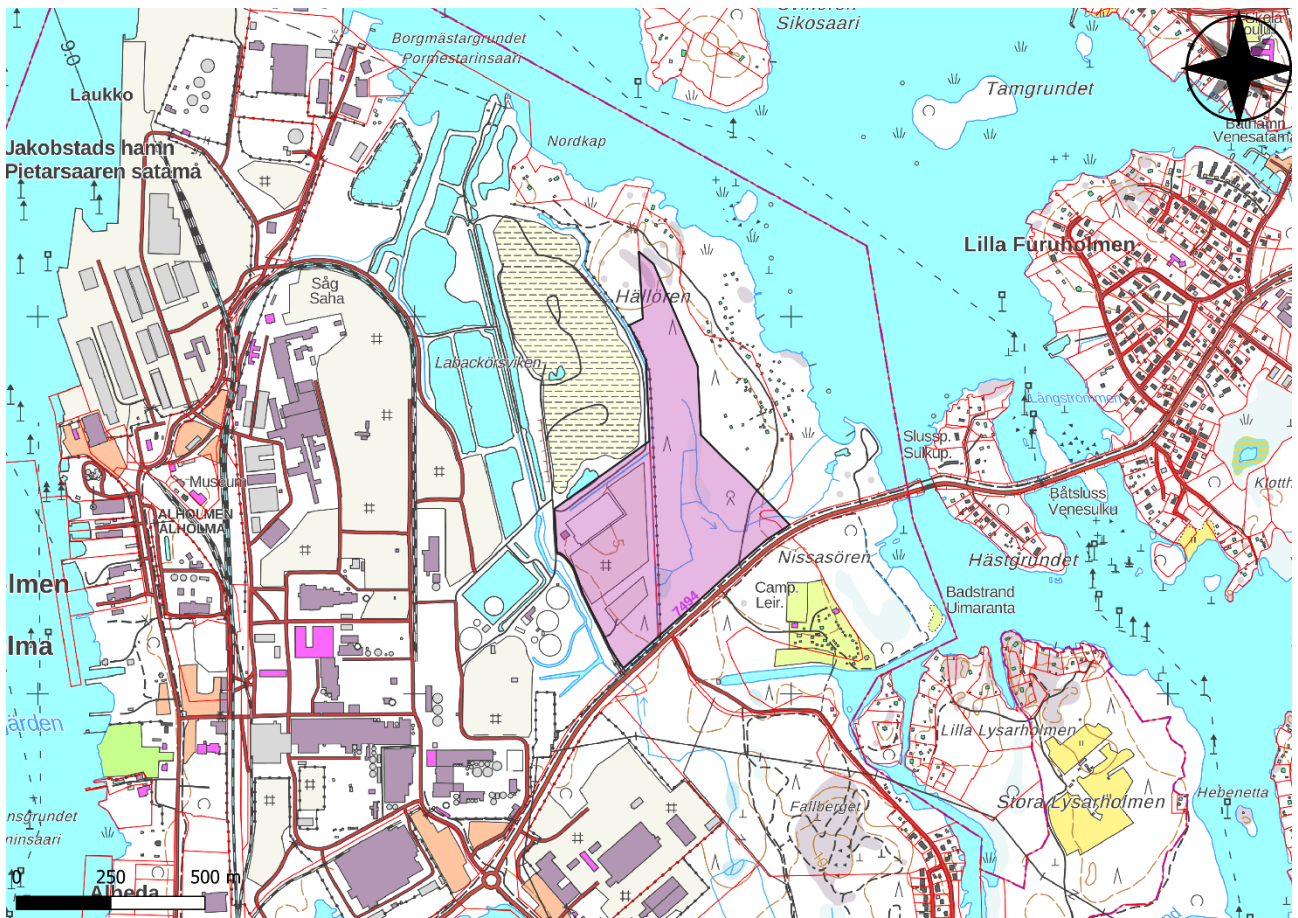




**JAKOBSTAD
PIETARSAARI**

ALUSTA//CONSULTING

**ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV
DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS
INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN
ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS**

10.10.2025

Detaljplan/Asemakaava

Kontaktuppgifter / Yhteystiedot

**Ansvarig för planläggningen/
Kaavoituksesta vastaava:**

**Staden Jakobstad,
Pietarsaaren kaupunki,**
Strengbergsgatan 1, 68600 Jakobstad
Strengberginkatu 1, 68600 Pietarsaari



**JAKOBSTAD
PIETARSAARI**

Sören Öhberg, stadsplanearkitekt/asemakaava-arkkitehti
tfn/p. 044 785 1633
soren.ohberg@jakobstad.fi

**Plankonsult/
Kaavaa laativa konsultti:**

Alusta Consulting Oy,
Annegatan 27 A, våning 2, 00100 Helsingfors
Annankatu 27 A 2 krs. 00100 Helsinki

ALUSTA//CONSULTING

Lauri Solin, DI YKS-402
tfn/p. 044 704 6281
lauri.solin@alustaconsulting.fi

Innehållsförteckning

Sisällysluettelo

Kontaktuppgifter / Yhteystiedot.....	1
1. Inledning	6
1. Johdanto	6
1.1 Identifikationsuppgifter	6
1.1 Tunnistetiedot	6
1.2 Planområdets läge	7
1.2 Kaava-alueen sijainti	7
1.3 Planens namn och syfte	8
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	8
1.4 Beskrivningens bilagor	8
1.4 Selostuksen liiteasiakirjat	8
1.5 Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	9
1.5 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali	9
2. Sammanfattning	10
2. Tiivistelmä.....	10
2.1 Planprocessens skeden.....	10
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	10
2.2 Detaljplan	11
2.2 Asemakaava.....	11
2.3 Genomförande av detaljplanen.....	11
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	11
3. Utgångspunkter	12
3. Lähtökohdat.....	12
3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden	12
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	12
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	12
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	12
3.1.2 Behov av detaljplaneändringen och -utvidgningen.....	13
3.1.2 Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarve	13
3.1.3 Byggd miljö (nuläge)	14
3.1.3 Rakennettu ympäristö (nykytilanne)	14
3.1.4 Uppkomsten av industriområdet	16

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

3.1.4	Teollisuusalueen rakentuminen	16
3.1.5	Byggd kulturmiljö.....	21
3.1.5	Rakennettu kulttuuriympäristö	21
3.1.6	Naturmiljö.....	26
3.1.6	Luonnonympäristö.....	26
3.1.7	Fåglar	36
3.1.7	Linnusto	36
3.1.8	Djur	40
3.1.8	Eläimet.....	40
3.1.9	Trafik och infrastruktur.....	52
3.1.9	Liikenne ja infrastruktuuri	52
3.1.10	Buller.....	54
3.1.10	Melu.....	54
3.1.11	Service	56
3.1.11	Palvelut	56
3.1.12	Markägförhållanden.....	56
3.1.12	Maanomistus	56
3.2	Planeringssituation	57
3.2	Suunnittelutilanne	57
3.2.1	Landskapsplan	57
3.2.1	Maakuntakaava	57
3.2.2	Generalplan	62
3.2.2	Yleiskaava	62
3.2.3	Detaljplan.....	66
3.2.3	Asemakaava.....	66
3.2.4	Byggnadsordning	73
3.2.4	Rakennusjärjestys.....	73
3.2.5	Program och strategier	74
3.2.5	Ohjelmat ja strategiat.....	74
3.2.6	Baskarta	75
3.2.6	Pohjakartta	75
4.	Detaljplaneringens skeden	76
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	76
4.1	Planeringsbehov	76
4.1	Suunnittelun tarve.....	76

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

4.2	Inledande av planering och därtill anknutna beslut.....	76
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	76
4.3	Deltagande och samarbete	77
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	77
4.3.1	Intressenter	77
4.3.1	Osalliset	77
4.3.2	Anhängiggörande	77
4.3.2	Vireilletulo	77
4.3.3	Deltagande, växelverkan och myndighetssamarbete	78
4.3.3	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö.....	78
4.3.4	Beredningsskede	79
4.3.4	Valmisteluvaihe	79
4.3.5	Förslagsskede.....	82
4.3.5	Ehdotusvaihe	82
4.3.6	Godkännande	84
4.3.6	Hyväksymisvaihe.....	84
5.	Detaljplanens mål	85
5.	Asemakaavan tavoitteet.....	85
5.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	85
5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	85
5.1	Mål som ställts upp av myndigheterna	86
5.2	Viranomaisten asettamat tavoitteet	86
5.3	Mål som ställts upp av staden	86
5.3	Kaupungin asettamat tavoitteet.....	86
5.4	Aktörernas mål	87
5.4	Toimijoiden tavoitteet.....	87
5.5	Granskning av detaljplanelösningens alternativ	88
5.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu	88
6.	Beskrivning av detaljplanen.....	90
6.	Asemakaavan kuvaus	90
6.1	Planens struktur och förhållande till den gällande landskapsplanen.....	90
6.1	Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan.....	90
6.2	Planens struktur och förhållande till den gällande generalplanen	95
6.2	Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	95
6.3	Planens struktur och förhållande till den gällande detaljplanen	101

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

6.3	Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan asemakaavaan	101
6.4	Detaljplan, beteckningar och bestämmelser.....	101
6.4	Asemakaava, merkinnät ja määräykset.....	101
7.	Planens konsekvenser	108
7.	Kaavan vaikutukset.....	108
7.1	Konsekvenser för flygekorre.....	121
7.1	Vaikutukset liito-oravaan.....	121
7.2	Landskapskonsekvenser och tätortsbild.....	130
7.2	Maisemavaikutukset ja taajamakuva	130
7.3	Konsekvenser för den byggda miljön och kulturmiljön som är värdefull på landskapsnivå	139
7.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön 139	
7.4	Bedömning och betoning av de totala konsekvenserna	142
7.4	Kokonaisvaikutusten arviointi ja painotus	142
8.	Anvisningar för den fortsatta planeringen	145
8.	Ohjeita jatkosuunnitteluun.....	145
9.	Genomförande av detaljplanen.....	145
9.	Asemakaavan toteutus.....	145

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

1. Inledning

Staden Jakobstad har beslutat inleda en ändring och utvidgning av detaljplanen för industriområdet i Hällörens område. Detaljplanen har anhängiggjorts av tekniska nämnden 26.4.2023 § 57.

Planens beredningsmaterial var framlagt 16.12.2024–31.1.2025.

Planens förslagsmaterial var framlagt 6.6–7.7.2025.

1. Johdanto

Pietarsaaren kaupunki on päättänyt käynnistää Hällören alueella sijaitsevan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen ja laajennuksen. Asemakaava on tullut vireille teknisen lautakunnan toimesta 26.4.2023 § 57.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 16.12.2024-31.1.2025.

Kaavan ehdotusaineisto oli nähtävillä 6.6.–7.7.2025.

1.1 Identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Områdets namn:	Hällören
Kommun:	Jakobstad
Planens namn:	Ändring och utvidgning av detaljplan för Hällörens industriområde
Detaljplanen berör:	Utarbetande av detaljplan och detaljplaneändring för en del av kvarter 1 i stadsdel 10 Alholmen samt de icke detaljplanerade områdena på dess östra sida
Planen utarbetas av:	Alusta Consulting Oy
Godkännande:	Stadsfullmäktige x.x. § x
Laga kraft:	x.x.202x
Jakobstad:	xx
Plannummer:	xx

Alueen nimi:	Hällören
Kunta:	Pietarsaari
Kaavan nimi:	Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus
Asemakaava koskee:	Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen kaupunginosan 10 Alholman korttelin 1 osalle, sekä sen itäpuoleisille asemakaavoittamattomille alueille
Kaavan laatija:	Alusta Consulting Oy
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto x.x. § x Kaupunginhallitus x.x. § x
Lainvoima:	x.x.202x
Pietarsaari:	xx
Kaavatunnus:	xx

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i Jakobstad, cirka 3 kilometer nord-nordost om stadens centrum. I planeringsområdet ingår Alholmens industriområde samt en del av Hällörens område.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu Pietarsaareen, noin 3 kilometriä pohjois-koillisuuntaan Pietarsaaren keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluu Alholman teollisuusalue sekä osa Hällören alueesta.



Bild 1. Planeringsområdet läge. Bakgrundskarta: Lantmäteriverket.

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Taustakarttaa: MML.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är ändring och utvidgning av detaljplan för Hällören industriområde. Planeringsobjektet består av en utvidgning av området för UPM:s cellulosafabrik i Jakobstad. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för områdesanvändningen för att utveckla den nuvarande användningen av området:

- Det huvudsakliga markanvändningsändamålet fastställs för området så att det motsvarar utvidgningsbehovet (industri och energiproduktion).
- Gränserna för verksamhetsområden, byggnadsområden och tomter undersöks och arrangeras.

1.4 Beskrivningens bilagor

1. § Program för deltagande och bedömning (rev. 2.8.2024)
2. § Hällören Inventering (Tilatohtorit)
3. § Hällören illustrationer (Ark. tst. Jussi Partanen)
4. § Hällören naturutredning 2023 (Sitowise)
5. § Flygekorrsutredning för Hällören i Jakobstad 2024 (essnature)
6. § Flygekorrsutredning för Hällörens detaljplaneområde i Jakobstad 2025 (Essnature)
7. § Bilaga 7b Bemötanden till respons från utkastskedet på svenska
8. § Bilaga 8b Bemötanden till respons från förslagsskedet på svenska

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Hällören teollisuusalueen asemakaavamuutos ja laajennus. Suunnittelun kohteena on Pietarsaassa sijaitsevan UPM:n sellutehdasalueen laajennusosa. Asemakaavan tavoitteena on luoda alueidenkäytölliset edellytykset alueen nykyisen käytön kehitykselle:

- Määritellään laajennusalueen päämaankäyttötarkoitus vastaamaan laajentumistarvetta (teollisuus ja energiatuotanto).
- Tutkitaan ja järjestellään toiminta-alueita, rakennusalueiden ja tonttien rajoja.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

1. § Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tark. 2.8.2024)
2. § Hällören Inventointi (Tilatohtorit)
3. § Hällören havainnollistus (Ark. tst. Jussi Partanen)
4. § Hällören luontoselvitys 2023 (Sitowise)
5. § Pietarsaaren Hällörenin liito-oravaselvitys 2024 (essnature)
6. § Pietarsaaren Hällörenin asemakaava-alueen liito-oravaselvitys 2025 (essnature)
7. § Liite 7a luonnosvaiheen palautteen vastine suomeksi
8. § Liite 8a Ehdotusvaiheen palautteen vastine suomeksi

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

1.5 Övriga dokument,
bakgrundsutredningar och
källmaterial som berör planen

I övrigt stöder sig ändringen av detaljplanen på
tidigare utarbetade utredningar.

- Utredningar, program och strategier som staden Jakobstad låtit utarbeta för planläggningen
- Jakobstadsregionens klimatstrategi 2021–2023
- Industriområdets egna utredningar och tillstånd

1.5 Muut kaavaa koskevat asiakirjat,
taustaselvitykset ja lähdemateriaali

Muilta osin asemakaavan muutostyö tukeutuu
aiemmin laadittuihin selvityksiin.

- Pietarsaaren kaupungin teettämät kaavoitusta tukevat selvitykset, ohjelmat, strategiat
- Pietarsaaren seudun ilmastostrategiaa 2021–2023
- Teollisuusalueen omat selvitykset ja luvat

2. Sammanfattning

2. Tiivistelmä

2.1 Planprocessens skeden

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

26.4.2023	• Kungörelse om anhängiggörande, staden Jakobstad • Vireilletulokuulutus, Pietarsaaren kaupunki
26.4.2023	• Program för deltagande och bedömning framlagt • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
29.5.2023	• Myndighetssamråd • Viranomaisneuvottelu
16.12.2024.-31.1.2025	• Framläggande i planens beredningsskede • Kaavan valmisteluvaiheen nähtävilläolo • informationsmöte för allmänheten/ yleisötilaisuus 8.1.2025
8.5.2025	• Landskapsundersökning för myndigheter • Maastokatselmus alueella viranomaisille
6.6.-7.7.2025	• Framläggande av planförslag • Kaavaehdotus nähtävillä
x.x.202x	• Jakobstads stadsstyrelse godkände detaljplanen §xx • Pietarsaaren kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan §xx
xx.x.202x	• Jakobstads stadsfullmäktige godkände detaljplanen §xx • Pietarsaaren kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan §xx
xx.x.202x	• Detaljplanen vinner laga kraft • Asemakaava lainvoimainen

2.2 Detaljplan

Planeringsobjektet består av en utvidgning av området för UPM:s cellulosafabrik i Jakobstad. Genom detaljplanen skapas förutsättningar för områdesanvändningen för att utveckla den nuvarande användningen av området.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen och den fortsatta utvecklingen av områdesanvändningen sker på uppdrag av markägaren, på ett sätt som möjliggörs genom detaljplanen, när detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandet styrs av stadens byggnadstillsyn och andra eventuella tillståndsmyndigheter.

2.2 Asemakaava

Suunnittelun kohteena on Pietarsaarella sijaitsevan UPM:n sellutehdasalueen laajennusosa. Asemakaavalla luodaan alueidenkäytölliset edellytykset alueen nykyisen käytön kehitykselle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen ja alueidenkäytön jatkokehittäminen tapahtuvat maanomistajan toimesta asemakaavan mahdollistamalla tavalla, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Toteutusta ohjaavat kaupungin rakennusvalvonta sekä muut mahdolliset lupaviranomaiset.

3. Utgångspunkter

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger i Hällörens område i Jakobstad. Planområdet ligger cirka 3 kilometer nord-nordost om stadens centrum. Området för detaljplanen har en yta på totalt 26 hektar.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Hällörenin alueelle Pietarsaaren. Kaava-alue sijaitsee noin 3 kilometriä pohjois-koillisuuntaan Pietarsaaren keskustasta. Asemakaava-alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 26 hehtaaria.



Bild 2. Fastighetsgränser och ortoflygbild. Planområdet har markerats med svart streckad linje (Lantmäteriverket).

Kuva 2. Kiinteistörajat ja ortoilmakuva. Kaava-alue mustalla katkoviivalla (Maanmittauslaitos).

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

3.1.2 Behov av detaljplaneändringen och
-utvidgningen

I det nuvarande industriområdet finns för tillfället en cellulosa- och pappersfabrik med sidofunktioner. Aktören i området har utrett möjligheterna att utnyttja den nuvarande tomten mer effektivt, men på grund av utrymme och funktionella krav är det inte möjligt att utvidga området till det nuvarande området.

Det fria obebyggda utrymmet i det nuvarande industriområdet är splittrat och litet och det är inte möjligt att placera nya funktioner i området.

För det nuvarande området med fritt utrymme finns redan befintliga planer som ansluter till effektivisering och utveckling av nuvarande processer, och i dessa områden är det inte möjligt att etablera nya funktioner som utnyttjar synergieffekterna från industriområdet.

Vid utvecklingen av industriområdet är strävan att utnyttja alla tillgängliga synergier av den befintliga verksamheten och effektivisera användningen av nuvarande tillgångar och biflöden.

Om de befintliga planerna genomfördes någon annanstans skulle detta innebära att ett helt nytt industriområde anläggs någon annanstans och att en enorm infrastruktur och ett massivt nät måste byggas.

Ändringen och utvidgningen av detaljplanen behövs för att området ska kunna betjäna industriverksamhetens behov och möjligheterna att utveckla industriområdet i Alholmens område i en föränderlig marknadsmiljö.

3.1.2 Asemakaavan muutoksen ja
laajennuksen tarve

Nykyisellä teollisuusalueella toimii tällä hetkellä sellu- ja paperitehdas aputoimintoineen. Alueen toimija on selvittänyt mahdollisuuksia hyödyntää nykyistä tonttia tehokkaammin, mutta tilan ja toiminnallisten vaatimusten vuoksi laajentaminen nykyiselle alueelle ei ole mahdollista.

Nykyisen teollisuusalueen rakentamattomat, vapaat tilat ovat pirstaleisia ja pieniä, eikä alueelle voida sijoittaa uusia toimintoja.

Nykyisten vapaiden tilojen alueelle on jo olemassa olevia suunnitelmia, jotka liittyvät nykyisten prosessien tehostamiseen ja kehittämiseen, eikä näille alueille voida toteuttaa uusia, teollisuusalueen synergioita hyödyntäviä toimintoja.

Teollisuusalueen kehittämisessä pyritään hyödyntämään kaikki saatavilla olevat synergiat olemassa olevasta toiminnasta, sekä tehostaa nykyisten hyödykkeiden ja sivuvirtojen käyttö.

Mikäli olemassa olevat suunnitelmat toteutettaisiin muualla, tarkoittaisi tämä koko teollisuusalueen perustamista muualle ja valtavan uuden infrastruktuurin ja verkoston rakentamista.

Asemakaavan muutosta ja laajennusta tarvitaan, jotta alue pystyisi palvelemaan teollisuustoiminnan tarpeita ja Alholman alueen teollisuusalueen kehittymismahdollisuuksia muuttuvassa markkinaympäristössä.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

3.1.3 Byggd miljö (nuläge)

Planområdet ligger delvis i det detaljplanerade området för Alholmens industriområde samt i Hällörens område som inte är detaljplanerat. Den detaljplanerade delen av planområdet består främst av serviceområde som stöder industriverksamheten.

I den norra delen av det detaljplanerade området finns ett vattenreningsverk. I den mellersta delen av området finns ett mellanlagringsområde.

Planområdets utvidgningsdel består av obebyggt jord- och skogsbruksområde. Under de senaste åren har avverkningar gjorts i den västra delen av området.

UPM Kymmene Oyj:s cellulosafabrik ligger på adressen Larsmovägen 149, Jakobstad.

I Alholmens område ligger staden Jakobstads största industriområde Alholmen Industrial Park. I industriområdet finns inklusive UPM:s cellulosafabrik totalt 8 industriföretag samt 53 serviceföretag. Industriområdet är känt särskilt som en koncentration för träförädling, metallindustri och båtbyggnadsverksamhet. Industriområdet sysselsätter direkt nästan 2 000 personer. Hela industriområdet omfattar cirka 370 hektar.

Alholmens industriområde har byggts upp i etapper sedan 1893, på ett sätt som är typiskt för industriområden. Under sin existens har området varit i ständig förändring. Stränderna och strandlinjen i området har bearbetats under årens lopp och det har funnits olika produktionsanläggningar i området.

Den genomsnittliga livscykeln för industrianläggningar är 30–40 år, varefter de har moderniserats, nya anläggningar byggts och gamla delar kompletterats i takt med att processerna utvecklats. Byggnader har rivits och tagits i nytt bruk. Förutom byggnaderna har även infrastrukturen i området varit under ständig förändring. Den ovan nämnda utvecklingen har

3.1.3 Rakennettu ympäristö
(nykytilanne)

Kaava-alue sijaitsee osittain Alholman teollisuusalueen asemakaavoitetulla alueella sekä Hällörenin asemakaavoittamattomalla alueella. Kaava-alueen asemakaavoitettu osa on pääosin teollisuuskäyttöä tukevaa huoltoaluetta.

Asemakaavoitetun alueen pohjoisosassa sijaitsee vedenpuhdistamo ja alueella sijaitsee vedenpuhdistamo. Alueen keskiosassa sijaitsee välivarastoalue.

Kaava-alueen laajennusosa on rakentamaton maa- ja metsätalousaluetta. Alueen länsiosassa on suoritettu hakkuita lähivuosina.

UPM Kymmene Oyj:n Pietarsaaren sellutehdas sijaitsee osoitteessa Luodontie 149, Pietarsaari.

Alholman alueella sijaitsee Pietarsaaren kaupungin suurin teollisuusalue Alholmen Industrial Park. Teollisuusalueella toimii yhteensä 8 teollisuusyritystä UPM:n Pietarsaaren sellutehdas mukaan lukien sekä 53 palveluyritystä. Teollisuusalue on tunnettu erityisesti puunjalostuksen, metalliteollisuuden ja laivanrakentamisen keskittymänä. Teollisuusalue työllistää suoraan lähes 2000 työntekijää. Koko teollisuusalue on suuruudeltaan noin 370 hehtaaria.

Alholman teollisuusalue on rakentunut teollisuusalueille tyypilliseen tyyliin ajallisesti kerroksittain vuodesta 1893 lähtien. Se on ollut teollisuusalueille tyypillisesti, alati muuttuvassa tilassa olemassaolonsa ajan. Alueen rantoja ja rantaviivaa on muokattu vuosien saatossa, ja alueella on toiminut erilaisia tuotantolaitoksia.

Teollisten laitosten keskimääräinen elinkaari on noin 30–40 vuotta, jonka jälkeen niitä on modernisoitu, rakennettu uusia ja vanhat osat täydentyneet kehittyneiden prosessien myötä. Rakennuksia on purettu tai otettu uuteen käyttöön. Rakentamisen lisäksi alueen infrastruktuuri on ollut jatkuvan muutoksen alla. Edellä kuvatun mukainen kehittyminen on luonut

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

skapat en för industriområden typisk struktur som består av olika skikt.

Om utvecklingen av området under tid kan man konstatera att tidpunkterna för de största förändringarna efter att verksamheten inleddes har inträffat på 1930-, 1960–1970- och 2000–2010-talen. Dessa perioder är typiska för förnyelser i industriområden.

Öster om planområdet ligger Hällören sommarstugeområde som består av 26 sommarstugor längs Hällörsvägen. Några sommarstugor har byggts redan på 1800-talet, men största delen är från 1900-talet. Historiskt sett är Hällören ett sommarstugeområde i Jakobstad. Stugorna är ganska små och har byggts om under årens gång, men de bildar en helhet som är viktig för Jakobstad.

teollisille alueille tyypillisen kerroksellisen rakenteen.

Alueen ajallisesta kehittymisestä on luettavissa, että keskeiset muutosajankohdat aloitusajankohdan jälkeen ajoittuvat 1930, 1960–70, 2000–2010 luvuille. Kyseessä on tyypilliset ajanjaksot teollisuusalueiden ajallisessa uudistumisessa.

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Hällörenin huvila-alue, joka muodostuu Hällöntien varrella olevista 26 huvilasta. Muutama huvila on rakennettu jo 1800-luvulla, mutta suurin osa huviloista on 1900-luvulta. Historiallisesti Hällören on kesähuvila-alue Pietarsaaressa. Huvilat ovat pienehköjä huviloita, jotka ovat vuosien saatossa muuttuneet, mutta ne muodostavat kokonaisuuden, joka on tärkeä Pietarsaarelle.



Bild 3. Alholmens industriområde. Bild: UPM.
Kuva 3. Alholman teollisuusalue. Kuva: UPM.

3.1.4 Uppkomsten av industriområdet

1800-talet

Industrialiseringen i Jakobstad inleddes i slutet av 1800-talet då Wilhelm Schauman började tillverka cikoria i Jakobstad. Tillverkningen av cikoria inleddes i Jakobstads centrum 1883 och till följd av detta blev Jakobstad den tredje staden i Finland som tillverkade cikoria. Till följd av den stora åtgången på cikoria planerade Schauman omedelbart grunda en egen fabrik i Jakobstad och för detta beviljades han nödvändiga tillstånd av staden. Den nya fabriken fick sin plats på Korsgrundet längs Alholmsvägen, ganska nära Alholmens nuvarande industriområde.

Efter några år var Schauman Finlands största tillverkare av cikoria. I september 1892 förstördes emellertid hela fabriksbyggnaden i en brand. Schauman gav inte upp, utan ansökte genast om tillstånd från staden att bygga en ny fabrik. För sin fabrik fick han en 12 000 kvadratmeter stor tomt på Alholmen, i närheten av hamnen. Fabriken läge var betydligt bättre eftersom det fanns en hamnförbindelse i området. Den nya fabriken byggdes snabbt och var fullt verksam redan i början av 1893.

På grund av Schaumans ekonomiska ställning hade han möjlighet att söka sig till andra industribranscher, bland annat trävaruhandel och sågverksamhet. Till följd av den ökande efterfrågan på finländskt sågvirke grundade han Alholmens ångsåg tillsammans med Victor Nyman 1895. Alholmens såg har varit verksam ända sedan grundandet och ägs numera av UPM. Särskilt viktiga exportprodukter före första världskriget var gruvbjälkar och massaved. Till följd av nya och ökande industrifunktioner byggdes industriområdet ut på Alholmen.

3.1.4 Teollisuusalueen rakentuminen

1800-luku

Pietarsaaren teollistuminen alkoi 1800-luvun lopulla, kun Wilhelm Schauman aloitti sikurin valmistuksen Pietarsaareissa. Sikurin valmistus alkoi Pietarsaaren keskustassa vuonna 1883, jonka seurauksena Pietarsaaresta tuli kolmas sikuria tuottava kaupunki Suomessa. Sikurin hyvän menekin seurauksena Schauman suunnitteli välittömästi oman tehtaan perustamista Pietarsaareen, johon hän saikin kaupungilta tarvittavat luvat. Uusi tehdas sai paikan Ristikarista Alholmintien varrelta, melko läheltä nykyistä Alholman teollisuusalueetta.

Muutaman vuoden kuluttua Schauman oli Suomen suurin sikurintuottaja. Syyskuussa 1892 tulipalo kuitenkin tuhosi koko tehdasrakennuksen. Schauman ei kuitenkaan lannistunut, vaan haki välittömästi kaupungilta lupaa uuden tehtaan rakentamiseen. Hän sai tehtaalleen 12 000 neliön suuruisen tontin Alholmasta, läheltä satamaa. Tehtaan sijainti oli huomattavasti parempi alueen satamayhteyden takia. Uusi tehdas rakennettiin nopealla aikataululla, ja se oli täydessä toiminnassa jo alkuvuodesta 1893.

Schaumanin taloudellisen aseman takia hänen oli mahdollista hakeutua muille teollisuudenaloille, muun muassa puutavarakauppaan ja sahatoimintaan. Suomalaisen sahatavaran kysynnän kasvun seurauksena hän perusti Victor Nymanin kanssa Alholma höyrysahan vuonna 1895. Alholman saha on ollut toiminnassa perustamisestaan asti, ja on nykyisin UPM:n omistuksessa. Erityisen tärkeitä vientituotteita ennen ensimmäistä maailmansotaa olivat kaivosparrut ja kuitupuut. Uusien ja kasvavien teollisuuden toimintojen seurauksena teollisuusalue laajeni Alholmassa.

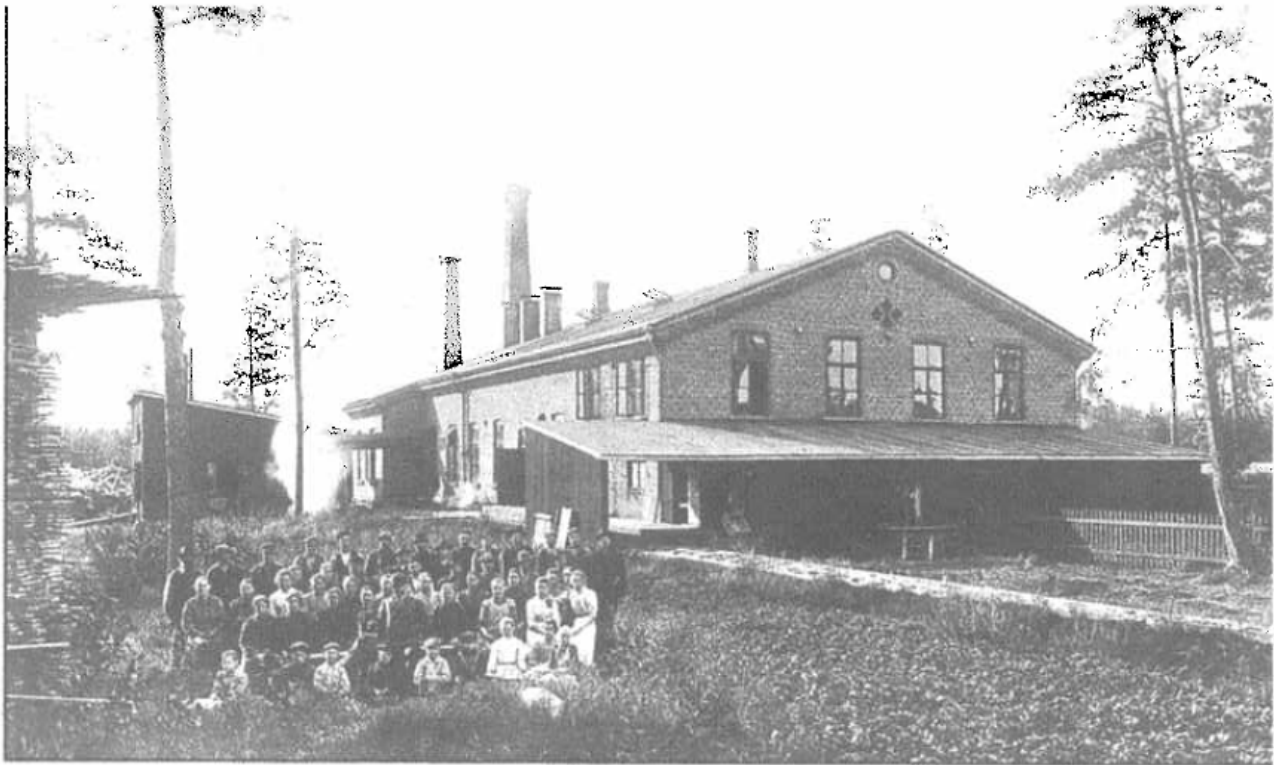


Bild 4. Schaumans cikoriafabrik på Alholmen. Bild: UPM Jakobstads fabriker.

Kuva 4. Schaumanin sikuritehdas Alholmassa. Kuva: UPM Pietarsaaren tehtaat.

1900-talet

I början av århundrades utvidgade Schauman sin verksamhet till sockertillverkning eftersom efterfrågan ökat och tillgången försvagats. Sockerfabriken var verksam från 1901 fram till 1918, varefter dess verksamhet upphörde på grund av det förändrade läget. I början av 1900-talet riktades Schaumans investeringar till andra städer i Finland, men verksamheten i Jakobstad fortsatte. Efterfrågan på cikoria minskade så småningom, med undantag av krigsåren, eftersom importen av kaffe ökade på 1950-talet. Till följd av detta upphörde produktionen vid cikoriafabriken, som lade grunden för Alholmens industriområde, helt 1961.

År 1935 grundades en sulfitecellulosafabrik på Alholmen och den var verksam ända fram till 1976. Senare 1960 gick Jakobstads cellulosa samman med Schaumans bolag och den nya pappersfabriken inledde sin verksamhet på Alholmen 1962. Alholmens pappersfabrik är fortfarande verksam i dag. År 1964 inledde också Wisapaks säckfabrik sin verksamhet på Alholmen.

1900-luku

Vuosisadan alussa Schauman laajensi toimintaansa sokerintuotantoon kasvaneen kysynnän ja heikentyneen saatavuuden seurauksena. Sokeritehdas oli toiminnassa vuodesta 1901 aina vuoteen 1918, jonka jälkeen sen toiminta päättyi muuttuneen tilanteen seurauksena. 1900-luvun alussa Schaumanin investoinnit suuntautuivat muihin Suomen kaupunkeihin, mutta Pietarsaaren toiminta jatkui edelleen. Sikurin kysyntä vähitellen hiipui sotavuosia lukuun ottamatta 1950-luvulla tuontikahvin kasvaneen määrän seurauksena lopulta päättään Alholman teollisuusalueen synnyttäneen sikuritehtaan tuotannon kokonaan vuonna 1961.

Vuonna 1935 Alholmaan perustettiin sulfiittiselluloosatehdas, joka oli toiminnassa aina vuoteen 1976 saakka. Myöhemmin vuonna 1960 Pietarsaaren selluloosa yhdistyi Schaumanin yhtiön kanssa, ja uusi paperitehdas aloitti toimintansa vuonna 1962 Alholmassa. Alholman paperitehdas on edelleen toiminnassa. Vuonna 1964 Wisapakin säkkitehdas aloitti myös toimintansa Alholmassa,

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Fabriken använde cellulosa vid tillverkningen. Wisapaks (senare Walki Wisa och Walki) produktion utvidgades till olika industriförpackningsmaterial genom industripappersfabriken, som grundades 1974. Fabriken var verksam ända fram till 2007. Walki är fortfarande verksam i Alholmens industriområde. Cellulosafabriken utvidgades betydligt under perioden 1974–1976 och samtidigt upphörde produktionen av sulficellulosa helt 1976.

På 1970-talet flyttades även produktionen för Jakobstads Rostfria till Alholmen. År 1984 blev utvidgningen av Alholmens hamn färdig, år 1986 grundades ett eget avloppsreningsverk i Alholmens område och senare 1988 gick Oy Wilhelm Schauman Ab och Kymmene Oy samman och bildade Kymmene Oy. Under åren 1990–1996 var även Wisaforest Oy Ab verksam i området. År 1996 gick slutligen Kymmene Oy och Repola samman och bildade bolaget UPM-Kymmene Oyj.

joka hyödynsi tuotannossaan sellua. Wisapakin (myöhemmin Walki Wisan ja Walkin) tuotanto laajeni erilaisiin teollisuuspakkausmateriaaleihin 1974 perustetun teollisuuspaperitehtaan myötä, joka oli toiminnassa aina vuoteen 2007 saakka. Walki toimii edelleen Alholman teollisuusalueella. Sellutehdasta laajennettiin merkittävästi vuosien 1974–1976 välisenä aikana ja samalla sulfiittisellun tuotanto lakkautettiin kokonaisuudessaan vuonna 1976.

1970-luvulla Alholmaan siirtyi myös Pietarsaaren ruostumattoman tuotanto. Vuonna 1984 Alholman sataman laajennusosa valmistui, vuonna 1986 Alholman alueelle perustettiin oma jätevedenpuhdistamo, ja myöhemmin vuonna 1988 Oy Wilhelm Schauman Ab ja Kymmene Oy fuusioituivat Kymmene Oy:ksi. Wisaforest Oy Ab toimi myös alueella vuosien 1990–1996 välillä. Lopulta vuonna 1996 Kymmene Oy ja Repola yhdistyivät muodostaen UPM-Kymmene Oyj:n.

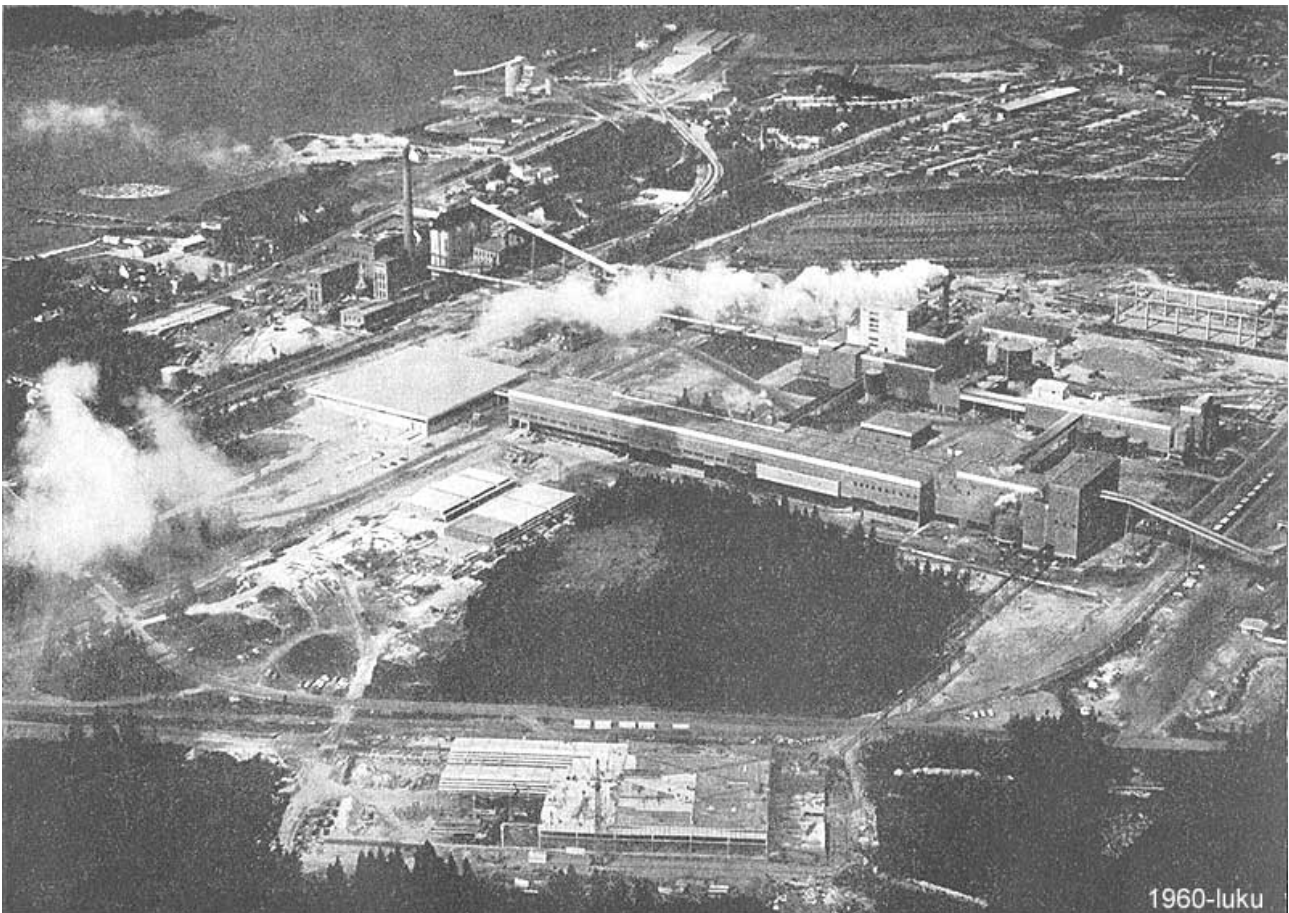


Bild 5. Alholmens industriområde på 1960-talet.
Kuva 5. Alholman teollisuusalue 1960-luvulla.

2000-talet

Vid millennieskiftet 2001 blev det nya kraftverket Alholmens Kraft 2 färdigt på Alholmen. Kraftverket producerar el och värme för industrin och de lokala invånarna i likhet med Alholmens Kraft 1 som blev färdig 1991. Alholmens Kraft 2 producerar särskilt processånga och -värme för UPM:s fabriker i området. Genom Alholmens Kraft 2 ökade användningen av biobränslen märkbart vid energiproduktionen genom en ny teknologi. Kraftverket är världens största kraftverk som använder biobränslen och dess utsläpp är betydligt lägre än för den gamla Alholmens Kraft 1 som använder träbaserat material som bränsle.

Under 2000-talet har man gjort betydande investeringar och förbättringar särskilt vid UPM:s fabrik. Den nya anläggningen för tillvaratagande av energi och den förnyade sodapannan togs i bruk 2004 och de minskar mängden spillenergi och ökar produktionen. Som följd av den ökande produktionen öppnades ett nytt avloppsreningsverk 2013. Elektrifieringen av järnvägen till industriområdet 2016, förnyandet av sågens torkanläggning 2018 och den nya trävägningsstationen och förnyandet av cellulosafabrikens björklinje har alla varit betydande och viktiga förnyelser som gjort att fabrikens produktivitet och lönsamhet förbättrats ytterligare.

Numera finns det totalt 8 verksamma industriföretag i Alholmens område. Till dessa hör bland annat UPM:s Jakobstads fabriker. Dessutom finns det 53 serviceföretag som sysselsätter över 2 000 personer. Alholmens såg, cellulosafabrik och pappersfabrik är de äldsta företagen som fortfarande är verksamma i området. Övriga betydande industriaktörer i Alholmens område är till exempel Baltic Yachts och industriföretaget OSTP som inledde sin verksamhet i området 2009. Alholmens område ses fortfarande som ett intressant och livskraftigt område som vuxit och utvecklats betydligt under historiens gång. Gamla fabriksbyggnader och produktionslinjer har moderniserats under tidens gång och detta har gjort det möjligt att fortsätta verksamheten i området. Även den för industriföretagen viktiga

2000-luku

Vuosituhanen vaihteessa vuonna 2001 Alholmaan valmistui uusi voimalaitos Alholmens Kraft 2, joka tuottaa vuonna 1991 valmistuneen Alholmens Kraft 1:n tapaan sähköä ja lämpöä teollisuuden sekä paikallisten asukkaiden käyttöön. Alholmens Kraft 2 tuottaa erityisesti prosessihöyryä- ja lämpöä alueella toimiville UPM:n tehtailla. Alholmens Kraft 2:n avaamisen myötä biopolttoaineiden käyttö lisääntyi merkittävästi energiantuotannossa uuden teknologian myötä. Voimalaitos on maailman suurin biopolttoaineita käyttävä voimala, ja sen päästöt ovat merkittävästi alhaisemmat kuin vanhan Alholmens Kraft 1:n, joka käyttää polttoaineena puuperäistä materiaalia.

Erityisesti UPM:n tehtailla on tehty merkittäviä investointeja ja parannuksia 2000-luvulla. Uusi energian talteenottolaitos ja uusittu soodakattila on otettu käyttöön vuonna 2004, jotka vähentävät hukkaenergian määrää ja kasvattavat tuotantoa. Uusi jätevedenpuhdistamo on avattu kasvaneen tuotannon seurauksena vuonna 2013. Tehdasalueelle tulevan junaradan sähköistyminen vuonna 2016, sahan kuivaamouudistus vuonna 2018 ja uuden puunpunnitusaseman ja sellutehtaan koivulinjan uudistukset ovat kaikki olleet merkittäviä ja tärkeitä uudistuksia, joiden ansiosta tehtaan tuottavuus ja kannattavuus ovat parantuneet entisestään.

Nykyisin Alholman alueella toimii yhteensä 8 teollisuusyritystä, johon esimerkiksi UPM:n Pietarsaaren tehtaot lukeutuvat, sekä 53 palveluyritystä, jotka työllistävät yhteensä yli 2000 henkilöä. Alholman saha, sellutehdas ja paperitehdas ovat pisimpään alueella edelleen toimivia yrityksiä. Muita merkittäviä teollisuuden toimijoita Alholman alueella ovat esimerkiksi vuonna 2009 alueella toimintansa aloittanut Baltic Yachts ja teollisuusyritys OSTP. Alholman alue nähdään edelleen kiinnostavana ja elinvoimaisena alueena, joka on historian saatossa kasvanut ja kehittynyt merkittävästi. Vanhoja tehdasrakennuksia ja tuotantolinjastoja on ajan saatossa modernisoitu, joka on mahdollistanut toiminnan jatkuvuuden alueella. Myös teollisuusyrityksille merkittävää satamaa on

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

hamnen har moderniserats och farleden har fördjupats under de senaste årtiondena. De företag som numera är verksamma i området har gjort stora investeringar i området med syfte att utvidga och förbättra sina funktioner. Detta är en förutsättning för ett konkurrenskraftigt och växande industriområde.

modernisoitu ja laivaväylää syvennetty viime vuosikymmenten aikana. Nykyiset alueella toimivat yritykset ovat tehneet alueelle suuria investointeja tarkoituksenaan laajentaa ja parantaa toimintojaan, mikä on yksi kilpailukykyisen ja kasvavan teollisuusalueen elinehdoista.

