

Avsedd för
Folkhälsan Fastigheter Ab

Typ av dokument
Planbeskrivning

Datum
16.10.2025

Godkänd i kommunstyrelsen
____ § ____

JAKOBSTAD STAD

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR ÖSTANLID



JAKOBSTAD STAD

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR ÖSTANLID

Projektnamn	ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR ÖSTANLID
Mottagare	Jakobstad stad
Typ av dokument	Planbeskrivning
Datum	16.10.2025
Förberett av	Stina Karhunmaa, Maria Niemi, Tanja Tarkkanen, Sofia Lybäck, Jonas Lindholm, Päivi Märjenjärvi, Riku Jalkanen, Petri Hertteli
Översättning	Sofia Lybäck
Kontrollerad av	Jonas Lindholm

Ramboll
Teräsgränd 1-3 E
65100 VASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Detaljplaneområdets läge	2
1.3	Planens namn och syfte	3
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	4
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsmaterial och källmaterial som berör planen	4
2.	SAMMANDRAG	4
2.1	Olika skeden i detaljplaneprocessen	4
2.2	Detaljplanen	4
2.3	Genomförandet av detaljplanen	4
3.	UTGÅNGSPUNKTERNA	5
3.1	Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet	5
3.1.1	Allmän beskrivning av området	5
3.1.2	Naturmiljön	6
3.1.3	Den byggda miljön	12
3.1.4	Markägförhållanden	17
3.2	Planläggningssituationen	18
3.2.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	18
3.2.2	Österbottens landskapsplan 2050	19
3.2.3	Jakobstads generalplan 2020	20
3.2.4	Jakobstads generalplan 2040	21
3.2.5	Detaljplan	22
3.3	Byggnadsordningen	22
3.4	Baskarta	22
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	23
4.1	Planläggningens olika skeden	23
4.2	Behovet av detaljplanering	24
4.3	Planeringsstart och beslut som gäller denna	24
4.4	Deltagande och samarbete	24
4.4.1	Intressenter	24
4.4.2	Anhängiggörande	25
4.4.3	Deltagande och växelverkan	25
4.4.4	Myndighetssamarbete	25
4.4.5	Växelverkan	26
4.4.6	Alternativ för detaljpanelösningen	26
4.5	Översiktsplan för trafiken, parkeringen och gårdsområden	30
4.6	Mål för detaljplanen	31
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	32
5.1	Planens struktur	32
5.2	Planutkast 16.10.2025	32
5.2.1	Planutkastets dimensionering	35
6.	PLANENS KONSEKVENSER	35
6.1	Utredning om konsekvenserna i planläggningsområdet	35
6.1.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	35
6.1.2	Konsekvenser för den byggda miljön	36
7.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	39

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planläggningsarbetet förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan markägare (Samfundet Folkhälsan) och Ramboll Finland Oy under ledning av Jakobstads stad. För beredning av planen svarar Jakobstads stadsplanearkitekt. Planen uppgörs som konsultarbete av Ramboll Finland Oy.

Jakobstads stad

Strengbergsgatan 1, 68600 Jakobstad
www.jakobstad.fi



Kontaktperson

Stadsplanearkitekt Sören Öhberg
tel. +358 44 785 1633
e-post: soren.ohberg@jakobstad.fi

Ramboll Finland Oy



Vasavägen 6A, 3 vån., 67100 Karleby
www.ramboll.fi

Kontaktperson

Projektschef Stina Karhunmaa, Ark. YKS-767
tel. +358 40 631 5771
e-post: stina.karhunmaa@ramboll.fi

1.2 Detaljplaneområdets läge

Granskningsområdet är cirka 16,7 ha stort och ligger i nordöstra delen av Jakobstads centralort i stadsdelen Östanpå. Området avgränsas i norr av bebyggelse och Östanfjärdsvägen, i öster av bebyggelse och delvis av Östanpåvägen och i väster av industri- och lagerområde samt tidigare Östanpå skolas tomt och i söder av Östandalsvägen och en bostadstomt.

Planeringsområdet omfattar Östanlids sjukhusområde samt grön- och gatuområden (Östandalsvägen).

Planläggningsområdets riktgivande läge och avgränsning ses i **nedanstående bilder**.

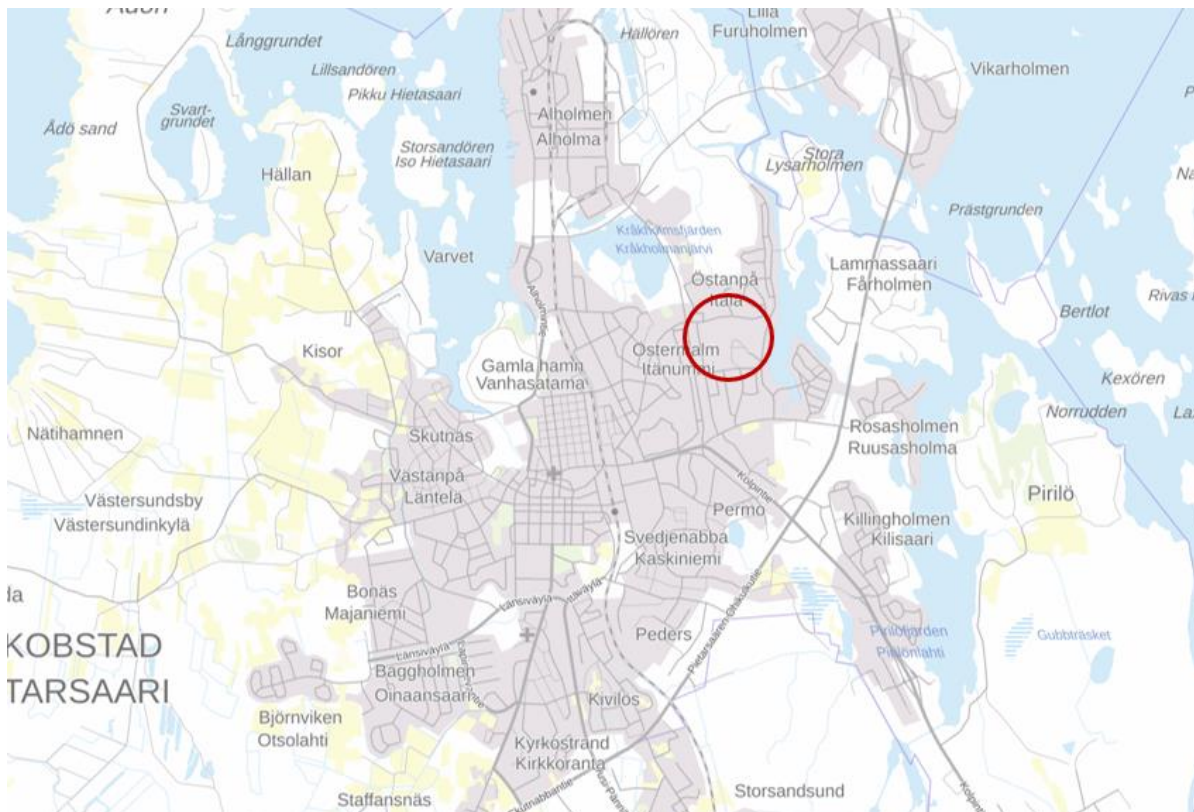


Bild 1. Områdets riktgivande läge. © Lantmäteriverket.

