

Detaljplaneändring

Asemakaavamuutos



STADSDEL

21 SKUTNÄS

KVARTER 11
GATU- OCH REKREATIONS-
OMRÅDEN.



JAKOBSTAD
PIETARSAARI

KAUPUNGINOSA

21 SKUTNÄS

KORTTELI 11 SEKÄ
KATU- JA VIRKISTYS-
ALUEET.

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING

Beskrivningen avser den 27.02.2024 daterade och den 14.04.2025 ändrade detaljplanekartan.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS- UPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändringen berör

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

Genom detaljplaneändringen bildas:

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

1.2 Planeområdets läge

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

1.3 Planens syfte

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

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

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

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

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

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 27.02.2024 päivättyä ja 14.04.2024 muutettua asemakaavakarttaa

1 PERUS- JA TUNNISTE- TIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Kaavan tarkoitus

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

Korttelissa 11 on vanha verstasrakennus ristiriidassa vanhan asemakaavan kanssa, ja korttelissa 18 on vanha yhdistetty asuin- ja kauppatontti, jolla kauppa on suljettu. Kauppasiipi on kuitenkin jäljellä, ja omistajan mukaan voi jonkinlainen kaupatoiminta tulla uudestaan kysymykseen.

Tavoitena on vähitellen nykyaikaistaa kaikki Skutnäsän vanhentuneet kaavat, mistä työstä tämä muutos on yksi osa.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Arbetet med planeändringen inleddes hösten 2023. Hörande vid beredning skedde i november. Därefter gjordes en utredning över byggnadsbeståndets skyddsvärden i kvarteren. Planförslaget blev färdigt för att presenteras för tekniska nämnden vårvintern 2024. Efter påseendetiden gjordes i förslaget en del ändringar, på grund av inkomna utlåtanden. Planen framlades därför på nytt till påseende under sensommaren 2024. Efter påseendeperioden gjordes ytterligare små ändringar på plankartan inför godkännande.

2.2 Detaljplaneändring

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

2.3 Genomförande av detaljplaneändringen

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

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Nuvarande läge på planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

I kvarter 11 och 18 består byggnadsbeståndet av äldre småhus och uthusbyggnader. På tomt nr 10 i kvarter 11 finns en gammal verkstadsbyggnad.
(Se bedömning av byggnadsbestånd, bilaga 6).

3.1.2 Naturmiljö

Planeområdet består av gammal småhusbebyggelse. Höjdskillnaderna i terrängen är relativt små, men Skutkullsvägens ligger lägre än Skutnäs gatans. Mitt i området finns en park. Parkens södra del har ett värdefullt trädbestånd.

2 THIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutostyö käynnistyi syksyllä 2023. Ennakkokuuleminen tapahtui marraskuussa. Työtä jatkettiin selvittämällä korttelien rakennuskannan suojeluarvot. Asemakaavaehdotus valmistui tekniselle lautakunnalle esiteltäväksi kevättalvella 2024. Nähtävilläolon jälkeen tehtiin ehdotukseen joukko muutoksia, saatujen lausuntojen pohjalta. Kaava pantiin niiden vuoksi uudelleen nähtäville loppukesällä 2024. Nähtävilläolon jälkeen tehtiin vielä pieniä muutoksia kaavakarttaan hyväksyntää varten.

2.2 Asemakaavan muutos

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

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Alueen infrastruktuuri on valmis. Rakentaminen tonteilla tapahtuu tarpeen mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualan nykytilanne

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kortteleiden 11 ja 18 rakennuskanta koostuu vanhoista pientaloista ulkorakennuksineen. Korttelin 11 tontilla 10 on vanha verstasrakennus.
(katso rakennuskannan arviointi; liite 6).

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on vanhaa pientaloasutusta. Maaston korkeuserot ovat melko vähäiset, mutta Skutkullantie on Skutnäsinkatua alempana. Keskellä aluetta on puisto. Puiston eteläosan puusto on arvokas.

3.1.3 Bebyggd miljö

Byggnadsbeståndet består mestadels av äldre I - I½-våningars småhus med åstak och deras ut-
husbyggnader. Av byggnaderna är de äldsta
över hundra år. Husens och tomternas storlek
varierar något. Vissa av husen är kulturhisto-
riskt värdefulla, och bör klassas som skyddsob-
jekt, till exempel ”kantor Nymans hus” på fas-
tighet RNr 3:202 i kvarter 11. Området utgör
också som helhet en relativt värdefull miljö.
Sju av byggnaderna har byggts tidigare än
1950, då planeringsområdet ännu hörde till Pe-
dersöre, och uppgifter om deras historia sak-
nas.

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

3.1.4 Markägförhållanden

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

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan och generalplan

I landskapsplan 2040 hör området till Jakob-
stads tätort. I generalplanen är stadsdelen
Skutnäs reserverad som ett område för mark-
nära boende.

Både landskapsplanen och generalplanen för-
nyas som bäst. I planförslagen ändras planom-
rådets status inte.

Detaljplan

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

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

Beslut angående ändringen av detaljplanen

Tekniska nämnden godkände programmet för
deltagande och bedömning 25.10.2023.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta koostuu enimmäkseen
vanhoista I - I½-kerroksista harjakattoisista
pientaloista ulkorakennuksineen. Taloista
vanhimmat ovat yli satavuotiaita. Talojen
ja tonttien koko vaihtelee. Tietyt talot ovat
kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, ja ne tu-
lee luokitella suojelukohteiksi, esimerkiksi
”kanttori Nymanin talo” kiinteistöllä RN:o
3:202, korttelissa 11. Alue on myös ympä-
ristönä verraten arvokas. Rakennuksista 7
on rakennettu ennen vuotta 1950, kun
suunnittelualue oli vielä Pedersöreä, eikä
niiden historiasta ole tietoa.