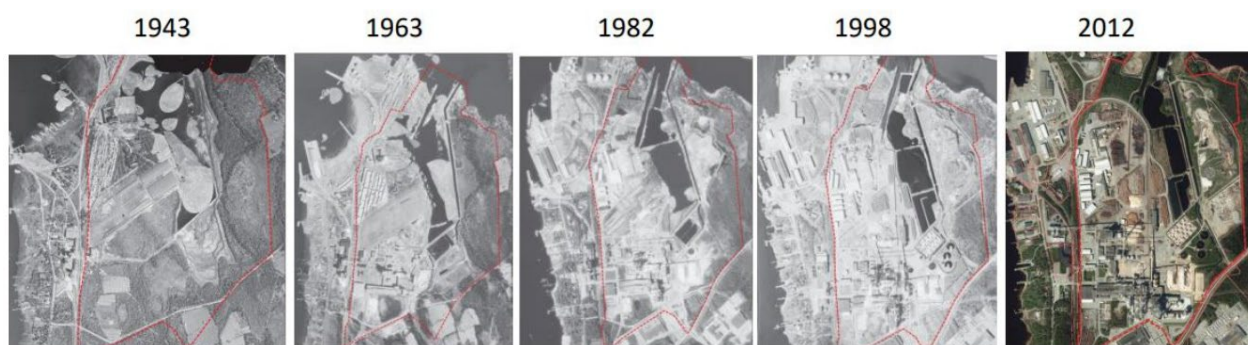
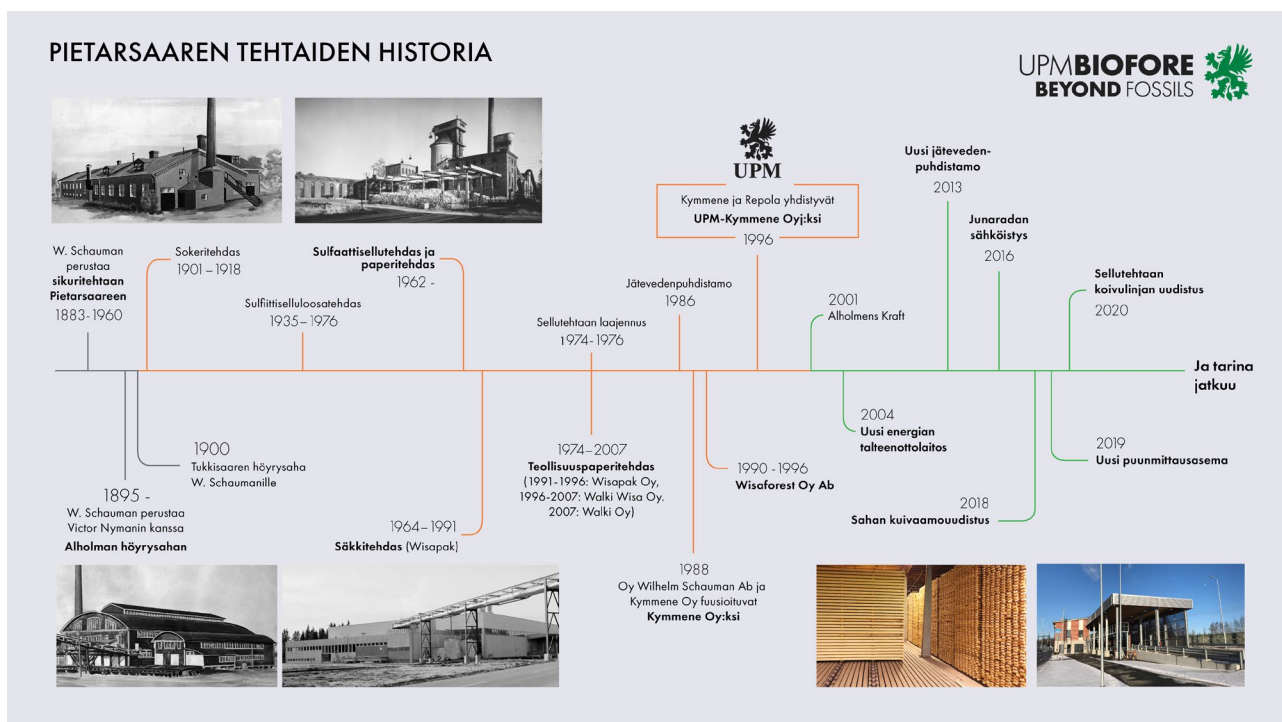


Bild 6. Industriområdets utveckling och flygbildsserie över utvecklingen av Alholmens industriområde
Kuva 6. Teollisuusalueen kehittyminen ja ilmakuvasarja Alholmin teollisuusalueen kehittymisestä

3.1.5 Byggd kulturmiljö

Öster om planområdet i Hällören ligger Hällörens sommarstugeområde med 26 sommarstugor. Området har huvudsakligen uppstått längs Hällörsvägen. Sommarstugeområdet har uppstått i etapper ungefär från början av 1800-talet fram till 1900-talet.

Några sommarstugor har byggts redan på 1800-talet, men största delen är från 1900-talet.

Hällören är ett område där borgarna haft fiskarstugor och betesmark, men inte sommarstugor. De gamla fiskarstugorna i området har senare byggts om till sommarstugor.

I landskapsplanen 2040 och 2050 har området identifierats som en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå.

I början av 1900-talet byggdes sommarstugor för flera släkter endera på den sida av Hällörsvägen som vetter mot stranden eller mot skogen. Av denna orsak var man tvungen att omgärda betesmarkerna på 1930-talet. Så småningom minskade betet av kor i Hällören och den upphörde helt efter kriget. Största delen av sommarstugorna har ursprungligen byggts på 1920- eller 1930-talet och de har senare byggts ut ytterligare. De äldsta byggnaderna har oftast byggts i långtimmer. De byggdes främst för att användas på sommaren och har enkla fönster och tunn isolering. Sommarstugorna hade ursprungligen pärttak som täcktes med filt- eller plåttak efter kriget (Kurtén, M. et. al. 2008). Under de senaste åren har taken bytts ut mot rad- eller profilplåttak och takfiltsplattor.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen itäpuolella Hällörenissä sijaitsee 26 kesämökin muodostama Hällörenin huvila-alue, joka on pääsääntöisesti rakentunut Hällörentien varrelle. Huvila-alue on rakentunut kerroksellisesti noin 1800-luvun alusta 1900-luvulle.

Muutama huvila on rakennettu jo 1800-luvulla mutta suurin osa huviloista ovat 1900-luvulta.

Hällören on alue, missä porvareilla on ollut kalastusmökkejä ja missä heillä on ollut laidunmaata, mutta ei kesähuviloita. Vanhat alueella olleet kalastusmökkit on myöhemmin muutettu kesähuviloiksi.

Maakuntakaavassa 2040 ja 2050 alue on tunnistettu Maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

1900-luvun alussa kesämökkejä rakennettiin useille suvuille Hällörenintien joko rannan puolelle tai metsän puolelle. Tämän vuoksi 1930-luvulla karjan laitumet ja pihapiirit piti aidata. Vähitellen lehmien laiduntaminen väheni Hällörenissä, ja loppui kokonaan sodan jälkeen. Suurin osa huviloista on alun perin rakennettu 1920- tai 1930-luvuilla, ja näitä on laajennettu myöhemmin edelleen. Vanhemmat rakennukset ovat yleensä rankarakenteisia. Ne rakennettiin lähinnä kesäkäyttöä varten yksinkertaisilla ikkunoilla ja ohuella eristeellä. Huviloissa oli alun perin pärekatot, jotka sodan jälkeen on peitetty huopa- tai peltikatteella (Kurtén, M. et. al. 2008). Viime vuosina katteita on vaihdettu rivi-, tai profiilipeltikatteiksi ja palahuopakatteiksi.

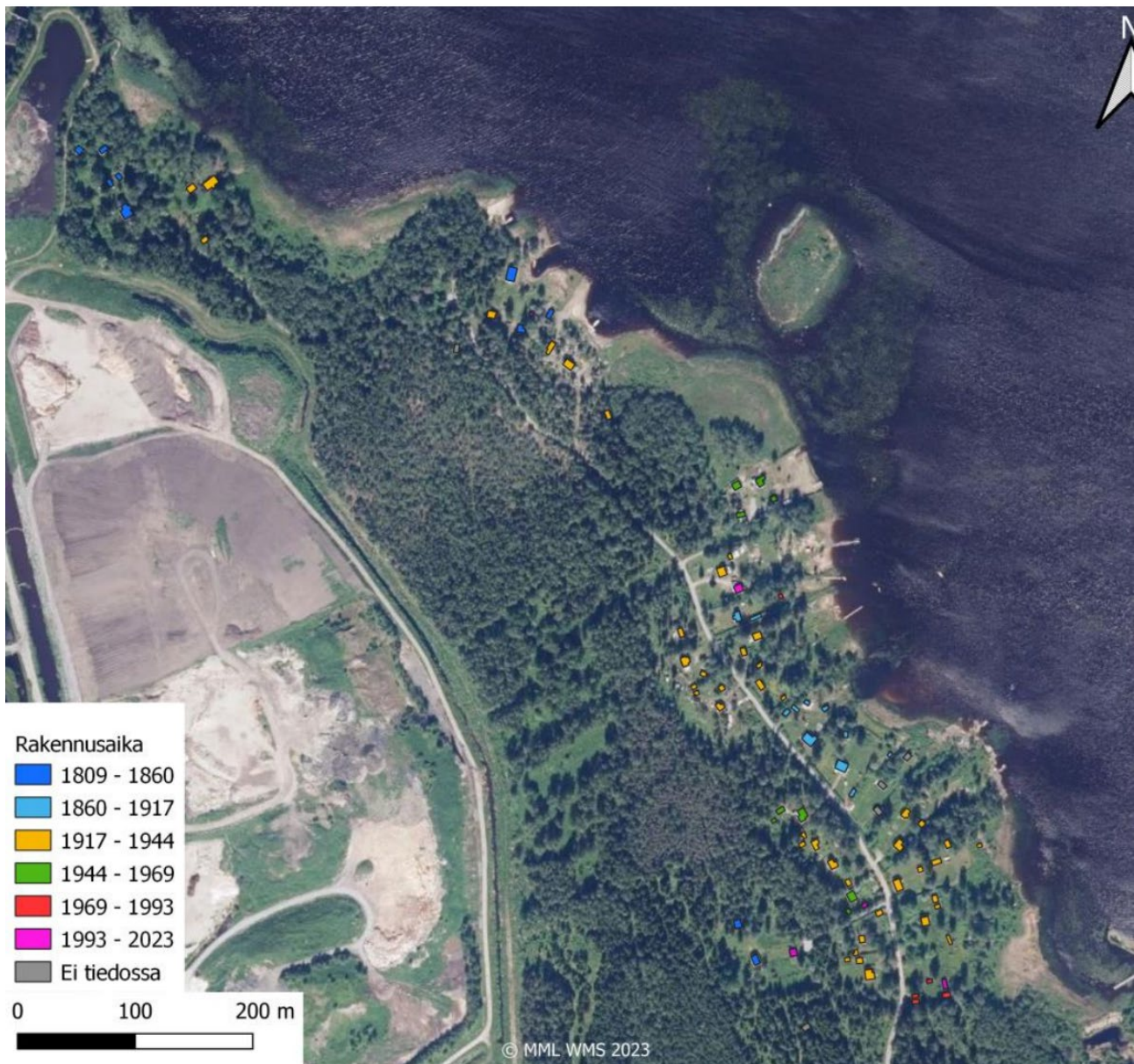


Bild 7. Hällörens sommarstugeområde, uppkomst och tidsmässiga skikt (Tilatohtorit Oy).
Kuva 7. Hällörenin huvila-alue, rakentuminen ja kerroksellisuus (Tilatohtorit Oy).

Som en del av planläggningsarbetet gjordes en inventering i Hällörens område. Inventeringen finns som bilaga 2 till planbeskrivningen.

Marken i området ägs av UPM och staden Jakobstad. De övriga sommarstugorna ligger på fastigheter som ägs av staden Jakobstad.

Osana kaavoitustyötä Hällörenin alueesta laadittiin Inventointi, joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Alueen maanomistus kuuluu UPM:lle ja Pietarsaaren kaupungille. Muut huvilat sijaitsevat Pietarsaaren kaupungin omistamilla kiinteistöillä.

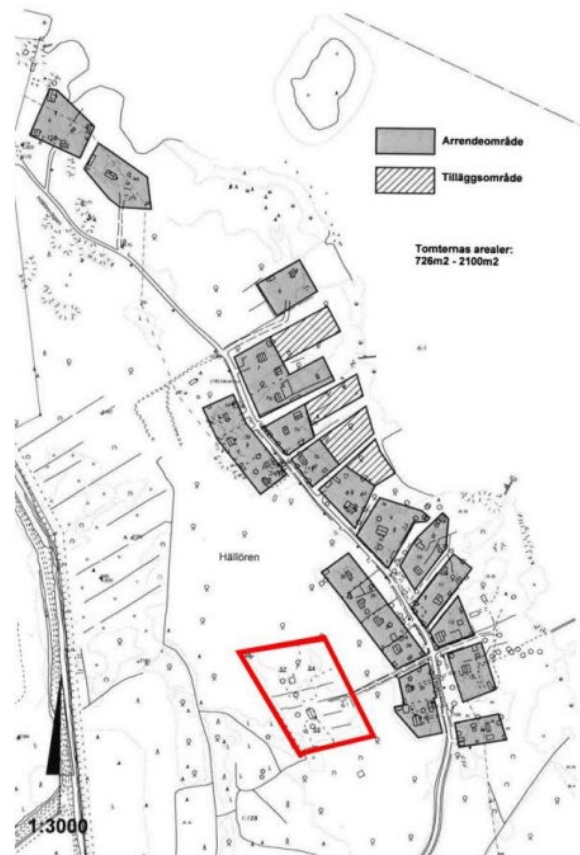
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

På de fastigheter som ägs av staden Jakobstad är sommarstugorna uthyrda och det nuvarande hyresavtalet får ut 31.12.2027.

På bild 8 (karta till höger) visas två områden för sommarstugor (Blomqvists villa) med en lång markägohistoria med rött. I ägarförhållandena ingår uppgifter om svenska kungens löfte om förvaltningen av området så länge byggnaderna tillhör samma släkt.

Pietarsaaren kaupungin omistamilla kiinteistöillä huvilat ovat vuokrattuna ja nykyinen vuokrasopimusaika päättyy 31.12.2027.

Kuvassa 8 (oikeanpuoleinen kartta) punaisella on merkattu kaksi määräalaa huviloille (Blomqvistin huvila), joiden maanomistushistoria on pitkä. Omistussuhteisiin on liitetty tieto Ruotsin kuninkaan lupaukseen alueen hallinnasta niin kauan kun rakennukset ovat samalla suvulla.



*Bild 8. Områdets fastighetsfördelning.
Kuva 8. Alueen kiinteistöjako.*

Hällörens sommarstugeområde har bildats på stranden eller i närheten av strandlinjen. Byggnaderna i Hällören, på Lilla Furuholmen på dess östra sida och på Lysarholmen gränsar till en småbåtsfarled från havet mot inlandet. Landhöjningen har lett till att de ganska små sommarstugorna och deras ekonomibyggnader inte längre ligger i den omedelbara närheten av stranden i Hällören. Innehavarna av

Hällören huvila-alue on muodostunut rannalle tai rantaviivan tuntumaan. Hällörenin, sen itäpuolella oleva Lilla Furuholmenin ja Lysarholmenin rakennukset rajaavat pienveneväylää mereltä sisämaahan päin. Maan kohoaminen on vaikuttanut siten, että pienehköt huvilat talousrakennuksineen Hällörenissä eivät ole enää välittömässä rantaviivan läheisyydessä. Huviloiden

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

sommarstugorna har i regel försökt hålla strandområdet öppet.

I närlandskapet korsas området och dess byggnadskoncentrationer av den cirka en kilometerlånga Hällörsvägen. Vägen är grusbelagd och de centrala delarna av vägen bildar en viktig del av områdeshelheten.

Området längs Hällörsvägen har till stor del förändrats till ett område som är väldigt rikt på träd och vegetation. På avsnittet Hällörsvägen 49–53 kantas vägen av ett träspjällstaket som är ett exempel på hur betande djur har hållits borta från gårdsplanerna och trädgårdsodlingarna. Staketen är en väsentlig del av de särdrag som bör beaktas i den ursprungliga miljön.

håltijat ovat pääsääntöisesti pyrkineet pitämään tämän ranta-alueen avoimena.

Lähimaisemassa aluetta ja sen rakennuskeskittymiä halkoo noin kilometrin pituinen Hällörenintie. Se on sorapintainen ja keskeisiltä osiltaan merkittävä osa aluekokonaisuutta.

Hällörenintien varsi on muuttunut suurelta osin hyvin puustoiseksi ja peitteiseksi. Hällörenintien 49–53 välillä tien reunustava puusäleaita, joka on esimerkki siitä, kuinka laiduntavat eläimet on pidetty poissa pihapiireistä ja puutarhavihjelmitä. Aidat kuuluvat olennaisena alkuperäisen miljööön huomioon otettaviin ominaispiirteisiin.



Bild 9. Vy vid Hällörsvägen 49–53.

Kuva 9. Näkymä Hällörenintien 49–53 kohdalta.

Byggnaderna med sina gårdsplaner har uppförts så att de vetter mot havet och de vänder ryggen söderut i riktning mot industrin. En väldigt tät skog

Rakennukset pihapiireineen ovat suuntautuneet merelle ja kääntävät selkensä etelään teollisuuden suuntaan. Hyvin tiheä metsä rajaa tehokkaasti

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

avgränsar effektivt vyerna i riktning mot staden och industriområdena i närlandskapet och från området uppstår egentligen inga vyer alls i riktning mot industrin, med undantag av Nordkaps villa. Vyn från Nordkap i riktning mot industrin mjukas upp av en befintlig kanal och skyddsvall på den södra sidan samt en tät vegetation.

De huvudsakliga vyerna från sommarstugornas gårdsplaner öppnas mot havet och skärgården. Skärgården, särskilt på Larsmo kommuns sida, har väldigt tätbebyggda strandområden.

Objektsbeskrivningarna över byggplatserna i området presenteras noggrannare i planbeskrivningens bilaga 2.

lähimaisemassa näkymät kaupungin ja teollisuusalueiden suuntaan, eikä alueelle ole näkymiä oikeastaan lainkaan teollisuuden suuntaan Nordkapin huvilaa lukuun ottamatta. Nordkapin näkymiä teollisuuden suuntaan pehmentää olemassa oleva kanava ja suojavalli sen eteläpuolella sekä tiheä kasvusto.

Huviloiden pihapiireistä avautuvat näkymien pääkatselusuunnat ovat merelle ja saaristoon. Saaristo, varsinkin Luodon kunnan puolelta, on ranta-alueiltaan hyvin tiiviisti rakennettu.

Kohdekuvaukset alueen rakennuspaikoista on esitelty tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 2.

3. Nordkap
3. UPM sjösidan
4. Hällörenintie
- 4a. Hällörenintie 93
5. Hällörenintie 79
7. Hällörenintie 75
- 7a. Hällörenintie 73
- 7b. Hällörenintie 65
- 7c. Hällörenintie 69
8. Hällörenintie 61
9. Hällörenintie 53
11. Hällörenintie 47
12. Hällörenintie 45
13. Hällörenintie 41
19. Hällörenintie 74
20. Hällörenintie 72
21. Hällörenintie 66
25. Hällörenintie 52
26. Hällörenintie 50
27. Hällörenintie 48
28. Hällörenintie 46
29. Hällörenintie 40
30. Hällörenintie 38
32. Hällörenintie 35
49. Hällörenintie 49
55. Hällörenintie 34 (ei ole/purettu)
54. 57. Hällörenintie 42



Bild 10. Inventerade byggnadsplatser (Tilatohtorit).

Kuva 10. Inventoidut rakennuspaikat (Tilatohtorit).

3.1.6 Naturmiljö

Som en del av planläggningsarbetet för Hällörens område gjordes en naturutredning som finns som bilaga 4 till planbeskrivningen. Detaljplaneområdet är cirka 26 hektar stort. Utredningsområdet omfattar området för detaljplanen i en något utvidgad form och har en yta på cirka 39 hektar.

Vegetations- och naturtyperna kartlades 21.7.2023 genom att gå igenom hela kartläggningsområdet noggrant. En preliminär kartläggning gjordes redan på våren i samband med utredningarna av flygekorre och åkergröda.

Som värdefulla objekt som ska avgränsas i terrängen beaktades följande i fråga om vegetation och naturtyper:

- Naturtyper som är skyddade enligt 29 § naturvårdslagen
- Vattennaturtyper som ska skyddas enligt 2 kap. 11 § vattenlagen
- Naturtyper som är hotade och nära hotade enligt klassificeringen av naturtypernas hotstatus samt hotade och nära hotade samt regionalt hotade arter enligt klassificeringen av hotstatus.

Kända objekt och värdefulla objekt som hittades vid terrängarbetena klassificerades baserat på naturvärden. Som värdeklassificeringskriterier för objekten användes objektets representativitet, naturtillstånd och hotstatus.

3.1.6 Luonnonympäristö

Osana kaavoitustyötä Hällörenin alueesta laadittiin luontoselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä 4. Asemakaava-alue on kooltaan noin 26 hehtaaria. Selvitysalue käsittää asemakaava-alueen hieman laajennettuna ollen pinta-alaltaan noin 39 hehtaaria.

Kasvillisuus- ja luontotyytit kartoitettiin 21.7.2023 kulkemalla koko kartoitusalue kattavasti läpi. Alustava kartoitus tehtiin jo keväällä liito-orava- ja viitasammakkoselvitysten yhteydessä.

Maastossa rajattavina arvokkaina kohteina huomioitiin kasvillisuuden ja luontotyyppien osalta:

- Luonnonsuojelulain 29 § mukaiset suojeltavat luontotyytit
- Vesilain 2 luvun 11 § mukaiset suojeltavat vesiluontotyytit
- Luontotyyppien uhanalaisuusluokituksen mukaiset uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyytit sekä lajien uhanalaisuusluokituksen mukaiset uhanalaiset ja silmälläpidettävät sekä alueellisesti uhanalaiset lajit.

Tunnetut ja maastotyössä löydetty arvokkaat kohteet arvotettiin luontoarvojen perusteella. Kohteiden arvotuskriteereinä käytettiin kohteen edustavuutta, luonnontilaisuutta ja uhanalaisuutta.

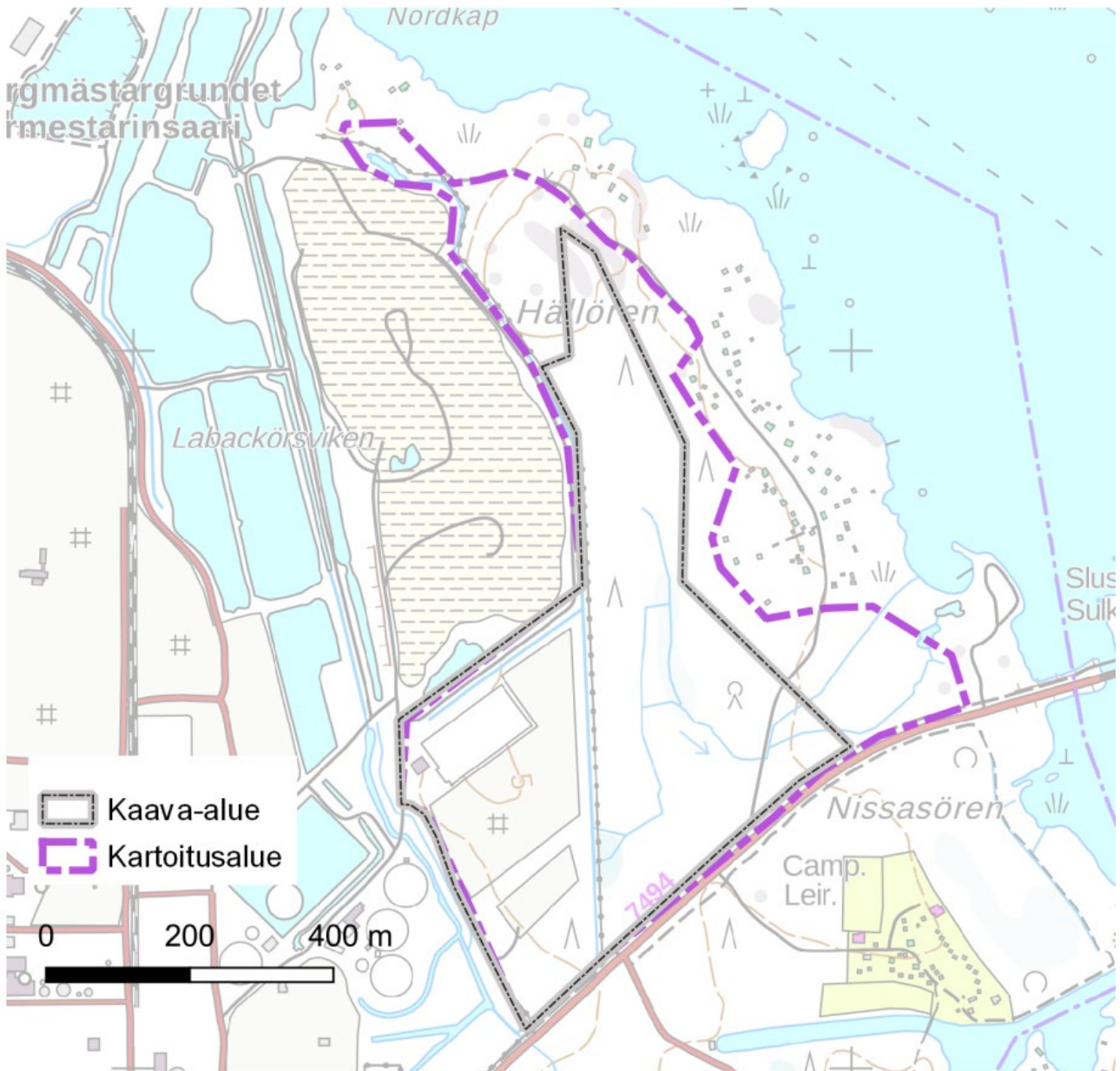


Bild 11. Utredningsområdets och planområdets gränser.

Kuva 11. Selvitysalueen rajaus sekä kaava-alueen rajaus.

I tiderna har det funnits åkrar och skog i utredningsområdet. Dikena i områdena har rensats redan på 1940-talet eller tidigare. De gamla åkrarna kan fortfarande urskiljas som halvöppna, frodiga områden med högt gräs och tegdiken och kantdiken i terrängen. Här och där på åkrarna finns stora lövträd samt vide- och häggbuskage.

Skogarna i den södra delen av området har avverkats nästan helt i början av 1990-talet. De skogsfigurer som inte avverkades då har avverkats på 2010–2020-talen och områdena är öppna eller

Selvitysalueella on aikanaan ollut pelloja sekä metsää. Alueen ojat on perattu jo 1940-luvulla tai aiemmin. Vanhat pellot ovat edelleen erotettavissa maastossa puoliavoimina, korkearuohoisina ja rehevinä alueina sarka- ja reunaojineen. Pelloille on kehittynyt hajanaisesti kookasta lehtipuustoa sekä paju- ja tuomipensaikkoja.

Alueen eteläosan metsät on hakattu lähes kauttaaltaan 1990-luvun alussa. Tuolloin kaatamatta jääneet metsäkuviot on hakattu 2010–2020-luvuilla, ja alueet ovat avoimia tai

består av plantskog. Den sydvästra delen av utredningsområdet är numera ett öppet fält i anslutning till industriområdet. I dess södra kant finns en remsa med ung grandominerad moskog.

Träden i utredningsområdet består av unga till mogna träd. Över 80 år gamla träd förekommer på en liten ytan i den sydöstra delen av utredningsområdet, utanför planområdet. Gran är den dominerande trädarten i skogarna i nästan hela området, med undantag av de gamla åkrarna och bergsområdet på torr mo i den norra delen samt de lövträdsdominerade områdena vid stranden. Växtplatstypen i skogarna i utredningsområdet varierar från karga moar på det norra bergsområdet till friska medelfrodiga (strand)lundar i omgivningen av de gamla åkrarna. Friska och lundartade moskogar är dominerande.

taimittuneita. Selvitysalueen lounaisosa on nykyisin teollisuusalueen avointa kenttää, jonka eteläreunassa on kaistale nuorta kuusivaltaista kangasmetsää.

Selvitysalueen puusto on nuorta-varttunutta. Yli 80-vuotiasta puustoa esiintyy pienialaisesti selvitysalueen kaakkoisosassa, kaava-alueen ulkopuolella. Kuusi on pääpuulaji lähes koko alueen metsissä lukuun ottamatta vanhoja peltoja sekä pohjoisosan kuivan kankaan kallioaluetta ja rannan tuntuman lehtipuuvaltaisia alueita. Kasvupaikkatyypiltään selvitysalueen metsät vaihtelevat pohjoisen kallioalueen karukkokankaasta vanhojen peltöjen ympäristön tuoreisiin keskiravinteisiin (ranta)lehtoihin. vallitsevana ovat tuoreet ja lehtomaiset kankaat.



Bild 12. Den dominerande växtplatstypen är granskog på frisk mo. I anslutning till de gamla åkrarna finns frodig miljö och lund med ormbunkar. (Sitowise Oy)

Kuva 12. Vallitsevana kasvupaikkatyyppinä ovat tuoreiden kankaiden kuusikot. Vanhojen peltöjen yhteydessä on rehevää, saniaisten luonnehtimaa ympäristöä ja lehtoa. (Sitowise Oy)

I utredningsområdets västra kant finns en smal avverkningsyta och längs Hällörsvägen finns en liten plantskogsfigur. I övrigt är miljöerna trädbevuxna.

Granen är den dominerande trädarten på figurerna med frisk moskog och lundartad moskog, och på största delen av figurerna förekommer endast enstaka andra trädarter. I den norra änden av utredningsområdet finns ett litet bergsområde där det dominerande trädet är tall. I bergsområdet finns små delar med renlav samt små fläckar med

Selvitysalueen länsireunustassa on kapea hakkuuala sekä Hällörenin tien varressa pieni taimikkokuvio. Muutoin ympäristöt ovat puustoisia.

Kuusi on vallitseva tuoreen kankaan ja lehtomaisen kankaan kuvioilla, ja valtaosalla kuvioista kuusen ohella ei esiinny muita puulajeja kuin yksittäin. Selvitysalueen pohjoispäässä on pieni kallioalue, jolla valtapuuna on mänty. Kallioalueella on pienialaisia poronjäkäläpintaisia osia sekä pienialaisia isovarpuräme- ja saranevalaikuja.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

ris-tallmosse och starrmosse. Bergsområdet består av tämligen torr moskog och hållmarksskog.

Den mittersta delen av utredningsområdet består av ett frodigt gammalt åkerområde med högrötsvegetation. I kanten av teg- och kantdikena växer lövträd, såsom asp och björk. Den västra sidan av åkerområdet och delvis även den södra sidan består av medelnäringsrik lund med allmänt förekommande arter, såsom ormbär, harsyra, ekorrbär och röda vinbär samt ställvis förekommande liljekonvalj, skogslyst och hässlebrodd.

Skogarna är förhållandevis unga. Den äldsta skogen finns i den sydostligaste delen av utredningsområdet där det växer höga gamla granar. Till följd av vindfällan finns det också förhållandevis mycket murken ved på figuren. Figuren gränsar till en lund som karaktäriseras av klippalsskogen vid stranden. I den mellersta delen av utredningsområdet finns ett i tiderna grävt dikesnät där den omedelbara närmiljön till huvudfåran urskiljs som ett frodigare område, ett fuktigt ormbunks-/örtrikt grankärr. Längs diket förekommer gamla klippalar och gran. Dikena omges av granskog på lundartad mo som på många ställen är övertäta och undervegetationen är svagt utvecklad.

Kallioalue on kuivahkoa kangasta sekä kalliometsää.

Selvitysalueen keskiosa on rehevää, vanhaa peltoaluetta, joka on suurruohoista. Sarka- ja reunaojien reunoilla kasvaa lehtouuta, kuten haapa ja koivu. Peltoalueen länsipuoli ja osin eteläpuoli on tuoretta keskiravinteista lehtoa, jonka lajistoon kuuluvat mm. yleisesti esiintyvä sudenmarja, käenkaali, oravanmarja ja punaherukka, paikoin esiintyy myös kieloa, puna-ailakkia ja tesmaa.

Metsät ovat nuorehkoja, iäkkäintä metsää edustaa kaakkoisin osa selvitysalueesta, jossa kasvaa kookasta, vanhaa kuusta. Kuviolla on myös myrskykaatojen seurauksena lahoppuuta kohtalaisesti. Kuvio rajautuu rannan tervalepikon luonnehtimaan lehtoon. Selvitysalueen keskiosassa on aikanaan kaivettu ojaverkosto, jonka keskeisen pääuoman välitön lähiympäristö erottuu rehevämpänä, kosteana saniais-/ruohokorpena. Ojan varressa esiintyy vanhoja tervaleppiä ja kuusta. Ojia ympäröivät lehtomaisen kankaan kuusikot ovat monin paikoin ylitieheitä ja aluskasvillisuus on heikosti kehittyntä.



Bild 13. Kalhygge i den västra delen. Skogarna på lundartad mo består av unga och täta granskogar med öppningar i undervegetationen. (Sitowise Oy)

Kuva 13. Länsiosan hakkuu. Lehtomaisen kankaan metsät ovat nuoria ja tiheitä kuusikoita, joissa aluskasvillisuus on aukkoista. (Sitowise Oy)



Bild 14. Gammal åker som håller på att växa igen. Undervegetationen är frodig och består av högrötsvegetation. Den friska medelnäringsrika lunden är grandominerad och undervegetationen karaktäriseras av röda vinbär och ormbär (Sitowise Oy)

Kuva 14. Vanha pelto umpeenkasvamassa, alusta on rehevää ja suurruohoista. Tuore keskiravinteinen lehto on kuusivaltaista ja alustaa luonnehtivat punaherukka ja sudenmarja (Sitowise Oy)

Tabell 1. Beskrivning av naturtyperna.

Taulukko 1. Luontotyyppien kuvaus.

Figur Kuvio	Typ Tyyppi	Beskrivning Kuvaus	Naturtyp Luontotyyppi	Representativitet Edustavuus
1.	Plantskog Taimikko	Gräsbevuxen plantskog på frisk mo. Tuoreen kankaan heinikkoista taimikkoa.	-	-
2.	Gammal åker Vanha pelto	Gammal frodig åker med högrötsvegetation som håller på att växa igen. Älggräs är den dominerande arten, bland träden förekommer asp, al och björk samt häggbuskage. Suurruohoinen, rehevä ja umpeenkasvava vanha pelto. Mesiangervo valtalaji, puustossa haapaa ja leppää sekä koivua, tuomipensaikkoja.	-	-
3.	Tämligen torr mo Kuivahko kangas	Talldominerad tämligen torr mo som ställvis innehåller små försumpade områden och kalhällar. I de	Hällmarksskogar (NT) Kalliometsät (NT)	Måttlig Kohtalainen

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

		mellersta delarna finns renlavstäckta kalhällar. Tallarna är förhållandevis unga och träden har en jämn struktur. Mäntyvaltainen kuivahko kangas, jossa paikoin pienialaisia soistumia sekä avokalliopaljastumia. Keskiosissa poronjäkäläpeitteisiä avokallioita. Männyt ovat nuorehkoja ja puusto on tasarakenteista.		
4.	Lundartad mo/Frisk mo (utanför planområdet) Lehtomainen kangas / Tuore kangas (kaava-alueen ulkopuolella)	Bergsområdets kanter består av frisk mo med blandade träd som karaktäriseras av ung tallskog och allmänt förekommande björk. Den nordvästra delen består av lundartad mo som karaktäriseras av gran och klibbal. Kallioalueen reunaosat ovat nuoren männikön luonnehtimaa sekapuustoista tuoretta kangasta, jossa koivua esiintyy yleisesti. Luoteisosa on rehevää kuusen ja tervalepän luonnehtimaa lehtomaista kangasta.	Mogna lundartade moskogar (NT), unga friska moskogar (VU) Varttuneet lehtomaiset kankaat (NT), Nuoret tuoreet kankaat (VU)	Måttlig Kohtalainen
5.	Frisk mo (utanför planområdet) Tuore kangas (kaava-alueen ulkopuolella)	Mogen granblandskog, rikligt med murken ved. På figuren finns flera stora granar som fällts av vinden. Fältskiktet är risdominerad och har ett tjockt mosstäck. Varttunut kuusisekametsä, lahoppuuta runsaasti. Kuviolla useita myrskyn kaatamia kookkaita kuusia. Kenttäkerros varpuvaltainen, paksusammalpeitteinen.	Mogna barrträdsdominerade friska moskogar (NT) Varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat (NT)	God Hyvä

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

6.	Frisk medelnäringsrik lund Tuore keskiravinteinen lehto	Grandominerad, delvis lövträdsdominerad frisk (strand)lund. En del av figuren består av gammal åker eller äng med högrötsvegetation. Lundvegetation, såsom ormbär och rött vinbär förekommer allmänt. Skogsläst förekommer också allmänt. Kuusivaltaista, osin lehtipuuvaltaista tuoretta (ranta)lehtoa. Osa kuviosta vanhaa peltoa tai niittyä, jolla kasvaa suurruohokasvillisuus. Lehtolajistoa yleisesti, kuten sudenmarja ja punaherukka. Puna-ailakki yleinen	Friska medelnäringsrika lundar (VU) Tuoreet keskiravinteiset lehdot (VU)	God Hyvä
7.	Kalhygge Hakkuu	Kalhygge vid kanten av staket, tagits över av gräs. Aidan reunustan avohakkuu, heinittynyt.	-	-
8.	Strandlund (utanför planområdet) Rantalehto (kaava-alueen ulkopuolella)	Frodig, delvis högväxt och madartad strandlund som karaktäriseras av klibbal. Tervalepän luonnehtimaa rehevää, osin korkeakasvuista ja luhtaista rantalehtoa.	Friska asplundar på kusten (NT) Rannikon kosteat leppälehdot (NT)	Utmärkt Erinomainen
9.	Örtrikt grankärr Ruohokorpi	Ormbunksdominerat örtrikt grankärr/örtrikt grankärr. Krävande arter som är typiska för lundartade grankärr saknas. Förändrats i viss mån och grankärrskaraktären framkommer endast i närheten av ledningsdiket. Saniaisvaltaista ruoho-/ruohokorpea. Lehtokorville luonteenomainen vaatelas lajisto puuttuu. Muuttunut jossain määrin ja korpisuus	Örtika skogskärr (VU) Ruohokorvet (VU)	Måttlig Kohtalainen

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

		ilmenee vain johto-ojan tuntumassa.		
10.	Lundartad moskog Lehtomainen kangas	Ung gran(bland)skog, trädbeståndet är ställvis väldigt tätt och har en jämn struktur. Nuorta kuusi(seka)metsää, paikoin puusto erittäin tiheää ja tasarakenteista.	Unga lundartade moar (VU) Nuoret lehtomaiset kankaat (VU)	Svag Heikko

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

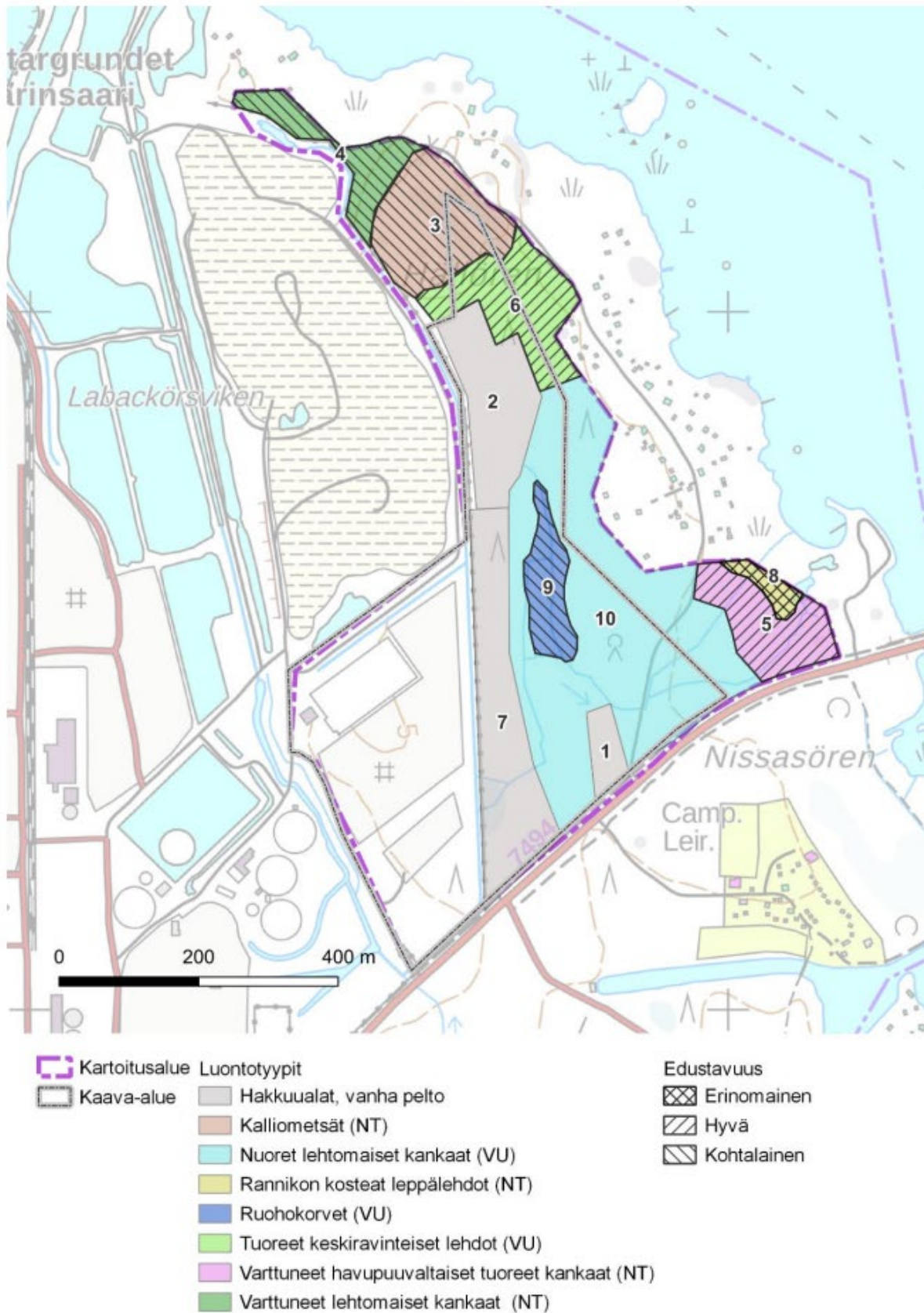


Bild 15. Figurkarta över utredningsområdet (Sitowise Oy).

Kuva 15. Kuviokartta selvitysalueesta (Sitowise Oy).

Naturtyper

I utredningsområdet förekommer inga naturtyper som nämns i naturvårdslagen eller vattenlagen. Av de hotade naturtyperna består de mest representativa av lundfigurer och en figur med frisk moskog i den sydöstra delen.

Beaktansvärda växtarter och skadliga invasiva arter

I utredningsområdet förekommer inga fridlysta eller nationellt hotade växtarter och det finns inga tidigare observationsuppgifter om hotade eller skyddade växtarter från utredningsområdet. Som en beaktansvärd observation hittades en förekomst av natt och dag i kanten av en gammal åker. Natt och dag (*Melampyrum nemorosum*) påträffas fåtaligt i Vasa–Karlebyregionen. En annan art som är mer sällsynt i Vasaregionen och som förekommer som en enskild ”ö” i Vasa–Karleby kustområde är stor nunneört (*Corydalis solida*), som växer i den norra spetsen av utredningsområdet, i kanten av en väg som leder till sommarstugor.

Blomsterlupin förekommer längs Hällörsvägen i anslutning till bebyggelsen samt i närheten av ett körspår som går till ett gammalt åkerområde som håller på att växa igen. Övriga invasiva arter observerades inte.

Luontotyyppit

Selvitysalueella ei esiinny luonnonsuojelulain tai vesilain luontotyyppejä. Uhanalaisista luontotyypeistä edustavimpia ovat lehtokuviot sekä kaakkoisosan tuoreen kankaan kuvio.

Huomionarvoiset kasvilajit ja haitalliset vieraslajit

Selvitysalueella ei esiinny rauhoitettuja tai valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja eikä selvitysalueelta ole aikaisempia havaintotietoja uhanalaisista tai suojelluista kasvilajeista. Huomionarvoisena havaintona vanhan pellon reunustasta löydettiin lehtomaitikan esiintymä. Lehtomaitikka (*Melampyrum nemorosum*) tavataan harvalukuisena Vaasan-Kokkolan seudulla. Toinen Vaasan seudulla harvinaisempi, ja lehtomaitikan tapaan erillisenä ”saarena” Vaasa-Kokkolan rannikkoalueella esiintyvä laji on pystykiurunkannus (*Corydalis solida*), jota kasvaa selvitysalueen pohjoiskärjessä mökeille johtavan tien reunustassa.

Komealupiinia esiintyy Hällörenintien varressa asutuksen yhteydessä sekä vanhalle, umpeutuvalla peltoalueelle johtavan uran tuntumassa. Muita haitallisia vieraslajeja ei havaittu.

3.1.7 Fåglar

De häckande fåglarna i utredningsområdet kartlades 20.5 och 8.6.2023. Kartläggningen gjordes som en tillämpad kartläggningstaxering genom att gå runt i hela området och observera fåglar. Kartläggningarna av häckande fåglar gjordes på morgonen mellan klockan 5 och 9.

Fågelutredningen rapporteras noggrannare som en del av naturutredningen, som finns som bilaga 4 till planbeskrivningen.

De häckande fåglarna i området karaktäriseras av typiska och allmänna skogsarter samt även av arter som är typiska för frodigare miljöer och delvis även mogen barrskog med varierande struktur. Som arter som är typiska för frodiga lövträdsdominerade miljöer och buskagemiljöer förekommer bland annat trädgårdssångare, ärtsångare och härmsångare. Mer krävande skogsarter representeras av trädkrypare, kungsfågel och gärdsmyg. Fåglarna i området består av arter som är ganska typiska för mosaikartade miljöer i strandområden och de kompletteras av kulturarter. Vid kartläggningarna observerades totalt 32 fågelarter. Av dessa representeras sporadiska observationer av en havsörn som flög över området samt en ladusvala längs Larsmovägen. Dessa arter häckar inte i området. De talrikaste häckande arterna är bofink, lövsångare och rödhake. I området observerades fem hotade arter, två direktivarter och en internationell ansvarsart i Finland.

3.1.7 Linnusto

Selvitysalueen pesimälinnusto kartoitettiin 20.5. sekä 8.6.2023. Kartoitus toteutettiin sovellettuna kartoituslaskentana kulkemalla alue kattavasti läpi ja havainnoimalla linnustoa. Pesimälinnustokartoitukset tehtiin aamuaikaan klo 5–9 välillä.

Linnustoselvitys on raportoitu tarkemmin osana luontoselvitystä, joka on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Alueen pesimälinnustoa luonnehtivat tyypilliset, yleiset metsälajit ja toisaalta rehevämpien ympäristöjen ja osin myös varttuneiden, erirakenteisten havumetsien lajit. Rehevien, lehtipuuvaltaisten ja pensaikkoympäristöjen lajistoa edustavat mm. lehtokerttu, hernekerttu ja kultarinta. Metsien vaateliaampaa lajistoa taas edustavat puukiipijä, hippiäinen ja peukaloinen. Alueen linnusto on melko tyypillistä ranta-alueiden mosaiikkimaisten ympäristöjen lajistoa, jota täydentävät kulttuurilajit. Kaikkiaan kartoituksissa havaittiin 32 lintulajia. Näistä satunnaishavaintoja edustavat havainto ylilentävästä merikotkasta sekä haarapääskystä Luodontien varressa. Ko. lajit eivät pesi alueella. Runsaimmat pesimälajiston lajit ovat tyypilliset peippo ja pajulintu sekä punarinta. Uhanalaisia lajeja havaittiin viisi, direktiivilajeja kaksi ja yksi Suomen kansainvälinen vastuulaji.

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Tabell 2. Fågelobservationer i utredningsområdet. VU=sårbar, NT=nära hotad, DIR=art i bilaga 1 till fågeldirektivet, Ansvarsart=Internationell ansvarsart i Finland.

Taulukko 2. Lintuhavainnot selvitysalueelta. VU=vaarantunut, NT=silmälläpidettävä, DIR=Lintudirektiivin liitteen 1 laji, Vastuulaji=Suomen kansainvälinen vastuulaji.