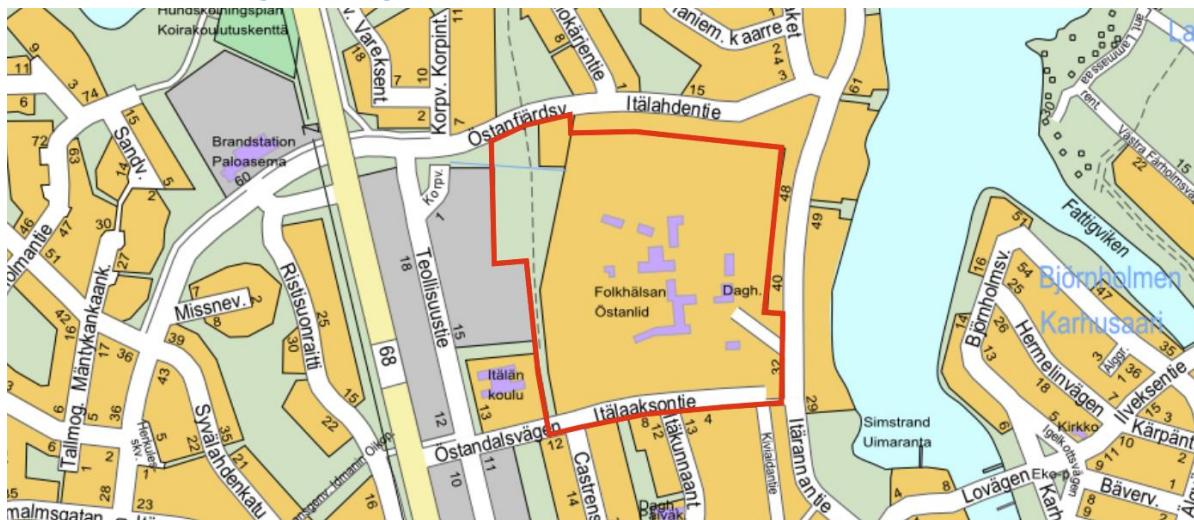


Bild 2. Områdets riktgivande utsträckning © Lantmäteriverket.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR ÖSTANLID**. Staden Jakobstad / nämnden för bildning och välfärd har 21.11.2024 beslutat att köpa finsk- och svenskspråkiga platser inom småbarnspedagogiken från Folkhälsan Valfärd Ab vid deras egna daghem i Östanlid för en tid på 10 år.

Planering och byggande av ett nytt daghem med 120–130 platser i området har blivit aktuellt i och med beslutet. Planändringens mål är att utreda anvisandet av ett nytt daghem i detaljplanen och att uppgöra tidsaktuella skyddsbebyggelser för byggnader i den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY2009).

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilagor:	Bilaga 1:	<i>Program för deltagande och bedömning.</i>
	Bilaga 2:	<i>Kulturmiljö- och landskapsinventering.</i>
	Bilaga 3:	<i>Naturinventering.</i>
	Bilaga 4:	<i>Arkeologisk inventering.</i>
	Bilaga 5:	<i>Översiktsplan över trafik-, parkerings- och gårdsområden</i>
	Bilaga 6:	<i>Översiktsplanens karta</i>

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsmaterial och källmaterial som berör planen

- Arkeologisk inventering för Generalplan 2040, Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu, 2019

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i detaljplaneprocessen

____.____.____ § ____	Tekniska nämnden beslutar att påbörja detaljplaneringen.
23.1.2025	Program för deltagande och bedömning (PDB) till påseende.
____.____-____.____.____	Godkännande av detaljplaneutkastet för framläggning.
____.____-____.____.____	Planutkastet till påseende.
____.____-____.____.____	Planförslaget till påseende.
____.____.20 § ____	Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner detaljplanen.
____.____.20 § ____	Fullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

De centrala markområdesreserveringarna i detaljplanen är olika beteckningar för kvartersområde för servicebyggnader, närrekreation, samt gatuområden. Detaljplanens beteckningar och bestämmelser förevisas på detaljplanekartan och under *punkt 5.5 Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser*.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i fullmäktige och vunnit laga kraft. Samfundet Folkhälsan ansvar för genomförandet av detaljplanen och byggandet av daghemmet.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Före detta sanatoriets område gränsar i norr och öster till bostadshus samt till en liten del till Östanpåvägen, i söder till Östandalsvägen och i väster till skog/gång- och cykelväg. I väster finns industribyggnader samt en före detta skola (13). Området är högt beläget och omgiven av tallskog, vilket var typiskt för sanatorier. Området har en grönskande och luftig framtoning. Vägförbindelser till området går från Östanpåvägen och Östandalsvägen. Vägförbindelsen från Östanpåvägen leder till huvudbyggnadens ingång, där det finns en avlämningsrondell. Vägförbindelsen från Östandalsvägen leder till ett stort parkeringsområde på bakgården. Byggnadsbeståndet bildar en sammanhängande helhet som representerar funktionalistisk stil. På området finns tio byggnader, varav nio vittnar om områdets ursprungliga användning:

1. F.d. tuberkulossanatorium (A, B, C, D)
2. F.d. kapell (E)
3. F.d. värmecentral och tvätteri (F)
4. F.d. svinhus och stall (G)
5. F.d. kolförråd (H)
6. F.d. personalbostäder (I)
7. F.d. personalbostäder (J)
8. F.d. bostadshus för biträdande läkare (K)
9. F.d. överläkarbostad (L)
10. Lada

Byggnaderna presenteras mer ingående i inventeringskorten som finns i bilaga 1. På norra sidan av f.d. svinhuset/stallet och kolförrådet finns en stor gräsplan som tidigare varit trädgård (11). I det nordöstra hörnet finns en f.d. tennisbana (12).



Bild 3. Planeringsområde anvisat med röd linje på LMV:s flygbild. Till vänster byggnadsbeståndet i bild uppifrån nedåt 1-10.

3.1.2 Naturmiljön

Landskap

Landskapsbilden i området är speciell tack vare den glesa och höga tallskogen samt den svagt sluttande åsen. Stämningen är rofylld och vacker. Den förstklassiga arkitekturen och naturmiljön stöder varandra. Områdets landskap beskrivs närmare i kulturmiljö- och landskapsutredningen som är bilaga 2. När det gäller landskapet rekommenderas att man tar hänsyn till landskapsanalysen (bild 4).

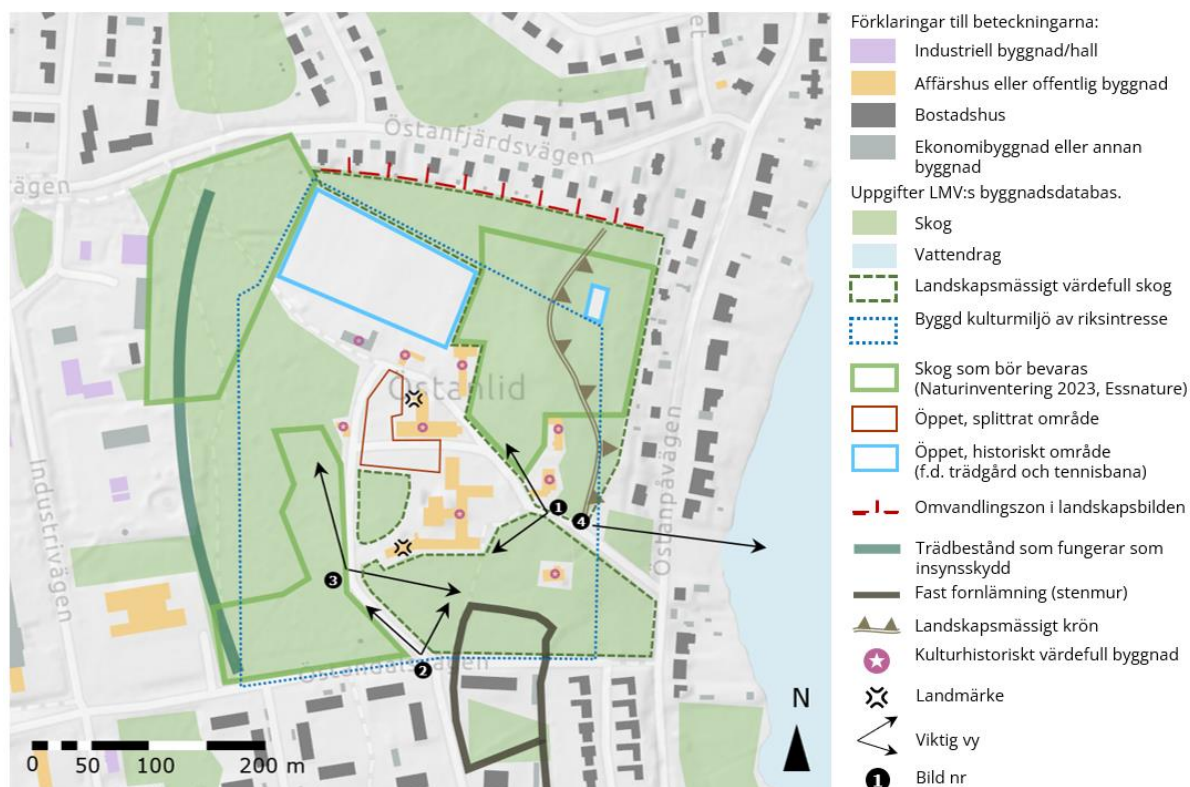


Bild 4. Landskapsanalys från kulturmiljö- och landskapsutredningen.