Rakennuskanta on arvioitu kaavoituksen
edellyttämällä tarkkuudella. Ks liite 6.

3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava ja yleiskaava

Maakuntakaavassa 2040 alue on osa Pie-
tarsaaren taajamaa. Yleiskaavassa Skutnäs
on varattu maanläheiseen asumiseen tar-
koitetuksi alueeksi. Sekä maakuntakaavaa
että yleiskaavaa uusitaan parhaillaan.
Kaavaehdotuksissa ei suunnitteluaueen sta-
tus ole muuttumassa.

Voimassa oleva asemakaava

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

Päätös asemakaavan muuttamisesta

Tekninen lautakunta hyväksyi osallistu-
mis- ja arviointisuunnitelman 25.10.2023.

4 DETALJPLANERINGENS OLIKA SKEDEN

Behovet av ändring av detaljplan

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

4.1 Planeringsstart och -beslut

Tekniska nämnden godkände det till detaljplaneändringen hörande programmet för deltagande och bedömning 25.10.2023.

4.2 Deltagande och intressenter

4.3.1 Intressenter

Direkt berörda intressenter är fastighetsägarna på området samt rågrannar.

4.3.2 Anhängiggörande

Om anhängiggörandet har annonserats i lokal-tidningarna 01.11.2023. Intressenterna har dessutom informerats personligen per brev i början av beredningsskedet om att planeringen aktualiserats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Ett förhandshörande skedde i november 2023.

4.3.4 Samarbete med myndigheter

Detaljplaneändringen har inte förutsatt ett bredare myndighetssamarbete. På grund av inkomna utlåtanden har vissa ändringar gjorts i planen, framför allt gällande skyddade byggnader.

4.4 Detaljplaneändringens målsättningar

Detaljplanen är föråldrad beträffande styrningen av byggande på ett område med flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Detaljplanen bör också uppdateras då det gäller f.d. Hägglunds verkstads tomt. Målet är att få en tidsenlig de-

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavoitukseen liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman 25.10.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Suoranaisia osallisia ovat suunnittelualueen kiinteistönomistajat ja sen rajanaapurit.

4.3.2 Vireille tulo

Vireillä olosta on ilmoitettu paikallislehdissä 01.11.2023. Osalliset ovat lisäksi saaneet tiedon kaavoituksen vireille tulosta henkilökohtaisilla kirjeillä valmisteluvaiheen alussa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Ennakkokuuleminen tapahtui marraskuussa 2023.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos ei ole edellyttänyt laajempaa viranomaisyhteistyötä. Saatujen lausuntojen vuoksi on kaavaan tehty tiettyjä muutoksia, lähinnä suojeltavia rakennuksia koskien.

4.4 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaava on vanhentunut koskien rakentamisen ohjausta alueella, jolla on useita kultuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Kaava tulee päivittää myös vanhan Hägglundin verstaan tontin kohdalla. Ta-

taljplan för området, genom att bättre beakta ovan nämnda punkter.

4.5 Alternativ till detaljplanlösningen och dess konsekvenser

Eftersom målet är att modernisera planen utgående från existerande förhållanden, har inga alternativa strukturer studerats.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANE-ÄNDRINGEN

5.1 Planens struktur

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

5.1.1 Dimensionering

Byggnadsrättens dimensionering på planeområdet grundar sig i huvudsak på de befintliga byggnadernas våningsytor. De fristående småhusens byggnadsrätter motsvarar ungefär exploateringsstalet $e=0,20$ för bostadsutrymmen och $e=0,05$ för ekonomiutrymmen, dock så att på mindre tomter är byggnadsrätten för bostadsutrymmen minst 200 m^2 på större tomter är byggnadsrätten $200 - 300 \text{ m}^2$.

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

Rekreatiomsomåden	0,63 ha
kvartersområden	1,53 ha
gatuområden	0,51 ha

5.1.2 Service

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

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

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

voite on saada alueen asemakaava ajan tasalle ja huomioida yllä mainitut kohdat paremmin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Koska tavoitteena on kaavan modernisointi nykytilanteen pohjalta, ei vaihtoehtoisia rakenteita ole selvitetty.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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

5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeuksien mitoitus perustuu pääasiassa olemassa olevien rakennusten kerrosaloihin. Erillispientotonttien rakennusoikeudet vastaavat suunnilleen tehokuuslukua $e=0,20$ asuintiloille ja $e=0,05$ talousrakennuksille, kuitenkin siten, että pienillä tonteilla on asuintilojen osalta rakennusoikeuden vähimmäismäärä 200 m^2 , isoilla tonteilla se on $200 - 300 \text{ m}^2$.

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

Virkistysalueita	0,63 ha
korttelialueita	1,53 ha
katualueita	0,51 ha

5.1.2 Palvelut

Kaupalliset ja julkiset lähipalvelut ovat alueen ulkopuolella, kohtuetaisyysdellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos säilyttää alueen rakenteen. Kaavamääräykset edistävät rakennetun ympäristön jatkuvaa kunnossapitoa ja korjaamista, mahdollistaen tarvittaessa myös täydennysrakentamisen ja korvaavan uudisrakentamisen. Eriyismääräykset varmistavat uudisrakennusten sopeutumisen nykyiseen ympäristöön.

5.3 Områdesreserveringar

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

För AO/s- och AOL/s-kvartersområden ges specialbestämmelser angående nybyggnadernas anpassning till miljön. Sex huvudbyggnader skyddas med specialbeteckning och bestämmelse. Av ekonomibyggnaderna skyddas fyra.