Art Laji	ANTAL LKM	STATUS	Art Laji	ANTAL LKM	STATUS
Ladusvala Haarapääsky	1	VU	Spillkråka Palokärki	1	DIR
Skata Harakka	1	NT	Bofink Peippo	15	
Ärtsångare Hernekerttu	1		Törnsångare Pensaskerttu	3	NT
Kungsfågel Hippiäinen	1		Gärdsmyg Peukalainen	2	
Gulsparv Keltasirkku	1		Rödvingetrast Punakylkirastas	1	
Härmsångare Kultarinta	1		Rödhake Punarinta	6	
Större hackspett Käpytikka	2		Domherre Punatulkkku	2	
Taltrast Laulurastas	1		Rosenfink Punavarpunen	2	NT
Trädgårdssångare Lehtokerttu	5		Trädkrypare Puukiipijä	2	
Rödstjärt Leppälintu	1	Ansvarsart Vastuulaji	Järnsparv Rautiainen	1	
Havsörn (flög över området) Merikotka (ylilentävä)	1	DIR	Sävsångare Ruokokerttunen	2	NT
Skogssnäppa Metsäviklo	1		Blåmes Sinitiainen	2	
Koltrast Mustarastas	2		Talgoxe Talitiainen	2	
Ängspiplärka Niittykirvinen	1		Gransångare Tiltalti	4	
Lövsångare Pajulintu	11		Grönsiska Vihervarpunen	1	
Sävsparv Pajusirkku	1	VU	Sädesärla Västäräkki	1	NT

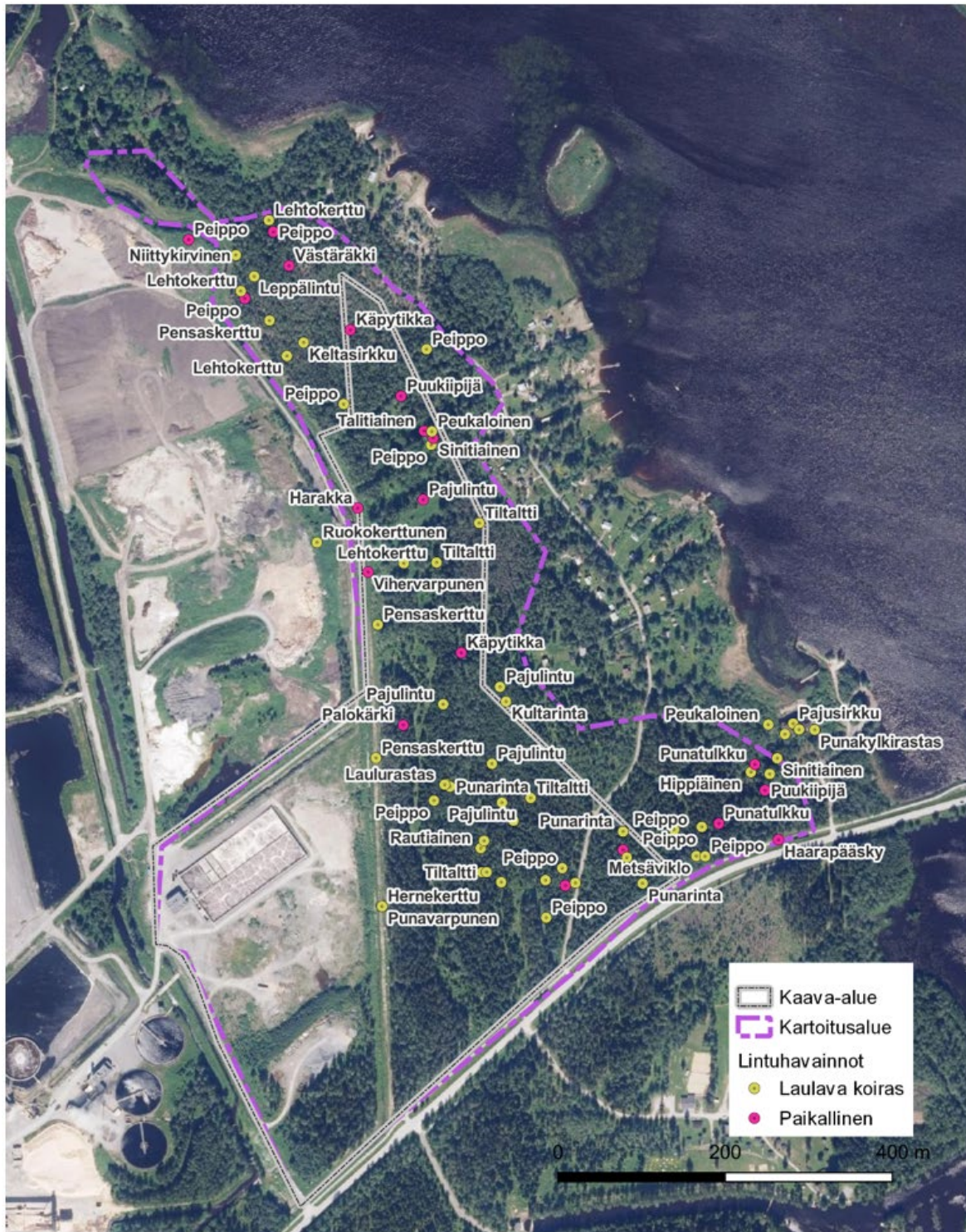


Bild 16. Observationer som gjorts vid fågelutredningarna (Sitowise Oy).

Kuva 16. Linnustoselvityksessä tehdyt havainnot (Sitowise Oy).

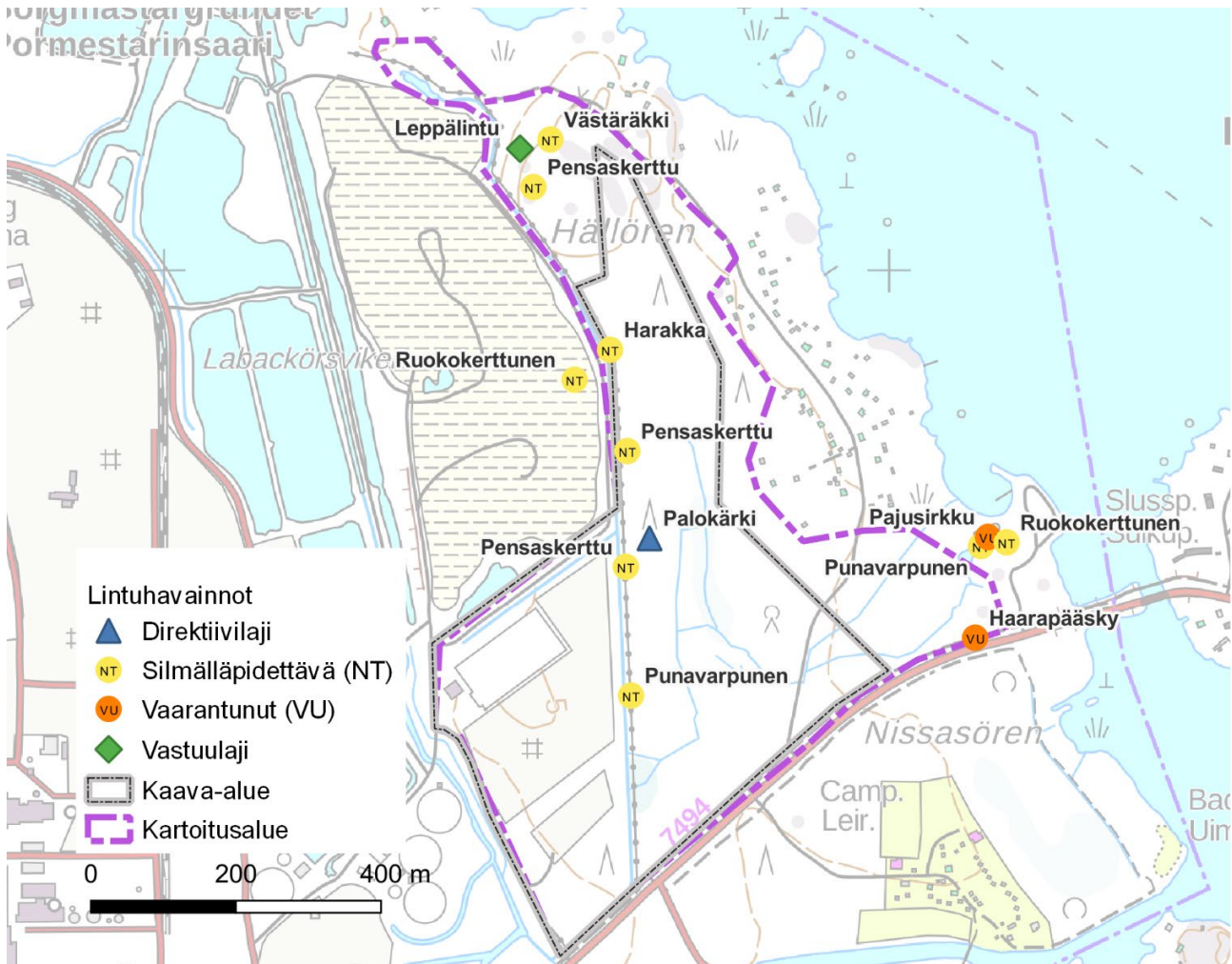


Bild 17. Beaktansvärda fågelarter (Sitowise Oy).

Kuva 17. Huomionarvoinen lintulajisto (Sitowise Oy).

Av de beaktansvärda arterna är rosenfink och törnsångare arter som är typiska för halvöppna buskagebevuxna områden. Sävsångare föredrar buskage och vassruggar. Av de beaktansvärda arterna består största delen av arter som är typiska för halvöppna buskagebevuxna områden eller kulturbundna arter. Egntliga skogsarter representeras av spillkråka (bo observerades inte) samt rödstjört, som är en typisk art för ljusa skogar. Med tanke på arter är planområdet väldigt liknande. I skogsområdena förekommer samma arter. Arter som är typiska för buskagebevuxna och halvöppna områden påträffas i kanten av industriområdet där det finns öppen och halvöppen miljö. I den norra delen finns kargare talldominerad hällmarksskog som avviker en aning från den övriga miljön med tanke arterna.

Huomionarvoisesta lajistosta punavarpunen, pensaskerttu ovat puoliavoimien, pensaikkoisten alueiden lajeja. Ruokokerttunen suosii pensaikkoja ja ruovikoita. Huomionarvoisesta lajistosta valtaosa on puoliavoimien, pensaikkoisten alueiden lajistoa tai kulttuurisidonnaista lajistoa. Varsinaista metsälajistoa edustavat palokärki (pesää ei havaittu) sekä valoisien metsien leppälintu. Kaava-alue on lajistollisesti hyvin samankaltaista. Metsäalueilla lajisto on samanlaista. Pensaikkojen ja puoliavoimien alueiden lajistoa tavataan teollisuusalueen reunustassa, jossa on avointa ja puoliavointa ympäristöä. Pohjoisosassa on karumpaa, mäntyvaltaista kalliometsää, joka poikkeaa muusta ympäristöstä lajistollisesti hieman.

3.1.8 Djur

Åkergröda, flygekorre och fladdermus har rapporterats noggrannare som en del av naturutredningen som finns som bilaga 4 till planbeskrivningen.

Förekomsten av åkergröda i området utreddes i miljöer som lämpar sig för arten. Kartläggningen baserade sig på att lyssna på det karaktäristiska spellätet från hanar och på observation av rom och grodindivider. Kartläggningarna gjordes 10.5 och 15.5.2023. Under kartläggningsdagarna var vädret mulet eller halvmulet, dagstemperaturen var cirka +10 grader och nattemperaturen som lägst +6 grader. Vinden var svag och sporadisk. Observationer gjordes under tidig kväll och från solnedgången fram till midnatt genom att tidvis använda lekläten som spelades upp från en högtalare för att locka grodor.

Förekomsten av flygekorre i området utreddes genom att söka spillning under träd och genom att leta efter hålträd eller risbon. Som utgångsuppgifter användes resultat av en kartläggning som gjordes 2022. Kartläggningen gjordes 10.5 och 15.5.2023. Våren 2024 gjordes en kompletterande inventering för att skapa en större helhetsbild (Bilaga 5).

Fladdermuskartläggningarna gjordes som aktiva kartläggningar med hjälp av detektor för observation av fladdermöss. Kartläggningen upprepades tre gånger: i juni, juli och augusti. Vid kartläggningarna gick man igenom utredningsområdet flera gången och utnyttjade vägar, stigar och mer öppna miljöer. Delvis rörde man sig även i en sluten skog eftersom det inte just finns något nät av stigar i området. Kartläggningarna gjordes mellan solnedgång och soluppgång.

3.1.8 Eläimet

Viitasammakko, Liito-orava ja lepakko on raportoitu tarkemmin osana luontoselvitystä, joka on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Viitasammakon esiintymistä alueella selvitettiin lajille soveltuvista ympäristöistä. Kartoitukset lajille ominaisen urosten soidinääntelyn kuunteluun sekä kuturyppäiden ja sammakkoyksilöiden havainnointiin. Kartoitukset tehtiin 10.5. ja 15.5.2023. Kartoituspäivinä sää oli pilvipoutainen tai puolipilvinen, päivälämpötila noin + 10 astetta ja yölämpötila alimmillaan noin +6 astetta, tuuli oli heikkoa, ajoittaista. Havainnointia tehtiin alkuillasta sekä auringon laskusta puoleen yöhön käyttäen ajoittain houkuttimena kaiuttimesta soitettua kutuääntelyä.

Liito-oravan esiintyminen alueella selvitettiin etsimällä lajin ulosteita puiden tyviltä sekä etsimällä kolopuita tai risupesä. Lähtötietona käytettiin syksyllä 2022 toteutetun kartoituksen tuloksia. Kartoitukset tehtiin 10.5. ja 15.5.2023. Keväällä 2024 tehtiin vielä laajemman kokonaiskuvan muodostamiseksi täydennysinventointi (Liite 5).

Lepakkokartoitukset toteutettiin aktiivikartoituksina käyttäen detektoria lepakoiden havainnointiin. Kartoitukset toistettiin kolmesti: kesäkuussa, heinäkuussa ja elokuussa. Kartoituksissa selvitysalue käveltiin useaan kertaan läpi hyödyntäen tiestöä, polkuja sekä avoimempia ympäristöjä. Osittain liikuttiin myös sulkeutuneessa metsässä pysähdellen, koska alueella ei ole juurikaan polkuverkostoa. Kartoitukset tehtiin auringonlaskun ja auringonnousun välisenä aikana.

Åkergröda

I planområdet observerades inga åkergrödor eller föröknings- eller rastplatser för arten under utredningstiden i maj 2023. I planområdet finns inga förökningsmiljöer som är typiska för arten. Dikena i området är små och väldigt skuggiga. De har delvis också lite vatten.

I och delvis utanför utredningsområdet hittades två väldigt typiska förökningsplatser för åkergröda: sedimenteringsbassäng i den norra delen av utredningsområdet samt små dammar som avsnörts från havet utanför utredningsområdet. Vid sedimenteringsbassängen fanns cirka fem hanar. I det dike som leder till sedimenteringsbassängen hittades inga grodindivider. I dammarna i närheten av havsstranden fanns flera tiotals åkergrödor. I samband med detta kartlades även vassruggsområdet vid stranden, men arten observerades inte där och inte heller i diket som går till dammarna.

Viitasammakko

Kaava-alueelta ei havaittu viitasammakoita eikä lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkoja selvitysaikana toukokuussa 2023. Kaava-alueella ei ole lajille ominaisia lisääntymisympäristöjä. Alueen ojat ovat pieniä ja hyvin varjoisia, osin myös vähävetisiä.

Selvitysalueelta ja osin sen ulkopuolelta löydettiin kaksi viitasammakon lisääntymispaikkaa, jotka ovat hyvin tyypillisiä lisääntymispaikkoja: Selvitysalueen pohjoisosan laskeutusallas sekä selvitysalueen ulkopuolella sijaitsevat merestä kuroutuneet pienet lammet. Laskeutusaltaalla uroksia oli noin viisi yksilöä. Laskeutusaltaalle johtavasta ojasta ei yksilöitä havaittu. Merenrannan tuntuman lammikoissa viitasammakoita oli useita kymmeniä. Samassa yhteydessä kartoitettiin myös merenrannan ruovikkoaluetta, mutta sieltä ei saatu lajista havaintoa kuten ei myöskään lampiin johtavalta ojalta.

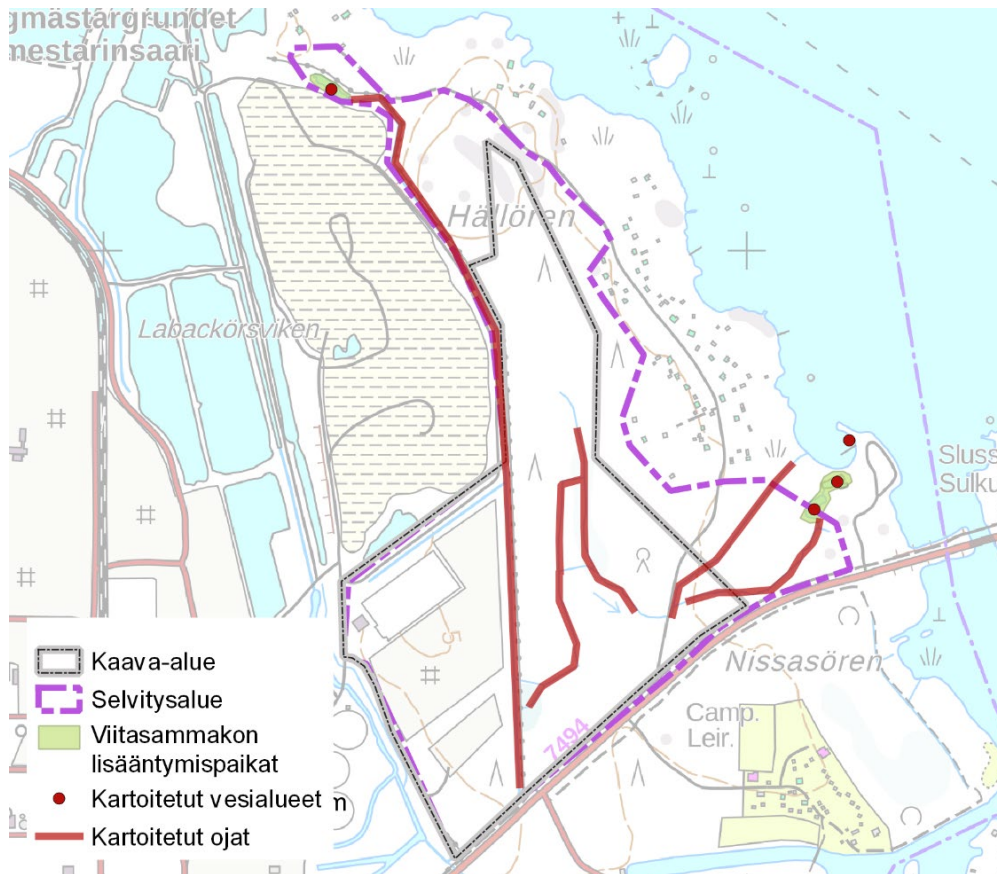
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Bild 18. Förökningsplatser för åkergröda samt kartläggningsobjekt för arten (Sitowise Oy).

Kuva 18. Viitasammakon lisääntymispaikat sekä lajin kartoituskohteet (Sitowise Oy).

Flygekorre:

I planeringsområdet, på Hällörens udde, finns ett flygekorrsområde. En flygekorrsutredning har gjorts i området och närmiljön 2022 (Essnature). Utredningen kompletterades som en del av detta projekt sommaren 2023 (Sitowise Oy). Våren 2024 gjordes en kompletterande inventering för att skapa en större helhetsbild (Essnature).

Baserat på ovan nämnda utredningar har det varit möjligt att skapa en täckande helhetsbild av förekomsten av flygekorre i området för detaljplanen och dess näromgivning. Baserat på utredningarna har det varit möjligt att bilda en uppfattning om platser och förbindelser som är viktiga med tanke på flygekorre.

Som utgångsuppgifter för inventeringen våren 2023 (bilaga 4) användes bland annat resultaten av en kartläggning i området från hösten 2022. Kartläggningen gjordes 10.5 och 15.5.2023. Förekomsten av flygekorre i området utreddes genom att söka spillning under träd och genom att

Liito-orava:

Suunnittelualueelle, Hällörenin niemelle, sijoittuu liito-orava-alue. Alueelle ja lähiympäristöön on laadittu vuonna 2022 (Essnature) liito-orava selvitys, jota täydennettiin osana tätä hanketta kesällä 2023 (Sitowise Oy). Keväällä 2024 tehtiin vielä laajemman kokonaiskuvan muodostamiseksi täydennysinventointi (Essnature).

Edellä mainittujen selvitysten perusteella liito-oravan esiintymisestä on voitu luoda kattava kokonaiskuva asemakaava-alueelta sekä sen lähiympäristöstä. Selvitysten perusteella on voitu muodostaa käsitys liito-oravien kannalta keskeisistä paikoista ja kulkuyhteyksistä.

Kevään 2023 inventoinnin (liite 4) lähtötietona käytettiin muun muassa alueella syksyllä 2022 toteutetun kartoituksen tuloksia. Kartoitus tehtiin 10.5. ja 15.5.2023. Liito-oravan esiintyminen alueella selvitetiin etsimällä lajin ulosteita puiden tyviltä sekä etsimällä kolopuita tai risupesäiä. Hällörenin asemakaava-alueen liito-oravaselvitys

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

leta efter hålträd eller risbon.

Flygekorreutredningen för Hällörens detaljplaneområde 2023 omfattade i regel området för detaljplanen, men även områden utanför planområdet undersöktes i den utsträckning som anges på kartan nedan (Bild 11).

Flygekorreutredningen våren 2024 (bilaga 5) gjordes 11–12.3.2024. Syftet med utredningen var att undersöka förekomsten av flygekorre och dess möjligheter att röra sig över ett större område på Hällören även utanför planområdet. Utredningen koncentrerades till den norra sidan av planområdet och till sommarstugeområdet vid Hällörens östra strand. Flygekorreutredningen 2024 riktades till de delar av Hällören som inte kartlades i samband med detaljplaneutredningen 2023.

Kartläggningsområdena ligger delvis ovanpå varandra och det uppstår inga så kallades skuggområden mellan utredningsområdena. Med hjälp av denna utredning fick man en större uppfattning om flygekorrens rörelser och förekomst i Hällörens område.

vuonna 2023 kattoi pääsääntöisesti asemakaava-alueen, mutta myös kaava-alueen ulkopuolisia alueita tarkasteltiin alla olevan kartan laajuudessa (Kuva 11).

Kevään 2024 liito-oravaselvitys (liite 5) tehtiin 11–12.3.2024. Selvityksen tarkoitus oli tutkia liito-oravan esiintymistä ja liikkumismahdollisuuksia laajemmin Hällörenin alueella myös kaava-alueen ulkopuolella. Selvitys painottui kaava-alueen pohjoispuolelle sekä huvila-alueelle Hällörenin itärannalla. Vuoden 2024 liito-oravaselvitys kohdennettiin Hällörenin niille osille, joita ei asemakaavaselvityksen yhteydessä vuonna 2023 kartoitettu. Osittain kartoitusalueet ovat päällekkäiset eikä niin sanottuja katvealueita jää selvitysten väliin. Tämän selvityksen avulla saatiin laajempi näkemys liito-oravan liikkumisesta ja esiintymisestä Hällörenin alueella.

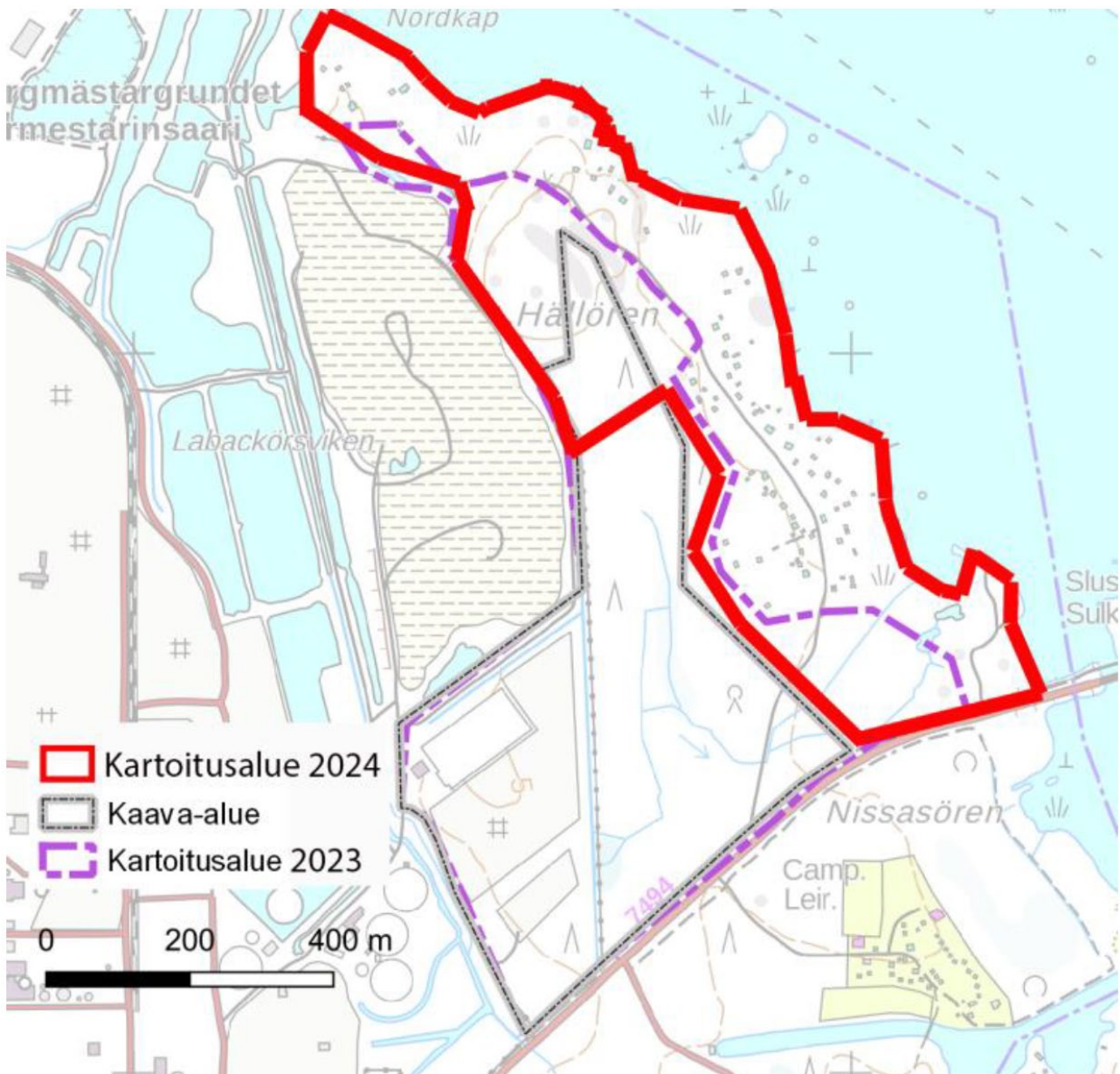


Bild 19. Kartläggningsområden för flygekorrsutredningarna under åren 2023 och 2024 (Essnature).

Kuva 19. Vuosien 2023 ja 2024 aikana toteutettujen liito-oravaselvitysten kartoitusalueet (Essnature).

Vid inventeringen 2023 hittades två boplatser för flygekorre i utredningsområdet. I utredningsområdet finns dessutom två holkar (den sydligare ligger i detaljplaneområdet) som inte är bebodda. Av dessa holkar var holken i sydost (ligger inte i detaljplaneområdet) i dåligt skick och hade delvis fallit ihop.

I närheten av boplatserna observerades rikligt med spillning från arten. Spillning observerades även i närheten av ett gammalt åkerområde vidare söderut längs kabeldiken. I dessa områden hittades inga hålträd eller risbon trots att rikligt med

Selvitysalueelta löydettiin vuoden 2023 inventoinnissa kaksi liito-oravan pesäpaikkaa. Lisäksi selvitysalueella on kaksi pönttöä (eteläisempi asemakaava-alueella), jotka eivät olleet asuttuja. Näistä pöntöistä kaakossa sijaitseva (ei asemakaava-alueella) oli huonokuntoinen ja osin romahtanut.

Lajista tehtiin papanahavaintoja runsaasti pesäpaikkojen tuntumasta. Vanhan peltoalueen tuntumasta ja edelleen etelämpää johto-ojen varsilta tehtiin niin ikään papanahavaintoja. Näiltä alueilta ei löydetty kolopuita tai risupesä, vaikka

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

spillning observerades. Spillningsobservationerna koncentrerades till de områden längs huvuddikena där granskogen var glesare och/eller där det förekom klibbal vid sidan av granar. I de täta grandungarna runt dikena gjordes inga observationer. Det är sannolikt att grandungarna är för täta.

Resultaten av Essnatures utredning som gjordes tidigare hösten 2022, de utredningar som gjorts av Sitowise våren 2023 och de resultat som fåtts våren 2024 är liknande; spillningsobservationerna ligger huvudsakligen i samma miljöer. Holken i området är obebodd och det fanns ingen spillning i omgivningen. Holken kan vara ett bytesbo som inte var i bruk våren 2023. Holken i den norra delen av utredningsområdet som inte ligger i planområdet var också obebodd trots att det fanns spillning under några träd i dess omgivning. Holken i fråga är inte duglig som boplats eftersom den fallit.

papanahavainnointa tehtiin runsaasti.

Papanahavainnot keskittyivät pääojien varsille niille osille, jossa kuusikko oli harvempaa ja/tai kuusien ohella esiintyi tervaleppiä. Ojia ympäröivistä tiheäkasvuisista kuusikoista ei tehty havainnointia. Todennäköisesti ne ovat liian tiheitä.

Aiemmin syksyllä 2022 Essnaturen ja keväällä 2023 Sitowisen tekemien selvitysten ja keväällä 2024 saadut tulokset ovat toistensa kaltaisia; papanahavainnot sijoittuvat pääosin samoihin ympäristöihin. Alueella oleva pönttö oli asumaton eikä ympäristöstä löytynyt papanoita. Pönttö saattaa olla vaihtopesä, joka ei ollut keväällä 2023 käytössä. Selvitysalueen pohjoisosassa sijaitseva pönttö, joka ei sijoitu kaava-alueelle oli niin ikään asumaton, vaikkakin sen ympäristöstä löytyi papanoita muutamien puiden alta. Kyseinen pönttö on pesimäkelvoton, koska se on romahtanut.



Bild 20. Holken i den sydöstra delen (inte i planområdet) som är i bra skick och som var obebodd 2023. Holken i den norra änden (inte i planområdet) som fallit och inte är duglig som boplats. Den bebodda holken i den mellersta delen (i planområdet)

Kuva 20. Kaakkoisosan (ei kaava-alueella) hyväkuntoinen pönttö, joka oli asumaton 2023. Pohjoispään romahtanut (ei kaava-alueella) pesimäkelvoton pönttö. Keskiosasta (kaava-alueella) löydetty, asuttu pönttö.

Utöver bohålan i planområdet som identifierades 2022 hittades en bebodd holk 2023 öster om hålträdet på den östra sidan av planområdets gräns.

Kaava-alueella sijaitsevan 2022 tunnistetun pesäkolon lisäksi löydettiin 2023 asuttu pönttö kolopuun itäpuolelta, joka sijaitsee kaava-alueen rajauksen itäpuolella.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Baserat på observationerna 2022 och 2023 finns det en bebodd livsmiljö för flygekorre i utredningsområdet. De mittersta delarna av utredningsområdet är ett födosökningsområde för arten.

Vuosien 2022 ja 2023 havaintojen perusteella selvitysalueella on liito-oravan asuttu elinympäristö. Keskiset osat selvitysalueesta ovat lajin ruokailualuetta.



Bild 21. Resultaten av utredningen 2023 och utredningsområdets (kartläggningsområde) gränser och planområdets gränser.

Kuva 21. Vuoden 2023 selvityksen tulokset sekä selvitysalueen (kartoitusalue) rajaus ja kaava-alueen rajaus.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Under vårvintern 2024 hittades rikligt med flygekorrespillning och flera boplatser i utredningsområdet. Utanför planområdet finns åtminstone fyra olika flygekorreervir. Enligt observationerna våren 2024 fanns det åtminstone 3 olika honor som förökar sig i utredningsområdet.

Selvitysalueelta löydettiin kevättalvella 2024 erittäin runsaasti liito-oravan papanoita ja useita pesäpaikkoja. Kaava-alueen ulkopuolella on ainakin neljä eri liito-oravareviiriä. Havaintojen mukaan selvitysalueella on ainakin 3 eri lisääntyvää naarasta keväällä 2024.



Bild 22. Observationer av flygekorre i hela utredningsområdet vårvintern 2024. Planområdets gränser med rött.

Kuva 22. Havaintoja liito-oravasta koko selvitysalueella kevättalvella 2024. Kaava-alueen rajausta punaisella.

Flygekorreförbindelserna mellan olika områden från Hällörens udde söderut går via Larsmovägen och vidare mot Svanen camping och Lysarholmen åtminstone på två platser (bilder 23 och 24).

Eri alueiden välillä kulkevien liito-oravien yhteys Hällörenin niemeltä etelään tapahtuu Luodontien yli, edelleen kohti Joutsen leirintäalueelle sekä

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Enligt utredningar som gjorts i Lysarholmens område under de senaste åren finns det ett väldigt talrikt och livskraftigt flygekorrebestånd i området.

Lysarholmenille ainakin kahdessa paikassa (kuvat 23. ja 24.).

Lysarholmenin alueella on viime vuosina tehtyjen selvityksien mukaan myös erittäin runsaslukuinen ja elinvoimainen liito-oravakanta.



Bild 23. Hällörens östra strand på Larsmos sida. Flygekorren kan glida mellan träden över Larsmovägen (avståndet är cirka 25–30 meter).

Kuva 23. Hällörenin itäranta, Luodon puolella, liito-orava pystyy liitämään puita pitkin Luodontien yli (etäisyys on noin 25–30 metriä).



Bild 24. En annan eventuell plats där flygekorren tar sig över vägen hittades 100 meter västerut från den första platsen. Även här kan flygekorren enkelt glida mellan träden över Larsmovägen. Avståndet är cirka 25–30 meter.

Kuva 24. Toinen mahdollinen ylityspaikka löytyi noin 100 metriä ensimmäisestä länteen. Myös tässä liito-orava pystyy helposti liitämään puita pitkin Luodontien yli. Etäisyys on noin 25–30 metriä.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

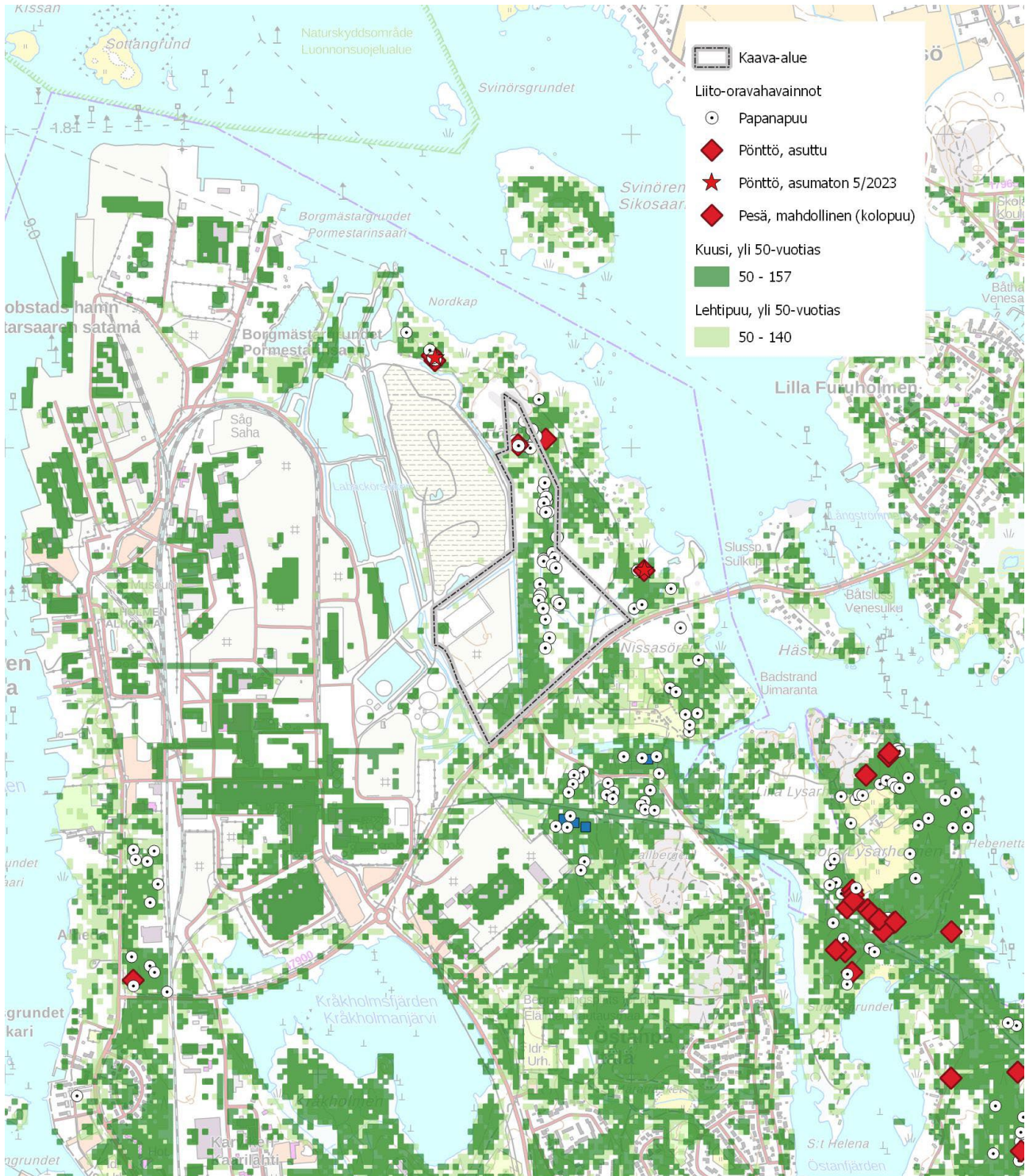


Bild 25. Flygekorreobservationer och potentiella områden för flygekorre i planområdet.

Kuva 25. Kaava-alueen lähialueen liito-oravahavainnot ja potentiaaliset alueet.

Fladdermus:

Enligt en utredning som gjordes under juni, juli och augusti 2023 har utredningsområdet baserat på observationer en väldigt liten betydelse för fladdermöss.

Lepakko:

Kesä-, heinä- ja elokuun 2023 aikana tehdyn selvityksen mukaan selvitysalueen merkitys lepakoille on hyvin vähäinen havaintojen perusteella.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

I det egentliga planområdet observerades sporadiskt förbiflygande enstaka nordiska fladdermöss. I övrigt gjordes inga fladdermusobservationer i det egentliga planområdet. Vid bebyggelsen längs Hällörsvägen gjordes flera observationer av nordisk fladdermus, vilket eventuellt tyder på att det kan finnas daggömmor i någon byggnad. En vattenfladdermus observerades under en bro längs Larsmovägen i augusti (1 individ).

Den knappa förekomsten av fladdermöss i planområdet kan förklaras åtminstone delvis med de väldigt täta skogarna och med att det finns bättre födosökningsområden utanför planområdet. I planområdet finns inga föröknings- eller födosökningsområden som är viktiga för fladdermöss.

Varsinaiselta kaava-alueelta havaittiin satunnaisesti ohilentäviä, yksittäisiä pohjanlepakoita. Muutoin varsinaisella kaava-alueella ei tehty lepakoista havaintoja. Hällörenintien varresta asutuksen luota tehtiin useampia havaintoja pohjanlepakoista, joka mahdollisesti viittaa siihen, että jossain rakennuksessa saattaa olla päiväpiiloja. Luodontien sillan alustasta tehtiin elokuussa havainto vesisiipasta (1 yksilö).

Lepakoiden vähäisyys kaava-alueella voi selittyä ainakin osittain hyvin tiheäpuustoisista metsistä sekä paremmista ruokailualueista kaava-alueen ulkopuolella lähiseudulla. Kaava-alueella ei ole lepakoille tärkeitä pesimä- tai ruokailualueita.

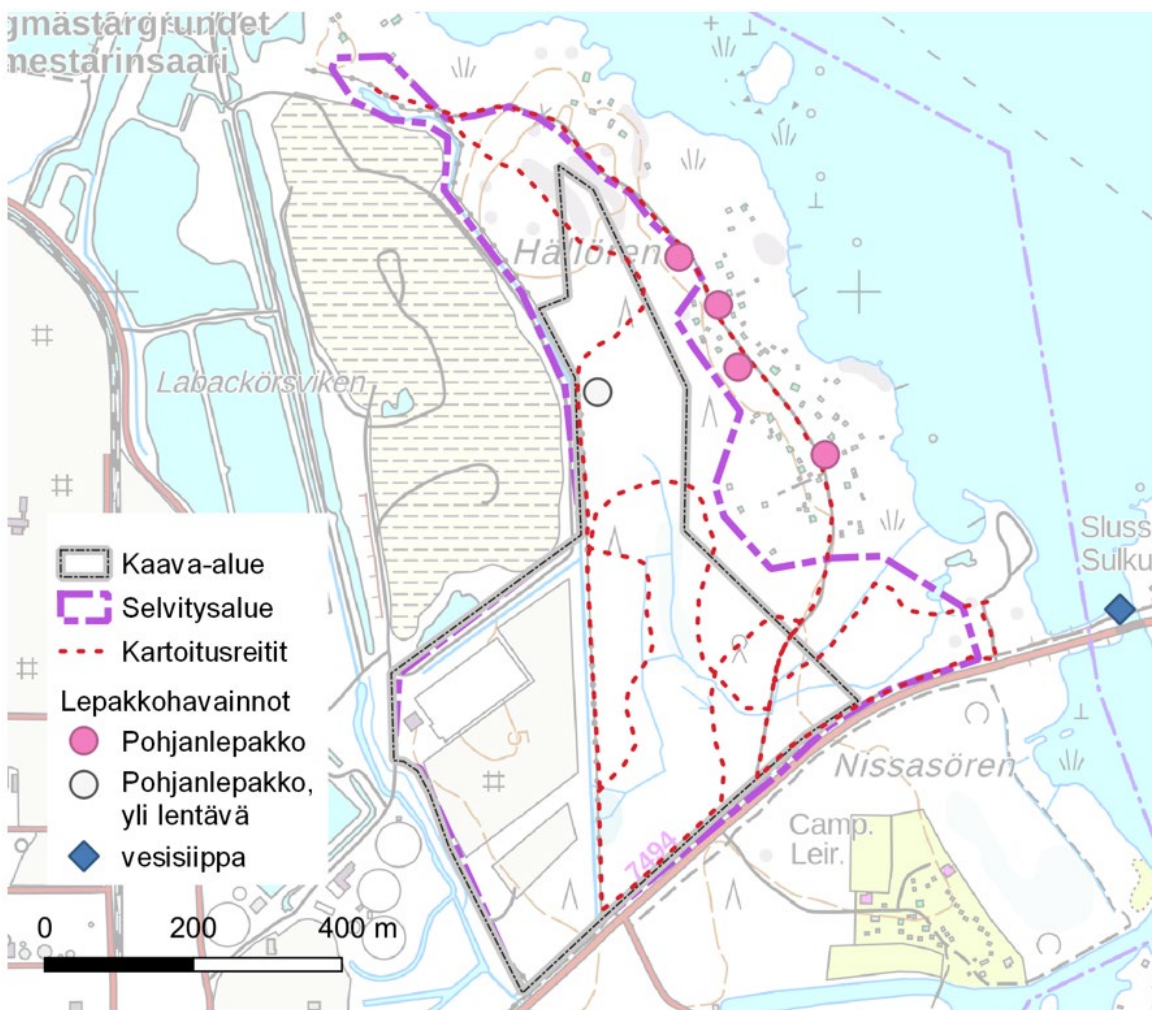


Bild 26. Fladdermusobservationer och kartläggningsrutter (Sitowise Oy).

Kuva 26. Lepakkohavainnot ja kartoitusreitit (Sitowise Oy).

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

3.1.9 Trafik och infrastruktur

Planområdet ligger norr om Larsmovägen (7494). Vid planeringsområdet var trafikmängden längs vägen år 2022 cirka 3 108 fordon per dygn. Mängden tung trafik längs Larsmovägen var cirka 233 fordon per dygn.

Till industriområdet går en järnvägsförbindelse från söder som betjänar industriverksamhetens behov.

3.1.9 Liikenne ja infrastruktuu

Kaava-alue sijoittuu Luondontien (7494) pohjoispuolelle. Tien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla oli vuonna 2022 noin 3108 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen määrä Luodontiellä oli noin 233 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Teollisuusalueelle on teollisen toiminnan tarpeita palveleva junaraidetyhteys etelästä.



Bild 27. Trafikmängderna längs vägarna i närheten av planområdet (genomsnittlig dygnstrafik 2022) (Trafikledsverket).

Kuva 27. Kaava-alueen läheisten teiden liikennemäärät (keskimääräinen vuorokausiliikenne 2022) (Väylävirasto).

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Vägtrafik

Trafikuppgifterna för industriområdet och antalet fordon som besöker de olika delarna av området per dygn visas i tabell 3 nedan. De ungefärliga mängderna som anges i tabellen beskriver antalet fordon som besöker området, vilket innebär att trafikmängden för de vägar som leder till området är dubbelt så stor som i tabellen (tur och retur).

Persontrafik som uppstår genom transporter och arbetsplatstrafik fördelas till olika delar av industriområdet beroende på parkeringsplatsens eller avlastningsplatsens läge.

Tieliikenne

Teollisuusalueen liikennetiedot ja alueen eri osissa käyvien ajoneuvojen määrä vuorokaudessa on esitetty alla olevassa taulukossa 3. Taulukossa esitetty likimääräiset määrät kuvaavat alueella käyvien ajoneuvojen kappalemäärää, jolloin alueelle vievien teiden liikennemäärä on esitettyihin määriin nähden kaksinkertainen (meno + paluu).

Kuljetuksen ja työntekijöiden henkilöliikenne jakautuvat teollisuusalueen eri puolille, riippuen parkkipaikan sijainnista tai purkupisteestä.

Tabell 3. Trafikuppgifter för området.
Taulukko 3. Alueen liikennetiedot.

	Tunga fordon Raskaat ajoneuvot	Person- och paketbilar Henkilö- ja pakettiautot	Koncentration av trafiktider Kulkemisaikojen painottuminen
Trävarutransporter Puutavarakuljetukset	200	-	24 h
Kemikalietransporter Kemikaalikuljetukset	10–15	-	klo 07–17
Persontrafik Henkilöliikenne	-	500	klo 07.00 50 %, klo 13.30 25 %, klo 21.30 25 %

Järnvägstrafik

Till fabriksområdet anländer dagligen 3 tåg som i genomsnitt är 30 vagnar långa. Den nya verksamhet som planerats till området för detaljplanen torde inte stöda sig på tågtrafik.

Raideliikenne

Tehdasalueelle saapuu päivittäin 3 junaa, jotka ovat keskimäärin 30 vaunun pituisia. Asemakaava-alueelle suunniteltu uusi toiminta ei tukeutune junaliikenteeseen.

Infrastruktur

I området finns ett självständigt vattenrenningsverk.

Dagvattnet från området behandlas lokalt genom dagvattenledning.

Industriområdet är en självständig enhet med tanke på samhällsteknik.

I området finns ett avloppsrenningsverk vars kapacitet räcker till för att ta emot dagvatten och avloppsvatten från de nya funktionerna.