Det rekommenderas att det ursprungliga trädbeståndet i området och i synnerhet tallarna ska bevaras i hela området i mån av möjlighet. I synnerhet de landskapsmässigt viktiga skogsområden som presenteras i landskapsanalysen bör bevaras. Det rekommenderas att skogsområden med betydande naturvärden (den skog som ska bevaras) bevaras som en del av landskapets och naturens mångfald. I det öppna, splittrade gårdsområdet rekommenderas att ytan disponeras med till exempel träd eller planteringar. Det rekommenderas att de viktiga vyer som behandlades i landskapsanalysen ska bevaras. Det värdefulla byggnadsbeståndets ställning i landskapet bör bevaras och får inte försvagas. Det rekommenderas att det öppna historiska området (trädgården) bevaras öppet till sin karaktär.



Bild 5. Till vänster sjukhusets byggnadsdel B samt före detta bostadshud för biträdande läkare fotograferat från tallskogen.



Bild 6. Till vänster vy från före detta internatets balkong och till höger vy genom sjukhusets fönster mot parkeringen på innergården.



Bild 7. Foto över området för den före detta trädgårdsplanen. Området är till största del en öppen plan och en liten del är lekområde och planterat område. Bakom tallskogen skymtar bostadsbyggnaderna.

Jordmån

Jordmänen på planläggningsområdet består huvudsakligen av siltmorän.

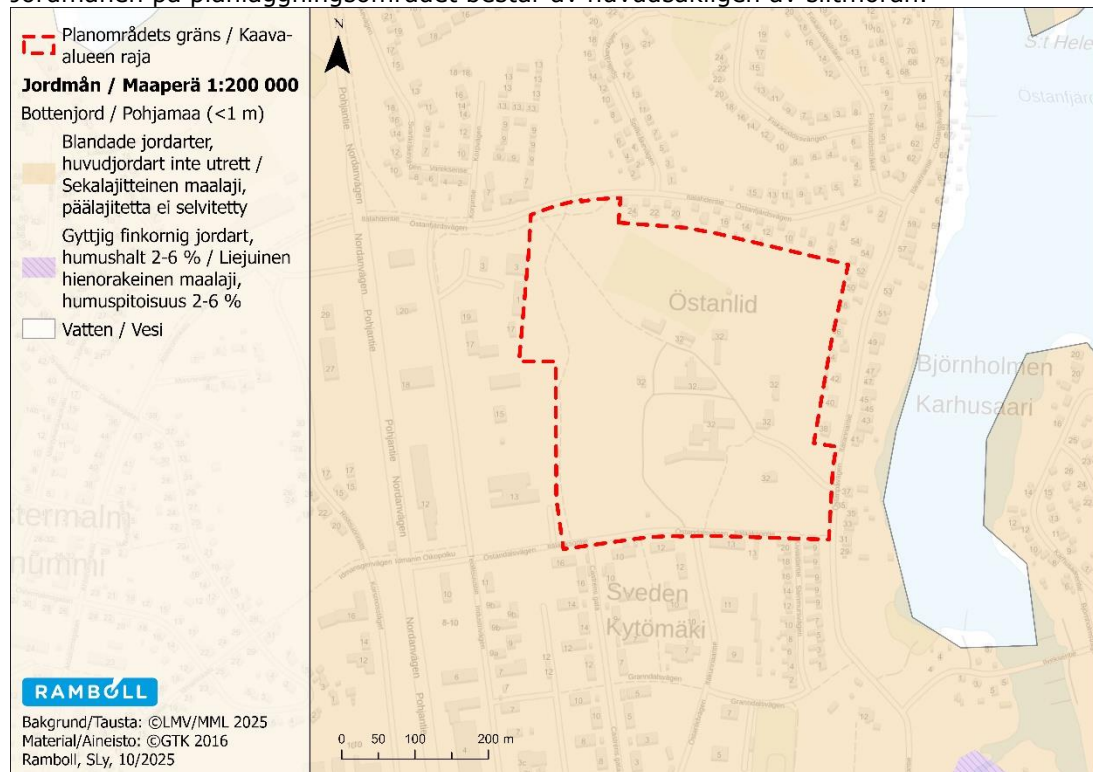


Bild 8. Jordmånskarta. Ljusbrun färg anger moränjordar. © GTK.

Sura sulfatjordar

Sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar är mycket liten.



Bild 9. Sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar på området är mycket liten.

Höjdförhållanden

Markytans höjd i området varierar från ca 4–14 m.ö.h. Området ligger på en liten kulle varifrån markytan sluttar jämnt nedåt mot väster. Till öster är backen brantare och sluttar mot Östanfjärden. Byggnaderna är centrerade på de högsta ställena på backen.



Bild 10. Områdets topografi. © Lantmäteriverket.



Bild 11. Höjdskillnaderna kan uppfattas med blotta ögat på parkeringsplatsen i östra delen av området.

Naturskydd

På området har det gjorts en naturinventering under våren-sommaren 2023. Från inventeringen framkommer det att det på området förekommer flygekorre, vilket var känt från tidigare. Trädbeståndet på området är delvis mycket gammalt, uppskattningsvis till och med 150 år, och erbjuder således en lämplig levnadsmiljö för flygekorren.



Bild 12. Utdrag från naturinventeringen. På inventeringsområdet observerade spår av flygekorre och boplatser. Spillning med rött, bo i hålträd med blått, bo i holk med grönt och risbo med gult kryss.

På området observerade även en fladdermus. Skogstypen samt de gamla byggnaderna på området utgör en optimal livsmiljö för fladdermusen. Fladdermusinventeringen gjordes under två separata tidpunkter, varav observationen gjordes vid den första. Vid den andra tidpunkten observerades inga fladdermöss. Fladdermusen är dock mycket vanlig i nejden. Med tanke på områdets karaktär är detta något anmärkningsvärt, och därför ges det inga rekommendationer i inventeringen gällande beaktandet av fladdermusen, fladdermusens rast- och förökningsplatser torde finnas utanför planområdet.

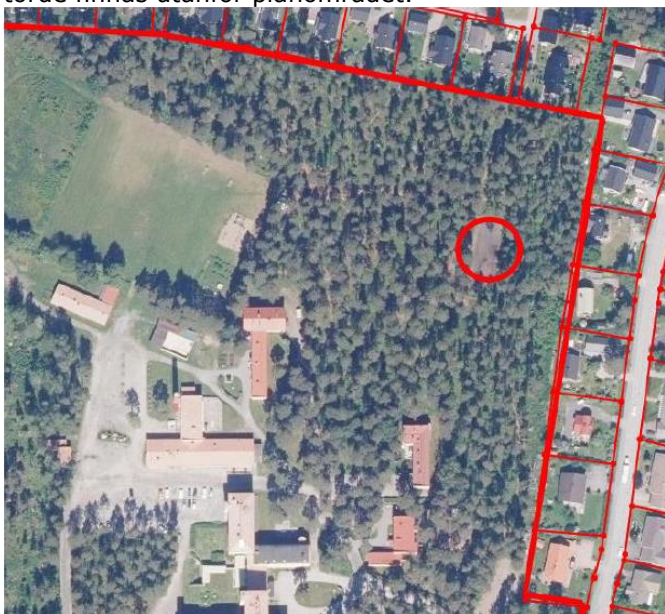


Bild 13. Utdrag ur naturinventeringen. Platsen där fladdermusen observerades med röd ring.

Skogen i området är relativt glest, och används flitigt i rekreationssyfte vilket har lett till att det ställvis finns ganska breda stigar. Eftersom trädbeståndet dock är mycket gammalt, bör områdets barrskog, där flygekorren förekommer, beaktas. Området vid figur 3 (på bilden) är i ett tillstånd som påminner om naturtillstånd. Med tanke på flygekorren bör tillräckligt med skog bevaras runt detta område, och därför bör områdena enligt bild 14 bevaras i naturtillstånd eller inte gallras eller avverkas alls. Förutom dessa områden bör så mycket som möjligt av den gamla tallskogen söder och öster om Östanlid sjukhus bevaras med tanke på flygekorren, men även med tanke på människornas välbefinnande som är central del av områdets nuvarande användning.



