga eller schakta berg borde gälla även sådana områden, som används för byggande (RM-kvartersområden), samt
- -att begränsningen att fälla träd inte borde gälla RM-områden

Genmäl

Planen förses med planbeteckning för LP-området. Beträffande nämndens övriga synpunkter noteras:

- den hinderfria leden märks på plankartan
- Sandmos skyddade dynområde märks ut på plankartan. Övriga dynområdenas gränser justeras något,
- RM1/s -områdets västra gräns justeras,
- byggnadsrätten på RM-1/s -området minskas till 900 kvadratmeter våningsyta, våningsantalet begränsas till en våning,
- bastubyggnadernas antal på RM -områdena begränsas till en bastu per kvartersområde,
- I planbestämmelsen för RA/s- områden konstateras, att särskild uppmärksamhet bör fästas vid byggnadernas färgsättning. Bestämmelsen ändras till att gälla allt byggande på planområdet. Fasadernas och vattentakens färg bör vara mörk.
- Begreppet "del av område som används för byggande" specificeras till delar av kvartersområde inom fyra meters avstånd från nybyggnaderna, planläggaren anser, att trädgård bör begränsas inom alla områden, även RM.

#### 4.3. Ändringar som görs i planförslaget

I planförslaget görs följande ändringar och kompletteringar:

- Walléns stugområde minskas, och dess gräns mot dynerna och den befintliga fritidsbebyggelsen i öster justeras. Byggnadsrätten (bunden till områdets areal) sänks.
- Gränsen av RM-området söder om kaffestugan ändras, och byggnadsrätten sänks till 500 kvadratmeter våningsyta.
- Kaffestugan byggnadsrätt höjs till 300 kvadratmeter våningsyta.
- Enskilda stugors våningsyta på RM-områdena begränsas till 50 kvadratmeter. Våningsantalet bestäms till en våning.
- Byggande av bastun i enskilda stugor på RM-

alueen (pysäköintialue) kaavamerkinän selitys puuttuu. Lautakunta haluaa myös, että:

- esteetön kävelyreitti merkitään kaavakarttaan ulkoluureittinä,
- Sandmon suojeltu dyynialue merkitään kaavakarttaan erityismerkinnällä,
- RM-1/s -alueen länsiraja merkitään luontoinventoinnin mukaan,
- rakennusoikeutta RM1/s -alueella vähennetään, ja kerrosten lukumäärä rajataan yhteen, ja että rakennusten julkisivuväriin tulee olla tumma,
- saunarakennusten lukumäärä RM-alueilla rajoitetaan yhteen saunaan/ korttelialue, ja
- Maaston muodon muuttamista ja räjäytystä tai louhimista koskeva kiellon tulisi koskea myös sellaisia alueita, joita käytetään rakentamiseen (RM-korttelialueet), ja
- puiden kaatorajoituksen ei pitäisi koskea RM-alueita.

Vastine:

Kaavaan lisätään LP-alueen käyttötarkoituksimerkintä.

Muista näkökohdista todetaan:

- esteetön reitti merkitään kaavakarttaan.
- Sandmon suojeltu dyynialue merkitään kaavakarttaan. Muiden dyynialueiden (uimarannat) rajoja tarkistetaan hieman,
- RM1/s -alueen länsirajaa muutetaan,
- RM-1/s -alueen rakennusoikeutta pienennetään 900 kerrosalaneliometriin, ja kerrosuku muutetaan yhteen,
- saunarakennusten määrä RM-alueilla rajoitetaan yhteen/korttelialue,
- RA/s- alueen kaavamääräyksessä todetaan, että rakennusten väriin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Määräys laajennetaan koskekaan kaikkea rakentamista kaava-alueella. Sekä rakennusten seinien että vesikaton väriyksen tulee olla tumma.
- Käsite "alueen osa, jota käytetään rakentamiseen" täsmennetään "korttelialueen osaksi, joka on korkeintaan neljän metrin etäisyydellä rakennuksista",
- kaavoittajan mielestä puiden kaatorajoituksen tulee koskea kaikkia korttelialueita, myös RM-alueita.

#### 4.2 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen tehdään seuraavat muutokset ja täydennykset:

- Nk. Wallénin mökkikylän alue pienenee, ja sen dyynienpuoleista rajaa sekä rajaa idässä olevaan vapaa-ajan asutukseen muutetaan. Rakennusoikeus (sidoksissa alueen pinta-alaan) laskee.
- Kahvituvan eteläpuolisen RM-alueen rajaa muutetaan, ja sen rakennusoikeus pienennetään 500 kerrosneliometriin.
- Kahvituvan rakennusoikeus nostetaan 300 kerrosalaneliometriin.
- Yksittäisten mökkien kerrosalaksi RM-alueilla rajataan 50 kerrosalaneliometriä. Kerrosluvuksi määrätään 1 kerros.
- Saunojen rakentaminen yksittäisiin mökkeihin RM-alueilla kielletään.

- områdena förbjuds.
  - Husvagnsområdet ändras till ett campingområde RL, vilket tillåter en mera mångsidig användning (husvagnar, husbilar och tält) och byggnadsrätten för servicebyggnader höjs till 150 kvadratmeter.
  - Sandmo dynområde får beteckningen SL (naturskyddsområde).
  - I specialbestämmelsen för /S-områden definieras begreppet område som används för byggande till ”med del av område som används för byggande avses områden som ligger på ett avstånd på högst fyra meter från byggnaden, samt nödvändiga gång- och körförbindelser”
  - Den allmänna (statliga) vägen märks på detaljplanekartan.
  - Planbeteckningen LP får en förklaring.
- Matkailuperävaunualue muutetaan leirintäalueeksi RL, mikä sallii laajemman käytön (asuntovaunut, asuntoautot, teltat), ja huoltorakennusten rakennusoikeus nostetaan 150 neliömetriin.
  - Sandmon dynnialue saa merkinnän SL (luonnon-suojelualue).
  - Erikoismääräystä, joka koskee /S-alueita tarkennetaan niin, että rakentamiseen käytettävä alue määritellään ”rakentamiseen käytettävällä alueella tarkoitetaan aluetta, joka sijaitsee korkeintaan neljän metrin etäisyydellä rakennuksesta, sekä tarvittavia kävely- ja ajoreittejä”.
  - Yleinen (valtion) tie merkitään asemakaavakarttaan.
  - Kaavamerkinnälle LP annetaan selitys.

#### 4.5 Framläggande till påseende

På grund av ändringarna bör planförslaget på nytt framläggas till påseende.

#### 4.5 Nähtävälle pano

Muutosten vuoksi on ehdotus pantava uudestaan nähtävälle.