Byggnadsrätterna bestäms med absoluta tal.

Bilplatsnormer:

AO/s 2 bilplatser per tomt,

TY-3 4 bp

AOL/s 2 bp + 3 bp för kunder.

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

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

Parken får namnet Skutkulls lekpark.

Gatuområdena följer den gällande detaljplanen.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplaneändringen innebär, att den befintliga bebyggda miljön i stort sett bevaras som sådan. Tyngdpunkten ligger på underhåll av byggnader och renovering samt kompletteringsbyggande. Detaljplaneändringsförslaget tillåter att de flesta bostads- och ekonomibyggnader ersätts med nya byggnader, men generellt förväntas inte att detta sker med beaktande av innehållet i detaljplanen och byggnadernas ekonomiska värde. En ersät-

5.3 Aluevaraukset

Maankäytön osalta asemakaava on suurelta osin nykytilanteen mukainen. Omakotitalojen tontit on varattu AO/s-(korttelialue, jolla ympäristö suojellaan) korttelialueiksi. Nykyinen verstatontti muutetaan kerrostalotontista korttelialueeksi ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienteollisuustoimintaa varten (TY-3). Vanhalla asunto-/kauppatontilla (AOL/s) sallitaan liiketoiminta myös jatkossa, mutta liikekerrosalan osuutta rajoitetaan 34% tontin kokonaiskerrosalasta.

AO/s- ja AOL/s-korttelialueille annetaan erityismääräyksiä uudisrakentamisen sopeuttamiseksi ympäristöön. Kuusi päärakennusta suojellaan erityismerkinnällä ja määräyksellä. Talousrakennuksista suojellaan neljä.

Rakennusoikeudet määrätään numeroina.

Autopaikkavaatimukset:

AO/s 2 autopaikka / tontti,

TY-3 4 ap,

AOL/s 2 ap + 3 ap asiakaskäyttöön.

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

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

Puisto saa nimen Skutkullan leikkipuisto.

Katualueet ovat nykyisen kaavan mukaiset.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä olemassa oleva rakennettu ympäristö säilyy lähes sellaisenaan. Painopiste on kunnossapidossa, korjaamisessa ja täydennysrakentamisessa. Kaavamuutos sallii useimpien asuin- ja ulkorakennusten korvaamisen uudisrakennuksilla, mutta tämä jäänee vähäiseksi, johtuen kaavan sisällöstä ja olemassa olevien rakennusten talodellisista arvois-

tande nybyggnation torde således begränsas till enskilda fall, då det är ändamålsenligt. Specialbestämmelser styr nybyggnationens anpassad till miljön.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

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

Efter att förslaget varit framlagt till påseende har man gjort en komplettering av planbestämmelserna så, att parkens trädbestånd skall skötas enligt principen av kontinuerlig beståndsvård.

5.5 **Störande faktorer i miljön**

På planeområdet uppstår inga miljöstöraningar och detaljplaneändringsförslaget för inte heller med sig sådana. Verkstadstomtens inverkan på miljön begränsas med specialbestämelse och skyldighet att vid behov bygga staket längs gränser mot granntomterna.

5.6. **Planbeteckningar och –bestämmelser**

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

6 **GENOMFÖRANDE AV DETALJ- PLANEÄNDRINGEN**

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

ta. Korvaava rakentaminen rajoittunee yksittäistapauksiin, kun se on tarkoituksenmukaista. Erityismääräyksiin ohjataan uudisrakennusten sopeutumista ympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

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

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on kaavamääräyksiä tarkennettu niin, että puiston puustoa on hoidettava jatkuvan kasvatuksen periaatteen mukaisesti.

5.5 **Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueella ei esiinny ympäristöhäiriöitä, eikä kaavamuutos niitä tuo mukanaan. Verstastontin ympäristövaikutuksia rajoitetaan erikoismääräyksellä ja velvollisuudella rakentaa tarvittaessa aita naapuritonttien rajoille.

5.6 **Kaavamerkinnät ja -määräykset**

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

6 **ASEMAKAAVANMUUTOKSEN TOTEUTUS**

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

**STADEN JAKOBSTADS TEKNISKA SERVICENTRAL /
PLANLÄGGNINGSÄVDELNINGEN**

**PIETARSAAREN KAUPUNGIN TEKNINEN PALVELUKESKUS /
KAAVOITUSOSASTO**

Jakobstad/Pietarsaari 27.02.2024, ändrad/muutettu 14.04.2025

Ilmari Heinonen

byråarkitekt/toimistoarkkitehti

Sören Öhberg

Stadsplanearkitekt/asemakaava-arkkitehti



UTLÅTANDEN/LAUSUNNOT

1	Räddningsverkets utlåtande Pelastuslaitoksen lausunto	12.04.2024
2	Hälsövärdsmyndighetens utlåtande Terveysterveystoimikunnan lausunto	09.04.2024
3	Miljö- och byggnadsnämndens utlåtande Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto	10.04.2024, 09.10.2024
4	Österbottens museums utlåtande Pohjanmaan museon lausunto	18.03.2024, 04.10.2025
5	NTM-centralens utlåtande ELY-keskuksen lausunto	15.04.2024, 03.10.2024
6	Jakobstads Museum utlåtande Pietarsaaren museon lausunto	15.04.2024
7	Jakobstads vattens utlåtande Pietarsaaren veden lausunto	12.04.2024
8	Österbottens förbunds utlåtande ELY-keskuksen lausunto	09.04.2024
9	Framlagd till påseende Asetettu nähtäville	25.03-24.04.2024, 10.09-10.10.2024
10	Godkänd av stadsfullmäktige Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Jakobstad	Datum för ifyllande	21.8.2024
Planens namn	21 SKUTNÄS K11, samt park- och gatuområden.		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Anmält datum för anhängiggörande	1.11.2023
Permanent plankod		Producentens plankod	
Planområdets areal [ha]	2,6754	Ny areal för detaljplan [ha]	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	2,6754