Bild 14. Utdrag ur naturinventeringen. Röda områdena är gamla och värdefulla skogar, där det förekommer flygekorre och som bör bevaras.

Naturinventeringen kan läsas i sin helhet som bilaga 3.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur

Planläggningsområdet finns i stadsdelen Östanpå där det finns befintlig fungerande samhällsstruktur.

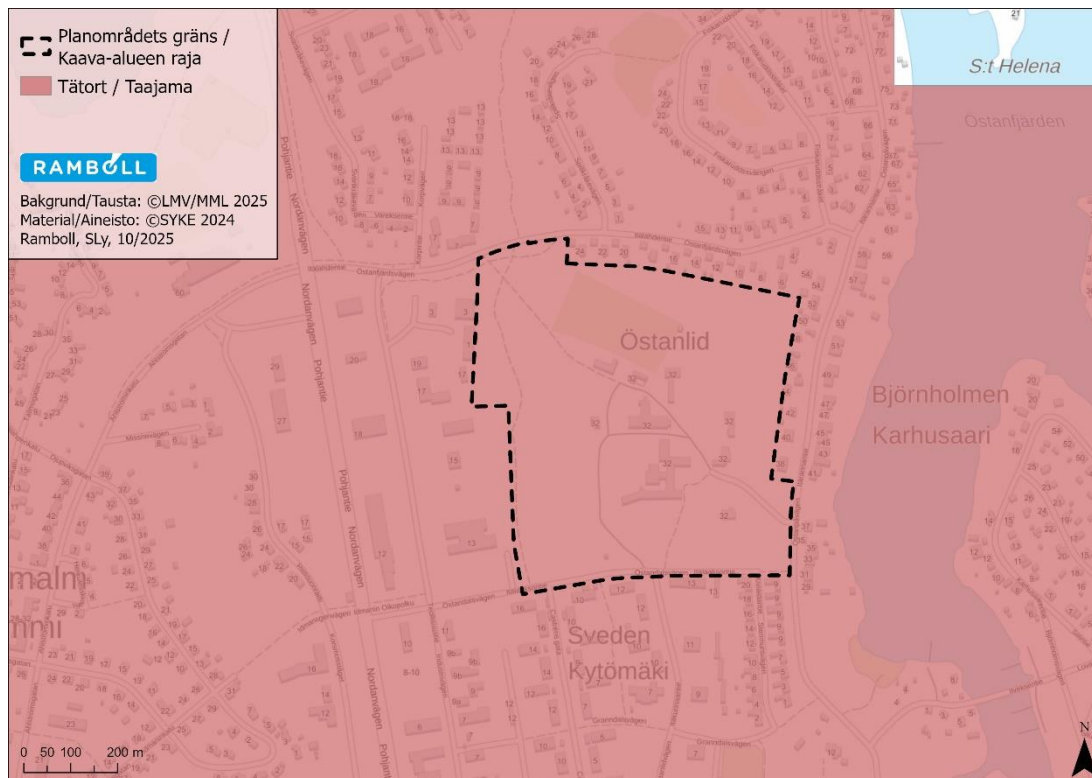


Bild 15. Bild på samhällsstrukturen. Röd färg: tätortsområden. © SYKE/YKR.

Den byggda kulturmiljön

I samband med detaljplaneprocessen har en kulturmiljö- och landskapsutredning samt en byggnadsinventering utförts av Ramboll Finland Oy (bilaga 2).

Fältningsarbetet för byggnadsinventeringen genomfördes i november 2024. I samband med utredningsarbetet hölls ett värderingsmöte den 1.4.2025, där byggnadsforskare Outi Orhanen och Annika Harjula-Eriksson från Österbottens museum, överinspektör Carina Ahlvik-Fors från Södra Österbottens NTM-central, planeringsarkitekt Sören Öhberg och kontorsarkitekt AnneMo Kaitfors från Jakobstads stads planläggning, museichef Carola Sundqvist från Jakobstads museum samt utredningens författare från Ramboll Finland Oy deltog. Dessutom gjordes ett gemensamt fältbesök till området den 8.4.2025, under vilket de offentliga interiörerna i områdets byggnader undersöktes och fotograferades. Förutom de ovan nämnda deltog även Folkhälsans fastighetschef Tommy Forsman i fältbesöket. Carola Sundqvist deltog inte i fältbesöket. Ett separat arbetsmöte hölls den 18.8.2025, efter vilket uppgifterna i inventeringskorten kompletterades gällande de offentliga inomhusutrymmena.

- November 2024 inventeringens fältbesök
- 1.4.2025 värderingsmöte för inventeringen
- 8.4.2025 fältbesök i offentliga inomhusutrymmen
- 18.8.2025 värdering/arbetsmöte av offentliga inomhusutrymmen

Östanlid före detta sanatorium är en sällsynt väl bevarad helhet av kulturhistoriskt värde, där alla ursprungliga byggnader har bevarats och fortfarande nästan i sin ursprungliga dräkt. Området är

en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY2009), där den högklassiga arkitekturen som ritats av arkitekten Ragnar Wessman, som är känd för sjukhusbyggnader, och naturmiljön stöder varandra.

På Museiverkets webbplats beskrivs området så här:

”Östanlid sanatorium är exempel på hur kunskapen om sjukvård har inverkat på sjukhusarkitekturen under de första årtiondena under 1900-talet. Östanlid sanatorium som byggts på torr momark representerar högklassig, funktionalistisk planering. Östanlid enhetliga sanatoriemiljö, omgiven av tallskog, finns nära Jakobstads centrum, i stadsdelen Östanpå. Med hänsyn till sitt läge och sin arkitektur är det ett gott exempel på de tuberkulossanatorier som på 1930-talet uppfördes i Finland. Man var av den åsikten att alla förutsättningar för ett tillfrisknande fanns i denna ljusa sanatoriebyggnad på sandåsen med dess friska luft. Sanatoriets huvudbyggnad som ritats av arkitekt Ragnar Wessman är en monumental funktionalistisk byggnad. Västra flygeln med sina balkonger och vilorum går i samma stil som sanatoriet i Pesar som Alvar Aalto ritade. Områdets nio byggnader består utöver av sanatoriet även av bostadshus för läkarna och sköterskorna samt av ekonomibyggnader. Sanatoriet är fortsättningsvis i sådan användning som väl motsvarar den ursprungliga.”

(https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4528 Hämtat 23.1.2025)