Infrastrukturi

Alueella toimii itsenäinen jätevedenpuhdistuslaitos.

Teollisuusalue on yhdyskuntatekniikan näkökulmasta itsenäinen yksikkö.

Alueella toimii jätevedenputsari, jonka kapasiteetti riittää ottamaan vastaan uusien toimintojen hulevedet sekä jätevedet.

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

I fråga om socialvatten finns det ett befintligt nät i området som utvidgningsområdet kopplas till. Det befintliga systemet har anslutits till stadens nät.

Dagvattnet i området behandlas lokalt genom avledning.

Sosiaaliveden osalta alueella on olemassa oleva verkosto, johon laajennusalue kytketään. Olemassa oleva järjestelmä on kytketty kaupungin verkkoon.

Alueen hulevedet käsitellään paikallisesti ohjaamalla hulevesiä.

3.1.10 Buller

En omfattande miljöbullerutredning har gjorts för Alholmen Industrial Parks verksamhet år 2010 och den har uppdaterats åren 2013, 2016 och 2022. Den senaste bullerutredningen gjordes 2022 (Akukon, 2022) och i utredningen beaktades alla bullerproducerande källor i industriområdet och spridningen av buller modellerades. Utdrag ur utredningen:

”Som beräkningsstorheter i utredningen användes medelljudnivån för en vanlig dag (kl. 7–22) och natt (kl. 22–7) L_{Aeq} . I miljötillståndet har gränsvärdena för buller fastställts till 55 dB och 45 dB i Korsgrundets bostadsområde samt till 45 dB dag- och nattetid i Hällörens sommarstugeområde. Som målvärde anges dessutom 40 dB nattetid. Största delen av bullerkällorna är i funktion kontinuerligt dygnet runt, men en del är i funktion endast en del av dygnet. De nya delar som blivit färdiga efter 2016 är i gång dygnet runt.

På grund av de olika driftstiderna för bullerkällorna och deras läge är dags- och nattnivåerna olika i Hällörens sommarstugeområde men nästan samma i Korsgrundets bostadsområde.

3.1.10 Melu

Alholmen Industrial Parkin toiminnasta on laadittu laaja ympäristömeluselvitys vuonna 2010 ja sitä on päivitetty vuosina 2013, 2016 ja 2022. Viimeisin meluselvitys on tehty vuonna 2022 (Akukon, 2022) ja selvityksessä huomioitiin kaikki teollisuusalueen melua tuottavat lähteet ja melun leviäminen mallinnettiin. Lainauksia selvityksestä:

” Selvityksen laskentasuurena käytettiin tavallista päivän (klo 7–22) ja yön (klo 22–7) keskiäänitasoa L_{Aeq} . Ympäristöluvassa niille asetetut raja-arvot ovat Ristikarin asuinalueella 55 dB ja 45 dB sekä Hällörenin loma-asutusalueella 45 dB päivä ja yöaikaan, tavoitearvona lisäksi 40 dB yöaikaan. Suurin osa melulähteistä toimii jatkuvasti ympäri vuorokauden, mutta osa on päällä ainoastaan osan vuorokaudesta. Vuoden 2016 jälkeen valmistuneet uudet osat ovat toiminnassa ympärivuorokautisesti.

Näiden melulähteiden eri käyntiaikojen ja sijainnin vuoksi päivä- ja yötasot ovat erilaisia Hällörenin loma-asustusalueella, mutta lähes samoja Ristikarin asuinalueella.

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

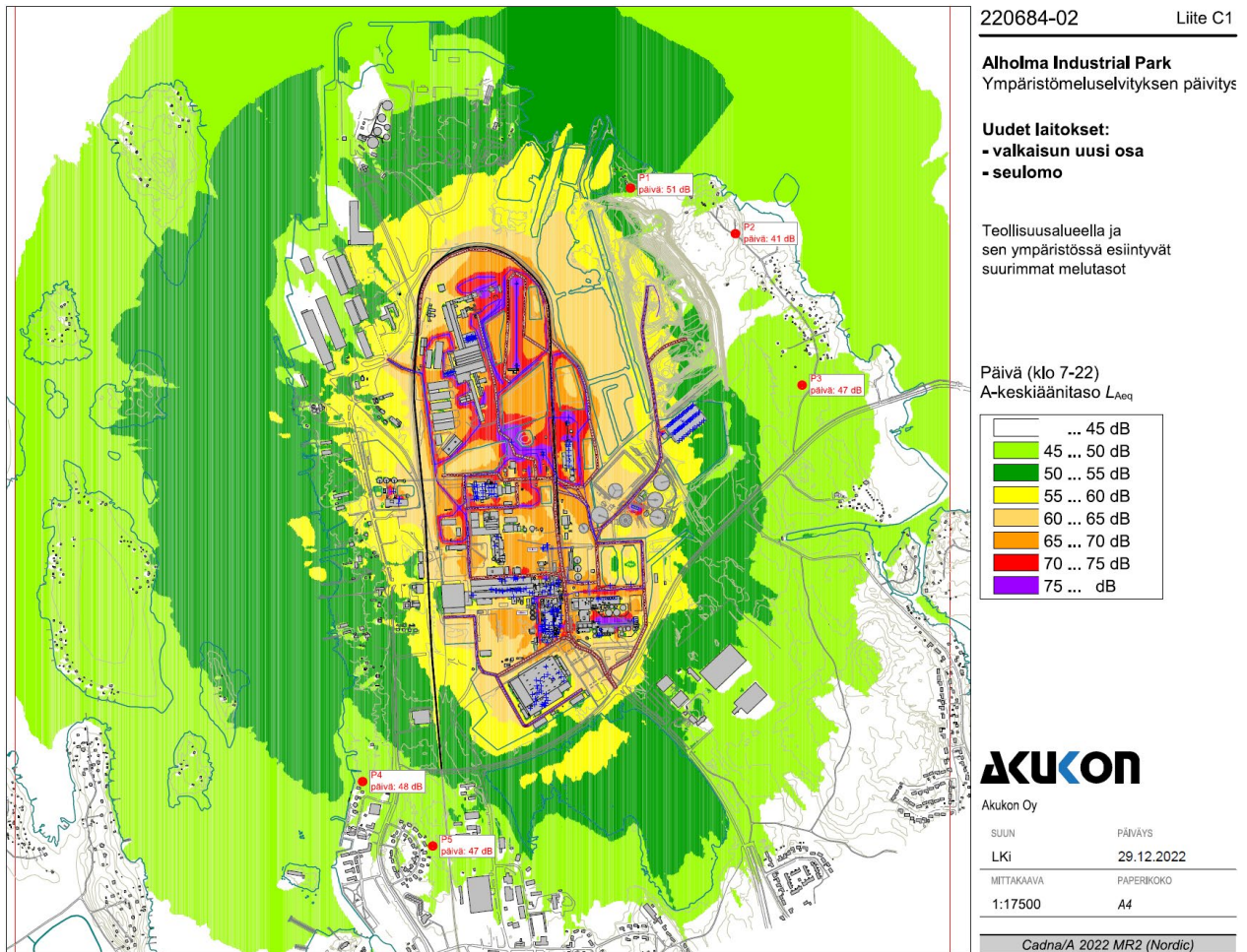


Bild 28. Bildutdrag ur utredningen av bullerutsläppsmätningen och uppdateringen av miljöbullerutredningen (Akukon).

Kuva 28. Kuvaote selvityksestä Melupäättömittauksen ja ympäristömeluselvityksen päivitys (Akukon).

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

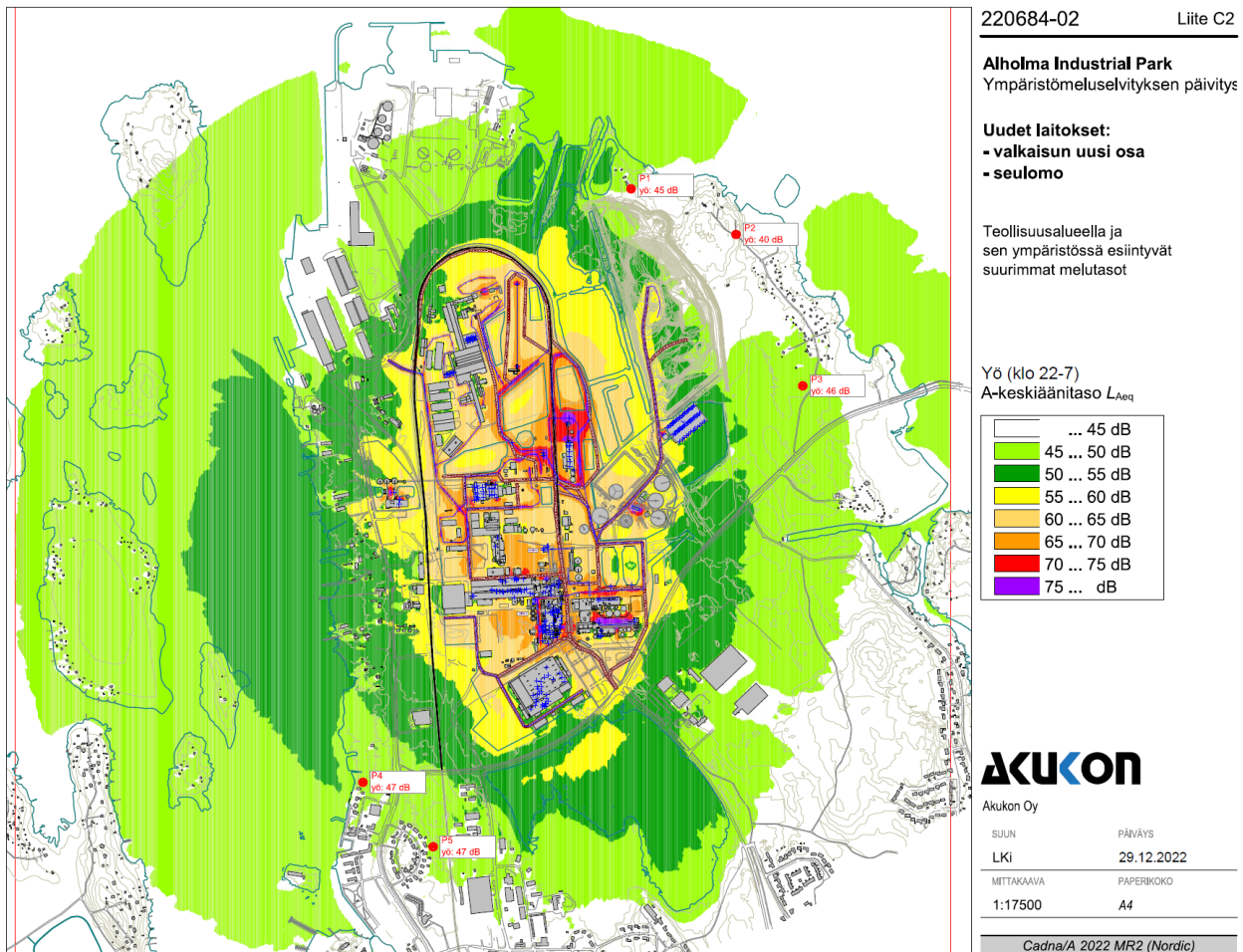


Bild 29. Bildutdrag ur utredningen av bullerutsläppsmätningen och uppdateringen av miljöbullerutredningen (Akukon).

Kuva 29. Kuvaote selvityksestä Melupäättömittauksen ja ympäristömeluselvityksen päivitys (Akukon).

3.1.11 Service

I området verkar förutom UPM Kymmene Oy:s Jakobstads cellulosafabrik och Alholmens Såg även 6 industriföretag och 53 serviceföretag.

I övrigt stöder sig området på staden Jakobstads tjänster.

3.1.11 Palvelut

Alueella toimii UPM Kymmene Oyj:n Pietarsaaren sellutehtaan ja Alholman sahan lisäksi 6 teollisuusyritystä ja 53 palveluyritystä.

Muilta osin alue tukeutuu Pietarsaaren kaupungin palveluihin.

3.1.12 Markägoförhållanden

Planområdet ägs av UPM Kymmene Oyj och staden Jakobstad.

3.1.12 Maanomistus

Kaava-alue on UPM-Kymene Oyj ja Pietarsaaren kaupungin omistuksessa.

3.2 Planeringssituation

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Landskapsplan

3.2.1 Maakuntakaava

Österbottens landskapsplan 2050

I planeringsområdet gäller Österbottens landskapsplan 2050.

Österbottens förbunds landskapsfullmäktige godkände Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt möte 7.4.2025 och planen trädde i kraft 2.7.2025 i enlighet med 201 § i lagen om områdesanvändning. Österbottens landskapsplan 2050 hävde när den trädde i kraft Österbottens landskapsplan 2040.

I Österbottens landskapsplan 2050 har följande beteckningar och bestämmelser anvisats till planeringsområdet och dess närhet:

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Suunnittelualueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2050.

Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 ja se on tullut voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti 2.7.2025. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi voimaantullessaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

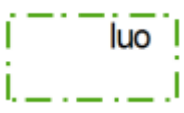
T/kem	OMRÅDE FÖR KEMISK INDUSTRI OCH LAGRING (OMRÅDESRESERVERING) (Alholmen) Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas industri- och lagerområden som använder eller hanterar farliga ämnen och omfattas av EU-direktivet 2012/18/EU (Seveso III-direktivet). Objektens konsuleringszoner är minst 1 km. Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen bör beaktas anläggningens konsuleringszon samt de risker som transport och lagring av farliga ämnen medför. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid anläggningens utvidgningsbehov och evakueringsbehov samt vid räddningsverkets verksamhetsförutsättningar.	KEMIANTEOLLISUUDEN JA KEMIALLISTEN AINEIDEN VARASTOINTIALUE (ALUEVARAUSMERKINTÄ) (Alholma) Aluevarausmerkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastoalueita, joissa käytetään tai käsitellään vaarallisia aineita ja joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU (Seveso III -direktiivi). Kohteiden konsultointivyöhykkeet ovat vähintään 1 km. Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida laitoksen konsultointivyöhyke sekä vaarallisten aineiden kuljetuksiin ja varastointiin liittyvät riskit. Erityistä huomiota tulee kiinnittää laitoksen laajentumistarpeisiin ja evakuointitarpeisiin sekä pelastuslaitoksen toimintaedellytyksiin.
--	--	---

	RIKTGIVANDE CYKELLED Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas cykelleder. Dessa sammanbinder rekreatiomsområden, rekreatioms- och turismobjekt, värdefulla kulturmiljöer och naturskyddsområden till samverkande nätverk på landskapsnivå. Planeringsbestämmelse: Mer detaljerad planering och utmärkning av cykelleden ska ske i samarbete med markägare och myndigheter. Vid planering av cykelleden ska man sträva efter att använda befintliga vägar samt gång- och cykeltrafikleder. Vid planering och åtgärder ska uppmärksamhet fästas vid cykelledens betydelse i grönområdesstrukturen samt kultur miljö-, landskaps- och naturvärden beaktas.	OHJEELLINEN PYÖRÄILYREITTI Kehittämisperiaatemer kinnällä osoitetaan pyöräilyreittejä. Nämä yhdistävät virkistysalueita, virkistys- ja matkai lukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelumääräys: Pyöräilyreitit tarkempi suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyös sä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Pyöräilyreitit suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kävely- ja pyöräilyväyliä. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida pyöräilyreitit merkitys viheraluejärjestelmässä sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.
	REKREATIONSOMRÅDE Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas områden avsedda för allmän rekreation och friluftsliv. Inom områdena kan finnas befintliga bostäder och fritidshus. I området gäller byggnadsbegränsning enligt 33 § i markanvändnings- och Bygglagen. Planeringsbestämmelse: Områdesanvändning och åtgärder i området ska planeras så att förutsättningarna för att använda området för allmän rekreation och friluftsliv tryggas och områdets tillgänglighet samt tillräcklig service- och utrustningsnivå säkerställs. Området ska planeras så att det stöder naturturismnäringen. I området tillåts utöver sådant byggande som behövs för rekreation och friluftsliv även reparations- och ändringsarbeten samt utvidgning av befintliga byggnader. Då rekreatiomsområden planeras ska uppmärksamhet fästas vid deras	VIRKISTYSALUE Aluevarausmerkinnällä osoitetaan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuja alueita. Alueella voi sijaita ole massa olevia vakituksia ja vapaa-ajan asunto ja alueella on voimassa alueidenkäyttölain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräys: Alueidenkäyttö ja toi menpiteet alueella tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että turvataan edellytykset käyttää aluetta yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun ja varmiste taan alueen saavutettavuus sekä riittävä palvelu- ja varustustaso. Alue tulee suunnitella niin, että se tukee luontomatkailulinkeinoja. Alueel la sallitaan retkeily- ja virkistyskäyttöä palvele van rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä laa jentaminen. Virkistysalueita suunniteltaessa on huomioitava niiden merkitys viheraluejärjestelmässä, ja niiden tulisi muodostaa, jos mahdollista, pyöräily- ja

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	betydelse i grönområdesstrukturen och de bör om möjligt via cykel- och friluftsleder bilda samverkande nätverk på landskapsnivå. Vid planering och åtgärder ska kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden beaktas. För rekreationsområdet ska en utvecklings- och skötselplan uppgöras.	ulkoilureittien kautta yhteistoiminnallinen maakunnallinen verkosto. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonto arvot. Alueelle tulee laatia kehittämis- ja hoito suunnitelma
--	---	--

	Kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå Med egenskapsbeteckningen anvisas kulturlandskap och byggda kulturmiljöer som är värdefulla på landskapsnivå. Till arealen mindre områden anvisas med en objektsbeteckning. Planeringsbestämmelse: Om en områdesreserveringsbeteckning anvisas för ett område anger den beteckningen den primära områdesanvändningsformen i området. Vid användning av området måste det säkerställas att kulturmiljön och naturarvet bevarar sina värden. I den mer detaljerade planeringen samt vid byggande ska kulturmiljön som helhet samt dess särdrag och tidsmässiga skiktning beaktas så att de värden som hänförs till den tryggas och området kan utvecklas. Målsättningen bör vara att åkrarna i området hålls öppna och används inom jordbruket samt att skogarna sköts. Med undantag av jord- och skogsbrukets behov bör byggplatser inte planeras på enhetliga åkerområden.	Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisemat ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Pienialaiset alueet osoitetaan kohdemerkinnällä. Suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen alueidenkäyttömuodon alueella. Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristö kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Tavoitteena tulee olla, että alueen pellot säilyvät avoimina ja maatalouskäytössä ja että metsät hoidetaan. Rakennuspaikkoja ei maaja metsätalouden tarpeita lukuun ottamatta tule suunnitella sijoitettavaksi yhtenäisille peltoalueille.
	Stomvattenledning Med linjebeteckningen anvisas stomvattenledningar.	Päävesijohto Viivamerkinnällä osoitetaan päävesijohtoja.
	Överföringsavlopp Med linjebeteckningen anvisas överföringsavlopp.	Siirtoviemäri Viivamerkinnällä osoitetaan siirtoviemäreitä.

	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald Med egenskapsbeteckningen anvisas de viktigaste internationellt (IBA) och nationellt betydande fågelområdena (FINIBA) samt ekologiskt betydelsefulla marina undervattensmiljöer i Finland (EMMA). Planeringsbestämmelse: Områdesanvändning och åtgärder bör planeras och genomföras så att bevarandet av områdets biologiska mångfald och naturvärden främjas. Inom området kan finnas flera olika områdesanvändningsformer. Beteckningen begränsar inte områdets användning för primärnäringsarna.	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan tärkeimmät kansainvälisesti (IBA) ja valtakunnallisesti merkittävät linnustoalueet (FINIBA) sekä Suomen ekologisesti merkittävät vedenalaiset meriluontokohteet (EMMA). Suunnittelumääräys: Alueidenkäyttö ja toimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että edistetään biologisen monimuotoisuuden ja luonnonarvojen säilymistä alueella. Alueen sisällä voi olla useita eri alueidenkäyttömuotoja. Merkintä ei rajoita alueen käyttöä alkutuotannossa.
---	--	--

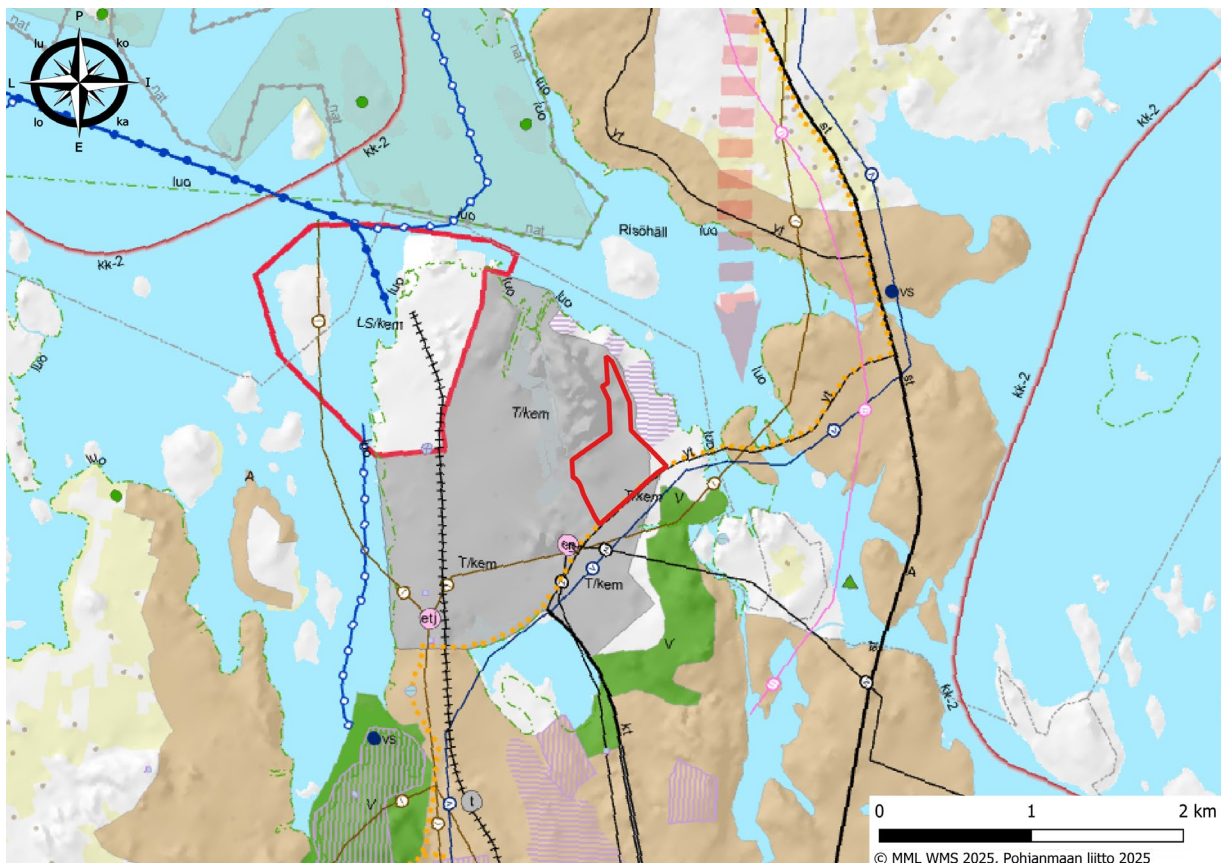


Bild 30. Österbottens landskapsplan 2050. Planområdets ungefärliga läge visas med röd linje. Österbottens förbund.

Kuva 30. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty punaisella viivalla. Pohjanmaan liitto.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Detaljplaneområdet ligger nästan helt i ett område för kemisk industri och lagring (T/Kem) som anvisats i landskapsplanen. Den östligaste delen av detaljplaneområdet ligger till en liten del i ett område i Österbottens landskapsplan 2050 som inte anvisats med någon områdesreservering. Med beaktande av landskapsplanens generella karaktär och styrningssyfte kan detaljpanelösningen emellertid anses stämma överens med den gällande landskapsplanen.

Asemakaava-alue sijaitsee lähes kokonaan maakuntakaavassa osoitetulla kemianteollisuuden ja kemiallisten aineiden varastointialueella (T/Kem). Asemakaava-alueen itäisin osa, sijoittuu pieneltä osin Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 alueelle, jolle ei ole osoitettu aluevarausmerkintää. Maakuntakaavan yleispiirteisyys ja ohjaustarkoitus huomioon ottaen, voidaan asemakaavaratkaisua kuitenkin pitää voimassa olevan maakuntakaavan mukaisena.

3.2.2 Generalplan

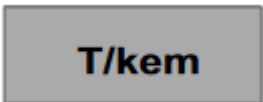
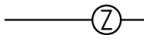
I planeringsområdet gäller Jakobstads generalplan 2020 som godkändes 28.1.2008. Generalplanen i fråga har inga rättsverkningar och därför har den inga övriga rättsverkningar än den inlösningsrätt baserat på miljöministeriets tillstånd som avses i 99.3 § i lagen om områdesanvändning. Generalplanen har emellertid följts.

I generalplanen finns följande områdesreserveringar och beteckningar som berör planeringsområdet:

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pietarsaaren yleiskaava 2020, joka on hyväksytty 28.1.2008. Kyseinen yleiskaava on oikeusvaikutukseton, joten yleiskaavalla ei ole muita oikeusvaikutuksia kuin alueidenkäyttölain 99.3 §:ssä tarkoitettu ympäristöministeriön lupaan perustuva lunastusoikeus. Yleiskaavaa on kuitenkin noudatettu.

Yleiskaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat aluevaraukset ja merkinnät:

Kaavamerkintä	Kartbeteckningarna:	Merkintöjen selitykset:
	anger ETT OMRÅDE FÖR PRODUKTION OCH LAGERHÅLLNING, DÄR FINNS EN BETYDANDE ANLÄGGNING FÖR PRODUKTION ELLER LAGRING AV FARLIGA KEMIKALETER. Vi vill anvisa dessa områden för produktion och upplagring, samt för stadsrum och verksamheter som betjänar denna hantering.	osoittaa TUOTANNON JA VARASTOINNIN ALUEEN, JOLLA ON MERKITTÄVIÄ, VAARALLISIA KEMIKALEJA VALMISTAVIA TAI VARASTOIVIA LAITOKSIA Haluamme osoittaa nämä alueet tuotantoa ja varastointia sekä niitä palvelevia kaupunkitiloja ja toimintoja varten.
	anger EN STADSPARK Vi vill anvisa området för vistelse och lek.	osoittaa KAUPUNGINPUISTON Haluamme osoittaa nämä alueet oleskeluun ja leikkiin.
.....	RUTTER FÖR LÄTT TRAFIK	KEVYEN LIIKENTEEN REITIT
	KRAFTLINJE	VOIMALINJA

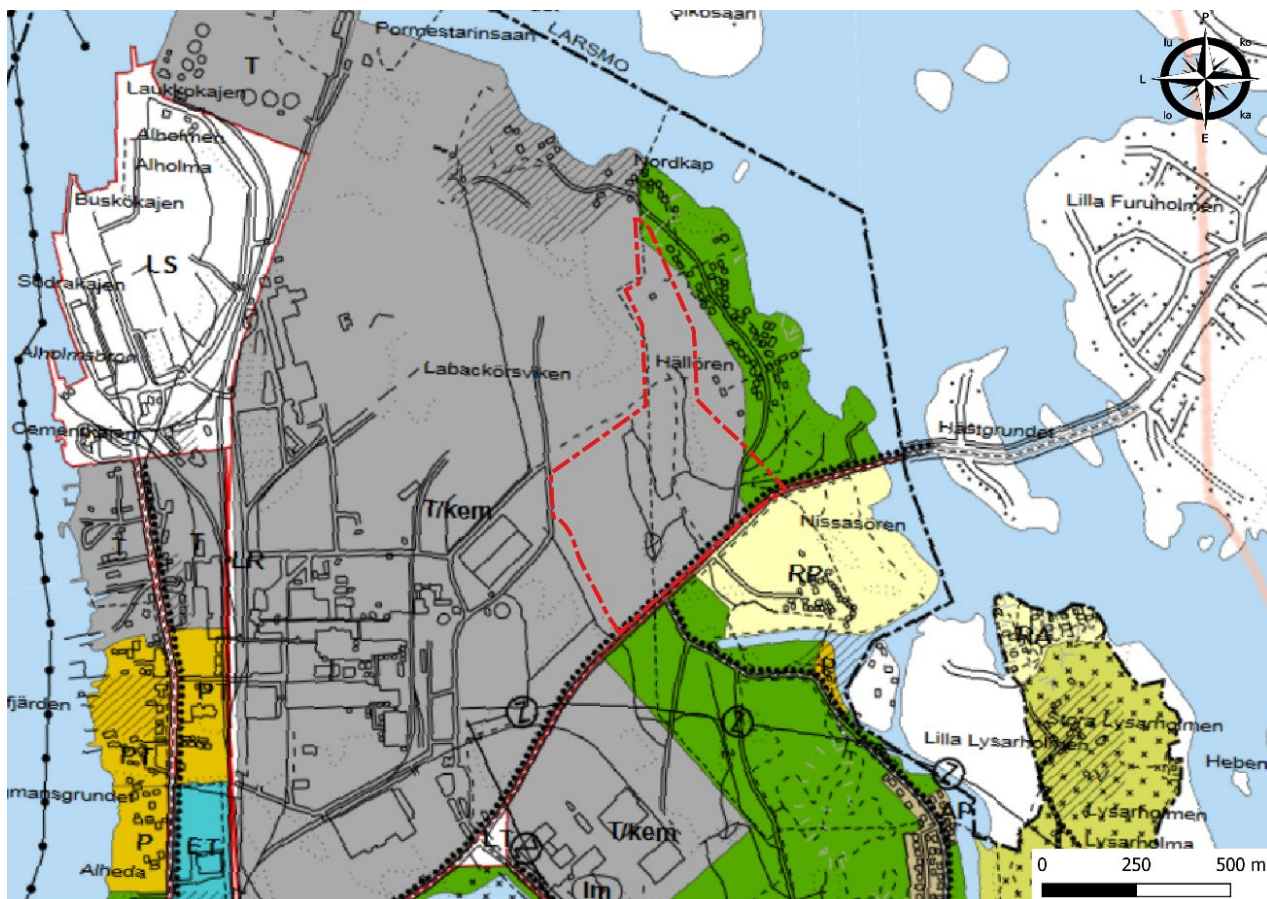
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Bild 31. Utdrag ur Jakobstads generalplan (2020). Planområdets ungefärliga läge visas med röd streckad linje. Staden Jakobstad.

Kuva 31. Ote Pietarsaaren yleiskaavasta (2020). Kaava-alueen likimääräinen rajaus punaisella katkoviivalla. Pietarsaaren kaupunki.

Detaljplaneområdet ligger nästan helt i ett T/Kem-område som anvisats i Jakobstads generalplan 2020. Den östligaste delen av detaljplaneområdet samt den nordligaste spetsen ligger i stadsparkens område i den gällande generalplanen. Med undantag av en liten avvikelse kan detaljplanlösningen anses stämma överens med den gällande generalplanen, med beaktande av principen för mer detaljerad planering.

Staden Jakobstad håller på att utarbeta en uppdatering av generalplanen. Dess målår är 2040. Den nya generalplanen omfattar hela stadens område och avsikten är att den ska ha rättsverknningar.

Generalplanen är anhängig och den var framlagd som förslag 27.6–8.9.2025. Nedan

Asemakaava-alue sijaitsee lähes kokonaan Pietarsaaren yleiskaavassa 2020 osoitetulla T/Kem-alueella. Asemakaava-alueen itäisin osa sekä pohjoisin kärki sijoittuvat voimassa olevassa yleiskaavassa kaupunginpuiston alueelle. Vähäistä poikkeamaa lukuun ottamatta asemakaavaratkaisua voidaan pitää voimassa olevan yleiskaavan mukaisena, huomioiden tarkentuvan suunnittelun periaate.

Pietarsaaren kaupunki laatii yleiskaavapäivitystä, jonka tavoitevuosi on 2040. Uusi yleiskaava kattaa kaupungin koko alueen ja tarkoituksena on tehdä siitä oikeusvaikutteinen.

Yleiskaava on vireillä ja se oli ehdotuksena uudelleen nähtävillä 27.6.-8.9.2025. Alla kuvaote yleiskaavakartasta ja määräyksistä (16.6.2025).

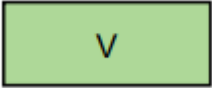
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

visas ett bildutdrag ur generalplanekartan och bestämmelserna (16.6.2025).

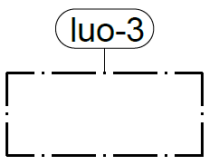
I generalplanen anvisas följande

områdesreserveringar och beteckningar som berör planeringsområdet:

Yleiskaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat aluevaraukset ja merkinnät:

Planbeteckning Kaavamerkintä	Beskrivning av beteckningar:	Merkintöjen selitykset:
	Industri och lagerområde där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/får placeras.	Teollisuus- ja varastoalue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.
 /s	Rekreatiomsområde Område där miljön bevaras. Vid planering och genomförande av områdets användning ska bevarandeförutsättningarna för naturtyper, livsmiljöer och förekomster av arter som är viktiga för den biologiska mångfalden beaktas. Särskild hänsyn ska tas till livsmiljöer och förbindelseleder för arter enligt bilaga IV (a) till habitatdirektivet. Tillräckligt med träd för att säkerställa flygekorrens födosök och rörelse ska bevaras.	Virkistysalue. Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettavahuomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden luontotyyppien, elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Alueilla tulee huomioida erityisesti luontodirektiivinliitteen IV (a) lajien elinympäristöt ja kulkuyhteydet. Liito-oravan ruokailun ja liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.
	Skyddsområde eller område reserverat för skyddsändamål. Värdefull fågelholme/skär eller annat område som är viktigt för den biologiska mångfalden och som är skyddade eller planeras att bli skyddade på annan grund än enligt naturvårdslagen. Inga åtgärder får vidtas inom området som kan äventyra dess skyddsvärden. Tillåtna är dock åtgärder som är nödvändiga för att bevara eller återställa skyddsvärdena.	Suojelualue tai suojelutarkoitukseen varattu alue. Arvokas lintuluoto/kari tai muu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä, muulla kuin luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu rauhoitusalue. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Sallittuja ovat kuitenkin toimenpiteet, jotka ovat tarpeen suojeluarvojen säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.
	Skyddsgrönområde.	Suojaviheralue.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	Område särskilt viktigt för naturens mångfald. På området förekommer det hotade växtarter, samt fortplantnings- och viloplatser förhotade eller strikt skyddade djurarter. Vid planering och genomförande i området ska bevarandet av arterna och tryggheten av deras livsmiljöer beaktas, även som fortplantnings-, viloplatser och viktiga födosöksområden för djurlivet. Fortplantnings- och viloplatser för individer som tillhör djurarter enligt 78 § i naturvårdslagen som kräver striktskydd får inte förstöras eller försämrats.	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee uhanalaisen kasvilajiston esiintymiä, uhanalaisen eläinlajiston tai uhanalaisen ja tiukasti suojellun eläinlajiston lisääntymis- ja levähdysalueita. Alueensuunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon lajiston säilyttäminen ja niiden elinympäristöjen turvaaminen, myös eläimistön lisääntymis-, levähdys- ja merkittävänä ruokailualueena. Luonnonsuojelulain 78 § tiukkaa suojelua edellyttävään eläinlajiinkuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää.
	Gång- och cykelväg	Kevyen liikenteen reitti

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

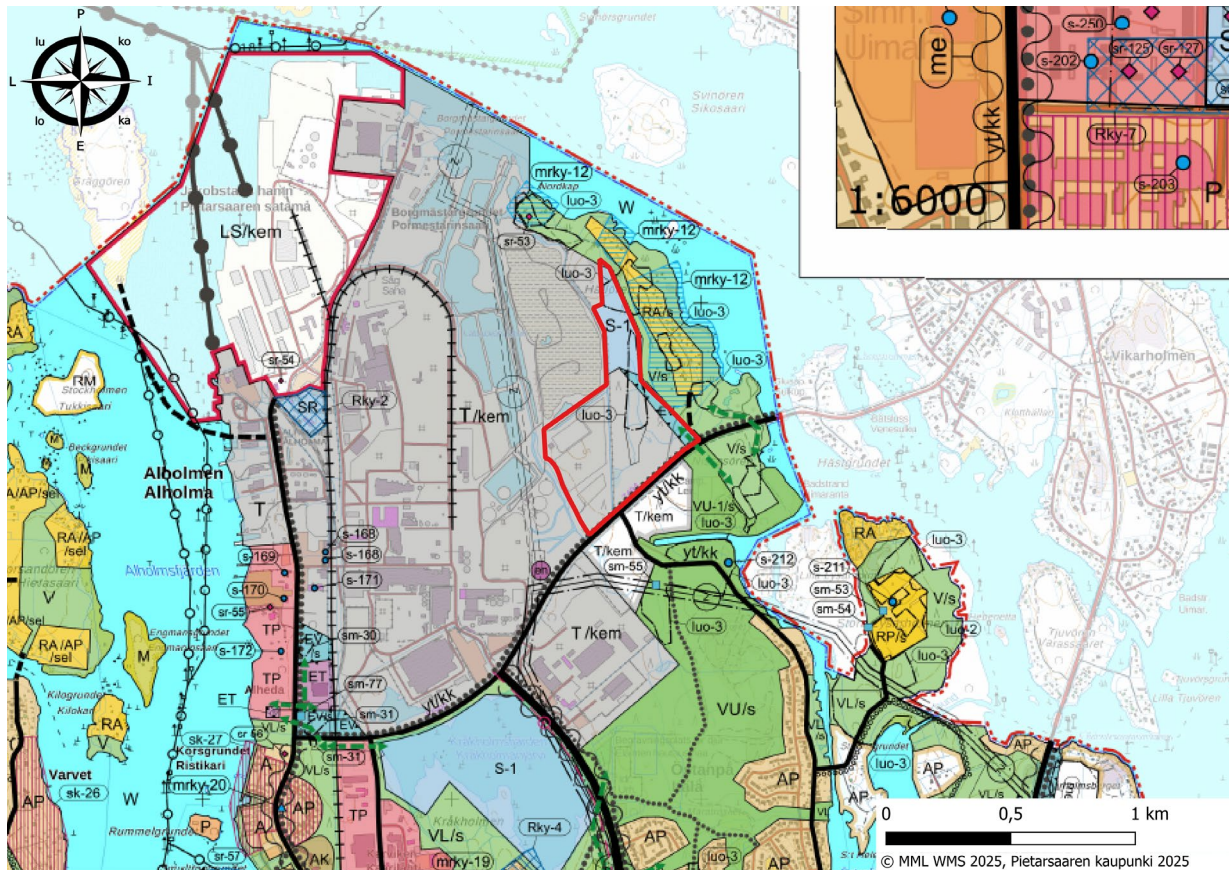


Bild 32. Utdrag ur Jakobstads generalplan (2040) 16.6.2025. Planområdets ungefärliga läge visas med röd linje. Staden Jakobstad.

Kuva 32. Ote Pietarsaaren yleiskaavasta (2040) 16.6.2025. Kaava-alueen likimääräinen rajaus punaisella viivalla. Pietarsaaren kaupunki.

Detaljplaneprojektet stämmer överens med det justerade planförslaget till Jakobstads generalplan 2040.

Asemakaavahanke on vireillä olevan Pietarsaaren yleiskaavan 2040 tarkistetun kaavaehdotuksen mukainen.

3.2.3 Detaljplan

Planeringsområdet är delvis detaljplanerat och delvis inte detaljplanerat. I planeringsområdet gäller Jakobstads detaljplan 300 som godkändes 25.11.2003.

I söder gränsar planeringsområdet till detaljplan 344 som godkändes 19.1.2009. I närheten av planeringsområdet, på dess södra och nordöstra sida, gäller detaljplan 414 som godkändes 9.5.2022. Nordost om planeringsområdet finns en anhängig detaljplan för Svanen området. Den nordöstra-östra delen av planeringsområdet är inte detaljplanerat.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on osin asemakaavoitettua ja osin asemakaavoittamatonta aluetta.

Suunnittelualueella on voimassa Pietarsaaren asemakaava 300, joka on hyväksytty 25.11.2003.

Suunnittelualue rajautuu etelästä asemakaavaan 344, joka on hyväksytty 19.1.2009.

Suunnittelualueen läheisyydessä etelä-koillispuolella on voimassa asemakaava 414, joka on hyväksytty 9.5.2022. Suunnittelualueen koillispuolella on vireillä oleva asemakaava Joutsenassa. Suunnittelualueen koillisitiosa on asemakaavoittamatonta aluetta.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

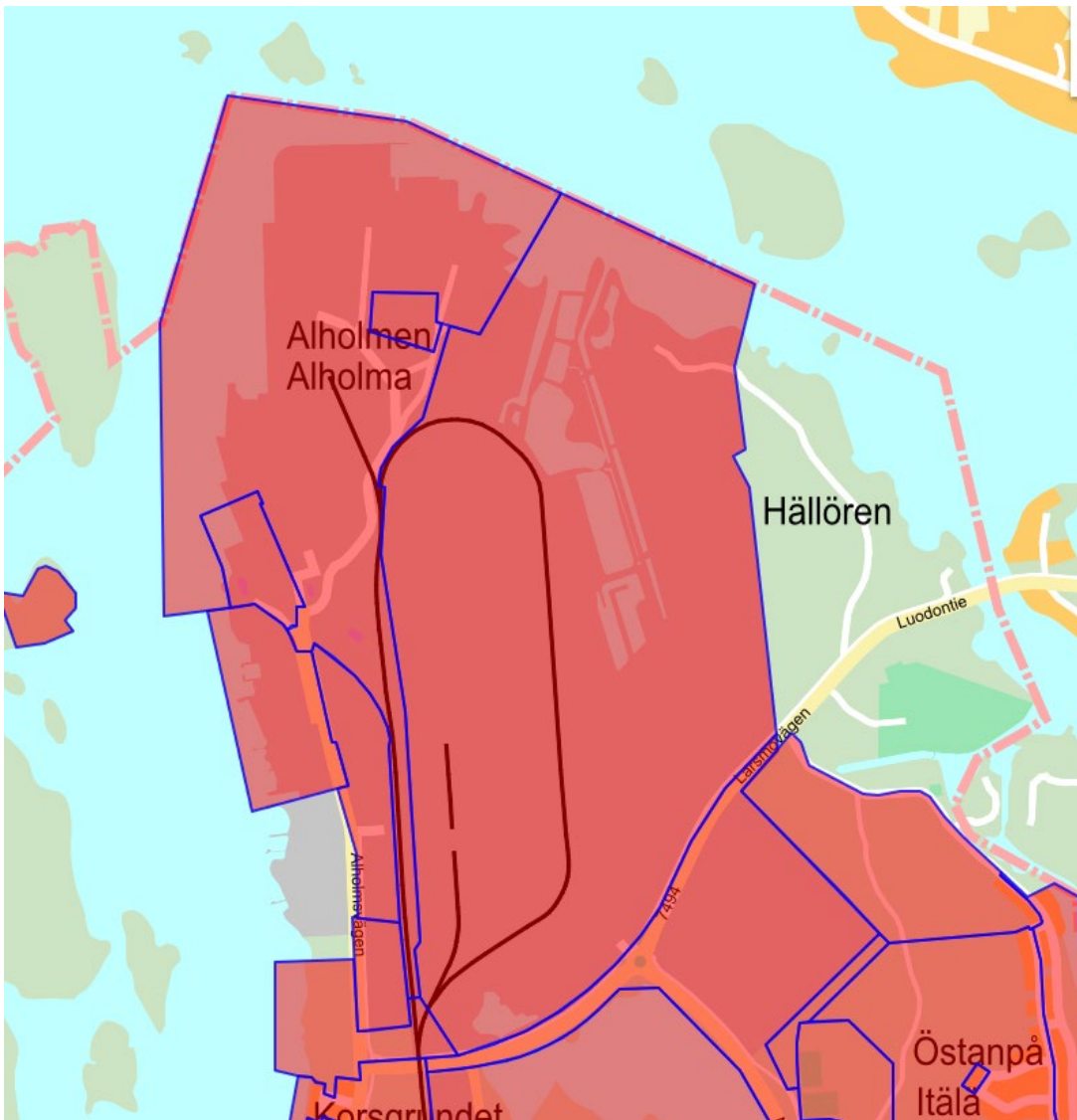


Bild 33. Gällande detaljplaner. Staden Jakobstads kartservice.

Kuva 33. Voimassa olevat asemakaavat. Pietarsaaren kaupungin karttapalvelu.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS



T1/kem

KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER, SOM ÄR RESERVERAT FÖR TRÄFÄRDINGSINDUSTRI, ENERGI FÖRSÖRJNING, BEHANDLING OCH LAGRING AV AVFALL SAMT TILL ÖVRIG VERKSAMHET ANKNUTEN TILL OVANNAMDA VERKSAMHET. PÅ OMRÅDET ANVÄNDS OCH LAGRAS KEMIKALIER.

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOKA ON VARATTU PUUNJALOSTUSTEOLLISUUDELLE, ENERGIAHUOLLOLLE, JÄTTEEN KÄSITTELYLLE JA SIIJOITUKSELLE SEKÄ EM. TOIMINTOIHIN LIITTYVILLE LIITÄNNÄISTOIMINNOILLE. ALUEELLA KÄYTETÄÄN JA VARASTOIDAAN VAARALLISIA KEMIKAALEJA.

EV

SKYDDSGRÖNOMRÅDE. BYGGNADER FÅR REPARERAS PÅ ETT SÄTT SOM KAN JÄMFÖRAS MED EN NYBYGGNAD, IFALL EN BYGGNAD FÖRSTÖRS FÅR DEN INTE ERSÄTTAS MED EN NYBYGGNAD.

SUOJAVIHERALUE. RAKENNUKSIA SAA KORJATA UUDISRAKENTAMISEEN VERRATTAVALLA TAVALLA. JOS RAKENNUS TUHOUTUU, SITÄ EI SAA KORVATA UUDELLA.

W

VATTENOMRÅDE. VESIALUE.

Bild 34. Detaljplan 300. Staden Jakobstad.

Kuva 34. Asemakaava 300. Pietarsaaren kaupunki.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS



T/kem

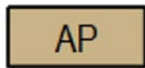
KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER, DÄR EN BETYDANDE ANLÄGGNING FÖR PRODUKTION ELLER LAGRING AV FARLIGA KEMIKALIER FÅR PLACERAS.

Teollisuus- ja varastorakenusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

Bild 35. Utdrag ur detaljplan 344. Staden Jakobstad.

Kuva 35. Ote asemakaavasta 344. Pietarsaaren kaupunki.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS



KVARTERSOMRÅDE FÖR SMÅHUS.
Asuinpienalojen korttelialue.



OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION, TÄTORTSSKOG. PÅ OMRÅDET FÅR ANLÄGGAS
MOTIONSSTIGAR. OMRÅDET SKA SKÖTAS NATURENLIGT SÅ, ATT DESS LANDSKAPSBILD,
SAMT KARAKTÄR OCH VÄRDE SOM REKREATIONSOMRÅDE OCH NATUROMRÅDE BEVARAS.
OMRÅDEN MED BERG I DAGEN SKA BEVARAS ORÖRDA.
Lähivirkistysalue, taajamametsä. Alueelle saa rakentaa kuntopolkuja. Aluetta on hoidettava
luonnonmukaisesti niin, että sen maisemakuva sekä luonne ja arvo virkistys- ja
luonnonalueena säilyvät. Avokallioalueet on säilytettävä koskemattomina.