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Personer med egen strand	Byggplatser utan egen strand
Byggplatser för fritidshus [antal]	Personer med egen strand	Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha +/-]	Ändring av våningsyta [k-m² +/-]
Sammanlagt	2,6754	100,00	4305	0,16	0,0000	660
A sammanlagt	1,4361	53,7	3945	0,27	-0,0766	300
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	0,1146	4,3	360	0,31	0,1146	360
V sammanlagt	0,6121	22,9			-0,0380	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,5126	19,2				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha +/-]	Ändring av våningsyta [k-m² +/-]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal +/-]	[k-m² +/-]
Sammanlagt	0	0	0	0

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha +/-]	Ändring av våningsyta [k-m ² +/-]
Sammanlagt	2,6754	100,00	4305	0,16	0,0000	660
A sammanlagt	1,4361	53,7	3945	0,27	-0,0766	300
AOL/s	0,1408	9,8	310	0,22	0,1408	310
AO\s	1,2953	90,2	3635	0,28	1,2953	3635
AL					-0,1120	-210
AO					-0,8603	-1635
AK					-0,5404	-1800
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	0,1146	4,3	360	0,31	0,1146	360
TY-3	0,1146	100,0	360	0,31	0,1146	360
V sammanlagt	0,6121	22,9			-0,0380	
VP	0,6121	100,0			-0,0380	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,5126	19,2				
Kadut	0,5126	100,0				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pietarsaari	Täyttämispvm	21.8.2024
Kaavan nimi	21 SKUTNÄS K11, sekä puisto- ja katualueet.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	1.11.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6754	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6754

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

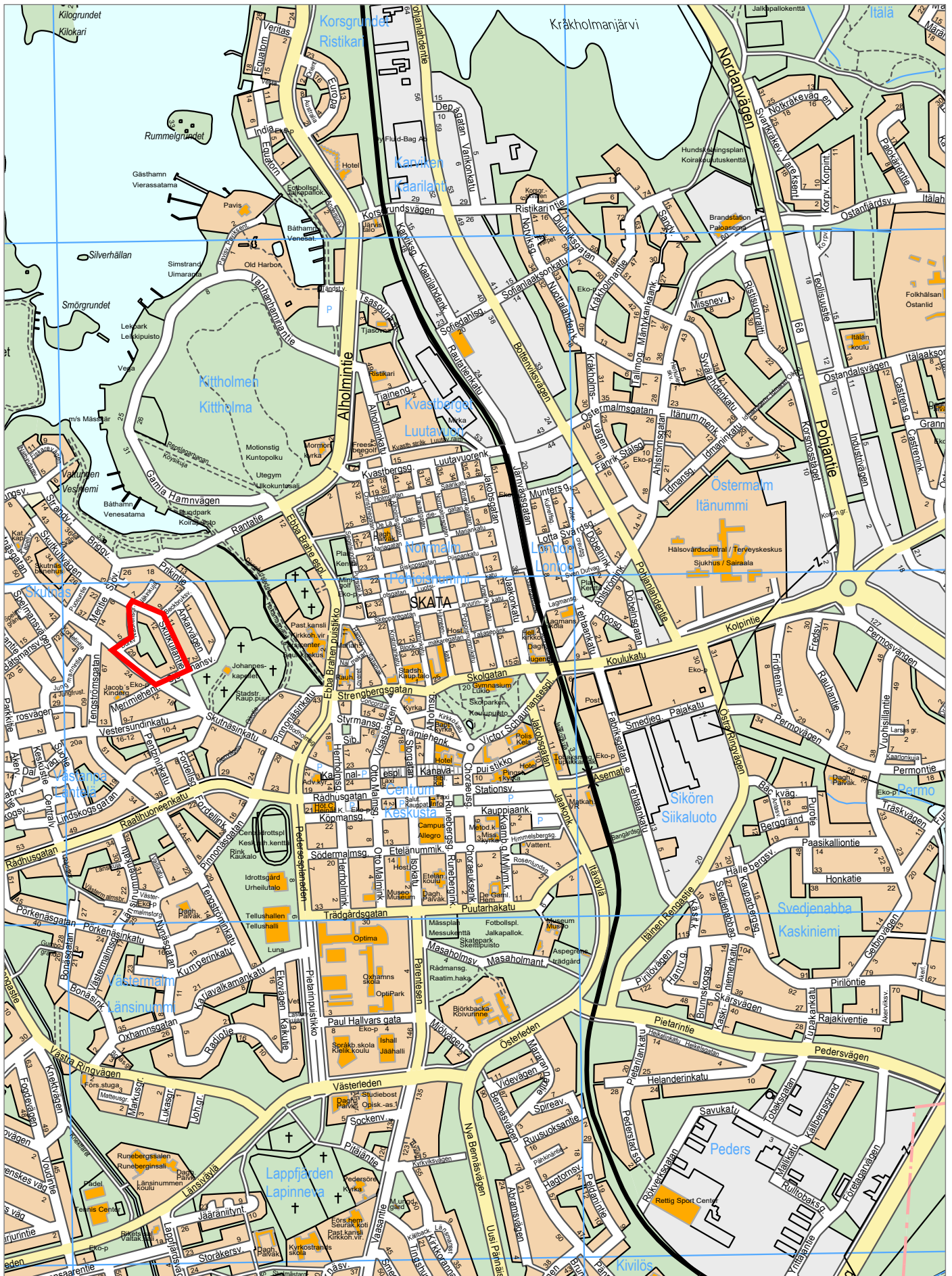
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,6754	100,00	4305	0,16	0,0000	660
A yhteensä	1,4361	53,7	3945	0,27	-0,0766	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,1146	4,3	360	0,31	0,1146	360
V yhteensä	0,6121	22,9			-0,0380	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5126	19,2				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