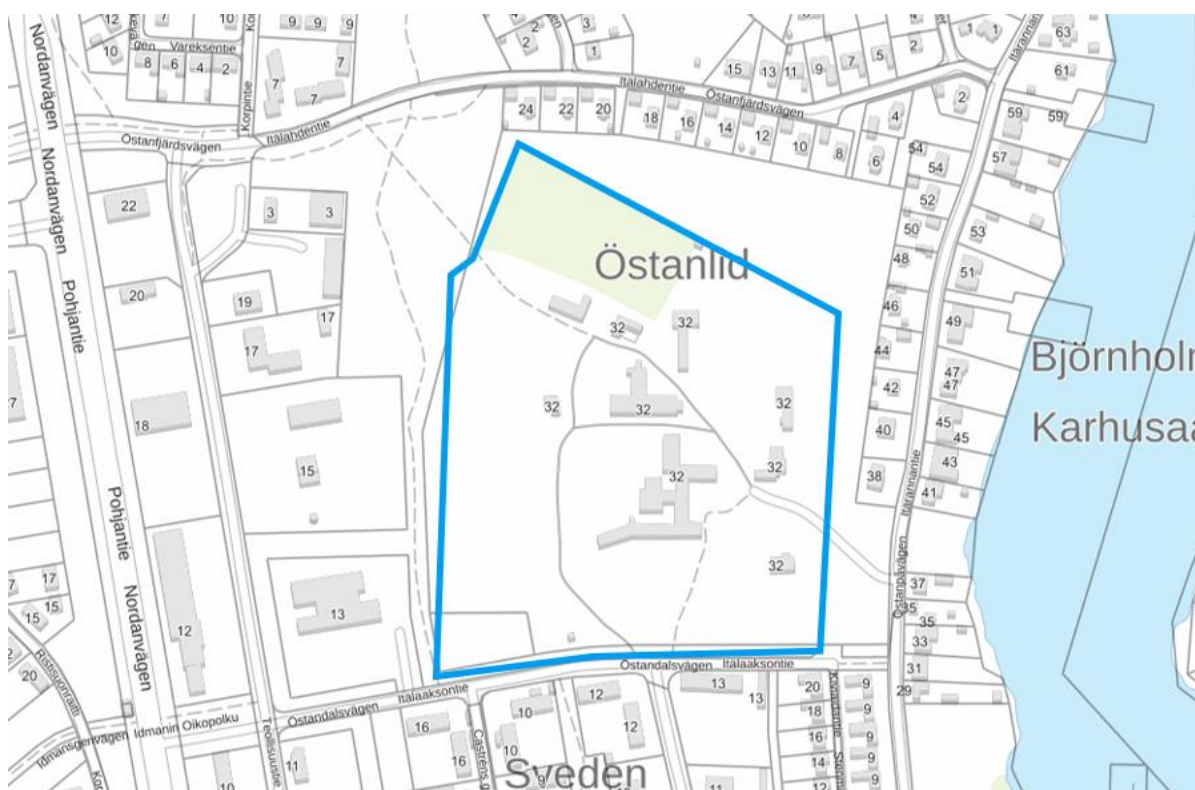


Bild 16. Museiverkets RKY2009-områdesavgränsning markerad med blå linje på LMV:s bakgrundskarta. På kartan visas också fastighetsgränserna.

Ändringsåtgärder och grundliga renoveringar har möjliggjort fortsatt användning av byggnaderna, vilket är mycket värdefullt. De största ändringarna berör områdets viktigaste byggnad, det tidigare sanatoriet, och genomfördes i början av 2000-talet när Östanlid övergick i privat ägo. De utbyggnader som planerades av arkitekt Roger Wingren håller hög kvalitet och är väl anpassade till områdets ursprungliga byggnadshistoriska värden.

Östanlids viktigaste värden anknyter till sanatoriernas historia. Detta omfattar läget, en tallskog på en torr ås, olika byggnadstyper som ingick i områdeshelhetens funktion samt historisk evidens från

en epok då tuberkulos var ett allvarligt hot mot hälsan såväl i Finland som utomlands. Även området arkitektoniska värden är betydande, eftersom funktionalismen landade i Finland under sanatoriebyggnadernas guldålder. På Östanlids område tar den sig uttryck såväl i byggnaderna som i genomförandet av området, vilket gör det enhetligt. I den fortsatta planeringen är det därför särskilt viktigt att möjliggöra områdets utveckling samtidigt som områdets kulturhistoriska värden respekt för och med utgångspunkt i dess kulturhistoriska värden. I kulturmiljö- och landskapsutredningen har det getts rekommendationer gällande byggnadsbeståndet, gårdstunet, landskapet samt arkeologin.

Rekommendationer

Byggnadsbestånd: Det rekommenderas att alla byggnader i området skyddas, med undantag för ladan utanför den före detta trädgården. De byggnader som föreslås bli skyddade har både byggnadshistoriska, historiska och landskapsmässiga värden. Det rekommenderas att objekt 5 (kolförråd) skyddas eller bevaras som en del av Östanlids värdefulla helhet.

Byggnadernas kulturhistoriskt värdefulla karaktär ska bevaras vid grundliga renoveringar. För objekt 3 (Östanlid värmecentral och tvättstuga) rekommendera återställande reparationer. Dessa gäller tillbyggnaden framför skorstenen. Det rekommenderas att objekt 2 (Östanlid kapell) samt 4 (Östanlid svinhus och stall) som tagits ur bruk anvisas lämplig användning, så att bevarandet av byggnaderna kan säkerställas även i framtiden. För objekt 1 (Östanlid sanatorium) har det rekommenderats att i synnerhet den östra och södra fasaden, den västra flygeln samt byggnadsdel B ska bevaras som de varit ursprungligen.

Rekommendationer för offentliga inomhusutrymmen

Gällande offentliga inomhusutrymmen rekommenderar det att trapphusen i objekten Östanlids sanatorium (A, B, C, D), personalens bostad (I) samt personalens bostad (J). Den kulturhistoriska karaktären som trapphusen besitter samt tidstypiska ursprungliga detaljer bör bevaras. Vid eventuella renoveringar bör material som motsvarar det ursprungliga användas. Innan reparationsåtgärder bör utlåtande begäras från museimyndigheten.

Den kulturhistoriskt värdefulla karaktären och tidstypiska ursprungliga detaljer i lobbyutrymmet i sanatoriet bör bevaras. Festsalens (D) ursprungliga särdrag bör bevaras.

Dessutom bör kapellets (E) begravningskapell skyddas. Kapellets kulturhistoriskt värdefulla karaktär, kännetecken och tidstypiska ursprungliga detaljer bör bevaras. Vid eventuella renoveringar bör material som motsvarar de ursprungliga användas. Innan renoveringar genomförs, bör ett utlåtande begäras av museimyndigheten.

Gårdsområdet: Vid ny- och ombyggnad ska byggnaderna anpassas till landskapet och den byggda miljön så att de historiska särdragen i miljön, såsom rymligheten och funktionalismens principer, bevaras.

Landskap: När det gäller landskapet rekommenderas att man tar hänsyn till landskapsanalysen (bild på sidan 7). Det rekommenderas att det ursprungliga trädbeståndet i området och i synnerhet tallarna ska bevaras i hela området i mån av möjlighet. I synnerhet de landskapsmässigt viktiga skogsområden som presenteras i landskapsanalysen bör bevaras. Det rekommenderas att skogsområden med betydande naturvärden (den skog som ska bevaras) bevaras som en del av landskapets och naturens mångfald. I det öppna, splittrade gårdsområdet rekommenderas att ytan disponeras med till exempel träd eller planteringar. Det rekommenderas att de viktiga vyer som behandlades i landskapsanalysen ska bevaras. Det värdefulla byggnadsbeståndets ställning i landskapet bör bevaras och får inte försvagas. Det rekommenderas att det öppna historiska området (trädgården) bevaras öppet till sin karaktär.



Bild 17. Fotografi över sanatoriets gårdsområde.

Fornminnen

Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu uppdaterade 2019 den arkeologiska inventeringen som gjorts tidigare i området. Inventeringen utarbetades inför Jakobstads generalplan 2040. Hela staden ingick i inventeringen. Inom planeringsområdet finns en liten del av en historisk fornlämning – en stenmur från 1700-talet.

I Museiverkets registerportal beskrivs objektet så här (fri översättning):

"Objektet ligger i Östanlidsområdet, som på västra och norra sidan omges av ett höghusområde, i söder finns åkrar och ängar. Objektet består av fyra muravsnitt som byggts av natursten. Avsnitten är 2–4 meter breda och 0,2–1,2 meter höga. Murarna har i huvudsak bevarats väl i den nya bosättningen. På södra sidan av Svedenvägen ramar de in de åkrar och ängar som fortfarande brukas. Största delen av dessa odlingsarealer har enligt gamla kartor tagits i bruk på 1700-talet."

(https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000025978
Hämtat 23.1.2025)

I samband med detaljplanering uppgjordes det en arkeologisk utredning sommaren 2025 av Mikroliitti Oy (bilaga 4). I utredningen hittades inga nya objekt. Den kända fornlämningen preciserades.