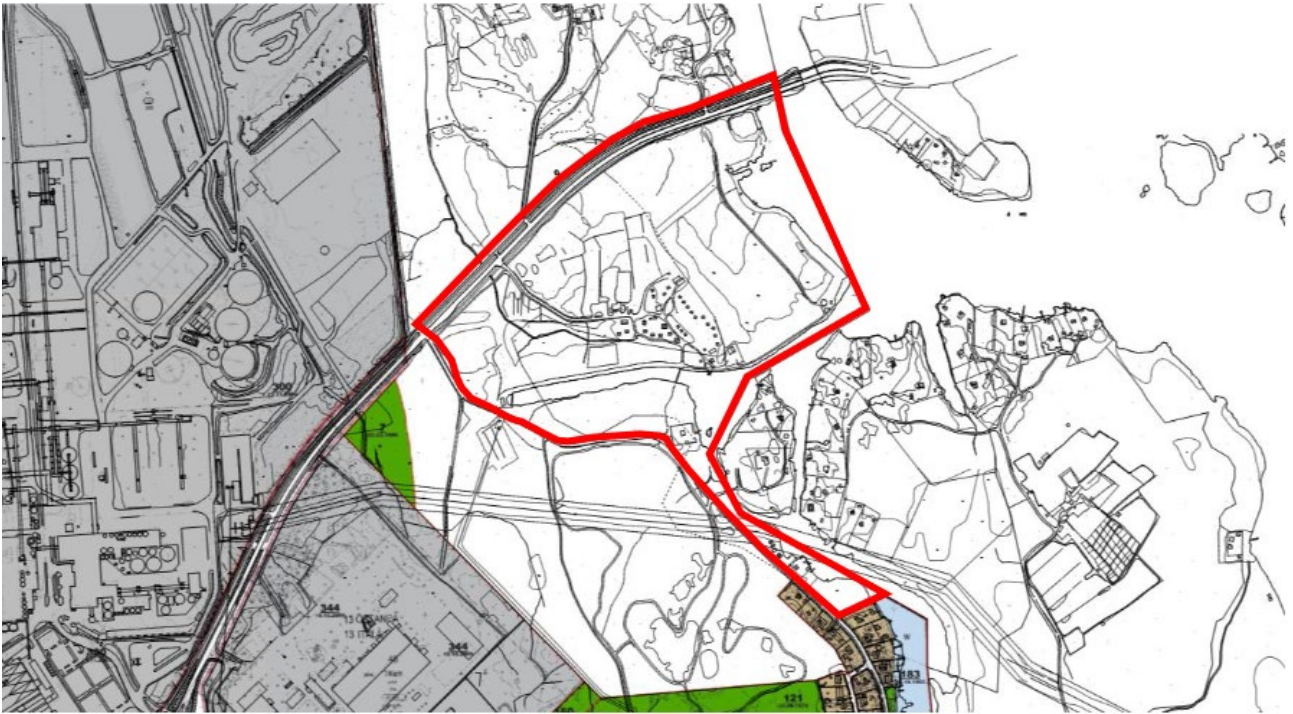


SKYDDSGRÖNOMRÅDE.
Suojaviheralue.

Bild 36. Detaljplan 414. Staden Jakobstad.

Kuva 36. Asemakaava 414. Pietarsaaren kaupunki.

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS



*Bild 37. Planeringsområdet för den anhängiga detaljplanen intill Svanen området. Staden Jakobstad.
Kuva 37. Joutsenen alueen vireillä olevan asemakaavan suunnittelualue. Pietarsaaren kaupunki.*



Kuva 38. Ote Pietarsaaren asemakaavakoelmasta. Kaava-alueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla. Pietarsaaren kaupungin karttapalvelu.

3.2.4 Byggnadsordning

Staden Jakobstads byggnadsordning trädde i kraft
25.10.2005.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Pietarsaaren kaupungin rakennusjärjestys on tullut
voimaan 25.10.2005.

3.2.5 Program och strategier

Jakobstadsregionens klimatstrategi 2021–2030

I regeringsprogrammet (2020) konstateras att Finland är ett klimatneutralt land senast 2035 och världens första fossilfria välfärdssamhälle. Det förutsätter att utsläppen minskas snabbare inom alla branscher och att kolsänkorna stärks. Jakobstadsregionen vill vara en föregångare i detta klimatarbete.

År 2018 hade de största utsläppen av växthusgaser i Jakobstad sitt ursprung i trafiken och uppvärmningen av byggnader. Utsläppen av växthusgaser var totalt 126,2 kt CO₂e, vilket är 33 procent mindre än 2007 (188,3 kt CO₂e). De största utsläppsminskningarna skedde inom industri (-60 %), fjärrvärme (-46 %), elförbrukning (-42 %) och eluppvärmning (-42 %). Utsläppen av växthusgaser har ökat från sjötrafiken (6 %) och jordbruket (141 %).

I klimatstrategin uppställs mål och åtgärder. Som ett industriellt mål som bör uppnås nämns *”Minst ett regionalt cirkulär ekonomi-projekt per år”*. Ett utvecklingsprojekt i anslutning till ett befintligt industriområde som utnyttjar synergiflöden kan anses vara verksamhet som stämmer överens med strategins mål.

Som direkta åtgärder i strategin nämns effektivisering av energianvändningen. Målet i fråga är centralt i alla industriprojekt där man strävar efter att effektivisera energianvändningen och utnyttjandet av biflöden.

När det gäller planläggning och byggande har följande mål tecknats i strategin:

- Samhällsstrukturen utvecklas i första hand genom förtätning. Genom detta skapas förutsättningar för utökad/tillgänglig service. Utökad/tillgänglig service ökar användning av cykel- och gångtrafik.
- Genom planläggningen skapa förutsättningar för användning av förnybar energi.
- Klimatkonsekvenserna utvärderas i samband med planernas konsekvensbedömning.

3.2.5 Ohjelmat ja strategiat

Pietarsaaren seudun ilmastostrategia 2021-2030

Hallitusohjelmassa (2020) todetaan, että Suomi on ilmastoneutraali vuoteen 2035 mennessä ja maailman ensimmäinen fossiilivapaa hyvinvointiyhteiskunta. Se edellyttää päästöjen nopeampaa vähentämistä kaikilla toimialoilla sekä hiilinielujen vahvistamista. Pietarsaaren seutu haluaa olla edelläkävijä tässä ilmastotyössä.

Vuonna 2018 Pietarsaaren suurimmat kasvihuonekaasupäästöt olivat peräisin liikenteestä ja rakennusten lämmityksestä. Kasvihuonekaasupäästöt olivat yhteensä 126,2 kt CO₂ e, mikä oli 33 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2007 (188,3 kt CO₂ e). Suurimat päästövähennykset olivat teollisuudessa (-60 %), kaukolämmössä (-46 %), sähkönkulutuksessa (-42 %) ja sähkölämmityksessä (-42 %). Meriliikenteen (6 %) ja maatalouden (141 %) kasvihuonekaasupäästöt ovat lisääntyneet.

Ilmastostrategiassa on asetettu tavoitteita ja toimenpiteitä. Teollisuuden piiriin ja toteutettavaksi katsottavaksi tavoitteeksi on kirjattu muun muassa *”Vähintään yksi alueellinen kiertotaloushanke vuodessa”*. Olemassa olevan teollisuusalueen yhteyteen ja synergiavirtoja hyödyntävä kehityshanke voidaan lukea strategian tavoitteen mukaiseksi toiminnaksi.

Suoriksi toimenpiteiksi strategiassa on kirjattu energiankäytön tehostaminen. Kyseinen tavoite on keskeinen tavoite kaikissa teollisuushankkeissa, joissa pyritään tehostamaan energiankäyttöä ja sivuvirtojen hyödyntämistä.

Kaavoituksen ja rakentamisen osalta strategiassa on kirjattu seuraavia tavoitteita:

- Yhdyskuntarakenne kehittyä ensisijaisesti tiivistämällä. Näin luodaan edellytykset uusille/saavutettaville palveluille. Laajennetut/saavutettavat palvelut lisäävät pyöräily- ja kävelyliikennettä.
- Kaavoituksella luodaan edellytykset uusiutuvan energian käyttämiselle.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

- Dagvattenhanteringen beaktas i planläggningen och lösningarna anvisas i planerna.
- Ingen ny bebyggelse placeras på områden med översvämningsrisk om översvämningsriskerna inte bevisligen kan kontrolleras.
- Genom planläggning utforma en enhetlig och tillgänglig grönstruktur samt bevara och utveckla biologisk mångfald.

Utvecklingen av det befintliga industriområdet baserar sig på utnyttjande av befintlig infrastruktur och främjar utnyttjandet av biflöden och energi i området utan att spill uppstår. I området finns samhällsteknik som det är möjligt att ansluta sig till. Därför behöver separata dagvatten- och övriga system inte byggas i den nya miljön.

I förhållande till det befintliga industriområdet kommer området att bli cirka 10,5 hektar större. Planläggningen splittrar inte grönstrukturen eller ekologiska förbindelser.

- Ilmastovaikutukset arvioidaan suunnitelmien vaikutustenarvioinnin yhteydessä.
- Huleveden käsittely huomioidaan kaavoituksessa ja ratkaisut osoitetaan suunnitelmissa.
- Tulvariskialueille ei sijoiteta uutta asumista, jos tulvariskejä ei pystytä todistetusti kontrolloimaan.
- Kaavoituksella muotoillaan yhtenäinen ja saavutettava viherrakenne sekä säilytetään biologinen monimuotoisuus ja kehitetään sitä.

Olemassa olevan teollisuusalueen kehittäminen perustuu jo rakennetun infrastruktuurin hyödyntämiseen ja edesauttaa alueen sivuvirtojen ja energian hyödyntämisessä ilman hukan syntyä. Alueelle on rakennettu yhdyskuntateknikka, johon voidaan liittyä, joten erillisiä hulevesi yms. järjestelmiä ei tarvitse rakentaa uuteen ympäristöön.

Suhteessa nykyiseen teollisuusalueeseen, alue tulee laajentumaan noin 10,5 ha. Kaavoitus ei pirsto viherrakennetta ja ekologistia yhteyksiä.

3.2.6 Baskarta

Baskartan är uppdaterad och stämmer överens med 54a § OAL.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on AKL 54 a §/2014 ajan tasalla.

4. Detaljplaneringens skeden

4.1 Planeringsbehov

Syftet med detaljplanen och detaljplaneändringen är att uppdatera planläggningssituationen i området så att den stämmer överens med behoven för de nuvarande och kommande funktionerna. I planarbetet preciseras planeringssituationen i området i förhållande till den gällande generalplanen och de gällande detaljplanerna kommer att kontrolleras och revideras så långt det är nödvändigt. I detaljplanen behandlas gränserna för byggnadsområdena och tomterna och det byggda kulturlandskapet, och dessutom fastställs områdets huvudsakliga markanvändningsändamål så att det betjänar industriverksamhetens behov och möjligheterna att utveckla Alholmens industriområde i en föränderlig marknadsmiljö.

4.2 Inledande av planering och därtill anknutna beslut

Staden Jakobstad har beslutat inleda en detaljplaneändring och -utvidgning för industriområdet i Hällörens område 26.4.2023. För utarbetandet av detaljplanen tecknas ett markanvändningsavtal (91 b § OAL).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on saattaa alueen kaavoitustilanne vastaamaan nykyisen ja tulevan toimintojen tarpeita. Kaavatyössä tullaan tarkentamaan alueen suunnittelutilannetta suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan, ja tullaan tarkistamaan voimassa olevien asemakaavojen ajantasaisuus muuttaen niitä tarvittavilta osin. Asemakaavassa tullaan käsittelemään rakennusalueiden ja tonttien rajojen, rakennetun kulttuurimaiseman ja sekä määrittämään alueen päämaankäyttötarkoituksen palvelemaan teollisuustoiminnan tarpeita ja Alholman alueen teollisuusalueen kehittymismahdollisuuksia muuttuvassa markkinaympäristössä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pietarsaaren kaupunki on päättänyt käynnistää Hällörenissä sijaitsevan teollisuusalueen asemakaavoituksen 26.4.2023. Asemakaavan laadinnasta tehdään maankäyttösopimus (AKL 91 b §).

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Förteckningen över intressenter justeras och kompletteras vid behov under planeringens gång.

Privatpersoner och sammanslutningar

- markägare och -innehavare, grannar
- invånare och företag i planens influensområde
- parter och aktörer som påverkas av etappdetaljplanens innehåll

Myndigheter och andra parter

- Trafikledsverket
- Österbottens förbund
- NTM-centralen i Södra Österbotten
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Österbotten (trafik)
- Österbottens räddningsverk
- TUKES – Säkerhets- och kemikalieverket
- Jakobstads Vatten
- Energibolaget Herrfors
- Centralen för tekniska tjänster, avdelningen för kommunal teknik
- Jakobstads miljö- och byggnadsnämnd
- Jakobstads museum
- Österbottens museum
- Miljöhälsan Kallan

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanen har anhängiggjorts 26.4.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa suunnittelun aikana.

Yksityiset ja yhteisöt

- maanomistajat ja -haltijat, naapurit
- kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset
- tahot ja toimijat, joihin vaiheasemakaavan sisältö vaikuttaa

Viranomaiset ja muut tahot

- Väylävirasto
- Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne)
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- TUKES – Turvallisuus- ja kemikaalivirasto
- Pietarsaaren vesi
- Energialaitos Herrfors
- Tekninen palvelukeskuksen kunnallistekninen osasto
- Pietarsaaren Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Pietarsaaren kaupunginmuseo
- Pohjanmaan museo
- Kallan ympäristöterveys

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille 26.4.2023.

4.3.3 Deltagande, växelverkan och myndighetssamarbete

Anhängiggörandet av planen och framskridandet av planarbetet kungjordes på stadens anslagstavla och webbplats, och planhandlingarna läggs fram offentligt vid staden Jakobstad och på stadens webbplats på adressen

<https://jakobstad.fi/boende-och-miljo/tekniska-tjanster/planlaggning/detaljplaner-under-uppgorande>

Programmet för deltagande och bedömning har utarbetats 4.4.2023 och det har lagts fram 26.4.2023. Programmet för deltagande och bedömning är framlagt under planläggningsprocessen och intressenterna kan framföra sin åsikt om planen muntligt eller skriftligt.

Inledningsskedets myndighetssamråd hölls 29.5.2023.

Om programmet för deltagande och bedömning inlämnades två åsikter efter att planen kungjorts anhängig. I åsikterna behandlades följande frågor:

- Planprojektets förhållande till Hällörens sommarstugeområde.
- Industriområdets verksamhet och störningar som uppstår genom den (buller, lukt)
- Flygekorrarna i Hällörens område
- Naturen i Hällörens område

Den inlämnade responsen beaktades när utarbetandet av planens beredningsmaterial inleddes.

4.3.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireilletulosta ja kaavatyön etenemisestä kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, Internet-sivuilla, Kaava-asiakirjat asetetaan julkisesti nähtäville Pietarsaaren kaupungissa ja Internetsivuilla <https://pietarsaari.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/vireilla-olevat-asemakaavahankkeet>

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 4.4.2023 ja asetettu nähtäville 26.4.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavoitusprosessin ajan nähtävillä ja osalliset voivat lausua mielipiteensä siitä suullisesti tai kirjallisesti.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 29.5.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi palautetta vireilletulokuulutuksen jälkeen. Palautteet käsittelivät seuraavia asioita:

- Kaavahankkeen suhde Hällörenin huvila-alueeseen
- Teollisuusalueen toiminta ja sen aiheuttamat häiriöt (melu, haju)
- Hällörenin alueen liito-oravat
- Hällörenin alueen luonto

Saatu palaute otettiin huomioon, kun kaavan valmisteluaineistoa alettiin laatimaan.

4.3.4 Beredningsskede

För detaljplanen utarbetades ett utkast (planens beredningsmaterial) sommaren 2024, när utredningarna för området hade blivit klara och projektets bakgrundsplanering hade framskridit till ett sådant skede att det var möjligt att utarbeta ett detaljplaneutkast som styr markanvändningen.

Efter inledningsskedet 2023 kom man vid ett myndighetssamråd överens om att utarbeta eller precisera följande utredningar:

- Fladdermusutredning utarbetas under terrängperioden 2023.
- Flygekorreutredningen preciseras och uppdateras under terrängperioden 2023.
- Byggnadsinventeringen för Hällörens sommarstugeområde utarbetas under sommaren 2023.
- Överenskommelse gjordes om att hålla kontakt med de centrala myndighetsparterna

Utredningarna utarbetades främst under terrängperioden 2023. Hösten 2023 och vintern 2024 fördes preciserande förhandlingar med myndigheterna. Flygekorreutredningen kompletterades våren 2024 och utifrån projektplaneringen, som framskrider parallellt med detaljplanen, utarbetades modelleringsbilder.

Utkastet till detaljplanen (planens beredningsmaterial) lades fram under 30 dagar under perioden 16.12.2024–31.1.2025. Om planutkastet begärdes utlåtanden från myndigheterna. Intressenterna och stadens invånare hade möjlighet att framföra sin åsikt under framläggandet.

Under framläggandet ordnades ett informationsmöte för allmänheten 8.1.2025.

4.3.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavasta laadittiin luonnos (kaavan valmisteluaineisto) kesällä 2024, kun aluetta koskevat selvitykset olivat valmistuneet ja hankkeen taustasuunnittelu edennyt siihen pisteeseen, että voitiin tehdä maankäyttöä ohjaava asemakaavaluonnos.

Kevään 2023 aloitusvaiheen jälkeen, viranomaisneuvottelussa sovittiin seuraavien selvitysten laadinnasta tai tarkennuksesta:

- Lepakkoselvitys laaditaan maastokauden 2023 aikana.
- Liito-oravaselvitystä tarkennetaan ja päivitetään maastokauden 2023 aikana.
- Hällören huvila-alueen rakennusinventointiselvitys laaditaan kesän 2023 aikana.
- Sovittiin yhteydenpidosta keskeisiin viranomaistahoihin

Selvitykset laadittiin pääosin maastokaudella 2023. Syksyllä 2023 ja talvella 2024 käytiin tarkentavia neuvotteluja viranomaisten kanssa. Liito-oravaselvitystä täydennettiin keväällä 2024 ja asemakaavan ohessa etenevän hankesuunnittelun pohjalta laadittiin mallinnuskuvia.

Asemakaavaluonnos (kaavan valmisteluaineisto) asetettiin nähtäville 30 päiväksi ajanjaksolle 16.12.2024–31.1.2025. Luonnoksesta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallisilla ja kaupungin jäsenillä oli mahdollisuus lausua mielipiteensä nähtävilläolon aikana.

Nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 8.1.2025.

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

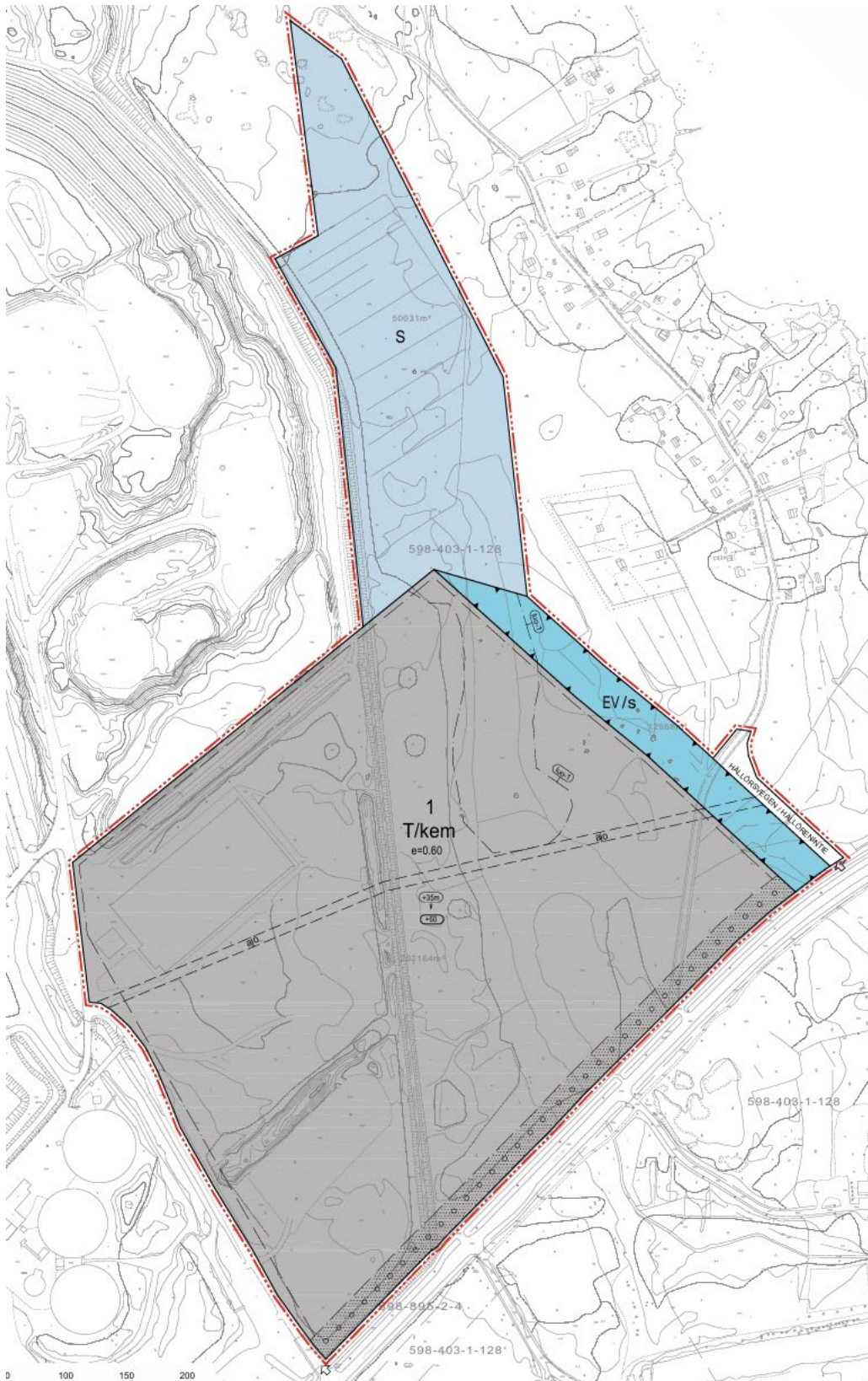


Bild 39. Ändring av detaljplan och utvidgning av detaljplan (beredningsskede).
Kuva 39. Asemakaavan muutos ja asemakaavan laajennus (valmisteluvaihe).

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Under framläggandet i utkastskedet inlämnades 10 utlåtanden från myndigheter och 10 åsikter från intressenter:

I åsikterna behandlades följande frågor:

- Planprojektets förhållande till Hällörens sommarstugeområde och fotomontagens tillräcklighet
- Industriområdets verksamhet och störningar som uppstår genom den (buller, lukt)
- Flygekorrarna i Hällörens område
- Naturen i Hällörens område
- Arrangemang av projektområdets infrastruktur

Den inlämnade responsen behandlades och till dem utarbetades bemötanden som en del av utarbetandet av planen (bilaga 7b).

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana palautteena saatiin 10 lausuntoa viranomaistahoilta sekä 10 mielipidettä osallisilta:

Palautteet käsittelivät seuraavia asioita:

- Kaavahankkeen suhde Hällörenin huvila-alueeseen ja kuvasovitteiden riittävyys
- Teollisuusalueen toiminta ja sen aiheuttamat häiriöt (melu, haju)
- Hällörenin alueen liito-oravat
- Hällörenin alueen luonto
- Hankealueen infrastruktuurin järjestäminen

Saatu palaute käsiteltiin ja niihin kirjoitettiin vastineet osana kaavan laadintaa (liite 7a).

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

4.3.5 Förslagsskede

Utarbetandet av planförslaget inleddes våren 2025 baserat på den inlämnade responsen.

För projektområdet utarbetades kompletterande riktgivande fotomontage och en preciserande flygekorreutredning gjordes i projektområdet i uppföljningssyfte.

För myndighetsparter ordnades en terrängsyn i området 8.5.2025.

För detaljplanen utarbetades ett förslag när de preciserande utredningarna och planerna för området blivit klara och projektets bakgrundsplanering hade framskridit till en sådan punkt där det var möjligt att utarbeta ett detaljplaneförslag som styr markanvändningen.

Förslaget till detaljplanen lades fram under 30 dagar 6.6.–7.7.2025. Om förslaget begärs utlåtanden från myndigheterna. Intressenterna och stadens invånare har möjlighet att framföra sin anmärkning under framläggandet.

Under framläggandet i förslagsskedet inlämnades 10 utlåtanden från myndigheter och 4 anmärkningar från intressenter:

I responsen behandlades följande punkter:

- Planprojektets förhållande till Hällörens sommarstugeområde och fotomontagens tillräcklighet
- Industriområdets verksamhet och de störningar som det orsakar (buller, lukt)
- Flygekorrar och djurliv i Hällörens område
- Naturen i Hällörens område
- Arrangemang av infrastruktur i projektområdet

Den inlämnade responsen behandlades och till den utarbetades bemötanden som en del av planarbetet (bilaga 8b).

4.3.5 Ehdotusvaihe

Saadun palautteen perusteella kaavaehdotuksen laatiminen käynnistettiin keväällä 2025.

Hankealueesta laadittiin täydentäviä viitteellisiä kuvasovitteita ja hankealueelle tehtiin seurantatarkoituksessa tarkentava liito-oravaselvitys.

Viranomaistahoille järjestettiin maastokatselmus alueelle 8.5.2025.

Asemakaavasta laadittiin ehdotus, kun aluetta koskevat tarkentavat selvitykset ja suunnitelmat olivat valmistuneet ja hankkeen taustasuunnittelu edennyt siihen pisteeseen, että voitiin tehdä maankäyttöä ohjaava asemakaavaehdotus.

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 30 päiväksi ajanjaksolle 6.6.–7.7.2025. Ehdotuksesta pyydetään lausuntoja viranomaisilta. Osallisilla ja kaupungin jäsenillä on mahdollisuus lausua muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana palautteena saatiin 10 lausuntoa viranomaistahoilta sekä 4 muistutusta osallisilta:

Palautteet käsittelivät seuraavia asioita:

- Kaavahankkeen suhde Hällörenin huvila-alueeseen ja kuvasovitteiden riittävyys
- Teollisuusalueen toiminta ja sen aiheuttamat häiriöt (melu, haju)
- Hällörenin alueen liito-oravat ja eläimistö
- Hällörenin alueen luonto
- Hankealueen infrastruktuurin järjestäminen

Saatu palaute käsiteltiin ja niihin kirjoitettiin vastineet osana kaavan laadintaa (liite 8a).

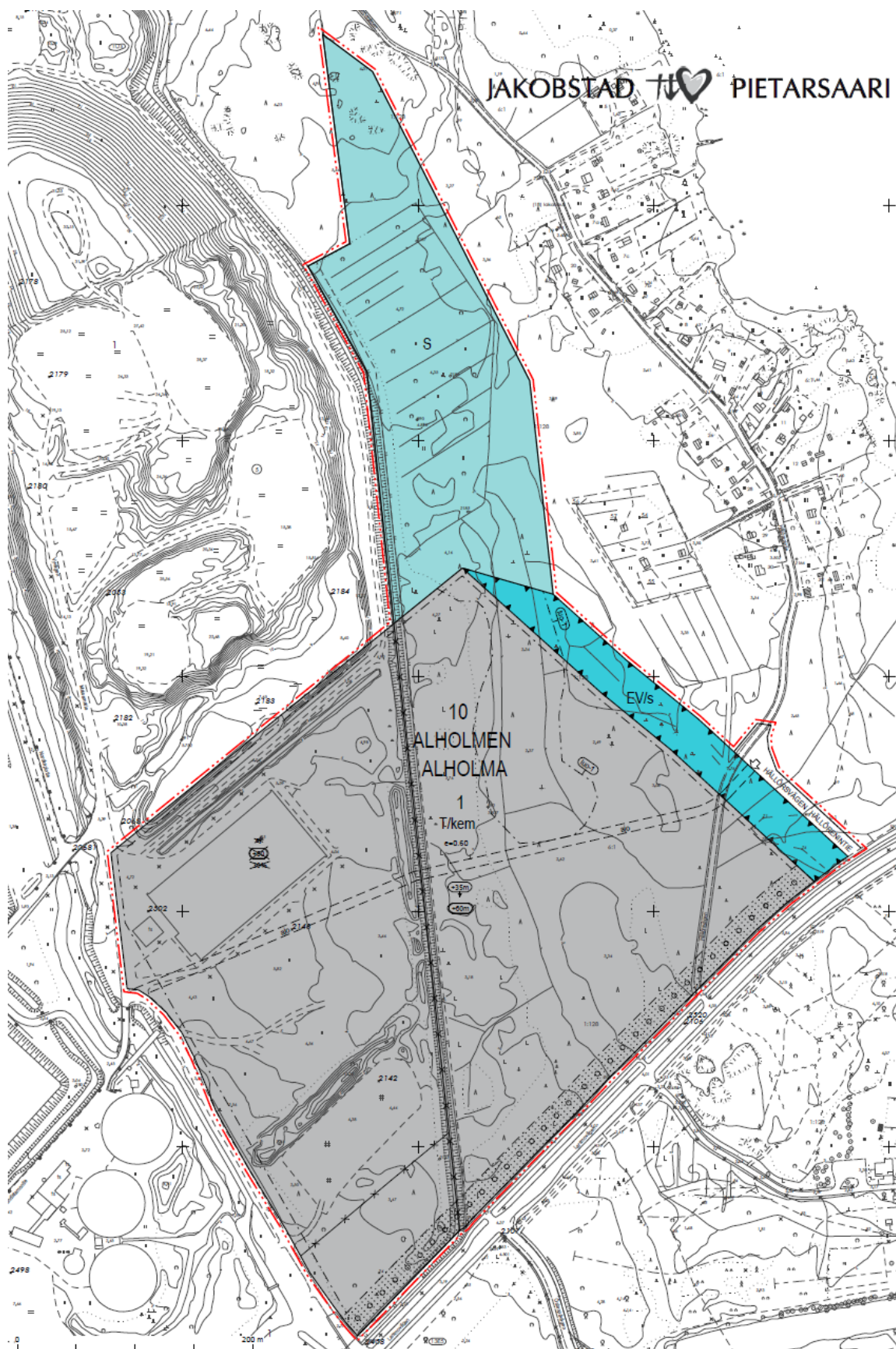


Bild 40. Ändring av detaljplan och utvidgning av detaljplan (förslagsskede).
Kuva 40. Asemakaavan muutos ja asemakaavan laajennus (ehdotusvaihe).

4.3.6 Godkännande

Före planens godkännandebehandling gjordes följande justeringar i planförslaget:

- Rubriken till S-områdesreserveringen ändrades till formen Skyddsområde.
- Den allmänna bestämmelsen för dagvatten preciserades och kompletterades i fråga om kontaminerat släckvatten.
- Planbestämmelserna för höjdnivåer justerades enligt N2000-höjdsystemet och planens marknivå fastställdes på kartan och i planbestämmelserna.

Ändringarna och preciseringarna bestod av små tekniska justeringar och de förutsätter inte att förslaget till detaljplan läggs fram på nytt i enlighet med 32 § MBF.

Kompletteras i samband med godkännandet.

4.3.6 Hyväksymisvaihe

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat tarkistukset:

- S-aluevarausmerkinnän otsikko muutettiin muotoon Suojelualue.
- Hulevesiä koskevaa yleismääräystä tarkennettiin ja täydennettiin saastuneiden sammutusvesien osalta.
- Korkeusasemia koskevia kaavamääräyksiä tarkistettiin N2000 korkeusjärjestelmän mukaisesti ja kaavan maanpinnan taso määritettiin kartalle ja määräyksiin.

Tehdyt muutokset ja tarkennukset olivat luonteeltaan vähäisiä, teknisiä tarkastuksia, eikä ne edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista MRA 32 §:n mukaisesti.

Täydentyä hyväksymiskäsittelyn jälkeen.

5. Detaljplanens mål

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) är en del av systemet för planeringen av områdesanvändningen i enlighet med lagen om områdesanvändning. De har i uppgift att säkerställa att omständigheter av nationellt intresse beaktas i landskapens och kommunernas planläggning samt i de statliga myndigheternas verksamhet.

De uppdaterade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018 och de berör följande helheter:

- fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- ett effektivt trafiksystem
- en sund och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Målen för områdesanvändningen bidrar till att stävja utsläpp som uppstår i samhällen och genom trafiken, att trygga naturens mångfald och kulturmiljövärden samt att förbättra möjligheterna att förnya näringar. Målen bidrar också till att det är möjligt att anpassa sig till följderna av klimatförändringen och extrema väderfenomen.

Enligt 22 § i OAL kan de riksomfattande målen för områdesanvändningen beröra frågor som:

1. är betydande internationellt eller i större utsträckning än på landskapsnivå med tanke på regionstruktur, områdesanvändning eller trafik- och energinät;
2. har en betydande effekt på det nationella kultur- eller naturarvet; eller
3. har en nationellt betydande effekt på den ekologiska hållbarheten, en ekonomisk regionstruktur eller undvikande av betydande miljöolägenheter.

5. Asemakaavan tavoitteet

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Päivitetyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018 ja ne koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

AKL 22 §:n mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

1. aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
2. merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
3. valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

När riksomfattande mål för områdesanvändningen ställs upp ska lagens allmänna mål enligt 1 § OAL och målen för planeringen av områdesanvändningen enligt 5 § MBL beaktas.

Detaljplanens identifierade betydande konsekvenser:

- för en ekonomisk regionstruktur
- för undvikande av betydande miljölägenheter.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon AKL:n 1 §:ssä säädettyt lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädettyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

Asemakaavan tunnistetut merkittävät vaikutukset:

- aluerakenteen taloudellisuuteen
- merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

5.1 Mål som ställts upp av myndigheterna

Myndighetssamråd ordnades 29.5.2023. Som ett centralt resultat av myndighetssamrådet beslutades att preciserande utredningar och undersökningar ska göras för naturen, den byggda kulturmiljön och konsekvenserna för människor.

5.2 Viranomaisten asettamat tavoitteet

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 29.5.2023. Viranomaisneuvottelun keskeisenä tuloksena päätettiin tehdä tarkentavia selvityksiä ja tutkimista luonnon, rakennetun kulttuuriympäristön ja ihmisiin kohdistuvien vaikutusten osalta.

5.3 Mål som ställts upp av staden

Syftet med detaljplanen är att områdets markanvändningssituation ska motsvara framtida behov genom att genomföra styrande planer på högre nivå.

5.3 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on saattaa alueen maankäyttötilanne vastaamaan tulevaisuuden tarpeita toteuttamalla ylemmän asteen ohjaavia kaavoja.

5.4 Aktörernas mål

Syftet med detaljplanen är att säkerställa att området kan användas i enlighet med den nuvarande verksamhetens behov och framtida behov i industriverksamheten samt att uppdatera markanvändningssituationen i området så att den motsvarar framtida behov på ett sätt som verkställer bolagets mål:

Vi vill utveckla skogsindustrikoncentrationen i Jakobstad enligt vår strategi mot en alltmer hållbar industriell verksamhet och framtid.

Jakobstad har utmärkta logistiska förbindelser och utmärkt infrastruktur, vilket gör staden till en god verksamhetsmiljö för alltmer mångsidig och innovativ träförädling i framtiden.

- Detaljplaneändringen och -utvidgningen skapar förutsättningar att utveckla vår verksamhet i framtiden.
- Den östra sidan av industriområdet är det enda tillräckligt stora enhetliga området som möjliggör industriellt byggande och placering av infrastruktur på ett förnuftigt sätt.
- Samtidigt fungerar produktionsanläggningen som bullerhinder mot öst.

5.4 Toimijoiden tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on varmistaa alueen käytettävyys nykyisen toiminnan ja tulevaisuuden tarpeiden mukaisesti teollisuustoiminnassa ja saattaa alueen maankäyttötilanne vastaamaan tulevaisuuden tarpeita toteuttaen yhtiön asettamaa tavoitetta:

Haluamme kehittää Pietarsaaren metsäteollisuuskeskittymää strategiamme mukaisesti kohti entistä kestävämpää teollista toimintaa ja tulevaisuutta.

Pietarsaassa on erinomaiset logistiset yhteydet ja infrastruktuuri, mitkä tekevät siitä hyvän toimintaympäristön entistä monipuolisempaan ja innovatiivisempaan puun jalostukseen tulevaisuudessa.

- Asemakaavamuutos ja -laajennus luovat edellytykset toimintamme kehittämiseksi tulevaisuudessa.
- Teollisuusalueen itäpuoli on ainoa tarpeeksi iso yhtenäinen alue, joka mahdollistaa teollisen rakentamisen sekä infrastruktuurin sijoittamisen järkevästi.
- Tuotantolaitos toimii samalla meluesteenä idän suuntaan.

5.5 Granskning av detaljpanelösningens alternativ

Genom detaljplanen undersöks och organiseras byggnadsområdenas och tomternas gränser och planområdets höjdnivåer. Det huvudsakliga markanvändningsändamålet för området ändras inte till de delar som det är fråga om ett område för ändring av detaljplanen. Utvidgningsområdet svarar på behovet att utveckla och upprätthålla livskraften i industriområdet och ta i bruk nya industriformer. Med tanke på planeringen har det inte utarbetats några separata lösningar för detaljplanen. Alternativa lösningar undersöks genom den mer detaljerade planeringen och de är kopplade till de möjligheter som området erbjuder med tanke på utnyttjandet av biflöden och befintlig infrastruktur.

Vid bedömningen av detaljplanens konsekvenser behandlades konsekvenserna ur två olika perspektiv:

1. Ingen detaljplan utarbetas för området, verksamheten fortsätter på det sätt som möjliggörs genom den nuvarande planläggningssituationen
2. För området utarbetas en detaljplaneändring och -utvidgning som möjliggör en utveckling av området på ett bättre sätt än den nuvarande plansituationen

Det kan inte anses vara ändamålsenligt att låta bli att utarbeta en detaljplan eftersom den rådande plansituationen och de befintliga industrifunktionerna och processerna i praktiken inte möjliggör utvecklingen av funktionerna i området utan en detaljplaneändring och -utvidgning.

I det nuvarande industriområdet finns för tillfället en cellulosa- och pappersfabrik med sidofunktioner. Aktören i området har utrett möjligheterna att utnyttja den nuvarande tomten mer effektivt, men på grund av utrymme och funktionella krav är det inte möjligt att utvidga området till det nuvarande området.

Det fria obebyggda utrymmet i det nuvarande industriområdet är splittrat och litet och det är inte möjligt att placera nya funktioner i området.

5.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu

Asemakaavalla tutkitaan ja järjestellään rakennusalueiden ja tonttien rajoja, kaava-alueen korkeusasemia. Alueen päämaankäyttötarkoitus ei muutu niiltä osin, kuin kyseessä on asemakaavan muutosalue. Laajennusalue vastaa tarpeeseen kehittää ja ylläpitää teollisuusalueen elinvoimaisuutta ja ottaa käyttöön uusia teollisuuden muotoja. Asemakaavasta ei ole suunnittelun näkökulmasta tehty erillisiä vaihtoehtoisia ratkaisuja. Vaihtoehtoisia ratkaisuja tutkitaan yksityiskohtaisemman suunnittelun kautta ja on kytköksissä alueen tarjoamiin mahdollisuuksiin hyödyntää sivuvirtoja ja olemassa olevaa infrastruktuuria.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa vaikutuksia on käsitelty kahdesta eri näkökulmasta:

1. Alueelle ei laadita asemakaavaa, toiminta jatkuu nykyisen kaavoitustilanteen mahdollistamalla tavalla
2. Alueelle laaditaan asemakaavamuutos ja laajennus, joka mahdollistaa alueen kehittämistä nykyistä kaavatilannetta paremmin

Asemakaavan laatimatta jättämistä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena, koska vallitseva kaavatilanne ja olemassa olevat teollisuustoiminnot ja prosessit eivät mahdollista käytännössä toimintojen kehittämistä alueella ilman asemakaavamuutosta ja laajennusta.

Nykyisellä teollisuusalueella toimii tällä hetkellä sellu- ja paperitehdas aputoimintoineen. Alueen toimija on selvittänyt mahdollisuuksia hyödyntää nykyistä tonttia tehokkaammin, mutta tilan ja toiminnallisten vaatimusten vuoksi laajentaminen nykyiselle alueelle ei ole mahdollista.

Nykyisen teollisuusalueen rakentamattomat, vapaat tilat ovat pirstaleisia ja pieniä, eikä alueelle voida sijoittaa uusia toimintoja.

Nykyisten vapaiden tilojen alueelle on jo olemassa olevia suunnitelmia, jotka liittyvät nykyisten prosessien tehostamiseen ja kehittämiseen, eikä näille alueille voida toteuttaa uusia,

För det nuvarande området med fritt utrymme finns redan befintliga planer som ansluter till effektivisering och utveckling av nuvarande processer, och i dessa områden är det inte möjligt att etablera nya funktioner som utnyttjar synergieffekterna från industriområdet.

Vid utvecklingen av industriområdet är strävan att utnyttja alla tillgängliga synergier av den befintliga verksamheten och effektivera användningen av nuvarande tillgångar och biflöden.

Om de befintliga planerna genomfördes någon annanstans skulle detta innebära att ett helt nytt industriområde anläggs någon annanstans och att en enorm infrastruktur och ett massivt nät måste byggas.

Ändringen och utvidgningen av detaljplanen behövs för att området ska kunna betjäna industriverksamhetens behov och möjligheterna att utveckla industriområdet i Alholmens område i en marknadsmiljö som förändras.

I fråga om alternativen är planläggningslösningar och visioner utan mål inte ändamålsenliga eftersom planeringen av industriområdet styrs främst av komplicerade processer, tillgängliga fraktioner och biflöden och den befintliga infrastrukturen i området.

Markanvändningens behov och möjligheter uppstår på detta sätt och strävan är att planen ska motsvara denna situation där möjligheter som uppstår i det befintliga industriområdet utnyttjas på effektivast möjliga sätt.

Industriområdet bör kunna reagera snabbt på olika utmaningar och förändringar. För området utarbetas därför en så kallad "basplan" som möjliggör den nuvarande verksamheten och en möjlighet att utveckla den.

teollisuusalueen synergioita hyödyntäviä toimintoja.

Teollisuusalueen kehittämisessä pyritään hyödyntämään kaikki saatavilla olevat synergiat olemassa olevasta toiminnasta, sekä tehostaa nykyisten hyödykkeiden ja sivuvirtojen käyttö.

Mikäli olemassa olevat suunnitelmat toteutettaisiin muualla, tarkoittaisi tämä koko teollisuusalueen perustamista muualle ja valtavan uuden infrastruktuurin ja verkoston rakentamista.

Asemakaavan muutosta ja laajennusta tarvitaan, jotta alue pystyisi palvelemaan teollisuustoiminnan tarpeita ja Alholman alueen teollisuusalueen kehittymismahdollisuuksia muuttuvassa markkinaympäristössä.

Vaihtoehtojen osalta kaavoitusratkaisut ja visiot ilman tavoitetta ei ole tarkoituksenmukaista, koska teollisuusalueen suunnittelua ohjaa ensisijaisesti monimutkaiset prosessit, saatavilla olevat jakeet ja sivuvirrat, sekä alueen olemassa oleva infrastruktuuri.

Maankäytön tarve ja mahdollisuudet muodostuvat tätä kautta ja kaava pyritään saattamaan vastaamaan tätä tilannetta, jossa olemassa olevan teollisuusalueen synnyttämiä mahdollisuuksia pyritään tehokkaimmalla mahdollisella tavalla.

Teollisuusalueen tulee voida reagoida nopeasti erilaisiin haasteisiin ja muutoksiin. Tästä syystä alueelle laaditaan niin sanottu "peruskaava", joka mahdollistaa nykyisen toiminnan ja kehittymismahdollisuuden kaavan osalta alueen toimintoja täydentämällä.

6. Beskrivning av detaljplanen

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Planens struktur och förhållande till den gällande landskapsplanen

Detaljplaneändringen och -utvidgningen kan anses stöda den gällande landskapsplanen.

Detaljplaneområdet ligger nästan helt i ett område för kemisk industri och lagring (T/kem) som anvisas i landskapsplanen. Den östligaste delen av detaljplaneområdet ligger till en liten del i ett område i Österbottens landskapsplan 2050 som inte anvisats med någon beteckning för områdesreservering. Med beaktande av landskapsplanens allmänna karaktär och styrningssyfte kan detaljplanlösningen emellertid anses stämma överens med den gällande landskapsplanen. Detaljplanen förhindrar eller försvårar inte landskapsplanens styrningsmål.

6.1 Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen voidaan katsoa tukevan voimassa olevaa maakuntakaavaa.

Asemakaava-alue sijaitsee lähes kokonaan maakuntakaavassa osoitetulla kemianteollisuuden ja kemiallisten aineiden varastointialueella (T/Kem). Asemakaava-alueen itäisin osa, sijoittuu pieneltä osin Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 alueelle, jolle ei ole osoitettu aluevarausmerkintää. Maakuntakaavan yleispiirteisyys ja ohjaustarkoitus huomioon ottaen, voidaan asemakaavaratkaisua kuitenkin pitää voimassa olevan maakuntakaavan mukaisena. Asemakaava ei estä tai vaikeuta maakuntakaavan ohjaustavoitetta.