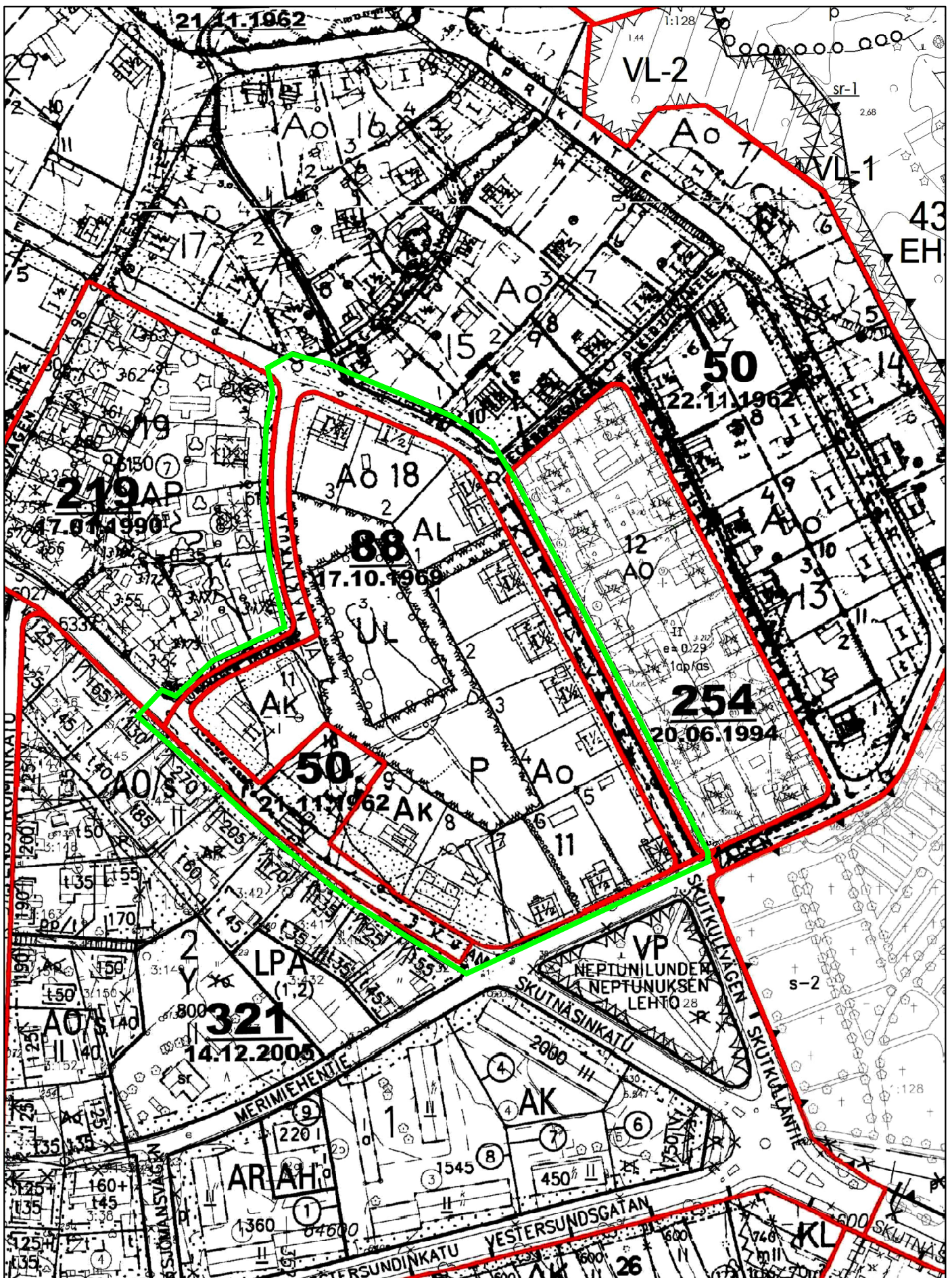
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