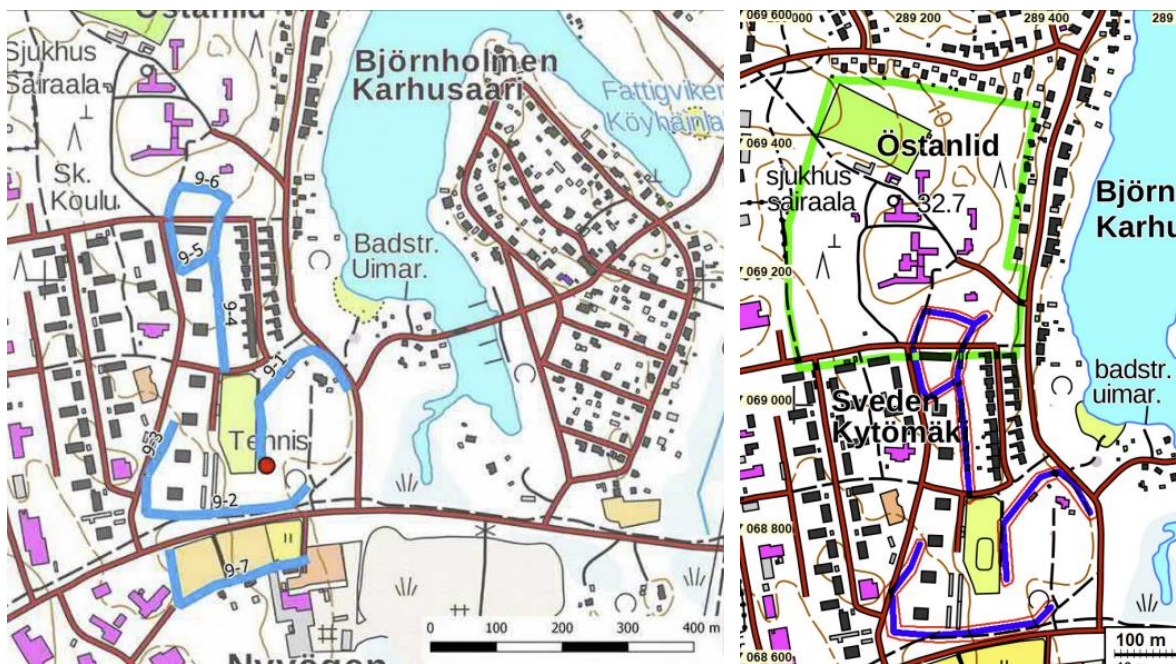


Bild 18. Till vänster ett kartutdrag ur arkeologiska utredningsrapporten 2019 för Jakobstad generalplan, där den ursprungliga stenmurens läge syns. Denna avgränsning har inte överförs till objektsbeskrivningen, utan anvisas som punktojekt i fornlämningsregistret. Till höger ett bildutdrag ur arkeologiska utredningen gjord av Mikrolitti, där det inventerade området är med grönt och stenmurens avgränsning med blått, inklusive en liten del av murens östra del som tidigare inte blivit dokumenterad, som upptäcktes i fornlämningsutredningen 2025.

Rekommendationer

Med stöd av lagen om fornminnen (295/1963) rekommenderas att den fasta fornlämningen (stenmur från historisk tid) ska tas i beaktande vid detaljplanläggningen i enlighet med Museiverkets anvisningar.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Inom planområdet finns det många olika verksamheter. Den tidigare sanatoriumbyggnader är ett allaktivitetscenter, där man erbjuder inkvartering och befrämjande av hälsa för äldre. I utrymmena för den tidigare värmecentralen och tvätteriet (F) finns det en matsal. I de tidigare personalbostäderna (I) finns det en eftermiddagsklubb. I den tidigare biträdande läkarens bostad (K) finns ett privat svenskspråkigt daghem (Tallbo daghem) och hemsjukvård. Väster om området finns ett industri- och lagerområde. Omfattande tjänsterna i centrum finns på ca 2 km avstånd.

Rekreation

På området finns det motionsrutter och de används allmänt för rekreation.

Trafik

Till området kommer man sig med motorfordon, gående och med cykel i öster från Östanpåvägen samt i söder från Östandalsvägen. Vid körlederna som leder till tomten finns det inga separata arrangemang för fotgängare eller cykeltrafiken. Dessutom leder en stig från Östandalsvägen till huvudingången på sanatoriebyggnaden, stigen är inte upplyst och den har inte vinterunderhåll.

På båda sidorna av Östanpåvägen finns det många tomtanslutningar. På Östandalsvägen finns det inga direkta tomtanslutningar. Närmaste landsvägen till Östanlid är Nordanvägen (stamväg 68), som har en medeldygnstrafik på ca 2500 fordon, varav ca 500 är tung trafik.

Områdets interna trafikarrangemang har utredds noggrannare i samband med översiktsplanen (bilaga 5).

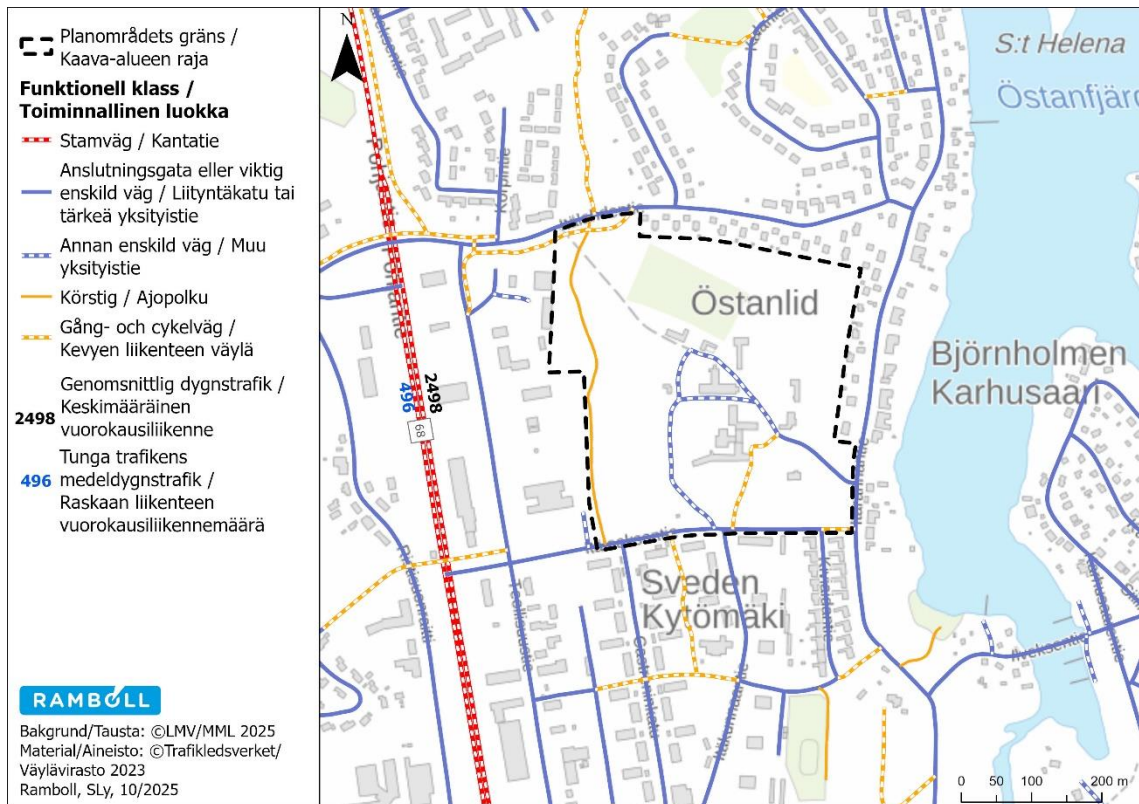


Bild 19. På bilden visas den dagliga medeltrafikmängden på de allmänna vägarna. © Trafikledsverket 2023

Teknisk försörjning

I detaljplaneområdet samt i dess absoluta närhet finns kommunal teknik i form av vatten-, avlopps- och elledning.

3.1.4 Markägförhållanden

Området är till största del i privat ägo och en liten del ägs av Jakobstad stad.