Landskapsplanen 2050, (bild 30) Maakuntakaava 2050, (kuva 30)		
	OMRÅDE FÖR KEMISK INDUSTRI OCH LAGRING (OMRÅDESRESERVERING) (Alholmen)	KEMIANTEOLLISUUDEN JA KEMIALLISTEN AINEIDEN VARASTOINTIALUE (ALUEVARAUSMERKINTÄ) (Alholma)
	Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas industri- och lagerområden som använder eller hanterar farliga ämnen och omfattas av EU-direktivet 2012/18/EU (Seveso III-direktivet). Objektens konsuleringszoner är minst 1 km. Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen bör beaktas anläggningens konsuleringszon samt de risker som transport och lagring av farliga	Aluevarausmerkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastoalueita, joissa käytetään tai käsitellään vaarallisia aineita ja joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU (Seveso III -direktiivi). Kohteiden konsultointivöhykkeet ovat vähintään 1 km. Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida laitoksen konsultointivöhyke sekä vaarallisten

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	ämnen medför. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid anläggningens utvidgningsbehov och evakueringsbehov samt vid räddningsverkets verksamhetsförutsättningar.	aineiden kuljetuksiin ja varastointiin liittyvät riskit. Erityistä huomiota tulee kiinnittää laitoksen laajentumistarpeisiin ja evakuointitarpeisiin sekä pelastuslaitoksen toimintaedellytyksiin.
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen stöder den gällande landskapsplanen. Området utvecklas för industribruk. De noteringar som förutsatts i fråga om utvidgningsbehovet i planeringsbestämmelsen har beaktats i detaljplanen: • Projektet förutsätter inga ändringar i det befintliga vägnätet eller transportrutterna • Vid den mer detaljerade planeringen, som styrs av andra tillståndsförfaranden och standarder, beaktas skyddsavstånd och räddningsverkets verksamhetsförutsättningar på ett detaljerat sätt. I detaljplanen löses områdets tillgänglighet från flera olika riktningar • Konsulteringszonen fastställs vartefter att den mer detaljerade planeringen framskrider. • Det S-område som anvisats till den norra spetsen av Hällörens udde i detaljplanen har fastställts genom mer detaljerade utredningar och planering. Området i fråga är centralt med tanke på flygekorre, och avsikten är att en separat skötsel- och användningsplan ska utarbetas för området. Beteckningen i fråga förhindrar eller försvårar inte landskapsplanens mål eller styrningseffekt.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus tukee olemassa olevaa maakuntakaavaa. Aluetta kehitetään teollisuuskäyttöön. Suunnittelumääräyksessä edellytetyt huomiot laajentumistarpeen osalta on huomioitu asemakaavassa: • Hanke ei edellytä muutoksia olemassa olevaan tieverkkoon tai kuljetusreitteihin • Yksityiskohtaisempi suunnittelu, jota ohjaavat muut lupapenettelyt ja standardit huomioivat turvaetäisyydet ja pelastuslaitoksen toimintaedellytykset yksityiskohtaisesti. Asemakaavassa on ratkaistu alueen saavutettavuus useammasta suunnasta • Konsultointivyöhyke määräytyy yksityiskohtaisemman suunnittelun edetessä. • Asemakaavassa esitetty S-alue Hällörenin niemen pohjoiskärjessä on määrittynyt yksityiskohtaisempien selvitysten ja suunnittelun kautta. Kyseinen alue on liito-oravan kannalta keskeinen alue ja alueelle on tarkoitus laatia erillinen hoito- ja käyttösuunnitelma. Kyseinen merkintä ei estä tai vaikeuta maakuntakaavan tavoitteita tai ohjausvaikutusta.
	RIKTGIVANDE CYKELLED (UTVECKLINGSPRINCIPSBETECKNING) (EuroVelo rutt 10)	OHJEELLINEN PYÖRÄILYREITTI (KEHITTÄMISPERIAATEMERKINTÄ) (EuroVelo-reitti 10)

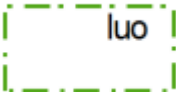
	Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas cykelleder. Planeringsbestämmelse: Mer detaljerad planering och utmärkning av cykelleden bör ske i samarbete med markägare och myndigheter. Vid planering av leden ska man sträva efter att använda befintliga vägar och gång- och cykeltrafikleder. Då cykelleden planeras ska uppmärksamhet fästas vid dess betydelse i grönområdesstrukturen och den bör om möjligt sammanbinda landskapets rekreationsområden, rekreations- och turismobjekt, värdefulla kulturmiljöer och naturskyddsområden till samverkande nätverk på landskapsnivå. Vid planering och åtgärder bör kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden beaktas.	Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan pyöräilyreittejä. Suunnittelumääräys: Pyöräilyreitin yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Reittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen ligger i ett industriområde i enlighet med landskapsplanens beteckning för huvudsaklig markanvändning. I den norra kanten av Larsmovägen går en gång- och cykelled. I övrigt aktualiseras inte beteckningen genom projektet. Kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå Med egenskapsbeteckningen anvisas kulturlandskap och byggda kulturmiljöer som är värdefulla på landskapsnivå. Till arealen mindre områden anvisas med en objektsbeteckning. Planeringsbestämmelse: Om en områdesreserveringsbeteckning anvisas för ett område anger den beteckningen den primära områdesanvändningsformen i området. Vid användning av området måste det säkerställas att kulturmiljön och naturarvet bevarar sina värden.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus sijoittuu maakuntakaavan päämaankäyttömerkinnän mukaisesti teollisuusalueelle. Luodontien pohjoislaidassa kulkee kevyen liikenteen väylä. Muilta osin merkintä ei aktualisoidu hankkeen suhteen. Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Pienialaiset alueet osoitetaan kohdemerkinnällä. Suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen alueidenkäyttömuodon alueella. Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	I den mer detaljerade planeringen samt vid byggande ska kulturmiljön som helhet samt dess särdrag och tidsmässiga skiktning beaktas så att de värden som hänförs till den tryggas och området kan utvecklas. Målsättningen bör vara att åkrarna i området hålls öppna och används inom jordbruket samt att skogarna sköts. Med undantag av jord- och skogsbrukets behov bör byggplatser inte planeras på enhetliga åkerområden.	Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristö kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Tavoitteena tulee olla, että alueen pellot säilyvät avoimina ja maatalouskäytössä ja että metsät hoidetaan. Rakennuspaikkoja ei maaja metsätalouden tarpeita lukuun ottamatta tule suunnitella sijoitettavaksi yhtenäisille peltoalueille.
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen ligger på den västra sidan av landskapsplanens beteckning som beskriver särskilda egenskaper. Den förändrade markanvändningen sträcker sig inte till området för beteckningen och innebär därmed inga ändringar i den rådande situationen. I samband med detaljplaneringen gjordes modelleringar genom vilka landskapskonsekvenserna för området bedömdes. I detaljplanen fastställs begränsningar för buller i enlighet med gällande bestämmelser. Mer detaljerade funktioner som förebygger bullerkonsekvenser planeras i samband med den mer detaljerade planeringen. Det S-område som anvisats till den norra spetsen av Hällörens udde i detaljplanen har fastställts genom mer detaljerade utredningar och planering. Området i fråga är centralt med tanke på flygekorre, och avsikten är att en separat skötsel- och användningsplan ska utarbetas för området. Samtidigt stöder området förhållandet mellan industriområdet och kulturmiljön på Hällörens udde som är värdefull på landskapsnivå, och bildar en	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus sijoittuu maakuntakaavan alueen erityisominaisuuksia kuvaavan merkinnän viereen länsipuolelle. Muuttuva maankäyttö ei ulotu merkinnän alueelle, eikä näin ollen muuta vallitsevaa tilannetta. Asemaavoituksen yhteydessä on laadittu mallinnukset, joiden kautta maisemalliset vaikutukset alueelle on arvioitu. Asemakaavassa on määritetty melulle olemassa olevien säädösten mukaiset rajoitteet. Yksityiskohtaisemmat meluvaikutuksia ehkäisevät toiminnot suunnitellaan tarkentuvan suunnittelun yhteydessä. Asemakaavassa esitetty S-alue Hällörenin niemen pohjoiskärjessä on määrittynyt yksityiskohtaisempien selvitysten ja suunnittelun kautta. Kyseinen alue on liito-oravan kannalta keskeinen alue ja alueelle on tarkoitus laatia erillinen hoito- ja käyttösuunnitelma. Samalla osoitettu alue tukee teollisuusalueen ja Hällörenin niemen Maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön välistä suhdetta, muodostaen laajan rauhoitetun vyöhykkeen huvila-alueen ja teollisuusalueen välille.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	stor fridlyst zon mellan sommarstugeområdet och industriområdet. Mellan T/kem-området och den södra delen av Hällörens udde i planens utvidgningsdel kvarstår ett separat EV/s-skyddsgrönområde som bildar en fredad och tydlig zon i den södra delen av området, mellan de två sydligaste sommarstugorna i sommarstugeområdet och industriområdet.	Asemakaavan laajennusosan T/kem alueen ja Hällöreninen niemen eteläosan väliin on jätetty erillinen EV/s suojaviheralue, joka muodostaa alueen eteläosaan rauhoitetun ja selkeän vyöhykkeen huvila-alueen eteläisimpien 2 huvilan ja teollisuusalueen välille.
	Stomvattenledning Med linjebeteckningen anvisas stomvattenledningar.	Päävesijohto Viivamerkinnällä osoitetaan päävesijohtoja.
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen ligger i ett industriområde i enlighet med landskapsplanens beteckning för huvudsaklig markanvändning. Stomvattenledningen söder om Larsmovägen ligger inte i planområdet.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus sijoittuu maakuntakaavan päämaankäyttömerkinnän mukaisesti teollisuusalueelle. Luodontien eteläpuolelle sijoittuva päävesijohto ei sijoitu kaava-alueelle.
	Överföringsavlopp Med linjebeteckningen anvisas överföringsavlopp.	Siirtoviemäri Viivamerkinnällä osoitetaan siirtoviemäreitä.
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen ligger i ett industriområde i enlighet med landskapsplanens beteckning för huvudsaklig markanvändning. Överföringsavloppet söder om Larsmovägen ligger inte i planområdet.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus sijoittuu maakuntakaavan päämaankäyttömerkinnän mukaisesti teollisuusalueelle. Luodontien eteläpuolelle sijoittuvasiirtoviemäri ei sijoitu kaava-alueelle.

	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald Med egenskapsbeteckningen anvisas de viktigaste internationellt (IBA) och nationellt betydande fågelområdena (FINIBA) samt ekologiskt betydelsefulla marina undervattensmiljöer i Finland (EMMA).	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan tärkeimmät kansainvälisesti (IBA) ja valtakunnallisesti merkittävät linnustoalueet (FINIBA) sekä Suomen ekologisesti merkittävät vedenalaiset meriluontokohteet (EMMA).
---	--	---

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	Planeringsbestämmelse: Områdesanvändning och åtgärder bör planeras och genomföras så att bevarandet av områdets biologiska mångfald och naturvärden främjas. Inom området kan finnas flera olika områdesanvändningsformer. Beteckningen begränsar inte områdets användning för primärnäringarna.	Suunnittelumääräys: Alueidenkäyttö ja toimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että edistetään biologisen monimuotoisuuden ja luonnonarvojen säilymistä alueella. Alueen sisällä voi olla useita eri alueidenkäyttömuotoja. Merkintä ei rajoita alueen käyttöä alkutuotannossa.
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen ligger i ett industriområde i enlighet med landskapsplanens beteckning för huvudsaklig markanvändning. Beteckningen i fråga finns på den östra sidan av planområdet. Mellan projektet och beteckningen ligger Hällörens villaområde. Beteckningen aktualiseras inte genom projektet.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus sijoittuu maakuntakaavan päämaankäyttömerkinnän mukaisesti teollisuusalueelle. Kyseinen merkintä sijoittuu kaava-alueen itäpuolelle. Hankkeen ja merkinnän väliin jää Hällörenin huvila-alue. Merkintä ei aktualisoidu hankkeen suhteen.

6.2 Planens struktur och förhållande till den gällande generalplanen

Ändringen och utvidgningen av detaljplanen kan anses stöda den gällande generalplanen samt den generalplan som är under arbete.

Detaljplaneområdet ligger nästan helt i ett T/Kem-område som anvisats i Jakobstads generalplan 2020. Den östligaste delen av detaljplaneområdet samt den nordligaste spetsen ligger i stadsparkens område i den gällande generalplanen. Med undantag av en liten avvikelse kan detaljpanelösningen anses stämma överens med den gällande generalplanen, med beaktande av principen för mer detaljerad planering.

Detaljplaneprojektet stämmer överens med det justerade planförslaget till Jakobstads generalplan 2040.

6.2 Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

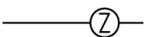
Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen voidaan katsoa tukevan voimassa olevaa yleiskaavaa, sekä laadittavana olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava-alue sijaitsee lähes kokonaan Pietarsaaren yleiskaavassa 2020 osoitetulla T/Kem-alueella. Asemakaava-alueen itäisin osa sekä pohjoisin kärki sijoittuvat voimassa olevassa yleiskaavassa kaupunginpuiston alueelle. Vähäistä poikkeamaa lukuun ottamatta asemakaavaratkaisua voidaan pitää voimassa olevan yleiskaavan mukaisena, huomioiden tarkentuvan suunnittelun periaate.

Asemakaavahanke on vireillä olevan Pietarsaaren yleiskaavan 2040 tarkistetun kaavaehdotuksen mukainen.

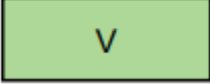
I planeringsområdet gäller Jakobstads generalplan 2020 (bild 31) Suunnittelualueella on voimassa Pietarsaaren yleiskaava 2020 (kuva 31)		
Planbeteckningar Kaavamerkintä	Beskrivning av beteckningar:	Merkintöjien selitykset:
	anger ETT OMRÅDE FÖR PRODUKTION OCH LAGERHÅLLNING, DÄR FINNS EN BETYDANDE ANLÄGGNING FÖR PRODUKTION ELLER LAGRING AV FARLIGA KEMIKAALIER. Vi vill anvisa dessa områden för produktion och upplagring, samt för stadsrum och verksamheter som betjänar denna hantering.	osoittaa TUOTANNON JA VARASTOINNIN ALUEEN, JOLLA ON MERKITTÄVIÄ, VAARALLISIA KEMIKAALIEJA VALMISTAVIA TAI VARASTOIVIA LAITOKSIA Haluamme osoittaa nämä alueet tuotantoa ja varastointia sekä niitä palvelevia kaupunkitiloja ja toimintoja varten.
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen stöder den gällande generalplanen. Området utvecklas för industribruk. I generalplanen har T/kem-området anvisats som ett större område än i den landskapsplan som är under arbete. Avvikandet i generalplanen beror på principerna för mer detaljerad planering. Vid utarbetandet av en detaljplan har man beaktat den respons som inlämnats i samband med programmet för deltagande och bedömning och man har velat lämna ett avstånd i projektområdets kant i förhållande till Hällörens sommarstugeområde. Baserat på de naturutredningar som gjorts i samband med detaljplanearbetet är avsikten att den norra delen av området för detaljplanen ska lämnas kvar som ett område som särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På så sätt garanteras att flygekorrnsbeståndet på Hällörens udde bevaras.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus tukee olemassa olevaa yleiskaavaa. Aluetta kehitetään teollisuuskäyttöön. Yleiskaavassa T/kem alueeksi on merkitty laajempaa, kuin laadittavana olevassa maakuntakaavassa. Poikkeama yleiskaavaan johtuu tarkentuvan suunnittelun periaatteista. Asemakaavaa laadittaessa on huomioiti osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä saatu palaute ja haluttu jättää etäisyyttä hankealueen reunaan suhteessa Hällörenin huvila-alueeseen. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten perusteella asemakaava-alueen pohjoisosa on tarkoitus jättää luonnon ja monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jolla varmistetaan Hällörenin niemen liito-oravakannan säilyminen.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

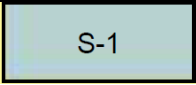
	anger EN STADSPARK Vi vill anvisa området för vistelse och lek.	osoittaa KAUPUNGINPUISTON Haluamme osoittaa nämä alueet oleskeluun ja leikkiin.
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen sträcker sig en aning till området i närheten av Larsmovägen. I området i fråga är beteckningen för områdesreserveringen i detaljplanen EV-skyddsgrönområde och T/Kem-industriebeteckning i den östra kanten. Avvikandet från generalplanen beror på principerna för mer detaljerad planering och avvikandet kan inte anses vara omfattande med tanke på helheten.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus ulottuu Luodontien läheisyydessä vähäisessä määrin alueelle. Kyseisellä alueella asemakaavassa alueen aluevarausmerkintä on itäreunassa EV-suojaviheralue ja T/Kem teollisuusmerkintä. Poikkeama yleiskaavaan johtuu tarkentuvan suunnittelun periaatteista, eikä poikkeamaa voida pitää merkittävänä kokonaisuus huomioiden.
.....	RUTTER FÖR LÄTT TRAFIK	KEVYEN LIIKENTEEN REITIT
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen ligger i ett industriområde i enlighet med generalplanens beteckning för huvudsaklig markanvändning. I den norra kanten av Larsmovägen går en gång- och cykelled. I övrigt aktualiseras inte beteckningen i fråga om projektet.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus sijoittuu yleiskaavan päämaankäyttömerkinnän mukaisesti teollisuusalueelle. Luodontien pohjoislaidassa kulkee kevyenliikenteen väylä. Muilta osin merkintä ei aktualisoidu hankkeen suhteen.
	KRAFTLINJE	VOIMALINJA
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen ligger i ett industriområde i enlighet med generalplanens beteckning för huvudsaklig markanvändning. En befintlig kraftledning finns på den	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus sijoittuu yleiskaavan päämaankäyttömerkinnän mukaisesti teollisuusalueelle. Olemassa oleva voimajohtolinja sijoittuu kaava-alueen

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

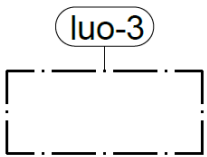
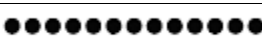
	sydvästra sidan av planområdet. I övrigt aktualiseras inte beteckningen genom projektet.	lounaispuolelle. Muilta osin merkintä ei aktualisoidu hankkeen suhteen.
--	--	---

I planeringsområdet utarbetas som bäst Jakobstads generalplan 2040 (bild 32) Suunnittelualueella on laadinnassa oleva Pietarsaaren yleiskaava 2040 (kuva 32)		
	Industri och lagerområde där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/får placeras.	Teollisuus- ja varastoalue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen stöder den generalplan som ska utarbetas. Området utvecklas för industribruk. Generalplanens innehåll stämmer överens med den lösning som presenteras i detaljplanen.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus tukee laadittavaa yleiskaavaa. Aluetta kehitetään teollisuuskäyttöön. Yleiskaavan sisältö on yhdenmukainen asemakaavassa esitetyn ratkaisun osalta.
	Rekreatiomsområde Område där miljön bevaras. Vid planering och genomförande av områdets användning ska bevarandeförutsättningarna för naturtyper, livsmiljöer och förekomster av arter som är viktiga för den biologiska mångfalden beaktas. Särskild hänsyn ska tas till livsmiljöer och förbindelseleder för arter enligt bilaga IV (a) till habitatdirektivet. Tillräckligt med träd för att säkerställa flygekorrens födosök och rörelse.	Virkistysalue. Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettavahuomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden luontotyyppien, elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Alueilla tulee huomioida erityisesti luontodirektiivinliitteen IV (a) lajien elinympäristöt ja kulkuyhteydet. Liito-oravan ruokailun ja liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen stöder den generalplan som är under arbete. V/s-området gränsar till detaljplanen, och detaljplanen	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus tukee laadittavana olevaa yleiskaavaa. V/ s alue rajautuu asemakaavaan, eikä asemakaavalla ole vaikutusta

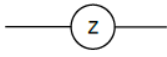
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	påverkar inte beteckningen för det huvudsakliga användningsändamålet för området i fråga. Vid utarbetandet av detaljplanen beaktas helheter som ansluter till naturen, den byggda miljön och landskapet genom den mer detaljerade planeringen.	kyseisen alueen päämaankäyttötarkoitusta kuvaavaan merkintään. Asemakaavaa laadittaessa on huomioitu luontoon, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan liittyviä kokonaisuuksia yksityiskohtaisemman suunnittelun kautta.
	Skyddsområde eller område reserverat för skyddsändamål. Värdefull fågelholme/skär eller annat område som är viktigt för den biologiska mångfalden och som är skyddade eller planeras att bli skyddade på annan grund än enligt naturvårdslagen. Inga åtgärder får vidtas inom området som kan äventyra dess skyddsvärden. Tillåtna är dock åtgärder som är nödvändiga för att bevara eller återställa skyddsvärdena.	Suojelualue tai suojelutarkoitukseen varattu alue. Arvokas lintuluoto/kari tai muu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä, muulla kuin luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu rauhoitusalue. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Sallittuja ovat kuitenkin toimenpiteet, jotka ovat tarpeen suojeluarvojen säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen stöder den generalplan som är under arbete. Det område som anvisas i generalplanen stämmer överens med detaljplanens S-område. Detaljplanering är en mer detaljerad planering, vilket innebär att områdets karaktär och värden har fastställts noggrannare i detaljplanen. Dessutom ges anvisningar för den fortsatta planeringen.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus tukee laaditavana olevaa yleiskaavaa. Yleiskaavassa osoitettu alue on yhdenmukainen asemakaavan S alueen kanssa. Asemakaavoitus on yksityiskohtaisempaa suunnittelua, joten alueen luonne ja arvot on määritetty asemakaavassa tarkemmin sekä annettu ohjeita jatkosuunnitteluun.
	Skyddsgrönområde.	Suojaviheralue
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen stöder den generalplan som är under arbete.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus tukee laaditavana olevaa yleiskaavaa.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	Det område som anvisas i generalplanen stämmer överens med detaljplanens EV/s-område. Detaljplanering är en mer detaljerad planering, vilket innebär att områdets karaktär och värden har fastställts noggrannare i detaljplanen.	Yleiskaavassa osoitettu alue on yhdenmukainen asemakaavan EV/s alueen kanssa. Asemakaavoitus on yksityiskohtaisempaa suunnittelua, joten alueen luonne ja arvot on määritetty asemakaavassa tarkemmin.
	Område särskilt viktigt för naturens mångfald. På området förekommer det hotade växtarter, samt fortplantnings- och viloplatser förhotade eller strikt skyddade djurarter. Vid planering och genomförande i området ska bevarandet av arterna och tryggheten av deras livsmiljöer beaktas, även som fortplantnings-, viloplatser och viktiga födosöksområden för djurlivet. Fortplantnings- och viloplatser för individer som tillhör djurarter enligt 78 § i naturvårdslagen som kräver striktskydd får inte förstöras eller försämrats.	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee uhanalaisen kasvilajiston esiintymiä, uhanalaisen eläinlajiston tai uhanalaisen ja tiukasti suojellun eläinlajiston lisääntymis- ja levähdysalueita. Alueensuunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon lajiston säilyttäminen ja niiden elinympäristöjen turvaaminen, myös eläimistön lisääntymis-, levähdys- ja merkittävänä ruokailualueena. Luonnonsuojelulain 78 § tiukkaa suojelua edellyttävään eläinlajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää.
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen stöder den generalplan som är under arbete. Det område som anvisats i generalplanen har identifierats i detaljplanen i enlighet med principen för mer detaljerad planering och för delområdesbeteckningen utfärdas en detaljerad planbestämmelse om undantag från skyddet.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus tukee laaditavana olevaa yleiskaavaa. Yleiskaavassa osoitettu alue on tunnistettu asemakaavassa yksityiskohtaisemman suunnittelun periaatteen mukaisesti tarkemmin ja osa-aluemerkinnälle on annettu yksityiskohtainen kaavamääräys suojelusta poikkeamiselle
	Gång- och cykelväg	Kevyen liikenteen reitti
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen ligger i ett industriområde i enlighet med generalplanens beteckning för	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus sijoittuu yleiskaavan päämaankäyttömerkinnän mukaisesti teollisuusalueelle.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	huvudsaklig markanvändning. I den norra kanten av Larsovägen går en gång- och cykelled. I övrigt aktualiseras inte beteckningen genom projektet.	Luodontien pohjoislaidassa kulkee kevyenliikenteen väylä. Muilta osin merkintä ei aktualisoidu hankkeen suhteen.
	KRAFTLINJE	VOIMALINJA
	Detaljplanens förhållande: Ändringen och utvidgningen av detaljplanen ligger i ett industriområde i enlighet med generalplanens beteckning för huvudsaklig markanvändning. En befintlig kraftledning finns på den sydvästra sidan av planområdet. I övrigt aktualiseras inte beteckningen genom projektet.	Asemakaavan suhde: Asemakaavamuutos ja laajennus sijoittuu yleiskaavan päämaankäyttömerkinnän mukaisesti teollisuusalueelle. Olemassa oleva voimajohtolinja sijoittuu kaava-alueen lounaispuolelle. Muilta osin merkintä ei aktualisoidu hankkeen suhteen.

6.3 Planens struktur och förhållande till den gällande detaljplanen

I den detaljplan som utarbetas och i ändringen av detaljplanen finns avvikelser från den fastställda detaljplanen 300 som styr markanvändningen i det nuvarande industriområdet.

6.3 Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan asemakaavaan

Laadittavana olevassa asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa on poikkeamia vahvistettuun asemakaavaan 300, joka ohjaa nykyisen teollisuusalueen maankäyttöä.

6.4 Detaljplan, beteckningar och bestämmelser

Detaljplanen möjliggör totalt cirka 121 300 m² industribyggande. I planen har effektiviteten fastställts till e=0,60, byggnadernas högsta tillåtna höjd till 35 meter från markytan och den högsta tillåtna höjden för byggnader, konstruktioner och anordningar till 65 meter från markytan.

Planförslaget har utarbetats baserat på referensplaneringen och en exempeldimensionering.

Markytan i projektområdet ligger cirka +5 meter över havet.

6.4 Asemakaava, merkinnät ja määräykset

Asemakaava mahdollistaa teollisuusrakentamista kaikkiaan noin 121 300 m² verran. Kaavassa tehokkuudeksi on asetettu e=0,60, rakennusten enimmäiskorkeudeksi maanpinnasta 35 metriä ja rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylimmäksi korkeudeksi on asetettu 65 metriä maanpinnasta.

Asemakaava on laadittu viitesuunnittelun perusteella ja esimerkinomaisen massoitte-lun perusteella.

Hankealueen maanpinta alueella on noin +5 metriä merenpinnan yläpuolelle.

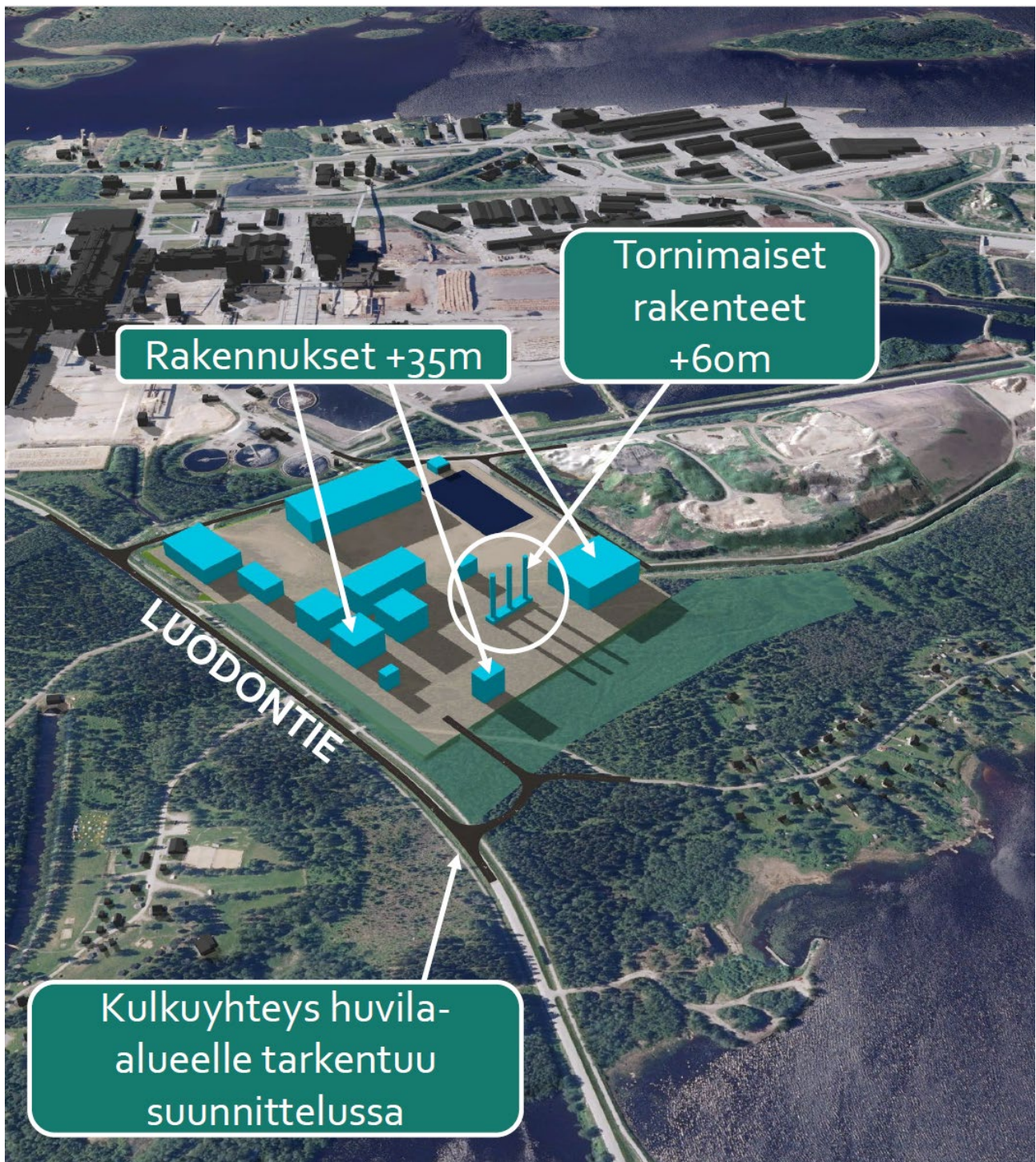


Bild 41. Referensplan som utarbetats som grund till detaljplaneringen.
Kuva 41. Viitteellinen suunnitelma asemakaavoituksen perustaksi.

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

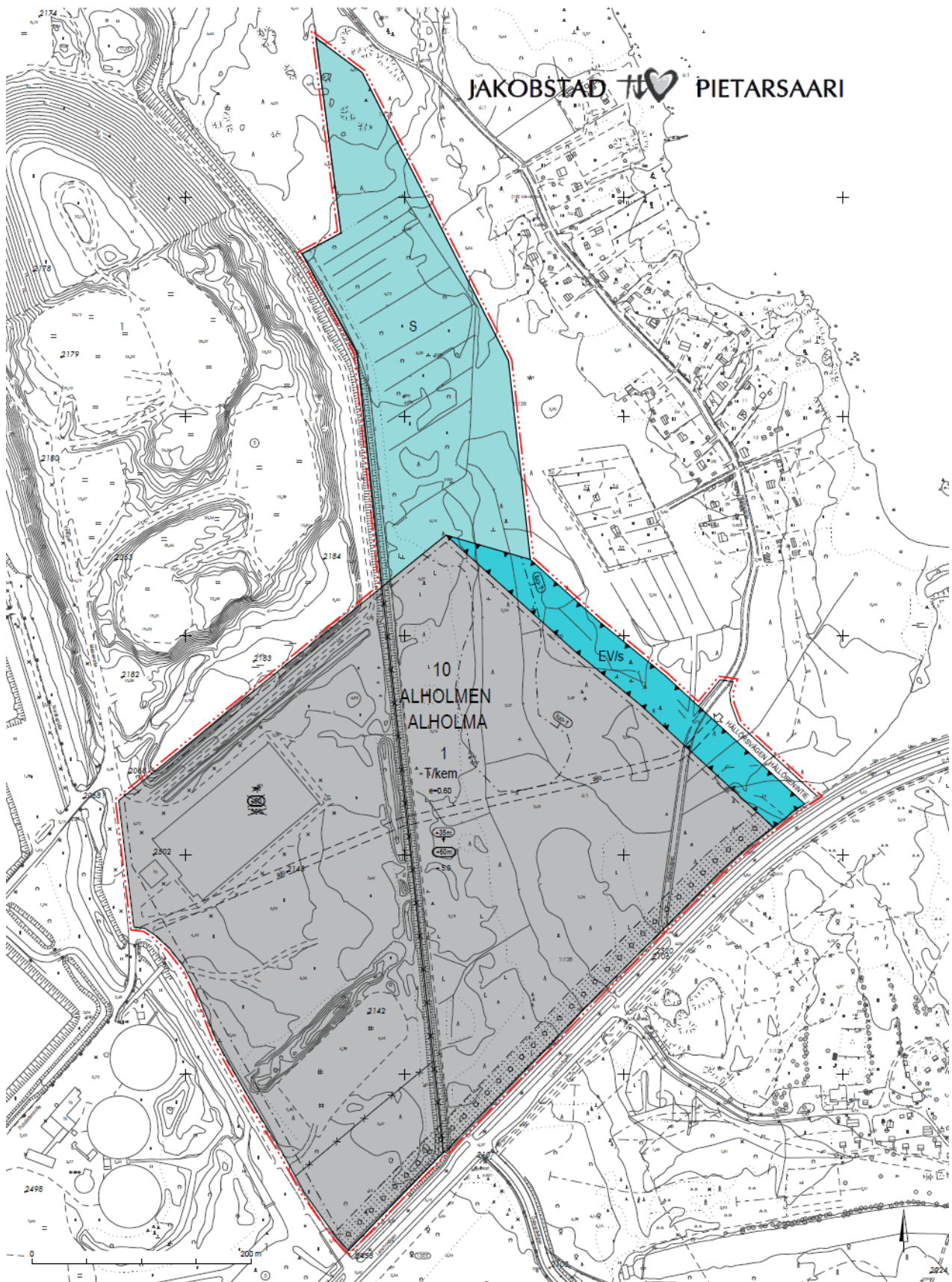
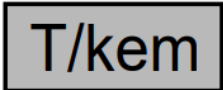
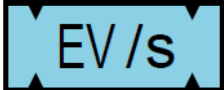
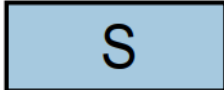
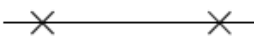
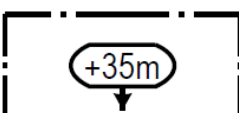


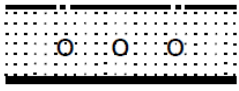
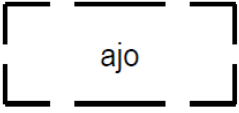
Bild 42. Ändring och utvidgning av detaljplanen.
Kuva 42. Asemakaavan muutos ja asemakaavan laajennus.

	Industri- och lagerområde där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier får placeras.	Teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen
	Skyddsgrönområde. Skyddsskogen ska skötas med försiktiga skogsvårdsåtgärder så, att den hela tiden har tillräckligt med trädbestånd, är tät, hög och bred och på så sätt behåller sin skyddande effekt och sin betydelse som förflyttningskorridor för flygekorror. För att uppnå detta skall vid behov på området planteras nya träd.	Suojaviheralue. Suojametsää tulee hoitaa varovaisin metsänhoitotoimenpitein siten, että siinä on jatkuvasti tarpeeksi puustoa ja että se on tiheä, korkea ja leveä ja säilyttää suojaavan vaikutuksensa ja merkityksensä liito-oravien siirtymäreittinä. Tämän saavuttamiseksi alueelle tulee tarvittaessa istuttaa uusia puita
	Skyddsområde. Levnadsförhållandena för flygekorre, som observerats i området, får inte äventyras. Träden vid flygekorreobjekten ska bevaras och skötas så att flygekorrens förekomstområden och de träd som skyddar dem samt tillräckligt med träd för att trygga flygekorrens möjligheter att röra sig bevaras. I området är det möjligt att vidta återställande åtgärder och naturvårdsåtgärder som inte förstör eller försvagar flygekorrens föröknings- eller rastplatser. En plan för naturvårdsåtgärder skall uppgöras, för vilken utlåtande skall begäras av NTM-centralen.	Suojelualue. Alueella havaitun liito-oravan elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Liito-oravakohteiden puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaava puusto sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueella voidaan suorittaa ennallistavia ja luonnonhoidollisia toimenpiteitä, jotka eivät hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Luonnonhoidollisista toimista tulee laatia suunnitelma, josta pyydetään lausunto ELY-keskukselta.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	Gräns för delområde	Osa-alueen raja.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
10	Stadsdelsnummer.	Kaupunginosan numero.
ALHOL	Stadsdels namn.	Kaupunginosan nimi
1	Kvartersnummer	Korttelin numero.
HÄLLÖR	Namn på gata.	Kadun nimi.
	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. I området finns en del av ett flygekorreervir. Enligt 78 § i naturvårdslagen (9/2023) är det förbjudet att förstöra och försämra flygekorrens föröknings- och rastplatser. För undantag från skyddet ska undantag enligt 83 § i naturvårdslagen (9/2023) sökas.	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee liito-oravareviirin osa. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla kiellettyä. Suojelusta poikkeamiseen tulee saada luonnonsuojelulain (9/2023) 83 §:n mukainen poikkeamislupa.
$e = 0.60$	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
+ 5,0	Ungefärlig markhöjd.	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema
	Den högsta höjden för skärningspunkten mellan en byggnads fasadyta och yttertak är +35 m över markytan.	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema maanpinnasta +35 m
	Den högsta höjden för tekniska anordningar som krävs för processerna, såsom tornliknande konstruktioner och skorstenar, är +60 m över markytan.	Prosessien vaatimien teknisten laitteiden, kuten tornimaisten rakenteiden ja piippujen ylin korkeusasema maanpinnasta +60 m.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	Byggnadsyta	Rakennusala
	Del av kvartersområde, vilken med planteringar eller genom skötsel av befintligt trädbestånd fungerar som ett landskapsgestaltande element mellan vägområdet och fabriksområdet.	Korttelialueen osa, joka istutuksilla tai olemassa olevaa puustoa hoitamalla toimii maisemaa jäsentelevänä tekijänä tiealueen ja tehdasalueen välillä.
	Riktgivande placering för körförbindelse på kvartersområdet. Tomterna får inhägnas med nätstaket eller häck.	Ohjeellinen ajoyhteyden sijainti korttelialueella. Tontit saa aidata verkko- tai pensasaidalla
	Gata	Katu
	Ungefärligt läge för in- och utfart.	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:**Buller**

Ljudnivån i det intilliggande fritidsbostadsområdet som orsakas av verksamheten får inte överstiga 45 dB under dagen (kl. 7-22) och i verksamheten skall man sträva efter att ljudnivån inte överstiger 40 dB nattetid (kl. 22-7).

Hantering och behandling av dagvatten:

Innan byggnadsarbetena inleds ska en plan för hanteringen av dagvatten under byggnadsarbetena utarbetas. Planen ska godkännas av behörig myndighet. I planeringen ska det beaktas att infiltrerings- och fördröjningssystem för regn- och

YLEISET MÄÄRÄYKSET:**Melu**

Ympäröivälle loma-asutusalueelle melun aiheuttaman melutaso ei saa ylittää 45 dB päivällä (klo 7–22) ja toiminnassa tulee pyrkiä siihen, ettei melutaso ylitä yöllä 40 dB (klo 22–7).

Hulevesien hallinta ja käsittely:

Rakentamisen aikaisesta hulevesien käsittelyn toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää asianomaisella viranomaisella. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja

smältvatten har en tillräcklig dimensionering. Spridning av smutsigt dagvatten och kontaminerat släckvatten i vattendrag och grundvatten ska förhindras innan de renats. Tomtspecifika planer för hantering av dagvatten ska utarbetas för området. I dessa anges hur dagvatten ska samlas och avledas.

Allmän bestämmelse för byggnadsarbeten:

Planområdet hör till en konsuleringszon som omfattas av risk för storolyckor. Vid planeringen ska utlåtande av räddningsmyndigheten och vid behov Säkerhets- och kemikalieverket (TUKES) begäras vid placering av riskfyllda funktioner i konsuleringszonen. Vid jordbyggnadsarbeten och byggnadsarbeten kan ren jord, stabiliserade massor och lämpligt avfallsmaterial användas i enlighet med miljöskyddslagen. Konstruktionerna genomförs så att de inte förhindrar användning av området för byggande enligt det användningsändamål som tillåts av planen. Obebyggda delar av kvarteren som inte används för kvartersområdets användningsändamål, trafik, vistelse eller annat motsvarande, ska hållas i ett snyggt skick. Befintliga träd ska bevaras så långt det är möjligt.

Parkering:

Parkeringsplatserna kan också placeras på andra platser, koncentrerat i industriområdets parkeringsområde.

- 1 bilplats/200 m²vy

sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien ja saastuneen sammutusveden pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä. Alueelle on laadittava tonttikohtaiset hulevesien käsittelysuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen.

Rakentamista koskeva yleismääräys:

Kaava-alue kuuluu suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvaan konsultointivähykkeeseen. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista konsultointivähykkeelle on pyydetty pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) lausunto. Maarakenteissa ja rakentamisessa voidaan käyttää puhtaita maita, stabiloituja massoja tai soveltuvia jättemateriaaleja ympäristönsuojelulain mukaisesti. Rakenteet toteutetaan niin, että ne eivät estä alueen käyttöä kaavan salliman käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen. Kortteleiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä korttelialueen käyttötarkoitukseen, liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Pysäköinti:

Pysäköintipaikat voidaan toteuttaa myös muualla, keskitetysti teollisuusalueen pysäköintialueilla.

- 1 autopaikka/ 200 k-m²

7. Planens konsekvenser

Konsekvensbedömningen i planläggningen grundar sig på 9 § i lagen om områdesanvändning OAL samt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen MBF. För att kunna bedöma planens konsekvenser bör planen grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser av planen, utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område för vilket planen kan bedömas ha väsentliga konsekvenser. Utredningarna ska innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för:

1. människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
2. jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
3. växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna,
4. områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken,
5. stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

Konsekvensbedömningen sker som sakkunnigarbete utifrån terrängbesök, undersökningar och utredningar, intressenternas respons och myndighetsstyrning. Konsekvenserna bedöms i olika skeden under hela planprocessen.

Detaljplanens identifierade betydande konsekvenser:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- region- och samhällsstrukturen
- naturmiljön
- landskapet och den byggda miljön
- buller

Vid bedömningen av konsekvenserna behandlades de delobjekt för bedömningen som listas i 1 § i MBF. Utöver detta har detaljplanens konsekvenser

7. Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu alueidenkäyttölakiin AKL 9 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetukseen MRA 1 §. Jotta kaavan vaikutuksia voitaisiin arvioida, tulee kaavan perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arviointi tapahtuu asiantuntijatyönä maastokäyntien, tutkimusten ja selvitysten pohjalta, osallisten palautteen ja viranomaisohjauksen perusteella. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

Asemakaavan tunnistetut merkittävät vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenne
- luonnonympäristöön
- maisemaan ja rakennettuun ympäristöön
- melu

Vaikutusten arvioinnissa on käyty läpi MRA 1 §:n mukaiset arvioinnin osakohteet. Tämän lisäksi asemakaavan vaikutukset on arvioitu laajemmin niiltä osin, kuin vaikutukset on tunnistettu merkittäviksi.

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

bedömts i ett vidare perspektiv till de delar som konsekvenserna har identifierats vara betydande.

1. Natur och naturmiljö / Luonto ja luonnonympäristö	• I utredningsområdet förekommer inga naturtyper som nämns i naturvårdslagen eller vattenlagen. • Detaljplaneområdet ansluter till ett industriområde som har använts för industri redan i nästan 150 år. I området för detaljplaneändringen har industrin och den föränderliga markanvändningen förändrat naturen och naturmiljön kraftigt. Området har anvisats som industriområde redan i den gällande detaljplanen och i samband med naturutredningen gjordes inga sådana observationer i området där den förändrade markanvändningen och det mer omfattande byggandet skulle påverka naturen eller naturmiljön. • Avsikten är att de områden som ligger i utvidgningsdelen av detaljplaneområdet, som tidigare varit utanför industrianvändningen, ska tas i bruk till de delar där det huvudsakliga markanvändningsändamålet är T/kem efter att planen fastställts. I området i fråga finns två naturfigurer där avverkningar utförts under de senaste åren. I området finns utöver dessa även en lundartad motyp där det växer ung gran-/blandskog. Trädbeståndet är ställvis väldigt tätt och har en jämn struktur. Representativiteten för objektet i fråga har	• Selvitysalueella ei esiinny luonnonsuojelulain tai vesilain luontotyyppejä. • Asemakaava-alue kytkeytyy teollisuusalueeseen, joka on ollut teollisessa käytössä jo lähes 150 vuotta. Asemakaavan muutosalueella alueella teollisuus ja muuttuva maankäyttö ovat muokanneet luontoa ja luonnonympäristöä vahvasti. Alue on jo nykyisessä asemakaavassa merkitty teollisuusalueeksi, eikä luontoselvityksen yhteydessä alueelta tehty sellaisia havaintoja, joiden muuttuva maankäyttö ja vahvempi rakentaminen aiheuttaisi vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. • Asemakaava-alueen laajennusosalla sijaitsevat aiemmin teollisuuskäytön ulkopuolella olevat alueet on tarkoitus ottaa käyttöön kaavan vahvistumisen jälkeen, niiltä osin, kuin asemakaavassa on käytetty päämaankäyttötarkoitusta T/kem. Kyseiselle alueelle sijoittuu kaksi luontokuviota, jotka ovat olleen viime vuosina hakkuun alaisia. Näiden kohteiden lisäksi alueelle sijoittuu lehtomainen kangastyyppi, jossa on nuorta kuusi/ sekametsää. Paikoin puusto on erittäin tiheää ja tasarakenteista. Kyseisen kohteen edustavuus on arvioitu heikoksi. Muuttuvan maankäytön alueen
---	--	---

	bedömts vara svag. I den norra kanten av det område där markanvändningen förändras finns ett örtrikt grankärr där naturtypen i viss mån förändrats och där grankärrskaraktären framkommer endast i närheten av kabeldiket. Representativiteten för objektet i fråga har bedömts vara måttligt. Den förändrade markanvändningen och byggandet förändrar radikalt områdets naturtillstånd, men detta anses inte orsaka konsekvenser för naturen eller naturmiljön när det gäller sådana värden med tanke på vilka skydd vore av största vikt. • Det EV-område som anvisats i detaljplanen ligger på en lundartad motyp där det växer ung gran-/blandskog. Trädbeståndet är ställvis väldigt tätt och har en jämn struktur. Representativiteten för objektet i fråga har bedömts vara svagt. I detta område bevaras miljön till största delen oförändrad efter att planen genomförts, och avsikten är att bearbeta området endast i den mån som förutsätts av skogsvårdsåtgärder. • Till den norra delen av området för utvidgningen av detaljplanen riktas inget tryck på ändring av markanvändningen. Området i fråga berörs av en planbestämmelse som förutsätter att levnadsförhållandena för	pohjoisreunassa sijaitsee ruohokorpi, jonka luontotyyppi on muuttunut jossain määrin ja korpisuus ilmenee vain johto-ojan tuntumassa. Kyseisen kohteen edustavuus on arvioitu kohtalaiseksi. Muuttuva maankäyttö ja rakentaminen muuttaa kyseisen alueen luonnontilan radikaalisti, mutta sen ei katsota aiheuttavan vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön sellaisten arvojen osalta, joiden suojeleminen olisi ensisijaisen tärkeätä. • Asemakaavassa merkitty EV-alue sijaitsee lehtomaisella kangastyypillä, jossa on nuorta kuusi/ sekametsää. Paikoin puusto on erittäin tiheää ja tasarakenteista. Kyseisen kohteen edustavuus on arvioitu heikoksi. Tällä alueella ympäristö säilyy kaavan toteutumisen jälkeen pääosin ennallaan, eikä aluetta ole tarkoitus muokata kuin siinä määrin, mitä metsänhoidolliset toimenpiteet edellyttävät. • Asemakaavan laajennusalueen pohjoisosaan (S-alue) ei kohdistu maankäytön muutospainetta. Kyseistä aluetta koskee kaavamääräys, joka edellyttää alueen hoidolta ja ylläpidolta sitä, että alueella havaitun liito-oravan elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Liito-oravakohteiden puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja
--	--	--

	flygekorre, som observerats i området, inte får äventyras vid skötseln och underhållet av området. Träden vid flygekorreobjekten ska bevaras och skötas så att flygekorrens förekomstområden och de träd som skyddar dem samt tillräckligt med träd för att trygga flygekorrens möjligheter att röra sig bevaras. Återställande åtgärder och naturvårdsåtgärder som inte förstör eller försvagar föröknings- och rastplatser för flygekorre får vidtas i området. • Med tanke på miljö som förändras är det fråga om ett totalt cirka 10,5 hektar stort område i förhållande till den rådande situationen. • Med beaktande av de totala konsekvenserna för naturen bör staden Jakobstad ha arrangerat och reserverat områden för olika användningsändamål. Av denna orsak är det motiverat att utvidga industriområdet i området, eftersom placeringen i en befintlig industriell miljö minskar markanvändningsstrycket i andra områden. Om projektet skulle planeras någon annanstans, separat från de synergifördelar som erbjuds i industriområdet, skulle den markyta som förutsätts av verksamheten, infrastrukturen, trafikarrangemangen och andra faktorer som förutsätts	niitä suojaava puusto sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueella voidaan suorittaa ennallistavia ja luonnonhoidollisia toimenpiteitä, jotka eivät hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja • Suhteessa vallitsevaan tilanteeseen, muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta. • Huomioiden kokonaisvaikutukset luontoon on peilattava yhdyskuntarakenteen ja tarkoituksenmukaisen maankäyttötavoitteen kautta. Pietarsaaren kaupunki on järjestellyt ja varannut alueita erilaisiin käyttötarkoituksiin. Tästä johtuen teollisuusalueen laajentaminen alueella on perusteltua, koska sijoituessaan olemassa olevaan teolliseen ympäristöön, vähentää se maankäytön painetta muualta. Mikäli hanketta suunniteltaisiin muualle, irrallisen teollisuusympäristön tarjoamista synergiaeduista, kaavan mahdollistaman toiminnan edellyttämä maa-ala, infrastruktuuri, liikennejärjestelyt ja muut toiminnan edellyttämät tekijät aiheuttaisivat kokonaisuudessa huomattavasti isompia vaikutuksia luontoympäristölle. • Näin ollen laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna
--	--	--