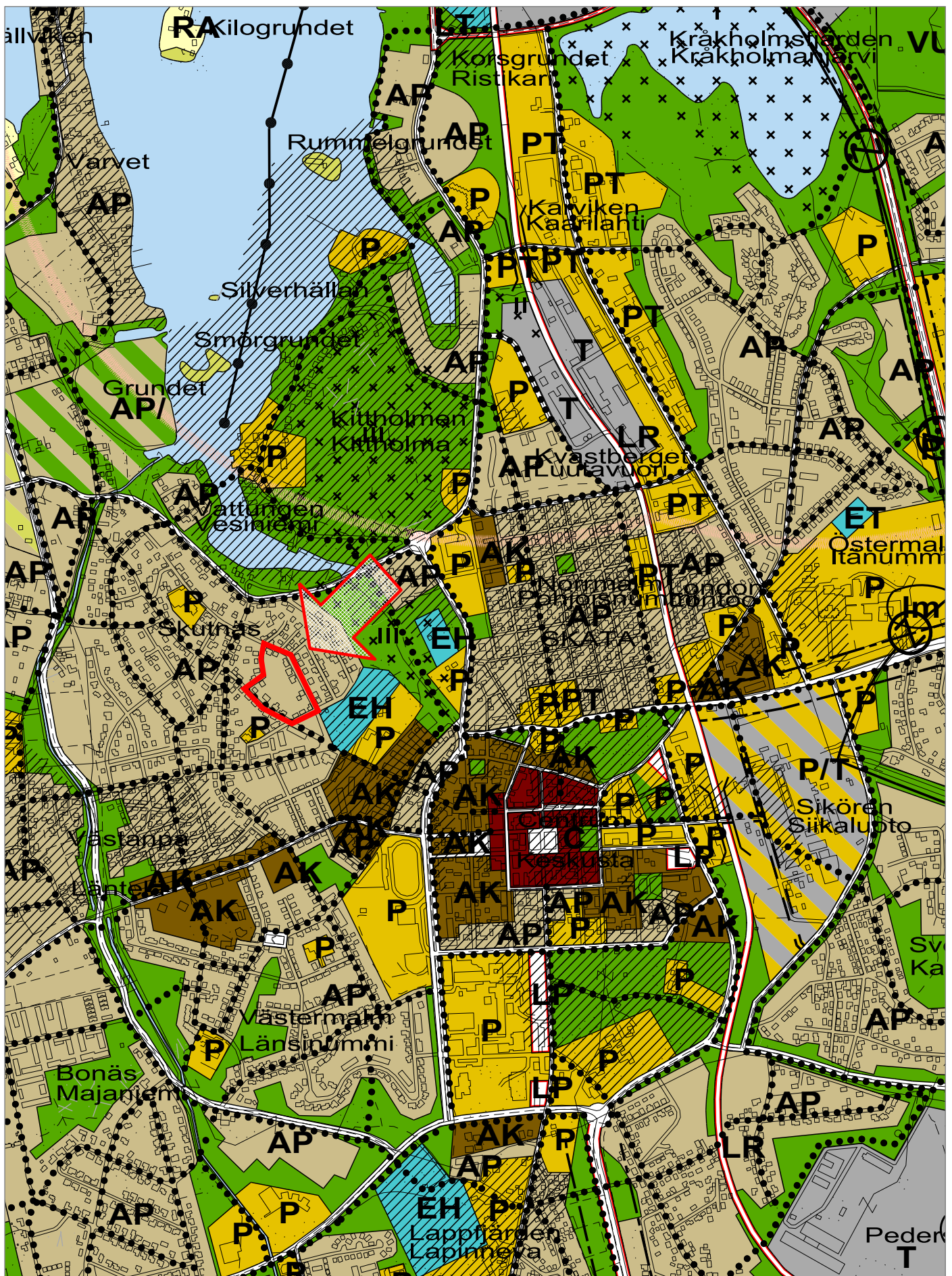
Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6754	100,00	4305	0,16	0,0000	660
A yhteensä	1,4361	53,7	3945	0,27	-0,0766	300
AOL/s	0,1408	9,8	310	0,22	0,1408	310
AO\	1,2953	90,2	3635	0,28	1,2953	3635
AL					-0,1120	-210
AO					-0,8603	-1635
AK					-0,5404	-1800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,1146	4,3	360	0,31	0,1146	360
TY-3	0,1146	100,0	360	0,31	0,1146	360
V yhteensä	0,6121	22,9			-0,0380	
VP	0,6121	100,0			-0,0380	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5126	19,2				
Kadut	0,5126	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						









JAKOBSTAD PIETARSAARI

AO/s

KVARTERSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS, VARS MILJÖ BEVARAS.
Vid all nybyggnads- och renoveringsverksamhet skall uppmärksamhet fästas på att byggnaden är till utformning, material och färgsättning anpassad till stadsbilden så att åtgärden följer kvarterets karaktäristiska struktur och byggnadsstätt. Detta gäller särskilt byggnadstommens maximala djup och fasadens minimihöjd, golvnivån i byggnadens första våning, utformningen av fönsteröppningar i fasaderna samt takutsprång och takform.

ERILLISPENTALOJEN KORTTELIALUE, JONKA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄN.
I alla uddis- och korjausrakentamissa tulee kiinnittää huomiota siihen, että rakentaminen sopeutuu muodoiltan, materiaaleiltaan ja väireiltään kaupunkikuvaan sekä siihen, että hanke seuraa korttelille luonteenomaista rakennetta ja rakentamistapaa. Tämä koskee erityisesti rakennuksen rungon enimmäisyvyyttä ja julkisivujen vähimmäiskorkeuksia, rakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiatasoa, julkisivujen ikkuna-aukotusten muotoiluja sekä räystäslinjoja ja kattomuotoja.

AOL/s

KVARTERSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS, DÄR AFFÄRSVERKSAMHET ÄR TILLÄTLEN, OCH DÄR MILJÖN BEVARAS.
Av byggnadsrätten får högst 34% användas för utrymmer för affärsverksamhet. Vid all nybyggnads- och renoveringsverksamhet skall uppmärksamhet fästas på att byggnaden är till utformning, material och färgsättning anpassad till stadsbilden så att åtgärden följer kvarterets karaktäristiska struktur och byggnadsstätt. Detta gäller särskilt byggnadstommens maximala djup och fasadens minimihöjd, golvnivån i byggnadens första våning, utformningen av fönsteröppningar i fasaderna samt takutsprång och takform.