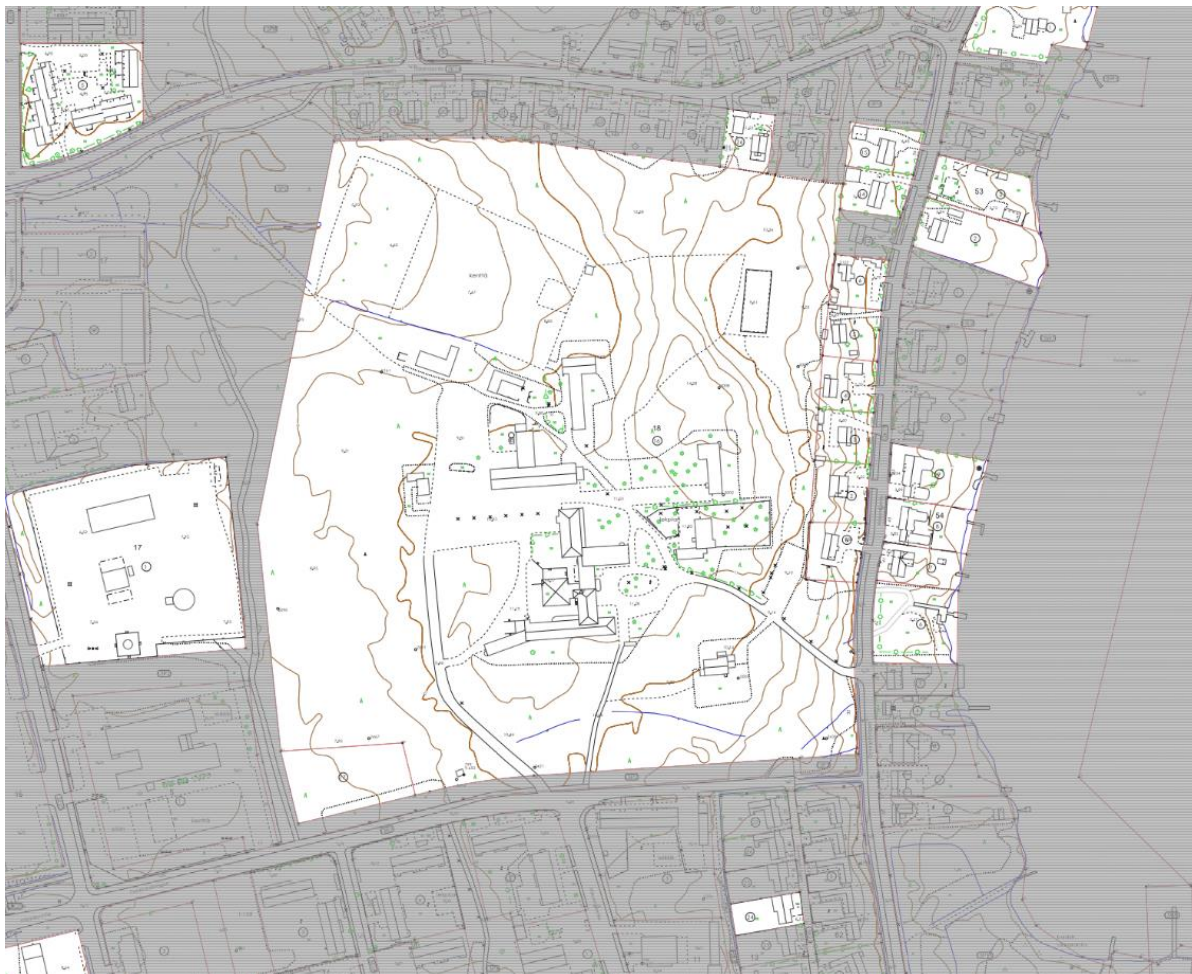


Bild 20. Markägosituationen i området. Markområden i stadens ägo med grått. (grundkarta ©Jakobstad stad).

3.2 Planläggningssituationen

Systemet för planering av markanvändningen utgår från en mer preciserad planering där de riksomfattande målen för områdesanvändningen och de översiktliga planerna, dvs. landskapsplanen och generalplanen, styr planeringen av enskilda detaljplaner.

3.2.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen fick laga kraft den 1.4.2018. Målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinhåll i 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

RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR
OMRÅDESANVÄNDNINGEN

LANDSKAPSPLAN

GENERALPLAN

DETALJPLAN

3.2.2 Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens landskapsplan 2050 godkändes på landskapsfullmäktiges möte 7.4.2025 och trädde ikraft 2.7.2025 i enlighet med 201 § i lagen om områdesanvändning. Härmed upphävde Österbottens landskapsplan 2050 Österbottens landskapsplan 2040.

Landskapsplanen är vägledande och ska beaktas i detaljplaneringen.

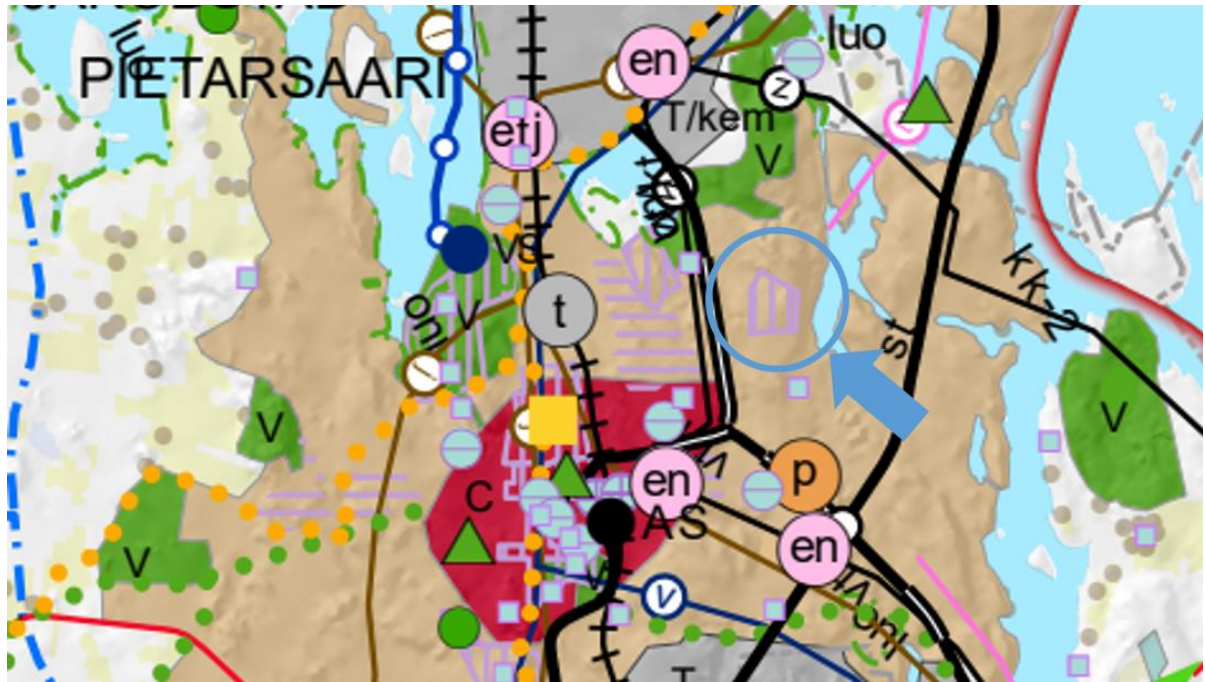


Bild 21. Utdrag ur Landskapplanen 2050. Riktgivande läge anvisat med blå pil.

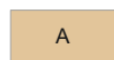
Landskapsplanen styr planeringen på planeringsområdet med följande beteckningar och bestämmelser:



Jakobstad-Karleby utvecklingszon



Jakobstad stadsutvecklingszon



Område för tätortsfunktioner



Byggd kulturmiljö av riksintresse

3.2.3 Jakobstads generalplan 2020

Denna generalplan saknar rättsverkan. En generalplan som saknar rättsverkan har inga andra rättsverkningar än den i lag om områdesanvändningen 99.3 § avsedda inlösningsrätten på basen av miljöministeriets tillstånd.

Jakobstads generalplan 2020 utan rättsverkan är godkänd av stadsfullmäktige 28.1.2008 och ska beaktas som utgångspunkt för detaljplanering.