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	av verksamheten i sin helhet orsaka betydligt större konsekvenser för naturmiljön. • I ett större perspektiv är konsekvenserna för naturen och naturmiljön därför lindriga. • Detaljplanens konsekvenser för naturen och naturmiljön: detaljplaneändring, inga konsekvenser. Området för utvidgningen av detaljplanen, stora på lokal nivå, positiva i ett vidsträckt perspektiv. • I detaljplaneområdet gjordes inga observationer av åkergroda och därför anses det inte uppstå några konsekvenser för arten. • I utredningsområdet finns inga föröknings- eller rastplatser eller viktiga födosökningsområden för fladdermöss. Det anses inte uppstå några konsekvenser för fladdermöss. • Fåglarna i området består av arter som är ganska typiska för mosaikartade miljöer i strandområden och de kompletteras av kulturarter. Av dessa representeras sporadiska observationer av en havsörn som flög över området samt en ladiusvala längs Larsovägen. Dessa arter häckar inte i området. Med tanke på häckande fåglar omfattar det område där miljön förändras i sin helhet av ett cirka 10,5 hektar stort område. I detta område försvinner den skogbevuxna miljön, vilket gör det omöjligt för fåglarna att häcka i området. När gränserna	vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset. • Asemakaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön: asemakaavamuutos, ei vaikutusta. Asemakaavan laajennusalue, paikallisesti suuret, laaja-alaisemmin positiiviset. • Asemakaava-alueelta ei tehty havaintoja viitasammakosta, joten vaikutuksia viitasammakkoon ei katsota aiheutuvan. • Selvitysalueella ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä tärkeitä ruokailualueita. Vaikutuksia lepakkoon ei katsota aiheutuvan. • Linnustollisesti alueen linnusto on melko tyypillistä ranta-alueiden mosaiikkimaisten ympäristöjen lajistoa, jota täydentävät kulttuurilajit. Näistä satunnaishavaintoja edustavat havainto ylilentävästä merikotkasta sekä haarapääskystä Luodontien varressa. Ko. lajit eivät pesi alueella. Pesimälinnuston osalta muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 10,5 ha:n alueesta. Tällä alueella metsäinen ympäristö häviää, mikä tekee alueella pesimisen mahdottomaksi. Mahdollisesti teollisuuden puoliavoimia reunavyöhykkeitä käyttävät lajistot siirtyvät rajauksen siirtymisen myötä hieman kauemmaksi nykyisestä
--	--	---

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	förflyttas kan arter som använder halvöppna randzoner till industrin eventuellt flytta sig en aning längre bort från det nuvarande området, till närheten av den nya gränsen. Konsekvenserna för häckande fåglar bedöms vara stora med tanke på den förändrade markanvändningen, men med beaktande av de totala konsekvenserna för fåglarna bör konsekvenserna reflekteras genom samhällsstrukturen och ett ändamålsenligt markanvändningsmål. Staden Jakobstad har arrangerat och reserverat områden för olika användningsändamål. Av denna orsak är det motiverat att utvidga industriområdet i området, eftersom placeringen i en befintlig industriell miljö minskar markanvändningstrycket i andra områden. Om projektet skulle planeras någon annanstans, separat från de synergifördelar som erbjuds i industriområdet, skulle den markyta som förutsätts av verksamheten, infrastrukturen, trafikarrangemangen och andra faktorer som förutsätts av verksamheten i sin helhet orsaka betydligt större konsekvenser för häckande fåglar. • Konsekvenserna för flygekorre har bedömts i ett eget kapitel.	alueesta uuden rajan tuntumaan. Vaikutukset pesimälinnustolle muuttuvan maankäytön osalta arvioidaan suuriksi, mutta • Huomioiden kokonaisvaikutukset linnustoon on peilattava yhdyskuntarakenteen ja tarkoituksenmukaisen maankäyttötavoitteen kautta. Pietarsaaren kaupunki on järjestellyt ja varannut alueita erilaisiin käyttötarkoituksiin. Tästä johtuen teollisuusalueen laajentaminen alueella on perusteltua, koska sijoittuessaan olemassa olevaan teolliseen ympäristöön, vähentää se maankäytön painetta muualta. Mikäli hanketta suunniteltaisiin muualle, irralleen teollisuusympäristön tarjoamista synergiaeduista, kaavan mahdollistaman toiminnan edellyttämä maa-ala, infrastruktuuri, liikennejärjestelyt ja muut toiminnan edellyttämät tekijät aiheuttaisivat kokonaisuudessa huomattavasti suurempia vaikutuksia pesimälinnustolle. • Vaikutukset liito-oravaan on arvioitu omassa kappaleessa.
2. Landskap / Maisema	• Konsekvenserna för landskapet har bedömts i ett eget kapitel.	• Vaikutukset maisemaan on arvioitu omassa kappaleessa.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

3. Byggd miljö och tätortsbild / Rakennettu ympäristö ja taajamakuva	Konsekvenserna för den byggda miljön och tätortsbilden har bedömts i ett eget kapitel.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan on arvioitu omissa kappaleessa.
4. Trafik / Liikenne	- Ändringen och utvidgningen av detaljplanen tar i sig inte ställning till trafiklösningarna utanför planområdet. Detaljplaneområdets interna trafikarrangemang kommer att planeras som en del av den logistiska verksamheten i industriområdet. - Genom planområdet anvisas ett krav på att området ska vara tillgängligt för räddningsfordon ur båda riktningarna. - I planen finns en reservering för ett trafikområde för flyttning av Hällörsvägen, och från denna väg anvisas en förbindelse till industriområdet. Avsikten är inte att använda förbindelsen i fråga för industriområdets verksamhet, utan förbindelsen är en del av räddningsvägarna som säkerställer att området är tillgängligt från flera riktningar vid olycksituationer. I övrigt bevaras Hällörsvägen som förbindelse till sommarstugeområdet. - De utvidgningar som möjliggörs genom den plan som utarbetats kommer att öka trafikmängderna en del, men det uppstår ingen betydande förändring i förhållande till nuvarande situation. - Trafikmängderna bedöms i sin helhet öka med cirka 10	- Asemakaavamuutos ja laajennus ei itsessään ota kantaa kaava-alueen ulkopuolisiin liikennetarkaisuihin. Asemakaava-alueen sisäiset liikennejärjestelyt tullaan suunnittelemaan osana koko teollisuusalueen logistista toimintaa. - Kaava-alueen läpi on osoitettu pelastusreitistöä kuvaava vaade alueen saavutettavuudesta molemmista suunnista. - Kaavassa on liikennealuevaraus Hällörenin tien siirtoa varten, ja tältä tieltä yhteys teollisuusalueelle. Kyseistä yhteyttä ei ole tarkoitus käyttää teollisuusalueen toimintaan vaan yhteys on osa pelastusteitä, jolla varmistetaan alueen saavutettavuus hätätilanteessa useammasta suunnasta. Muilta osin Hällörenin tie säilyy yhteytenä huvila-alueelle. - Laaditun kaavan mahdollistamat laajennukset tulevat toteutuessaan kasvattamaan liikennemääriä jonkin verran, mutta oleellista muutosta suhteessa nykyiseen ei ole nähtävissä. - Liikennemäärien arvioidaan kokonaisuudessaan kasvavan noin 10 % nykyisestä. Liikennemäärien kasvu

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	procent jämfört med nuläget. I förhållande till de nuvarande trafikmängderna fördelas ökningen av trafikmängderna jämnt i perioder dygnet runt och till nuvarande trafikeringsleder. I sin helhet bedöms detaljplanens konsekvenser för trafiken vara lindriga.	jaksottuu tasaisesti vuorokauden ympäri suhteessa nykyisiin liikennemääriin ja nykyisiin liikennöintireitteihin. Kokonaisuudessa asemakaavan vaikutukset liikenteeseen arvioidaan vähäisiksi.
--	--	--

Numerisk bedömning av ökningen av trafikmängden 10 %.		
Numeerinen arvio liikennemäärän kasvusta 10 %		
	Tunga fordon Raskaat ajoneuvot	Person- och paketbilar Henkilö- ja pakettiautot
Trävarutransporter Puutavarakuljetukset	220 st., infaller under en period på 24 h. En ökning på 20 transporter per dygn. Trafiken styrs i enlighet med nuvarande trafikrutter och därför kan mängden inte anses orsaka några betydande konsekvenser. 220 kpl, joka ajoittuu aikajaksolle 24 h. Lisäystä 20 kuljetusta vuorokaudessa. Liikenne ohjautuu nykyisten kulkureittien mukaisesti, joten määrän ei voida katsoa aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia.	Trafiken bedöms inte öka eftersom transporterna sköts med tyngre materiel. Liikenteen lisääntymistä ei arvioida syntyvän, koska kuljetukset toteutetaan raskaammalla kalustolla.
Kemikalietransporter Kemikaalikuljetukset	11–17 st., infaller cirka mellan kl. 07 och 17. 1–7 transporters ökning, Trafiken styrs i enlighet med nuvarande trafikrutter och därför kan mängden inte anses orsaka några betydande konsekvenser. 11-17 kpl, joka ajoittuu noin klo 07-17 välille. Lisäystä 1-7 kpl kuljetusta, Liikenne ohjautuu nykyisten kulkureittien mukaisesti, joten määrän ei voida katsoa aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia.	Trafiken bedöms inte öka eftersom transporterna sköts med tyngre materiel. Liikenteen lisääntymistä ei arvioida syntyvän, koska kuljetukset toteutetaan raskaammalla kalustolla.

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Persontrafik Henkilöliikenne	Det bedöms inte uppstå någon trafikökning eftersom persontrafiken sker med mindre fordon. Liikenteen lisääntymistä ei arvioida syntyvän, koska henkilöliikenne tapahtuu pienemmillä kulkuneuvoilla.	Den uppskattade trafikmängden är cirka 550 st., vilket är 50 mer än i nuläget. Trafiken infaller enligt arbetsskiftet: kl. 7 50 % dvs. ca 25 st, kl. 13.30 25 % dvs. 12–13 st. och kl. 21.30 25 % dvs. ca 12–13 st. Trafiken styrs i enlighet med nuvarande trafikrutter och därför kan mängden inte anses orsaka några betydande konsekvenser. Arvioitu liikennemäärä noin 550 kpl, joka on 50 kpl enemmän, kuin nykyään. Liikenne ajoittuu työvuorojen mukaisesti klo 7 50 % eli noin 25 kpl, klo 13.30 25 % eli noin 12–13 kpl ja klo 21.30 25 % eli noin 12-13 kpl. Liikenne ohjautuu nykyisten kulkureittien mukaisesti, joten määrän ei voida katsoa aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia.
---------------------------------	---	---

5. El / Sähkö	I detaljplanen tas inte ställning till elnätet, en tillräcklig tillgång till el eller elproduktion. Nätbehov inom området kan genomföras genom det befintliga nätet. Eventuella arrangemang utanför området sker genom separata planerings- och tillståndsprocesser.	Asemakaava ei ota kantaa sähköverkkoon, sähkön riittävyyteen tai sen tuottamiseen. Verkostoon liittyvät tarpeet alueen sisäisesti voidaan toteuttaa olemassa olevan verkoston kautta. Alueen ulkopuoliset mahdolliset järjestelyt toteutetaan erillisillä suunnittelu- ja lupaprosesseilla.
6. Vattenförsörjning / Vesihuolto	I detaljplanen tas inte ställning till vattentjänsterna, en tillräcklig tillgång till vatten eller dess produktion. Området fungerar självständigt. Behov i anslutning till nät inom området kan genomföras	Asemakaava ei ota kantaa vesihuoltoon, veden riittävyyteen tai sen tuottamiseen. Alue toimii itsenäisesti. Verkostoon liittyvät tarpeet alueen sisäisesti voidaan toteuttaa olemassa olevan verkoston

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	genom det befintliga nätet, eventuella arrangemang utanför området sker genom separata planerings- och tillståndprocesser. I området finns ett avloppsreningsverk. I fråga om socialvatten finns det ett befintligt nät i området som utvidgningsområdet kopplas till. Det befintliga systemet har anslutits till stadens nät.	mukaisesti, alueen ulkopuoliset mahdolliset järjestelyt toteutetaan erillisillä suunnittelu- ja lupaprosesseilla. Alueella toimii jätevedenpuhdistamo. Sosiaaliveden osalta alueella on olemassa oleva verkosto, johon laajennusalue kytketään. Olemassa oleva järjestelmä on kytketty kaupungin verkkoon.
7. Dagvatten / Hulevedet	- I detaljplanen tas inte ställning till dagvattensystem mer detaljerat än i de allmänna bestämmelserna. Lösningar och behov som berör dagvatten kan genomföras enligt detaljplanbestämmelserna. - Mer detaljerade planer godkänns när byggnadsprojekt inleds i området. Detta har noterats i detaljplanens allmänna bestämmelser. - I området finns ett avloppsreningsystem vars kapacitet räcker till för att ta emot dagvatten och avloppsvatten från de nya funktionerna.	- Asemakaava ei ota kantaa hulevesijärjestelmiin yleismääräystä tarkemmin. Hulevesiin liittyvät ratkaisut ja tarpeet voidaan toteuttaa asemakaavamääräyksiä noudattaen. - Yksityiskohtaisemmat suunnitelmat hyväksytään, kun alueella käynnistyy rakennushankkeita. Tämä on kirjattu asemakaavan yleismääräyksiin. - Alueella toimii jätevedenputsari, jonka kapasiteetti riittää ottamaan vastaan uusien toimintojen hulevedet sekä jätevedet.
8. Rekreation / Virkistys	- Detaljplaneområdet orsakar inga konsekvenser för rekreationsområden. - I övrigt anknyter rekreationsperspektivet till en del av landskapet och den byggda miljön. Dessa delområden har bedömts i ett separat kapitel.	- Asemakaava-alueella ei ole vaikutusta virkistysalueisiin. - Muilta osin virkistysnäkökulma kytkeytyy osaksi maisemaa ja rakennettua ympäristöä. Nämä osa-alueet on arvioitu omassa kappaleessaan.
9. Ekonomiska konsekvenser / Taloudelliset vaikutukset	Det är fråga om ett stort industriområde som varit i bruk i olika former i redan nästan 150 år. I området har	Kyseessä on toimiva teollisuusalue, joka on ollut toiminnassa eri muodoissaan jo lähes 150 vuotta. Alueelle

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	nytt byggt och gammalt rivits regelbundet på ett sätt som förutsätts av verksamheten för att området ska kunna fungera på ett konkurrenskraftigt sätt på den marknad där den verkar vid tidpunkten i fråga. • I området verkar förutom UPM Kymmene Oy:s Jakobstads cellulosafabrik och Alholmens Såg även 6 industriföretag och 53 serviceföretag. Industriområdet sysselsätter direkt nästan 2 000 personer. Hela industriområdet omfattar cirka 370 hektar. • Områdets ekonomiska betydelse som sysselsättare i området (direkta och indirekta arbetsplatser) och upprätthållare av kommunalekonomin (skatteintäkter) är betydande. • Den mest betydande av detaljplanens positiva ekonomiska konsekvenser är att området bevaras och kan utvecklas som industriområde. Om det inte finns några utvecklingsmöjligheter är det oklart om området kan fortsätta vara verksam och bevaras som ett konkurrenskraftigt industriområde. I detta fall är de ekonomiska konsekvenserna negativa.	on rakennettu uutta ja purettu vanhaa säännöllisesti toiminnan edellyttämällä tavalla, jotta alue on voinut toimia kilpailukykyisesti niillä markkinoilla, joilla se on kulloinkin toiminut. • Alueella toimii UPM Kymmene Oy:n Pietarsaaren sellutehtaan ja Alholman sahan lisäksi 6 teollisuusyritystä ja 53 palveluyritystä. Teollisuusalue työllistää suoraan lähes 2000 työntekijää. Koko teollisuusalue on suuruudeltaan noin 370 hehtaaria. • Alueen taloudellinen merkitys alueen työllistäjänä (suorat ja välilliset työpaikat), kuntatalouden ylläpitäjänä (verotulot) ja on merkittävä. • Asemakaavan positiivisista taloudellisista vaikutuksista merkittävin on se, että alue säilyy ja sitä voidaan kehittää teollisuusalueena. Jos kehittämisen mahdollisuuksia ei ole, on alueen toiminta ja säilyminen kilpailukykyisenä teollisuusalueena epävarmaa. Tässä tapauksessa taloudelliset vaikutukset ovat negatiivisia.
10. Trivseln i människornas levnadsmiljö / Ihmisten elinympäristön viihtyisyys	• Den områdesanvändning som möjliggörs genom detaljplanen upprätthåller industriell näringsverksamhet i omgivningen och främjar utövande av verksamhet som stöder sig på skogsbruk även i	• Asemakaavan mahdollistamaa alueidenkäyttö, ylläpitää ympäristön teollista elinkeinotoimintaa sekä edistää metsätalouteen tukeutuvan toiminnan harjoittamista laajemminkin

	en större skala. Till dessa delar kan detaljplanens konsekvenser för levnadsförhållanden och trivsel anses vara positiva eftersom det underlättar de grundläggande levnads- och boendeböven genom att möjliggöra uppkomsten av arbetsplatser och en ökad ekonomisk livskraft. Med tanke på trivseln är de direkta konsekvenserna i sin helhet lindriga. Området är till största delen ett område för industriell verksamhet och tillgängligheten till området har begränsats med ett stängsel. I utvidgningsområdet för förändrad markanvändning kan förändringen anses vara betydande eftersom området kommer att tas i industribruk och områdets karaktär förändras helt. Det område där markanvändningen förändras är förhållandevis litet med tanke på yta och med beaktande av områdets placering är den stora helheten sådan att det inte är fråga om ett betydande rekreatiomsområde med undantag av fritidsinvånarna på Hällörens udde som kan uppleva att förändringen är stor för dem. Frågor om områdets utseende och läge är subjektiva och uppstår främst genom landskapskonsekvenser.	mittakaavassa. Tältä osin asemakaavan vaikutukset elinoloihin ja viihtyvyyteen voidaan lukea positiiviseksi, koska se edesauttaa elämisen ja asumisen perustarpeita mahdollistaen työpaikkojen syntyminen sekä taloudellisen elinvoimaisuuden lisääntymisen. Viihtyvyyden osalta suorat vaikutukset kokonaisuudessaan ovat vähäisiä. Alue on suurelta osin teollisen toiminnan aluetta ja pääsy alueelle on rajattu aidalla. Muuttuvan maankäytön laajennusalueella muutosta voidaan pitää merkittävänä, koska alue tullaan ottamaan teollisuuskäyttöön ja alueen luonne muuttuu täysin. Muuttuvan maankäytön alue on pinta-alallisesti kohtalaisen pieni ja alueen sijoittumiskohde huomioiden iso kokonaisuus on sellainen, että kyse ei ole merkittävästä virkistysalueesta pois lukien Hällörenin niemen huvila-asukkaat, jotka voivat kokea muutoksen olevan heille iso. Alueen ulkonäköön ja sijaintiin liittyvät kysymykset ovat subjektiivisia ja muodostuvat pääasiassa maisemallisten vaikutusten kautta.
11. Säkerhet / Turvallisuus	Området hör till ett SEVESO-område där det finns en direktivanläggning.	Alue kuuluu SEVESO alueeseen, jolla on direktiivilaitos. Toimintaa

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

	Verksamhetens styrs av miljötillstånd och anvisningar och regler från TUKES. Den rådande situationen beaktas i den mer detaljerade planeringen och frågor som berör samordnande av olika frågor säkerställs. • Detaljerade förfaranden i anslutning till det projekt som möjliggörs genom planändringen är en del av den mer detaljerade projektplaneringen som löses genom separata tillståndsförfaranden, såsom i miljötillståndet och kemikalietillståndet. • I området verkar en fabriksbrandkår och detaljerade släckningsplaner har utarbetats för området. Larmsystemen är kopplade till det lokala räddningsverkets system. • Den kommande verksamheten kommer att omfattas av systemet. • Planerna innehåller även styrning och hantering av släckningsvatten (avloppsvatten) • Funktionerna i området styrs främst av övriga tillståndprocesser vars randvillkor och krav fastställs i samband med tillstånden i fråga. • I övrigt tar detaljplanen inte ställning till frågor som kunde anses ansluta till säkerhet.	ohjaavat ympäristöluvut, TUKES-ohjeistukset ja säännöt. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan vallitseva tilanne ja varmistetaan asioiden yhteensovittamiseen liittyvät kysymykset. • Kaavamuutoksen mahdollistamaan hankkeeseen liittyvät yksityiskohtaiset menettelyt ovat osa tarkempaa hankesuunnittelua, joka ratkaistaan erillisillä lupamenettelyillä, kuten ympäristöluvassa ja kemikaaliluvassa. • Alueella toimii tehdaspalokunta ja alueelle on laadittu yksityiskohtaiset sammutussuunnitelmat. Hälytysjärjestelmät on kytketty paikalliseen pelastuslaitoksen järjestelmiin. • Tuleva toiminta tullaan sisällyttämään tämän piiriin. • Suunnitelmat sisältävät myös sammutusvesien ohjaamisen ja hallinnan (jätevedet) • Alueelle sijoittuvia toimintoja ohjaa pääasiassa muut lupaprosessit, joiden reunaehdot ja vaatimukset määritetään kyseisten lupien yhteydessä. • Muilta osin asemakaava ei ota kantaa asioihin, joilla voisi katsoa olevan tekemistä turvallisuuden kanssa.
--	---	---

7.1 Konsekvenser för flygekorre

Hällörens udde har identifierats som ett område som lämpar sig för flygekorre. I den norra delen av planområdet (bild 43, blått rasterområde) finns ett identifierat bo som är bebott. Till området i fråga riktas inget tryck på markanvändningsändringar och området har anvisats som S-område i detaljplanen. I planbestämmelsen för området i fråga konstateras att levnadsförhållandena för flygekorre, som observerats i området, inte får äventyras. I den preciserande delen av bestämmelsen föreskrivs att träden vid flygekorreobjekten ska bevaras och/eller skötas så att flygekorrens förekomstområden och de träd som skyddar dem samt tillräckligt med träd för att trygga flygekorrens möjligheter att röra sig bevaras. I fråga om vårdåtgärder som riktas till området föreskrivs att återställande åtgärder och naturvårdsåtgärder som inte förstör eller försvagar föröknings- och rastplatser för flygekorre får vidtas i området.

Eftersom tryck på markanvändningsändringar inte riktas till området i fråga förändrar detaljplanlösningen inte situationen i området, eftersom skogen och träden i området har en sådan karaktär att de centrala värdena i fråga om skydd av och levnadsområden för flygekorre inte äventyras. Framöver är det möjligt att säkerställa att förhållandena i området som levnadsområde för flygekorre bevaras eller förbättras genom vårdande åtgärder.

7.1 Vaikutukset liito-oravaan

Hällörenin niemi on tunnistettu liito-oravan elinalueeksi soveltuvaksi alueeksi. Kaava-alueen pohjoisosassa (kuva 43., sininen rasterialue) on tunnistettu yksi asuttu pesä. Kyseiselle alueelle ei kohdistu maankäytön muutospainetta ja alue on merkitty asemakaavassa S-alueeksi. Kyseisellä alueella kaavamääräyksessä on säädetty, että alueella havaitun liito-oravan elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Määräyksen tarkentavassa osassa säädetään, että liito-oravakohteiden puusto tulee säilyttää ja/tai hoitaa niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaava puusto sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueelle kohdistuvien hoitotoimenpiteiden osalta on säädetty, että alueella voidaan suorittaa ennallistavia ja luonnonhoidollisia toimenpiteitä, jotka eivät hävitä tai heikennä liito-oravan esiintymis- ja levähdyspaikkoja.

Koska kyseiselle alueelle ei kohdistu maankäytön muutospainetta, asemakaavaratkaisu ei muuta alueen tilannetta, koska alueen metsäisyys ja puusto ovat luonteeltaan sellaisia, että liito-oravan suojelun ja elinalueiden kannalta keskeiset arvot eivät vaarannu. Jatkossa hoitavilla toimenpiteillä voidaan varmistaa, että alueen olosuhteet liito-oravan elinalueena säilyvät ennallaan tai paranevat.

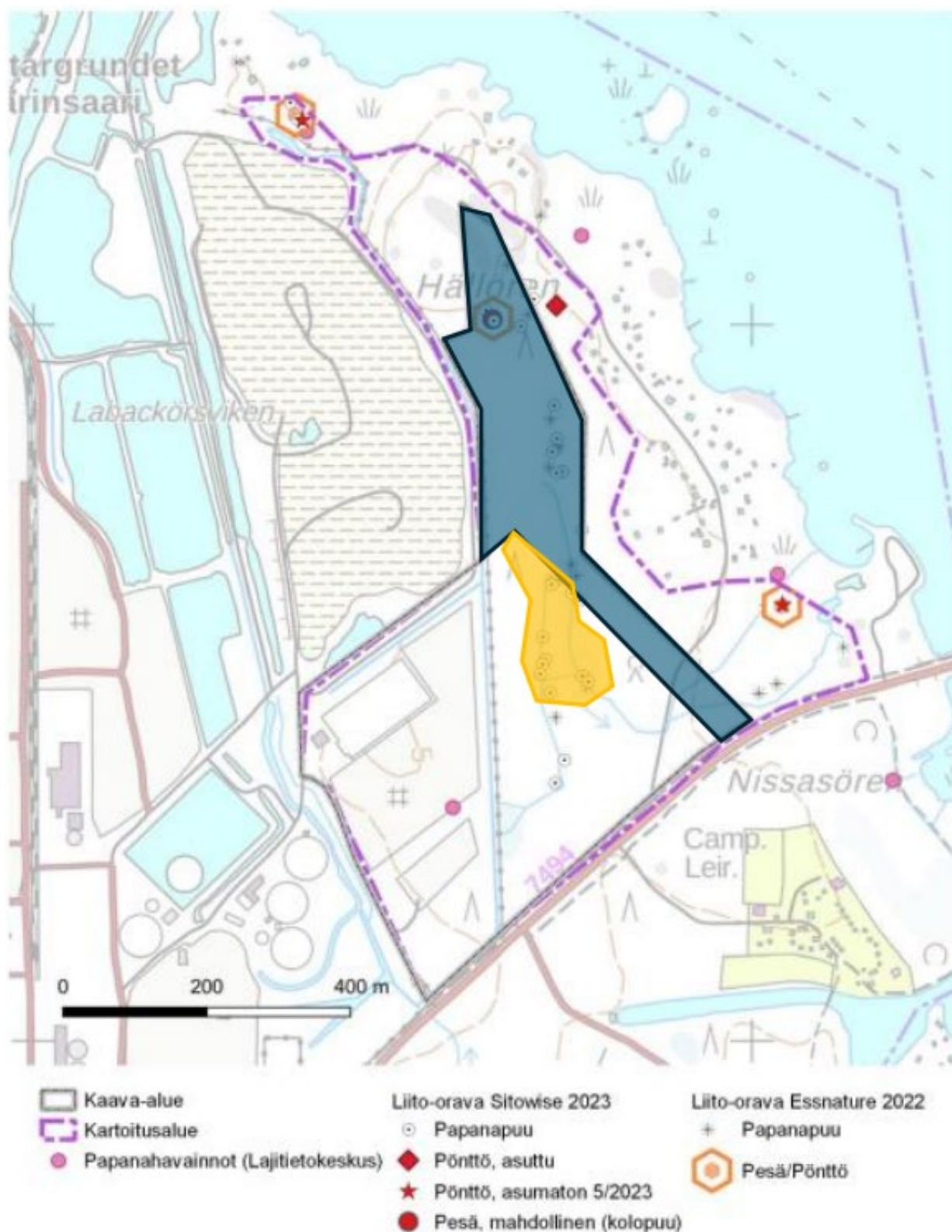


Bild 43. Detaljplanens delområden vid konsekvensbedömningen.

Kuva 43. Asemakaavan osa-alueet vaikutusten arvioinnissa.

I detaljplanens T/kem-område identifierades ett område längs med ett dike som flygekorrar använder för att söka föda (bild 43, gul raster). I området i fråga hittades inga bon, men i området hittades spillningsträd och spillningsobservationer gjordes. Eftersom ett tryck på ändring av markanvändningen riktas till området i fråga föreskrivs i detaljplanen att undantag från skydd kräver undantagstillstånd enligt 83 § i naturvårdslagen (9/2023) i området i fråga. Beteckningen i fråga har anvisats som luo-1-område på plankartan.

Innan området tas i bruk bör man med andra ord ansöka om och beviljas undantagstillstånd innan man kan vidta åtgärder som förändrar markanvändningen i området.

Baserat på inventeringen våren 2024, som omfattade ett större område än planområdet, har man kunnat konstatera att Hällörens udde lämpar sig för flygekorre även i fråga om delar som ligger utanför detaljplanområdet och att det fanns flera revir i området 2024 (karta 43, raster). Området i fråga ägs av staden Jakobstad och UPM och består av ett sommarstugeområde.

För området i fråga utarbetas som bäst (2.8.2024) en generalplan där statusen för området är sådan att inget tilläggs byggande riktas till området och miljöförhållandena bevaras i nuvarande skick även i framtiden. Även områdena för flygekorre har identifierats och lyfts fram i fråga om detta område.

Asemakaava-alueen T/kem alueella on tunnistettu ojanvarsi, jota liito-oravat käyttävät ruokailuun (kuva 43., keltainen rasteri). Kyseiseltä alueelta ei löydetty pesiä, mutta alueelta löydettiin papanapuita ja tehtiin papanahavaintoja. Koska kyseiselle alueelle kohdistuu maankäyttöä muuttavaa painetta, on asemakaavassa määrätty kyseisen alueen osalta, että suojelusta poikkeamiseen tulee saada luonnonsuojelulain (9/2023) 83 §:n mukainen poikkeamislupa. Kyseinen merkintä on osoitettu kaavakartalla luo-1 alueena.

Ennen alueen käyttöönottoa tulee siis hakea ja saada poikkeamislupa, jotta alueelle voidaan tehdä maankäyttöä muuttavia toimenpiteitä.

Keväällä 2024 tehdyn kaava-alueen laajemman inventoinnin perusteella on voitu todeta, että Hällörenin niemi on myös asemakaava-alueen ulkopuolisilta osilta liito-oravilla soveltuvaa aluetta, jossa lajilla oli 2024 useampia reviirejä (karta 43, vihreä rasteri). Kyseinen alue on Pietarsaaren kaupungin ja UPM omistamaa maa-alueen, ja luonteeltaan huvila-alueen.

Kyseiselle alueelle on parhaillaan (16.5.2025) laadittavana yleiskaava, jossa alue on statukseltaan sellaista, että alueelle ei kohdistu lisärakentamista ja ympäristöolosuhteet säilyvät nykyisen kaltaisena myös tulevaisuudessa. Myös liito-orava-alueet on tunnistettu ja tuotu esiin kyseisen alueen osalta.

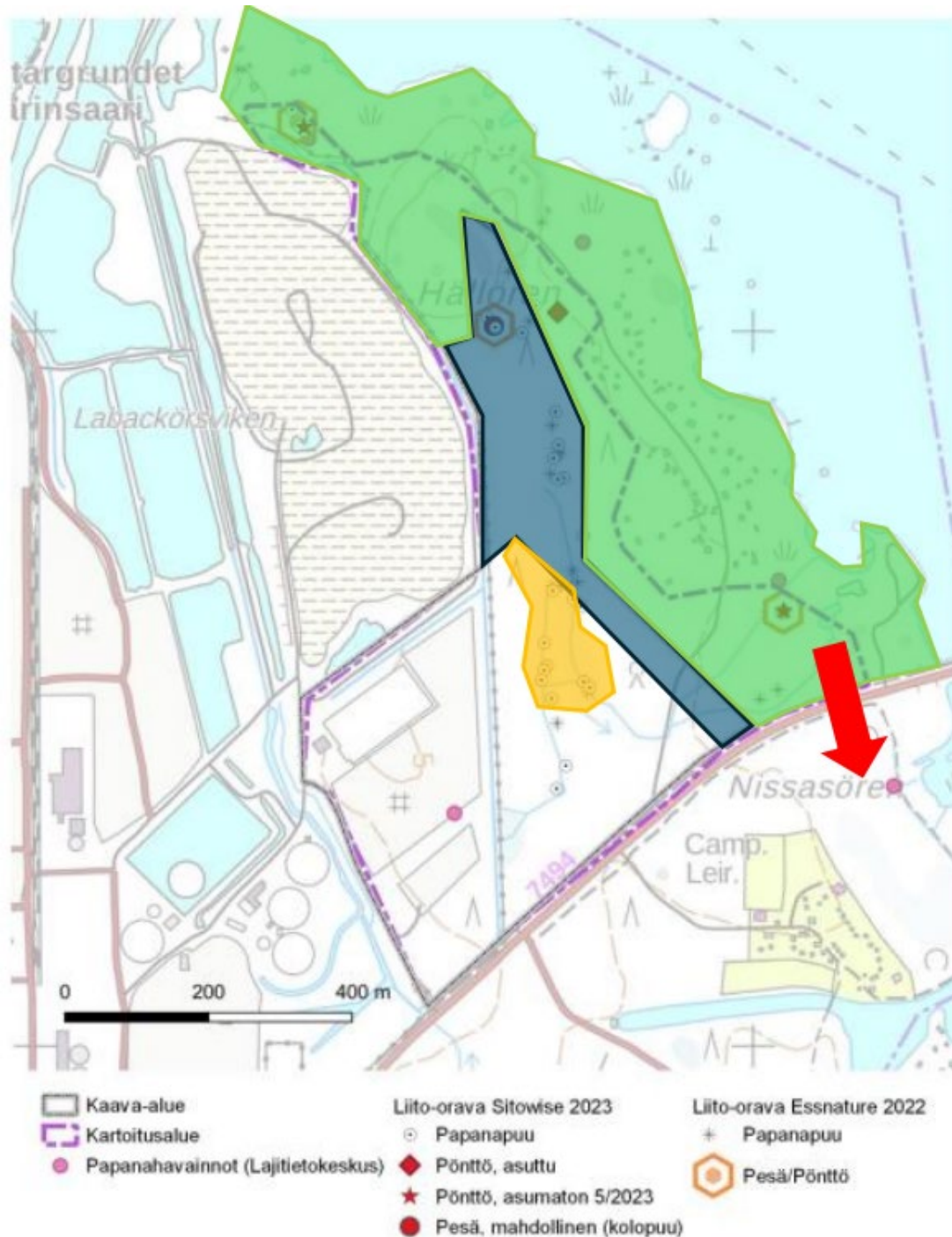


Bild 44. Detaljplanens delområden och områden som lämpar sig för flygekorre utanför planområdet.

Kuva 44. Asemakaavan osa-alueet ja liito-oravalle soveltuvat alueet kaava-alueen ulkopuolella.

Flygekorrens rörelser söderut från området har utretts längs med Larsovägen (bild 44, röd pil). Enligt utredningen har flygekorren också goda förutsättningar att förflytta sig längs träden söderut från Hällören över Larsovägen och vidare till Svanens camping och Lysarholmen åtminstone på två platser (bild 45 och 46). Enligt utredningar

Liito-oravien liikkumista alueelta etelään, on selvitetty Luodontien varrella (kuva 44, punainen nuoli). Selvityksen mukaan liito-oravilla on myös hyvät mahdollisuudet siirtyä puita pitkin Hällörenistä etelään Luodontien yli ja edelleen kohti Joutsen leirintäalueelle sekä Lysarholmenille ainakin kahdessa paikassa (kuva 45 ja 46). Näillä

Planbeskrivning / Kaavaselostus
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

som gjorts i områdena under de senaste åren finns
det ett väldigt talrikt och livskraftigt
flygekorrebestånd i området.

alueella on viime vuosina tehtyjen selvityksien
mukaan myös erittäin runsaslukuinen ja
elinvoimainen liito-oravakanta.



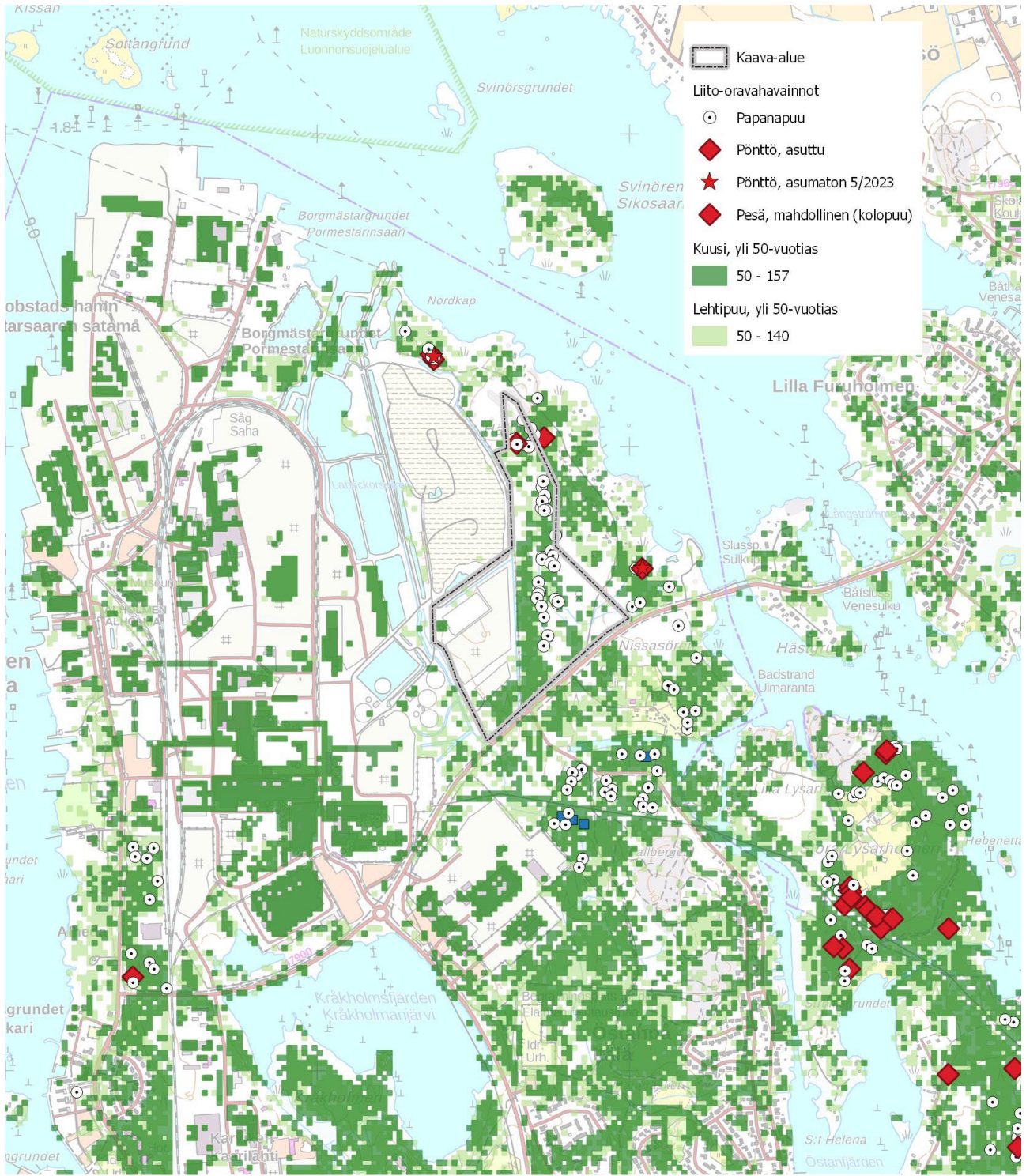
Bild 45. Hällörens östra strand, flygekorren kan glida mellan träden över Larsmovägen. Avståndet är cirka 25–30 meter (Essnature).

Kuva 45. Hällörenin itäranta, liito-orava pystyy liitämään puita pitkin Luodontien yli. Etäisyys noin 25–30 m (Essnature).



*Bild 46. Den andra eventuella överfarten, cirka 100 meter västerut från bilden ovan. Flygekorren kan enkelt glida mellan träden över Larsmovägen. Avståndet är cirka 25–30 meter (Essnature).
Kuva 46. Toinen mahdollinen ylityspaikka, noin 100 m edellisestä kuvasta länteen. Liito-orava pystyy helposti liitämään puita pitkin Luodontien yli. Etäisyys noin 25–30 metriä (Essnature).*

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS



*Bild 47. Flygekorreobservationer och potentiella flygekorreområden i närheten av planområdet.
Kuva 47. Kaava-alueen lähialueen liito-oravahavainnot ja potentiaaliset alueet.*

På den södra sidan av Larsmovägen har flygekorren goda förbindelser till övriga flygekorreområden (bild 47). Baserat på detta är det möjligt att säkerställa att detaljplaneprojektet inte begränsar flygekorrens förbindelser och inte skapar en sådan

Luodontien eteläpuolella liito-oravalla on hyvät kulkuyhteydet muille liito-orava-alueelle (kuva 47), joten tämän perusteella voidaan varmistaa se, että asemakaavahankkeella ei rajoiteta liito-oravan liikkumisreittejä, eikä muodosteta tilannetta, jossa

situation där ett självständigt flygekorreområde blir isolerat och försvinner. Detta innebär att Hällörens detaljplaneändring har lokala konsekvenser i fråga om den förändrade markanvändningen och att dessa ska lösas genom undantagsförfarande, men i ett vidare perspektiv innebär projektet inte att flygekorrepopulationens framgångsmöjligheter äventyras eller försvagas.

Det finns grunder för undantag i det område där markanvändningen ändras eftersom de riksomfattande målen för områdesanvändningen och innehållskraven för planer enligt lagen om områdesanvändning förutsätter att frågor som delvis står i konflikt med varandra samordnas.

Alholmens udde och nästan hela detaljplanen är en del av en industrimiljö som utvecklats och varit i bruk redan i nästan 150 år. I dessa områden har industrin och den ständigt föränderliga markanvändningen förändrat naturen och naturmiljön kraftigt.

Projektområdet är en del av en industrimiljö där det redan finns nödvändig infrastruktur och synergifördelar mellan olika industrifunktioner. Detta innebär att planlösningen stöder en ändamålsenlig och besparande markanvändning på ett sätt som utnyttjar befintliga strukturer. Om projektet skulle genomföras någon annanstans, kunde det kräva byggande i en miljö som ligger avskilt från industriell verksamhet. Att bygga infrastruktur som förutsätts för lösningen skulle splittra samhällsstrukturen och miljön i onödan.

Industriområden karaktäriseras av ett ständigt förändringstillstånd. Industrimarknaden och konjunkturerna förändras, vilket innebär att industriverksamheten måste hitta nya former och förnyas med i genomsnitt cirka 30 år långa cykler. Moderniseringen av industrin tar idag till stor del sikte på energiprojekt som förbättrar miljöns tillstånd och effektivare användning av materialflöden. Om konsekvenserna för det område där markanvändningen förändras, som anvisats i detaljplanen, och de spillningsträd för flygekorre som finns i området bedöms ur detta perspektiv, i kombination med övriga innehållskrav för detaljplaneringen som föreskrivs i lagen om områdesanvändning samt de riksomfattande målen för områdesanvändningen bland annat i fråga om regionstruktur och regionekonomi, näringar, hållbar utveckling och utnyttjande av

itsenäigen liito-orava-alue jää eristyksiin ja hiipuu pois. Näin ollen Hällörenin asemakaavamuutoksella on paikallisia vaikutuksia muuttuvan maankäytön osalta, jotka tulee ratkaista poikkeamismenettelyllä, mutta laajemmassa mittakaavassa hankkeella ei vaaranneta tai heikennetä liito-oravapopulaation menestymismahdollisuuksia.

Poikkeamiselle muuttuvan maankäytön alueella on perusteet, koska alueidenkäyttölain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä kaavojen sisältövaatimukset edellyttävät osittain keskenään ristiriitaisten asioiden yhteensovittamista.

Alholman niemi ja asemakaava lähes kokonaisuudessaan on osa teollista ympäristöä, joka on kehittynyt ja ollut käytössä jo lähes 150 vuotta. Näillä alueilla teollisuus ja alati muuttuva maankäyttö ovat muokanneet luontoa ja luonnonympäristöä vahvasti.

Hankealue on osa teollisuusympäristöä, jossa on valmiina tarvittava infra ja synergiahyödyt erilaisten teollisten toimintojen välillä. Näin ollen kaavaratkaisu tukee tarkoituksenmukaista ja säästävää maankäyttöä, hyödyntäen olemassa olevia rakenteita. Mikäli hanke toteutettaisiin muualle, voitaisiin joutua rakentaa teollisesta toiminnasta irti olevaan ympäristöön ja ratkaisun edellyttämän infran toteuttaminen hajauttaisi yhdyskuntarakennetta ja pirstoisi ympäristöä tarpeettomasti.

Teollisille alueille on tyypillistä jatkuvan muutoksen tilaa. Teollisuuden markkinat ja suhdanteet muuttuvat, joten teollisen toiminnan on löydettävä uusia muotoja ja uudistuttava keskimäärin noin 30 vuoden syklillä. Teollisuuden modernisointi tähtää tänä päivänä pitkälti ympäristön tilaa parantaviin energiahankkeisiin, sekä materiaalivirtojen tehokkaampaan hyödyntämiseen. Mikäli vaikutuksia asemakaavassa osoitettuun maankäytön muutosalueeseen ja tällä alueella oleviin liito-oravan papanapuihin arvioidaan tästä näkökulmasta, yhdistettynä alueidenkäyttölaissa säädettyihin muihin asemakaavoituksen sisältövaatimuksiin sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin muun muassa aluerakenne ja aluetalous, elinkeinot, kestävä kehitys, olemassa olevan infrastruktuurin

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

befintlig infrastruktur, kan det konstateras att konsekvenserna inte är betydande.

Som en del av den inlämnade responsen och för att samla mer uppföljningsinformation gjordes en uppföljnings-/kompletterande utredning i planområdet våren 2025 för att få tidsmässig mer långvarig uppföljningsinformation från området. Redan före detta har utredningar av flygekorre gjorts i området åren 2023 och 2024. Utredningen finns som bilaga 6 till planmaterialet. Flygekorreutredningen gjordes 28.3.2025.

Vårvintern 2025 hittades rikligt med flygekorrespillning i utredningsområdet, särskilt i de norra delarna i ett område som i detaljplanen anvisats som S-område, det vill säga ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. I detaljplanen riktas inget tryck på ändring av markanvändningen i detaljplanen, utan enligt planen är avsikten att utveckla området så att flygekorrens levnadsförhållanden inte får äventyras.

I T/kem-området hittades ett risbo som bedömdes vara bebott. Eftersom det område där observationerna gjordes är så litet (0,5 ha) måste det vara fråga om en flygekorrehanne med ett alternativt bo. I området i fråga utvidgades luo-1-beteckningen en aning. I dess planbestämmelse konstateras att det är förbjudet att det med stöd av 78 § i naturvårdslagen (9/2023) är förbjudet förstöra och försvaga flygekorrens föröknings- och rastplatser. För avvikande från skyddet ska undantag enligt 83 § i naturvårdslagen (9/2023) sökas. Utvidgningen var preciserande till sin karaktär och innebar att området blev cirka 1 100 m² jämfört med utkastskedet. Genom denna utvidgning säkerställdes att omgivningen till fyndet i fråga har beaktats genom reserveringar i ett tillräckligt stort område som en del av det område till vilket beteckningen anvisats.

Resultatet från uppföljningsbesöket anses inte påverka konsekvensbedömningarna eller slutsatserna. Den observation som gjordes stärker de tidigare slutsatserna.

hyödyntäminen voidaan todeta, että vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Osana saatuja palautteita ja seurantatiedon kerryttämisen näkökulmasta, kaava-alueelle tehtiin keväällä 2025 seuranta/ täydentävä selvitys, jotta alueelta saadaan ajallisesti pitkäkestoisempaa seurantatietoa. Alueella on jo ennen tätä tehty liito-oravaselvitykset vuosina 2023 ja 2024. Tehty selvitys on kaava-aineiston liitteenä 6. Liito-oravaselvitys tehtiin 28.3.2025.