ERILLISPENTALOJEN KORTTELIALUE, JOLLA LIKETOIMINTA ON SALLITTU, JA JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄN.
Rakennusluokasta saa korkeintaan 34% käyttää liiketiloja varten. Vid all nybyggnads- och renoveringsverksamhet skall uppmärksamhet fästas på att byggnaden är till utformning, material och färgsättning anpassad till stadsbilden så att åtgärden följer kvarterets karaktäristiska struktur och byggnadsstätt. Detta gäller särskilt byggnadstommens maximala djup och fasadens minimihöjd, golvnivån i byggnadens första våning, utformningen av fönsteröppningar i fasaderna samt takutsprång och takform.

TY-3

KVARTERSOMRÅDE FÖR BYGGNADER AVSEDDA FÖR IKEMILJÖSTÖRANDE INDUSTRI- OCH VERSTÄDSVERKSAMHET.
På området får byggas utrymmer för småskalig verksamhet, som inte förorsakar buller, tung trafik, rök- eller andra utsläpp eller med dessa jämförbara miljöstörningar. På tomten får inte idas försäljning.

Gårdsplanen bör vid behov förse med ett minst 1,5 meter högt kompakt staket mot granntomterna.

YMPÄRISTÖHÄIRÖTÄ AIEHUUTTAMATTOMAN PIENTEOLLISUUS- JA VERSTASTOIMINNAN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Alueelle saa rakentaa tiloja pienmittakavaiselle toiminnalle, joka ei aiheuta melua, raskasta liikennettä, savu- tai muita päästöjä tai niihin verrattavia häiriöitä ympäristöön. Tontilla ei saa harjoittaa myyntiä.

Pihä-alue on naapuritonteja vastaan tarvittaessa aidattava vähintään 1,5 metrin korkealla, umpinaisella aidalla.

PARK. Trädbeståndet skall bevaras, och skötas enligt principen om kontinuerlig beståndsvård.
Puisto. Puisto tulee säilyttää, ja sitä tulee hoitaa jatkuvan kasvatuksen periaatteen mukaisesti.

LINIE 3 M UTANFÖR PLANEOMRÅDETS GRÄNS.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

21
SKUTNÄS

11

DURKVÄGEN

250

sr 45x20



KVARTERS- KVARTERSELS- OCH OMRÅDESGRÄNS.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

GRÄNS FÖR DELOMRÅDE.
Osa-alueen raja.

RIKTVÄNDE TOMTGRÄNS.
Ojjeellinen tontin raja.

STADSDELSNUMMER.
Kaupunginosan numero.

STADSDELS NAMN.
Kaupunginosan nimi.

KVARTERSNUMMER.
Korttelin numero.

NAMN PÅ GATA, VÄG, ÖPPEN PLATS, TORG, PARK ELLER ANNAT ALLMÄTT OMRÅDE.
Kadun, tien, katuauktion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÄNINGSYSTA.
Rakennus oikeus kerrosalanelimetreinä.

SKYDDAD BYGGNAD MED TILLYGGNADSMÖJLIGHET. 1 TALSERIEN ANGER DEN FÖRSTA SIFFRAN DEN SKYDDADE BYGGNADENS VÄNINGSYSTA, OCH DEN ANDRA SIFFRAN DEN MAXIMALA VÄNINGSYTTAN FÖR EN TILLYGGNAD.
Suojeltu rakennus, jota voidaan laajentaa. Lukusarjassa ilmoittaa ensimmäinen numero suojellun rakennuksen kerrosalan, ja toinen luku lisärakennuksen enimmäiskerrosalan.

RÖMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLTÄNNA ANTAL VÄNINGAR I BYGGNADER, BYGGNAD ELLER DEL DÄRÄV.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

BYGGNADSYSTA.
Rakennusala.

BYGGNADSYSTA, DÄR EKONOMIBYGGNAD FÄR PLACERAS.
Byggnaden bör ha sadeltak.

RAKENNUSALA, JOLLE SAA SHUOTTAA TALOUSRAKENNUKSEN.
Rakennuksessa on otava harjakatto.

LINIEN ANGER TAKÄSENS RIKTNING.
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

PILEN ANGER DEN SIDA AV BYGGNADSYTTAN SOM BYGGNADEN BÖR TANGERA.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

DEL AV OMRÅDE SOM BÖR PLANTERAS.
Istutettava alueen osa.

GATA.
Katu.

BYGGNAD SOM SKYDDAS.
Byggnaden får inte rivas. Vid renoveringsarbeten bör undvikas sådana ändringar i byggnadens exteriör som väsentligt ändrar byggnadens historiska eller arkitektoniska karaktär. Byggnadens gatufasad får inte ändras. För alla bygglov bör utlåtande begäras av det regionala ansvarsområdet.

SUOJELTAVA RAKENNUS.
Rakennusta ei saa purkaa. Vid renoveringsarbeten bör undvikas sådana ändringar i byggnadens exteriör som väsentligt ändrar byggnadens historiska eller arkitektoniska karaktär. Byggnadens gatufasad får inte ändras. För alla bygglov bör utlåtande begäras av det regionala ansvarsområdet.

SPECIALBESTÄMMSELER:
ERITYISMÄÄRÄYKSET:
AO-KVARTERSOMRÅDEN:
AO-korttelialueet:

§1

§2

§3

§4

§5

§6

§7

§8

§9

§10

§11

§12

§13

§14

§15

§16

§17

§18

§19

§20

§21

§22

§23

§24

§25

§26

§27

§28

§29

§30

§31

§32

§33

§34

§35

§36

§37

§38

§39

§40

§41

§42

§43

§44

§45

§46

§47

§48

§49

§50

§51

§52

§53

§54

§55

§56

§57

§58

§59

§60

§61

§62

§63

§64

§65

§66

§67

§68

§69

§70

§71

§72

§73

§74

§75

§76

§77

§78

§79

§80

§81

§82

§83

§84

§85

§86

§87

§88

§89

§90

§91

§92

§93

§94

§95

§96

§97

§98

§99

§100

§101

§102

§103

§104

§105

§106

§107

§108

§109

§110

§111

§112

§113

§114

§115

§116

§117

§118

§119

§120

§121

§122

§123

§124

§125

§126

§127

§128

§129

§130

§131

§132

§133

§134

§135

§136

§137

§138

§139

§140

§141

§142

§143

§144

§145

§146

§147

§148

§149

§150

§151

§152

§153

§154

§155

§156

§157

§158

§159

§160

§161

§162

§163

§164

§165

§166

§167

§168

§169

§170

§171

§172

§173

§174

§175

§176

§177

§178

§179

§180

§181

§182

§183

§184

§185

§186

§187

§188

§189

§190

§191

§192

§193

§194

§195

§196

§197

§198

§199

§200

§201

§202

§203

§204

§205

§206

§207

§208

§209

§210

§211

§212

§213

§214

§215

§216

§217

§218

§219

§220

§221

§222

§223

§224

§225

§226

§227

§228

§229

§230

§231

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

Byggåren från byggnadstillsynens arkiv. Information på byggnader, som har byggts före 1950 går inte att hitta, eftersom området då hörde till Pedersöre kommun. Värdering utförd av planläggningsavdelningen i Jakobstad i samråd med Jakobstads museum.

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

Arviointi suoritettu Pietarsaaren kaavoitusosaston toimesta yhteistyössä Pietarsaaren museon kanssa.

K 11:



Tomt / tontti nr 1

Egnahemshus / Omakotitalo, 1965

Bedömning / Arvio:
väl bevarad, inget skyddsvärde /
hyvin säilynyt, ei suojeluarvoa



Tomt / tontti nr 2

Egnahemshus / Omakotitalo, 1965

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



Tomt/ tontti nr 3

Egnahemshus / Omakotitalo, 1987

Bedömning / Arvio:

nytt hus, inget skyddsvärde / uusi talo, ei suojeluarvoa.



Tomt / tontti nr 4

Egnahemshus / Omakotitalo 1958

Bedömning / Arvio:

Frontmannahus färdigställt 1958. På fasad mot innergård har byggts daglykta och balkong under 1970-talet. Gatufasaden har förblivit oförändrad förutom ny färgsättning, takmaterial och sockelskiva. / Rintamamiestalo valmistui vuonna 1958. Sisäpihan puolelle on rakennettu kattolyhty ja parveke 1970-luvulla. Kadun puoleinen julkisivu on säilynyt ennallaan lukuun ottamatta uutta väritystä, kattomateriaalia ja sokkelilevyä.

Bedömning/Arvio: Byggnaden är i viss mån värdefull för stadsbilden, men har delvis förlorat sitt skyddsvärde. / Rakennus on jossain määrin arvokas kaupunkikuvan kannalta, mutta se on osittain menettänyt suojeluarvonsa.





Tomt / tontti nr 5

Egnahemshus / Omakotitalo

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

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



Tomt / tontti nr 6

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

Bedömning / Arvio: en värdefull del av stadsbilden, **skyddsobjekt** / arvokas osa kaupunkikuvaa, **suojelukohde**.



Tomt / tontti nr 7

Egnahemshus / Omakotitalo, byggår okänt / Rakennusvuodesta ei tietoa

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



Tomt / tontti nr 8

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

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



Tomt / tontti nr 9

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

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



Tomt / tontti nr 10

Verkstad / Verstas, 1963

Bedömning / Arvio: inga skyddsvärden / ei suojeluarvoja



Tomt / tontti nr 11

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

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

Kortteli 18:



Tomt / tontti nr 1

Egnahemshus / Omakotitalo.

Huset byggdes som butik med bostad i våning 2 i mitten av 1930-talet. 1963 byggdes huset ut med en tillbyggnad i en våning mot söder och väster dit butiken flyttade varefter den äldre byggnaden togs helt i bruk som bostadshus. Samtidigt har fönster- och dörrindelningar ändrats på husets alla fasader. Mellan åren 1936 och 1991 fanns butiksverksamhet i byggnaden. Den gamla butiksdelen används nu som garage. / Talo rakennettiin myymäläksi ja asunnoksi toisessa kerroksessa 1930-luvun puolivälissä. Vuonna 1963 taloa laajennettiin etelään ja länteen suuntautuvalla yksikerroksisella lisäosalla, johon myymälä siirtyi, minkä jälkeen vanhempi rakennus otettiin kokonaan käyttöön asuinrakennuksena. Samalla talon kaikkien julkisivujen ikkuna- ja ovijaot muutettiin. Vuosien 1936 ja 1991 välillä rakennuksessa toimi myymälä. Vanha myymäläosa toimii nyt autotallina.

Bedömning / Arvio:

Inget skyddsvärde då alla fasader har ändrats avsevärt, måttligt miljövärde / Ei suojeluarvoa, koska kaikki julkisivut on muutettu merkittävästi, ympäristöarvo kohtalainen



Tomt / tontti nr 2

Egnahemshus / Omakotitalo, Byggår okänt. Huset har förlängts och breddats mot öster och söder år 1960 / Rakennusvuosi ei tiedossa. Taloa on pidennetty ja levennetty itään ja etelään vuonna 1960.

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



Tomt / tontti nr 3

Egnahemshus / Omakotitalo, 1967

Bedömning / Arvio:
Inga skyddsvärden / Ei suojeluarvoa.