Selvitysalueelta löydettiin kevättalvella 2025 runsaasti liito-oravan papanoita etenkin selvitysalueen pohjoisosista alueelta, joka on asemakaavassa osoitettu S-alueeksi, eli Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Tälle alueelle ei asemakaavassa kohdistu maankäytönmuutospainetta, vaan sitä on kaavan mukaisesti tarkoitus kehittää siten, että liito-oravan elinolosuhteita ei saa vaarantaa.

T/kem alueelta löytyi yksi risupesä, joka arvioitiin asutetuksi. Koska alue, jossa havainnot tehtiin, on niin pieni (alle 0,5 hehtaaria) kyseessä täytyy olla liito-oravakoiras, jolla on tässä vaihtoehtoinen pesä. Kyseisellä alueella laajennettiin hieman luo-1 merkintää, jonka kaavamääräyksessä on säädetty, että Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla kiellettyä. Suojelusta poikkeamiseen tulee saada luonnonsuojelulain (9/2023) 83 §:n mukainen poikkeamislupa. Tehty laajennus oli luonteeltaan tarkentava ja laajensi aluetta noin suhteessa luonnosvaiheeseen 1100 m². Tällä laajennuksella varmistuttiin, että kyseisen löydön ympäristö on varmasti riittävin varauksin huomioitu riittävän laajalta alueelta osana aluetta, jolle kyseinen merkintä on osoitettu.

Seurantakäynnillä saadulla tuloksella ei nähdä olevan vaikutusta tehtyjen vaikutustenarviointien tai johtopäätösten osalta. Saatu havainto vahvistaa aiemmin tehtyjä päätelmiä.

7.2 Landskapskonsekvenser och tätortsbild

Detaljplanens konsekvenser för landskapet uppstår genom det nya byggandet. I sin helhet är konsekvenserna lindriga i förhållande till den befintliga och rådande situationen. Området består främst av en byggd industriell miljö.

Faktorer i detaljplanen som skapar konsekvenser är det nya byggandet i industriområdet, byggnadernas höjd och byggnadsmassorna samt utvidgningen av området cirka 300 meter österut.

Enligt planbestämmelserna får byggnaderna i området ha en höjd på högst 35 meter från markytan och den lägsta höjdnivån för byggnader, konstruktioner och anordningar är 60 meter från markytan.

Med tanke på landskapet är konsekvenserna väldigt begränsade, eftersom det växande industriområdet ligger i ett tämligen vegetationstäckt område och framför allt områdena mellan Hällörens sommarstugeområde och industriområdet kantas av skog. Ur människans perspektiv uppstår inte just några vyer till Hällörens sommarstugeområde.

På de platser där vyer uppstår lindrar de befintliga träden konsekvenserna så att de nya konstruktionerna inte dominerar i landskapet.

De punkter som syns i fjärrlandskapet är till karaktären till exempel vägområden eller storlandskapsområden. Detta innebär att konsekvensernas betydelse för boende, levnadsförhållanden och trivsel är väldigt lindriga.

Från Larsmohället, på den nordöstra sidan av planområdet över vattendraget uppstår landskapskonsekvenser som breddar landskapsbilden över det befintliga industriområdet cirka 300 meter söderut.

På bilderna nedan kan man med hjälp av bildparen se olika delar av planområdet sett från omgivningen. Nedanför bildparen presenteras en bedömning av etappdetaljplanens konsekvenser. Bilderna och utarbetandet av fotomontagen rapporteras noggrannare i planbeskrivningens bilaga 3.

7.2 Maisemavaikutukset ja taajamakuva

Asemakaavan vaikutukset maisemaan syntyvät uuden rakentamisen kautta. Vaikutukset kokonaisuudessa ovat vähäisiä, suhteessa olemassa olevaan ja vallitsevaan tilanteeseen. Alue on pääasiassa rakennettua teollista ympäristöä.

Asemakaavassa vaikutuksia synnyttävät tekijät ovat teollisuusalueen uusi rakentaminen, rakennusten korkeus ja rakennusmassat, sekä alueen laajentuminen noin 300 metriä itään.

Kaavamääräysten mukaan rakennusten enimmäiskorkeus alueella saa olla 35 metriä maanpinnasta ja rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin kerrosasema 60 metriä maanpinnasta.

Maisemallisesti vaikutukset ovat hyvin rajattuja, koska laajentuva teollisuusalue sijaitsee varsin peitteisellä alueella ja etenkin Hällörenin huvila-alueen ja teollisuusalueen väliset alueet ovat metsän rajaamia. Ihmisen mittakaavasta tarkasteltuna näkymiä Hällörenin huvila-alueelle alueelle ei juurikaan synny.

Ne kohdat, joista näkymiä syntyy, olemassa oleva puusto pehmentää vaikutuksia siten, että uudet rakenteet eivät dominoi maisemakuvaa.

Kaukomaisemassa näkyvät kohdat ovat pääosin luonteeltaan esimerkiksi tiealueita tai suurmaisema-alueita, joten vaikutusten merkittävyys asumiseen, elämiseen ja viihtyisyyteen on hyvin pieni.

Luodon suunnasta kaava-alueen koillispuolella vesistön yli avautuu maisemavaikutuksia, jotka leventävät olemassa olevan teollisuusalueen maisemakuvaa noin 300 metriä etelään.

Alla olevissa kuvissa on nähtävissä kuvaparien avulla kaava-alueen eri osia ympäristöstä tarkasteltuna. Kuvaparien alapuolella on arvioitu vaiheasemakaavan vaikutuksia. Kuvat ja kuvasovitteiden tekeminen on raportoitu tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 3.



Bild 48. Fotomontage 1. Den södra kanten av Hällören, vid en befintlig brygga.

Kuva 48. Kuvasovite 1. Hällörenin eteläreuna, olemassa olevan laiturin kohdalta.

På bilden ovan kan man se hur området är täckt av vegetation i riktning mot industriområdet. De befintliga träden som kommer att bli kvar om projektet genomförs, är så höga att det inte uppstår några vyer.

Träden i området kommer att bevaras eftersom områdets status i ett vidare perspektiv är sådan att jord- och skogsbruk inte utövas i området och det uppstår ingen ny struktur i området. Av denna orsak kan man utesluta möjligheten att det öppnas vyer i framtiden.

Yllä olevasta kuvasta voidaan nähdä alueen peitteisyys teollisuusalueen suuntaan. Olemassa oleva puusto, joka jää paikalleen hankkeen toteutuessa on korkeusasemaltaan sellaista puustoa, että näkymiä ei synny.

Puusto alueella tulee säilymään, koska alueen status laajemmassa mittakaavassa on sellainen, että alueella ei harjoiteta maa- ja metsätaloutta, eikä alueelle synny uutta rakennetta. Näin ollen voidaan poissulkea mahdollisuus näkymien avautumisesta tulevaisuudessa.



Bild 49. Fotomontage 2. Från den mellersta delen av Hällören, från den västra stranden av en holme vid stranden.

Kuva 49. Kuvasovite 2. Hällörenin keskikohdilta, rannassa olevan saaren länsirannalta.

På bilden ovan kan man se hur området är täckt av vegetation i riktning mot industriområdet. De befintliga träden som kommer att bli kvar om projektet genomförs, är så höga att det inte bildas några vyer.

Under löv fria perioder kan siluetter av tornliknande konstruktioner ses från havet, men själva byggnadsmassan kan inte urskiljas bakom träden.

Inom sommarstugeområdets gränser ökar påverkan från skog och träd, och det uppstår inga vyer till området.

Yllä olevasta kuvasta voidaan nähdä alueen peitteisyys teollisuusalueen suuntaan. Olemassa oleva puusto, joka jää paikalleen hankkeen toteutuessa on korkeusasemaltaan sellaista puustoa, että näkymiä ei synny.

Lehdettömään aikaan mereltä voi havaita tornimaisten rakenteiden siluetit, mutta itse rakennusmassaa ei voi erottaa puuston takaa.

Huvila-alueen sisällä metsän ja puustoisuuden vaikutus kasvaa, eikä näkymiä alueelle synny.



Bild 50. Fotomontage 3. Från Larsmosidan vid stranden, vid Svinören.

Kuva 50. Kuvasovite 3. Luodon puolelta rannasta, Sikosaaren kohdalta.

Från områden där det uppstår fria vyer över fjärrlandskapet kommer det byggande som möjliggörs genom detaljplanen att synas. Sett från den nordöstra sidan av området bildar det nya byggandet en del av industrilandskapet. Landskapskonsekvenserna varierar beroende på observationsplats. Sett från den norra sidan av projektområdet breddar det nya byggnadsområdet den industriella landskapsbilden från söder. Närmare Södra Larsmovägen förändras observationsvinkeln så att det nya byggnadsområdet delvis överlappar det befintliga industrilandskapet.

I de områden där det nya byggandet breddar den industriella landskapsbilden kan konsekvenserna för landskapet upplevas som negativa. De tornliknande konstruktionerna är i sig tämligen sirliga element som inte dominerar storlandskapet. Den byggnadsmassa som syns ovanför trädtopparna är ett visuellt sett starkare element som urskiljs i landskapet.

I fråga om landskapet är projektets konsekvenser för närlandskapet lindriga. I fjärrlandskapet kan konsekvenserna upplevas som större beroende på

Alueilta, joilta avautuu vapaa näkymä kaukomaisemaan, asemakaavan mahdollistama rakentaminen näkyy. Alueen koillispuolelta katsottaessa uusi rakentaminen sijoittuu osaksi teollista maisemaa. Maisemavaikutus vaihtelee riippuen katsontapaikasta. Hankealueen pohjoispuolelta katsottaessa uusi rakennusalue levittää teollista maisemakuva etelän suunnasta. Lähempänä Eteläistä-Luodontietä katsontakulma muuttuu siten, että uusi rakennusalue on osittain olemassa olevan teollisuusmaiseman kanssa päällekkäin.

Niillä alueilla, joissa uusi rakentaminen laajentaa teollista maisemakuva, vaikutukset maisemaan voidaan kokea negatiivisena. Tornimaiset rakenteet itsessään ovat varsin siroja elementtejä, jotka eivät dominoi suurmaisemaa. Puunlatvojen yläpuolella näkyvä rakennusmassa on visuaalisesti vahvempi elementti, joka erottuu maisemassa.

Maiseman osalta hankkeen vaikutukset lähimaisemassa ovat pienet. Kaukomaisemassa katsontapaikasta ja etäisyydestä riippuen, vaikutukset voidaan kokea suurempana. Alueen maisema on jo nykyisellään teollinen, joten

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

observationsplats och avstånd. Landskapet i området är industriellt redan i nuläget och därför kan förändringen jämfört med den rådande situationen inte anses vara betydande.

Industrilandskapet är inte något nytt element i området.

I förslagsskedet utarbetades fler fotomontage baserat på responsen. Som modelleringspunkter för fotomontagen valdes objekt som ligger i Hällörens sommarstugeområde.

Bilderna gjordes av staden Jakobstad. Industribyggnaderna på bilderna är riktigande. Den mer detaljerade planeringen av industribyggnaderna sker senare.

Vid modelleringen användes byggnadshöjder som motsvarar planens höjder och byggnadsmassan visar en teoretisk byggnad på bilden. Bilderna är riktigande och de visar främst dispositionen av byggnaderna och deras höjder för bedömningen av landskapskonsekvenserna.

muutosta vallitsevaan tilanteeseen ei voida pitää merkittävänä. Teollisuusmaisema ei ole uusi elementti alueella.

Ehdotusvaihetta laadittaessa laadittiin lisähavainnekuvia saadun palautteen perusteella. Kuvien mallinnuspisteiksi valittiin kohteet, jotka sijaitsevat Hällörenin niemen huvila-alueella.

Kuvat laadittiin Pietarsaaren kaupungin toimesta. Kuvissa käytetty teollisuusrakentaminen on viitteellistä, yksityiskohtaisempi suunnittelu teollisuusrakentamisen osalta toteutetaan myöhemmin.

Mallinnuksessa on käytetty rakennuskorkeuksia, jotka vastaavat kaavan korkeusasemia ja rakennusmassa osoittaa kuvassa teoreettisen rakennuksen. Kuvat ovat viitteellisiä, joilla osoitetaan ensisijaisesti rakennusmassoittelua ja korkeusasemia maisemavaikutusten arviointia varten.

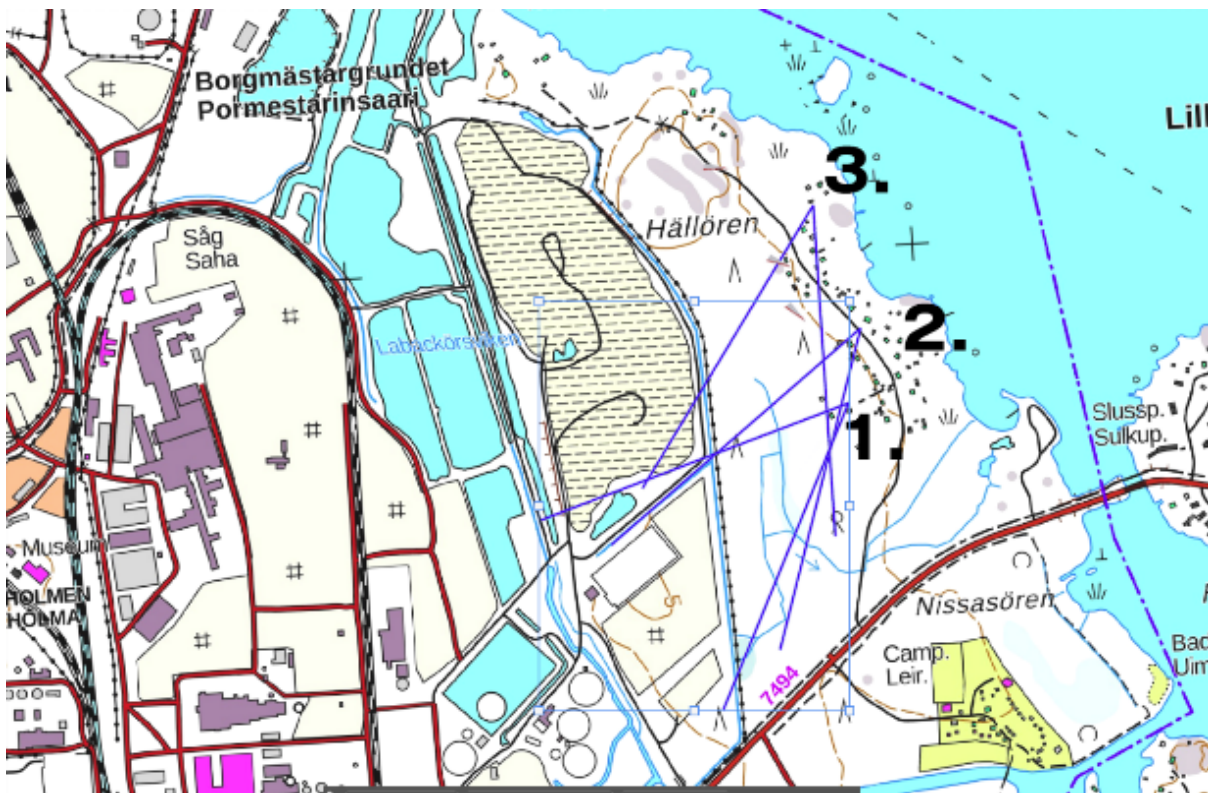


Bild 51. Fotomontagens fotograferingspunkter och bildernas riktning
Kuva 51. Kuvasovitteiden laatimispisteet ja kuvien avautumissuunta



*Bild 52. Fotomontage 1 Hällörsvägen 42.
Kuva 52. Kuvasovite 1 Hällörenintie 42.*

Modelleringsbilden har utarbetats enligt försiktighetsprincipen så att säga i enlighet med tidpunkten för de starkaste konsekvenserna. I detta fall användes en tidpunkt där träden inte har några löv och vyn i riktning mot industriområdet skulle vara som kraftigast.

Bilden är tagen från Hällörsvägens riktning över byggnadsplatsen.

Byggnadsmassan för industriområdets utvidgningsområde ligger i samma linje med byggnaden på byggplatsen i förhållande till infartsplatsen. När lövträden på gårdsplanen är lövfria urskiljs byggnadsmassans takåshöjd bakom de befintliga träden förhållandevis tydligt till byggnadsplatsen. Baserat på fotomontaget kan byggnadsmassan emellertid inte anses dominera landskapet i gårdsområdet.

På sommaren när träden har löv skymms vyn till byggnadsmassan i industriområdet nästan helt och byggnadsmassan syns endast svagt.

Mallinnuskuva on laadittu varovaisuusperiaatetta noudattamalla niin sanotusti vahvimman vaikutuksen ajankohdan mukaisesti. Tässä tapauksessa käytettiin ajankohtaa, jossa lehti ei ole puussa ja näkymä teollisuusalueen suuntaan olisi voimakkain mahdollinen.

Kuvan ottosuunta on Hällörenin tien suunnasta rakennuspaikan yli.

Teollisuusalueen laajennusalueen rakennusmassa sijoittuu rakennuspaikan rakennuksen kanssa samalle linjalle tontille sisääntulopaikan suhteen. Kun pihan lehtipuut ovat lehdettömiä, rakennusmassan harjakorkeus erottuu olemassa olevan puuston takaa rakennuspaikalle suhteellisen selvästi. Tehdyn mallinnuskuvan perusteella rakennusmassan ei voi kuitenkaan sanoa dominoivan maisemaa piha-alueella.

Kesällä kun lehdet ovat puussa, näkymä teollisuusalueen rakennusmassaan peittyy lähes kokonaan, eikä näkymiä rakennusmassaan synny vähäistä enempää.

Tornliknande konstruktioner urskiljs i bilden vänstra kant. Konstruktionerna höjer sig tydligt över trädens toppar och urskiljs från tomten från de punkter där konstruktionerna eller träden inte skymmer synligheten. De riktgivande konstruktionernas sirliga linje och smalhet är inte sådana att de skulle dominera landskapsbilden kraftigt.

Det uppstår landskapskonsekvenser för objektet och konsekvensernas styrka beror på årstiden och observationspunkten i gårdsområdet. I sin helhet bildar landskapskonsekvenserna till fritidsbyggnadsplatsen inga orimliga konsekvenser för fritidsboendet. Området används huvudsakligen på sommaren då lövträden skymmer vyerna till området.

Landskapskonsekvenser kan förhindras också genom träden i EV/s-området, där högväxta träd bevaras. Utöver detta har staden Jakobstad utarbetat en skötsel- och användningsplan för området i fråga. I planen bestäms till exempel om fällning av träd. Detta innebär att den teoretiska situationen där alla träd skulle fällas mellan byggnadsplatsen och industriområdet inte är möjlig.

Tornimaiset rakenteet erottuvat kuvan vasemmassa laidassa. Rakenteet nousevat selvästi puurajan yläpuolelle ja erottuvat tontilta katsottaessa niissä pistettä, joissa rakenteet tai puusto eivät peitä näkyvyyttä. Viitteellisten rakenteiden siro linja ja kapeus eivät ole rakenteeltaan sellaisia, että ne hallitsisivat maisemakuvaa voimakkaasti.

Maisemallisia vaikutuksia kohteelle syntyy ja vaikutusten voimakkuus on riippuvainen vuodenajasta ja katselupisteestä piha-alueella. Kokonaisuudessa maisemavaikutukset lomarakennuspaikalle eivät muodosta kohtuuttomia vaikutuksia loma-asumiseen. Alueen pääkäyttö ajoittuu kesäaikaan, jolloin lehtipuut peittävät näkymiä alueelle.

Maisemavaikutuksia voidaan ehkäistä myös EV/s alueen puustolla, jonka alueella säilytetään korkeaa puustoa. Tämän lisäksi kyseisellä alueella on Pietarsaaren kaupungin hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa säädetään esimerkiksi puuston kaatamisesta. Näin ollen teoreettinen tilanne, että kaikki puusto kaadettaisiin rakennuspaikan ja teollisuusalueen välillä ei ole mahdollinen.



*Bild 53. Fotomontage 2 Hällörsvägen 52.
Kuva 53. Kuvasovite 2 Hällörenintie 52.*

Modelleringsbilden har utarbetats enligt försiktighetsprincipen så att säga i enlighet med tidpunkten för de starkaste konsekvenserna. I detta fall användes en tidpunkt där träden inte har några löv och vyn i riktning mot industriområdet skulle vara som kraftigast. Den gula avgränsningen på bilden gestaltar det tillåtna byggandet i förhållande till fotograferingspunkten.

Det byggande som planen möjliggör ligger i sin helhet skymt bakom träd och vegetation och det uppstår inga vyer till området.

Avståndet till byggnadsområdet och träden i EV/s-området garanterar att landskapskonsekvenser inte uppstår. Utöver detta har staden Jakobstad utarbetat en skötsel- och användningsplan för området i fråga. I planen bestäms till exempel om fällning av träd. Detta innebär att den teoretiska situationen där alla träd skulle fällas mellan

Mallinnuskuva on laadittu varovaisuusperiaatetta noudattamalla niin sanotusti vahvimman vaikutuksen ajankohdan mukaisesti. Tässä tapauksessa käytettiin ajankohtaa, jossa lehti ei ole puussa ja näkymä teollisuusalueen suuntaan olisi voimakkain mahdollinen. Keltainen rajausta kuvassa hahmottaa sallitun rakentamisen suhteessa kuvanottopisteeseen.

Kaavan mahdollistama rakentaminen jää kokonaisuudessaan olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden taakse, eikä näkymiä alueelle synny.

Etäisyys rakentamisalueeseen ja EV/s alueen puusto, varmistavat sen, että maisemavaikutuksia ei synny. Tämän lisäksi kyseisellä alueella on Pietarsaaren kaupungin hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa säädetään esimerkiksi puuston kaatamisesta. Näin ollen teoreettinen tilanne, että kaikki puusto kaadettaisiin

byggnadsplatsen och industriområdet inte är möjlig.

rakennuspaikan ja teollisuusalueen välillä ei ole mahdollinen.



*Bild 54. Fotomontage 3 Hällörsvägen 79.
Kuva 54. Kuvasovite 3 Hällörenintie 79.*

Modelleringsbilden har utarbetats enligt försiktighetsprincipen så att säga i enlighet med tidpunkten för de starkaste konsekvenserna. I detta fall användes en tidpunkt där träden inte har några löv och vyn i riktning mot industriområdet skulle vara som kraftigast. Den gula avgränsningen på bilden gestaltar det tillåtna byggandet i förhållande till fotograferingspunkten.

Det byggande som planen möjliggör ligger i sin helhet skymt bakom träd och vegetation och det uppstår inga vyer till området. Avståndet till byggnadsområdet och träden i EV/s-området garanterar att landskapskonsekvenser inte uppstår. Utöver detta har staden Jakobstad

Mallinnuskuva on laadittu varovaisuusperiaatetta noudattamalla niin sanotusti vahvimman vaikutuksen ajankohdan mukaisesti. Tässä tapauksessa käytettiin ajankohtaa, jossa lehti ei ole puussa ja näkymä teollisuusalueen suuntaan olisi voimakkain mahdollinen. Keltainen rajausta kuvassa hahmottaa sallitun rakentamisen suhteessa kuvanottopisteeseen.

Kaavan mahdollistama rakentaminen jää kokonaisuudessaan olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden taakse, eikä näkymiä alueelle synny.

Etäisyys rakentamisalueeseen ja EV/s alueen puusto, varmistavat sen, että maisemavaikutuksia ei synny. Tämän lisäksi kyseisellä alueella on

utarbetat en skötsel- och användningsplan för området i fråga. I planen bestäms till exempel om fällning av träd. Detta innebär att den teoretiska situationen där alla träd skulle fällas mellan byggnadsplatsen och industriområdet inte är möjlig.

Pietarsaaren kaupungin hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa säädetään esimerkiksi puuston kaatamisesta. Näin ollen teoreettinen tilanne, että kaikki puusto kaadettaisiin rakennuspaikan ja teollisuusalueen välillä ei ole mahdollinen.

7.3 Konsekvenser för den byggda miljön och kulturmiljön som är värdefull på landskapsnivå

Konsekvenserna för landskapet har bedömts i kapitel 7.2. Landskapskonsekvenserna anses vara den största konsekvensfaktorn för Hällören, som är en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå.

Industrifunktionerna ligger på en udde med en begränsad yta. I industriområdet kan man i praktiken se cirka 10 separata skeden där tyngdpunkten för industrin i området har förflyttats tillsammans med varje process. Denna förnyelse har gjorts i genomsnitt med cirka 30 års mellanrum utan att den gamla produktionen avbrutits. Detta har inneburit att man varit tvungen att bygga upp den nya industriella processen med sina anordningar och byggnader i närheten av den gamla processen. En del processer och slutprodukter har lagts ner på grund av marknadsläget. Detta har skett till exempel när det gäller sockerproduktionen. I stället har ny affärsverksamhet etablerats, vilket har inneburit att områdets industriella arv fortsatt.

Industriområdet och funktionerna har utvidgats och industriområdets markområden har reserverats endera för processerna eller de behov som stöder dem. Av denna orsak kan "till synes" tomma markområden inom områdets gränser inte användas för att grunda nya investeringar.

Det område som behandlats i detaljplanen är motiverat därför att den föreslagna platsen är det enda praktiska alternativet för att bygga en ny funktion. Den nuvarande industriprocessen med sina råämnes- och produktflöden bör fortsätta i området trots byggandet.

Området har en stor betydelse på internationell nivå och landskapsnivå. Den internationella betydelsen uppstår genom försäljningen av den

7.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön

Kappaleessa 7.2. on arvioitu vaikutuksia maisemaan. Maisemavaikutukset katsotaan keskeisimmäksi vaikutustekijäksi Hällörenin maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Teollisuustoiminnot sijaitsevat niemellä, jossa pinta-ala on rajallinen. Käytännössä teollisuusalueelta on löydettävissä noin 10 erillistä vaihetta, jossa teollisuuden painopiste alueella on siirtynyt kunkin prosessin mukana. Tämä uudistaminen on tehty keskimäärin noin 30 vuoden välein vanhan tuotannon katkeamatta. Tämä on tarkoittanut, että uusi teollinen prosessi laitteistoineen ja rakennuksineen on pitänyt rakentaa vanhan prosessin lähistölle. Osasta prosesseista ja lopputuotteista on markkinatilanteen mukaan luovuttu, kuten on käynyt esimerkiksi sokerin tuotannolle. Tilalle on tuotu uutta liiketoimintaa, mikä on tarkoittanut alueen teollisen perinnön jatkumista.

Teollisuusalue ja toiminnot ovat laajentuneet ja teollisuusalueen maa-alueet on varattu joko prosessien tai niitä tukevien tarpeiden käyttöön. näin ollen "näennäisesti" tyhjiä maa-alueita alueen sisällä ei voi käyttää uusinwestointien perustamiseen.

Asemakaavassa käsitelty alue on siksi perusteltu, koska esitetty paikka on ainoa käytännöllinen vaihtoehto uuden toiminnon rakentamiseksi. Nykyinen teollinen prosessi, raaka-aine- ja tuotevirtoineen on jatkuttava alueella rakentamisesta huolimatta.

Alueella on laaja kansainvälinen ja maakunnallinen merkitys. Kansainvälinen teollisen tuotannon myynnin suhteen ja maakunnallinen merkitys

industriella produktionen och betydelsen på landskapsnivå uppstår genom sysselsättningen och de ekosystem som ansluter till verksamheten. Av denna orsak bör verksamheten i området och förutsättningarna att utveckla det kunna garanteras.

Innehållskraven för detaljplaner i lagen om områdesanvändning förutsätter att området utvecklas på ett övergripande sätt i förhållande till miljön. Produktionsområde för tung industri är en avgränsad helhet och detta projekt stöder utvecklingen av området. Verksamheten utvidgas därför inte till omgivningen mer än en aning. I övrigt uppstår därför inga konsekvenser för den byggda miljön, levnadsmiljöns kvalitet försämras inte och den trivsamma levnadsmiljön äventyras inte. Utöver de punkter som nämns ovan betjänar den befintliga infrastrukturen långt framtida möjligheter. Av denna orsak förutsätter inte heller den lösning som presenteras i detaljplanen några betydande nya investeringar i infrastrukturen. Lösningen är hållbar både med tanke på ekonomi och levnadsmiljö.

Enligt planbestämmelsen för Hällörens kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå ska det säkerställas att kulturmiljöns och naturarvets värden bevaras vid användningen av området. Industriprojektet i sig sträcker sig inte till området och innebär inga ändringar för områdets användningsändamål. Detaljplaneprojektet förändrar med andra ord inte markanvändningen i området och förutsätter inte rivning eller inkräktande på sommarstugeområdet. Jämfört med nuläget utvidgas industriområdet från det nuvarande staketet till industriområdet i riktning mot sommarstugeområdet som närmast cirka 150 meter i T/kem-områdets norra kant, i området vid den södra kanten av avgränsningen för en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå.

Längre söderut i T/kem-området är utvidgningen cirka 300 meter i förhållande till kanten av staketet till det nuvarande industriområdet. Beteckningen för en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå sträcker sig inte till detta område.

Den totala ytan av utvidgningsområdet är cirka 8,5 hektar. Mellan planområdets skyddszon och det närmaste objektet i det värdefulla området i fråga

työllisyyden ja toimintaan liittyvien ekosysteemien kautta. Näin ollen alueen toiminta ja kehittämisedellytykset tulee voida varmistaa.

Alueidenkäyttölain asemakaavan sisältövaatimukset edellyttävät alueen kokonaisvaltaista kehittymistä suhteessa ympäristöön. Raskaan teollisuuden tuotantoalue on rajattu kokonaisuus ja tämä hanke tukee alueen kehittymistä. Näin ollen toiminta ei laajene ympäristöön vähäistä enempää, joten muilta osin vaikutuksia rakennetulle ympäristölle ei muodostu, elinympäristön laatu ei kärsi ja viihtyisä elinympäristö ei vaarannu. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi olemassa oleva infra palvelee pitkälti tulevaisuuden mahdollisuuksia, joten tältä osin asemakaavassa esitetty ratkaisu ei myöskään edellytä merkittäviä uusinwestointeja infran suhteen. Ratkaisu on siis taloudellisesti ja elinympäristön kannalta kestävä.

Hällörenin maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kaavamääräyksen mukaan alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Teollisuushanke itsessään ei ulotu alueelle, eikä muuta alueen käyttötarkoitusta. Asemakaavahanke ei siis muuta alueen maankäyttöä eikä edellytä purkamista tai huvila-alueeseen kajoamista. Teollisuusalue laajenee suhteessa nykyisestä teollisuusalueen aidasta huvila-alueen suuntaan noin 150 metriä lähimmillään, T/ kem alueen pohjoisreunassa, alueelle mihin on piirretty maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön eteläreuna.

Etelämpänä T/ kem alutta laajennus on noin 300 metriä suhteessa nykyiseen teollisuusalueen aidan reunaan. Tälle alueelle maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön merkintä ei ulotu.

Laajentumisalueen kokonaispinta-ala on noin 8,5 ha verran. Kaava-alueen suojavyöhykkeen ja lähimmän kyseisen arvoalueen kohteen väliin jää noin 90 metriä. Muilta osin Hällörenin maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö suuntautuu muuttuvan maankäytön alueelta pohjoiseen.

Kaavaselostuksen kappaleessa 7.2 on kuvasovitteiden avulla arvioitu maisemavaikutuksia alueeseen. Kuten kuvissa on osoitettu, maisemalliset vaikutukset alueelle jäävät hyvin

kvarstår cirka 90 meter. I övrigt riktas Hällörens värdefulla kulturmiljö norrut från det område där markanvändningen förändras.

I planbeskrivningens kapitel 7.2 har landskapskonsekvenserna för området bedömts med hjälp av fotomontage. Som bilderna visar förblir landskapskonsekvenserna för området väldigt lindriga och sådana uppstår knappt alls på grund av vegetationen i området.

Eftersom projektet inte sträcker sig till området aktualiseras inte till exempel behovet av att beakta särdrag och tidsmässiga skikt i planprojektet. Baserat på detta kan man dra slutsatsen att värdena i anslutning till området har tryggats och att området kan utvecklas i enlighet med sina egna utvecklingsprinciper.

I fråga om naturmiljön förloras naturvärdena i utvidningsområdet där markanvändningen förändras (T/kem). I planen föreskrivs att ett undantagstillstånd enligt naturvårdslagen måste beviljas innan byggnadsarbetena inleds i fråga om eventuella föröknings- och rastplatser för flygekorre. I det område där markanvändningen förändras har man i övrigt inte identifierat några sådana naturvärden som skulle öka eller försvaga värdena i kulturmiljön som är värdefull på landskapsnivå.

I planbestämmelsen för S-området i den norra delen av planområdet förutsätts att området sköts så att flygekorrens levnadsmöjligheter bevaras och förbättras i området. I fråga om detta förbättras naturvärdena i ett delområde medan de eventuellt försämras i ett annat delområde.

Detaljplanen har ingen styrningseffekt på det värdefulla området i fråga och därför aktualiseras inte de direkta och konkreta planeringsbestämmelserna för området genom ändringen och utvidgningen av detaljplanen.

Konsekvenserna för Hällörens kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå är lindriga.

vähäisiksi ja niitä ei juurikaan synny alueen peitteisyyden takia.

Koska hanke ei ulotu alueelle, muun muassa erityispiirteet ja ajallisen kerroksellisuuden huomioimisen tarve ei aktualisoidu kaavahankkeessa. Tämän perusteella voidaan tehdä johtopäätös, jonka mukaan siihen liittyvät arvot on turvattu ja aluetta voidaan kehittää, sen omien kehittämisperiaatteiden mukaisesti.

Luonnonympäristön osalta muuttuvan maankäytön laajennusalueella (T/kem) luontoarvot menetetään. Kaavassa on säädetty, että ennen rakentamista, tulee saada luonnonsuojelulain mukainen poikkeamislupa, koskien mahdollisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Muilta osin muuttuvan maankäytön alueella ei ole tunnistettu sellaisia luontoarvoja, jotka lisääisivät tai heikentäisivät maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvoja.

Kaavan pohjoisosan S-alueen kaavamääräyksessä edellytetään alueen hoitamista siten, että liito-oravan elinmahdollisuudet alueella säilyvät ja paranevat. Tältä osin luontoarvot paranevat siinä, missä vähäisessä määrin toisella osa-alueella mahdollisesti heikkenevät.

Asemakaavalla ei ole ohjausvaikutusta kyseiselle arvoalueelle, joten alueelle kohdistuvat suorat ja konkreettiset suunnittelumääräykset eivät aktualisoida asemakavamuutoksen ja laajennuksen kautta.

Vaikutukset Hällörenin maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ovat vähäisiä.

7.4 Bedömning och betoning av de totala konsekvenserna

I detaljplanen är det industriområde som omfattas av ändringen och utvidgningen, tillsammans med övriga industrianläggningar i Österbotten, en del av en nationellt sett betydande områdeshelhet som har en enorm sysselsättande effekt på regional nivå. Utöver sysselsättningsperspektivet har området en stor betydelse som en del av Finlands exportindustri. När man lägger till områdets cirka 150 åriga historia som ett ständigt föränderligt industriområde, kan man inte anse att det är rimligt att en viss tidpunkt och värdedefinition låser områdets utvecklings- och användningsmöjligheter.

Sammanfattning av de totala konsekvenserna i ett alternativ där de lösningar som presenteras i detaljplanen inte fastställs

De lösningar som anvisas i detaljplanen påverkar inte områdets byggda kulturhistoria eller naturens mångfald. Däremot begränsar fastnandet i den byggda kulturhistorien eller en liten förekomst av en enskild artmöjligheterna att utöva och utveckla en näring. Om de begränsningar som planen medför blir för tunga är planens totala konsekvenser i värsta fall väldigt negativa, om tiden kör förbi det verksamhets- och konkurrenskraftiga industriområdet och produktionen i området inte kan svara mot konkurrenssituationen. I detta fall riktas de negativa konsekvenserna till följande:

1. Människors levnadsförhållanden och levnadsmiljö → **Arbetsplatserna kan försvinna, regionstrukturen och livskraften lider.**
2. Region- och samhällsstruktur, samhälls- och energiekonomi samt trafik → **Affärsverksamheten i området minskar och områden står så att säga på tomgång. Detta leder till ineffektivitet och kostnader för regionstrukturen och upprätthållandet/nya arrangemang av infrastrukturen.**
3. Landskap, kulturmiljö och byggd miljö → **Om området inte utvecklas kommer industriområdet att förfalla och förändras**

7.4 Kokonaisvaikutusten arviointi ja painotus

Asemakaavassa muutoksen ja laajennuksen alainen teollisuusalue, yhdistettynä muiden Pohjanmaan teollisuuslaitosten kanssa, on osa valtakunnallisesti merkittävää aluekokonaisuutta, jonka työllistävä vaikutus on aluemittakaavassa valtava. Työllistämisenäkökulman lisäksi, alueen merkitys osana Suomen vientiteollisuutta on merkittävä. Kun tähän kokonaisuuteen lisätään alueen noin 150 vuotinen historia alati muuttavana teollisuusalueena, ei voida katsoa olevan kohtuullista, että jokin ajanhetki ja arvomäärittely lukitsevat alueen kehittämis- ja käyttömahdollisuudet.

Kokonaisvaikutusten yhteenveto vaihtoehtossa, jossa asemakaavassa esitetyt ratkaisut ei vahvisteta

Asemakaavassa osoitetut ratkaisut eivät vaikuta alueen rakennettuun kulttuurihistoriaan tai luonnon monimuotoisuuteen. Toisaalta rakennettuun kulttuurihistoriaan tai yksittäisen lajin pienialaiseen esiintymään kiinnittyminen rajoittaa mahdollisuuksia elinkeinon harjoittamiselle ja kehittämiselle. Mikäli kaavan asettamat rajoitteet käyvät liian raskaiksi, kaavan kokonaisvaikutukset ovat pahimmillaan erittäin negatiiviset, mikäli aika ajaa toiminta- ja kilpailukykyisen teollisuusalueen ohi, eikä alueen tuotanto pysty vastaamaan kilpailutilanteeseen. Tässä tapauksessa negatiiviset vaikutukset kohdistuvat:

1. Ihmisten elinolot ja elinympäristö → **Työt voivat hävitä, aluerakenne ja elinvoimaisuus kärsii.**
2. Alue ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne → **Alueen liiketoiminta supistuu ja alueita jää niin sanotusti tyhjäkäynnille. Tämä aiheuttaa tehottomuutta ja kustannuksia aluerakenteelle ja infran ylläpidolle/uudelleen järjestämiselle.**
3. Maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö → **Jos alue ei kehity,**

från en produktiv verksamhet till en utgiftspost.

4. Försvagad kvalitet av levnadsmiljön → **Om verksamheten lider försvagas regionstrukturen, sysselsättningen och möjligheterna att utveckla Jakobstadsregionen i ett vidare perspektiv.**
5. Oskäligheten för aktören i området → **Utvecklingen av området försvåras och blir nästan omöjlig i rådande förhållanden. Affärsverksamheten lider orimligt mycket.**

Sammanfattning av de totala konsekvenserna i ett alternativ där de lösningar som presenteras i detaljplanen fastställs

De lösningar som anvisas i detaljplanen påverkar regionstrukturen, livskraften och den byggda kulturhistorien. Den byggda miljöns struktur och ständiga förändring ses som en del av områdets utvecklingstradition. Området kan utvecklas på ett flexibelt sätt i den förnyelsetakt som förutsätts av den industriella affärsverksamheten och områdets produktion och service kan förnyas och verksamhetsförutsättningarna för bioekonomi och energiomställningen kan främjas. I detta fall riktas de positiva konsekvenserna till följande:

1. Människors levnadsförhållanden och levnadsmiljö → **Det skapas förutsättningar för nya arbetsplatser och industriella aktörer, regionstrukturen stärks och de ekonomiska konsekvenserna är positiva.**
2. Region- och samhällsstruktur, samhälls- och energiekonomi samt trafik → **Samhällsstrukturen i området utvecklas och den befintliga infrastrukturen kan utvecklas på ett effektivt och ekonomiskt sätt med beaktande av energiekonomi och utnyttjande av biflöden. Svinn uppstår inte utan en effektiv användning av biflöden ökar effektiviteten.**
3. Landskap, kulturmiljö och byggd miljö → **Utvecklandet av området tolkas som en del av områdets nästan 150 åriga industriella tradition.**

teollisuusalue rapistuu muuttuen tuottavasta toiminnasta kulueräksi.

4. Elinympäristön laadun heikkeneminen → **Mikäli toiminta kärsii, aluerakenne, työllisyys ja mahdollisuudet kehittää Pietarsaaren aluetta laajemmin heikkenevät.**
5. Kohtuuton haitta alueen toimijalle → **Alueen kehittäminen vallitsevissa olosuhteissa käy vaikeaksi ja lähes mahdottomaksi. Liiketoiminta kärsii kohtuuttomasti.**

Kokonaisvaikutusten yhteenveto vaihtoehdossa, jossa asemakaavassa esitetyt ratkaisut vahvistetaan

Asemakaavassa osoitetut ratkaisut vaikuttavat alueen rakenteeseen, elinvoimaisuuteen ja rakennettuun kulttuurihistoriaan. Rakennetun ympäristön rakenteellisuus ja jatkuva muutos nähdään osana alueen kehittämistraditiota. Aluetta voidaan kehittää joustavasti teollisen liiketoiminnan edellyttämässä uusiutumistahdissa ja uudistaa alueen tuotantoa ja palvelua sekä edistää biotalouden ja energiamurroksen toimintaedellytyksiä. Tässä tapauksessa positiiviset vaikutukset kohdistuvat:

1. Ihmisten elinolot ja elinympäristö → **Luodaan edellytyksiä uusille työpaikoille ja teollisille toimijoille, aluerakenne vahvistuu ja taloudelliset vaikutukset ovat positiivisia.**
2. Alue ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne → **Alueen yhdyskuntarakenne kehittyy ja olemassa olevaa infraa voidaan kehittää tehokkaasti ja taloudellisesti huomioiden energiatalous ja sivuvirtojen hyödyntäminen. Hukkaa ei synny vaan sivuvirtojen tehokas käyttö lisää tehokkuutta.**
3. Maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö → **Alueen kehittyminen tulkitaan osaksi alueen lähes 150 vuotista teollista traditiota.**

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR HÄLLÖRENS INDUSTRIOMRÅDE / HÄLLÖREN
TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Med tanke på detaljplanens totala konsekvenser leder konsekvensbedömningen till slutsatsen att en sådan lösning som understöder utvecklingen av området, det vill säga att de lösningar som presenteras i detaljplanen fastställs, orsakar sådana konsekvenser som med tanke på helheten skapar ett positivt slutresultat.

Asemakaavan kokonaisvaikutusten näkökulmasta vaikutustenarviointi johtaa siihen lopputulokseen, että alueen kehittämistä puoltava ratkaisu, eli asemakaavassa esitettyjen ratkaisujen vahvistaminen tuottaa sellaiset vaikutukset, jotka kokonaisuuden näkökulmasta tuottavat positiivisen lopputuloksen.

8. Anvisningar för den fortsatta planeringen

Natur

I detaljplanens bestämmelser förutsätts åtgärder bland annat i fråga om naturvårdsåtgärder i S-området. Vid utarbetandet av dokumentet i fråga ska särskild uppmärksamhet fästas vid att området lämpar sig som livsmiljö för flygekorre.

Vid bebyggandet av T/kem-området ska avverkningar utföras utanför fåglarnas häckningstid i enlighet med naturvårdslagen. I området pågår fåglarnas häckningsperiod cirka 1.4–31.7.

Trafik

Vid flyttningen av Hällörsvägen och vid planeringen av Larsmovägens nya anslutning på ett mer detaljerat sätt ska tillståndsförfarandet i anslutning till flytten göras i samarbete med den berörda myndigheten.

9. Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen inleds genast när den träder i kraft som faktor som styr byggandet. Genomförandet leds av stadens byggnadstillsyn.

Den mer detaljerade planeringen av projektet sker på ett sätt som är typiskt för industriverksamhet, på den planerade processens villkor. Verksamheten förutsätter vanligtvis olika typer av tillstånd och förfaranden som styr den detaljerade planeringen bland annat med tanke på skyddsavstånd, buller, lukter, förvaring och lagring. I planbestämmelserna styrs beaktandet av dessa frågor i den utsträckning som det är motiverat med tanke på kraven i lagen om områdesanvändning.

8. Ohjeita jatkosuunnitteluun

Luonto

Asemakaavan määräyksissä on edellytetty toimia muun muassa S-alueen luonnonhoidollisista toimista. Kyseistä asiakirjaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen soveltuvuuteen liito-oravan elinympäristönä.

T/kem-aluetta toteutettaessa hakkuut tulee toteuttaa luonnonsuojelulain mukaisesti lintujen pesintäkauden ulkopuolella. Lintujen pesintäaika alueella on noin 1.4.–31.7.

Liikenne

Hällörenin tietä siirrettäessä ja Luodontien uutta liittymää suunniteltaessa yksityiskohtaisemmin, tulee siirtoon liittyvät lupamenettely tehdä yhteistyössä asiaa käsittelevän viranomaistahon kanssa.

9. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä. Toteutusta ohjaa kaupungin rakennusvalvonta.

Hankkeen yksityiskohtaisempi suunnittelu tehdään teollisuustoiminnalle tyypillisesti, suunnitellun prosessin ehdoilla. Toiminta edellyttää yleensä erityyppisiä lupia ja menettelyjä, jotka ohjaavat yksityiskohtaista suunnittelua muun muassa suojaetäisyyksien, melun, hajun, säilytyksen ja varastoinnin näkökulmasta. Kaavamääräyksissä on ohjattu kyseisten asioiden huomioon ottamista siinä mittakaavassa, kuin on perusteltu alueidenkäyttölain vaatimusten perusteella tehdä.

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun

Planens namn

Datum för godkännande

Godkännare

Permanent plankod

Planområdets areal [ha]

Underjordiska utrymmenas areal [ha]

Jakobstad

10 ALHOLMEN KVARTER 1 SAMT SKYDDS-, SPECIAL- OCH GATUOMRÅDEN.

V - kommunfullmäktigt

26,5063

Datum för ifyllande

Förslagsdatum

Anmält datum för anhängiggörande

Producentens plankod

Ny areal för detaljplan [ha]

Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]

14.10.2025

26.5.2025

3.5.2023

16,2834

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-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	26,5063	100,00	121298	0,46	16,2834	70184
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	20,2164	76,3	121298	0,60	9,9935	70184
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt	1,2868	4,9			1,2868	
S sammanlagt	5,0031	18,9			5,0031	
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	26,5063	100,00	121298	0,46	16,2834	70184
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	20,2164	76,3	121298	0,60	9,9935	70184
T/kem	20,2164	100,0	121298	0,60	9,9935	70184
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt	1,2868	4,9			1,2868	
EV/S	1,2868	100,0			1,2868	
S sammanlagt	5,0031	18,9			5,0031	
S	5,0031	100,0			5,0031	
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pietarsaari	Täyttämispvm	14.10.2025
Kaavan nimi	10 ALHOLMA KORTTELI 1 SEKÄ SUOJELU-, ERITYIS- JA KATUALUEET.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	26.5.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	3.5.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	26,5063	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	16,2834
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	26,5063	100,00	121298	0,46	16,2834	70184
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	20,2164	76,3	121298	0,60	9,9935	70184
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,2868	4,9			1,2868	
S yhteensä	5,0031	18,9			5,0031	
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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	26,5063	100,00	121298	0,46	16,2834	70184
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	20,2164	76,3	121298	0,60	9,9935	70184
T/kem	20,2164	100,0	121298	0,60	9,9935	70184
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,2868	4,9			1,2868	
EV/S	1,2868	100,0			1,2868	
S yhteensä	5,0031	18,9			5,0031	
S	5,0031	100,0			5,0031	
M yhteensä						
W yhteensä						