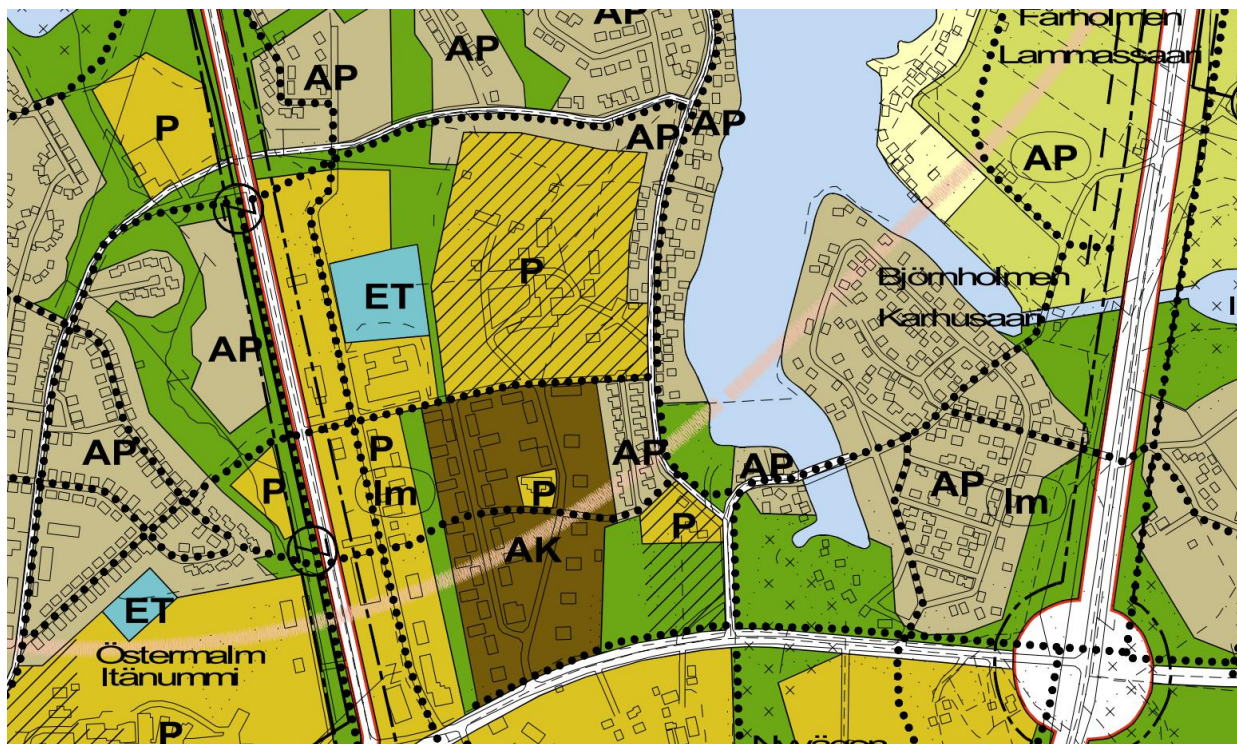


Bild 22. Utdrag ur generalplan 2020.

Generalplanens beteckningar och bestämmelser vilka styr detaljplaneringen av planområdet:



anger ett område för service



anger en stadspark

..... anger rutter för lätt trafik



anger konsultationszon enligt EU:s direktiv 96/82/EG



anger ett värdefullt stadsområde

Vi vill upprätthålla en levande miljö förenlig med områdets egen särart. I våra strävanden att utveckla och förfinas stadsbygget vill vi utgå från den föreliggande verkligheten. När vi förändrar och förvandlar byggnader, gator, torg och parker vill vi göra detta i respekt och vördnad för deras unika egenskaper och för deras förmåga att ge näring åt moderna värden, värderingar och upplevelser.

3.2.4 Jakobstads generalplan 2040

Staden Jakobstad har påbörjat arbetet med en uppdatering av generalplanen med riktåret 2040. Den nya generalplanen omfattar hela stadens område och avsikten är att den ska ha rättsverkan. Förslag till generalplan har varit framlagd till påseende 25.1-3.3.2024. Ändrat förslag till Jakobstads generalplan 2040 var framlagt 27.6-8.9.2025

I generalplaneförslaget är området anvisat som område för service och förvaltning, där miljön bevaras (P-1/s). På området får placeras verksamhet och anläggningar avsedda för offentlig och privat service samt boende. Av våningsytan reserverat för boende bör minst 10 % vara serviceboende. På P-1/s-området bör den byggda kulturmiljöns värdefulla särdrag bevaras. Vid Östanlid område finns en beteckning, Rky-5, Östanlids sanatorium. Byggd kulturmiljö av riksintresse, där miljön/särdragen ska bevaras. Innan renoveringar genomförs, bör ett utlåtande begäras av museimyndigheten. Beteckningen luo-3 anvisar områden särskilt viktiga för naturens mångfald. I västra kanten finns anvisat en friluftsled (bollinje) samt ett behov av grönförbindelse (grön dubbelpil).

Detaljplanen uppgörs i enlighet med generalplanen.

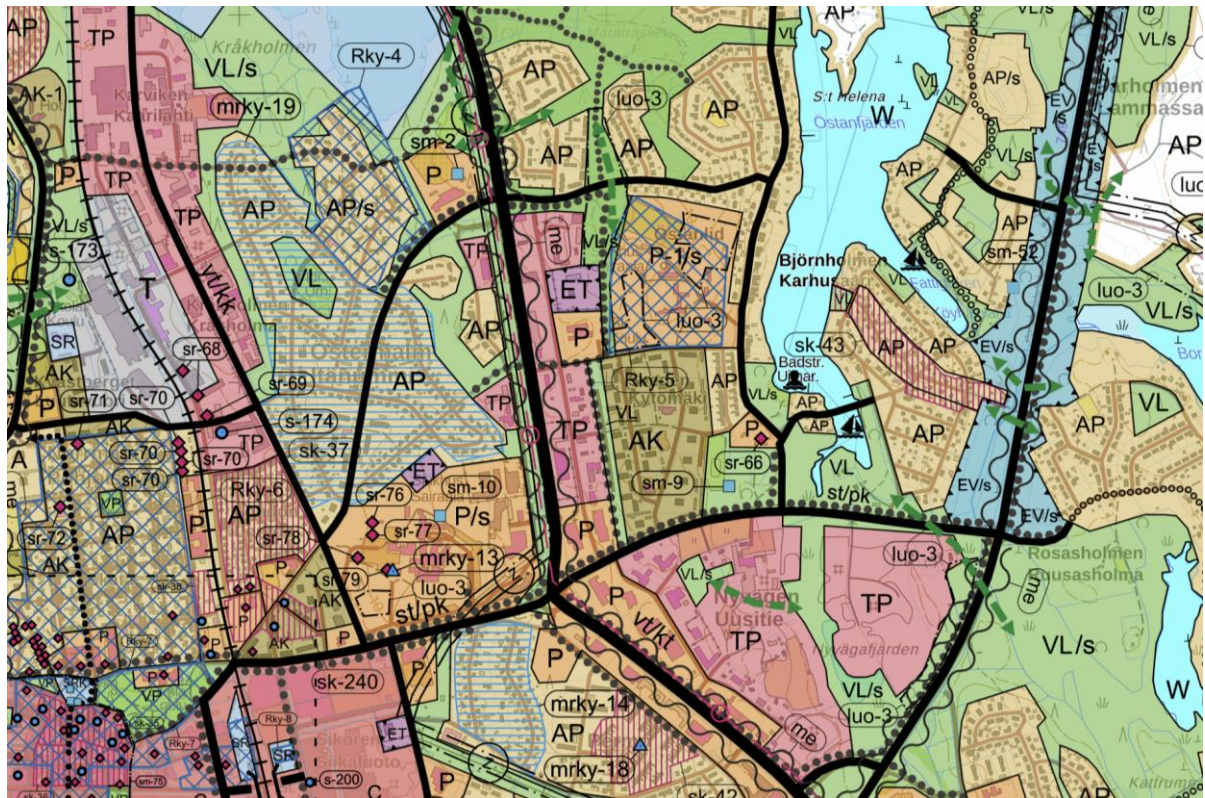


Bild 23. Utdrag ur generalplanen 2040.

3.2.5 Detaljplan

På planeringsområdet finns gällande detaljplan sp 240 från år 1993. I den gällande detaljplanen anvisas i planeringsområdet:

- kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård, där miljön bevaras (YS/s): Ny- och tillbyggnader i kvarter 18 bör anpassas till sjukhusområdets arkitektoniska karaktär beträffande byggnadsform och fasadernas utformning, som dominerande fasadsmaterial bör användas rapping eller släta betongytor som målas med anpassande färger. Detta gäller även ombyggnads- och renoveringsarbeten.
- kvartersområde för bilplatser (LPA): på kvartersområdet får även placeras behållare för avfall. Byggnadernas gavelmaterial bör vara kalksandtegel och deras fasadmaterial skall vara trä eller tegel, längden får vara högst 30 meter.
- område för närrökreation (VL).

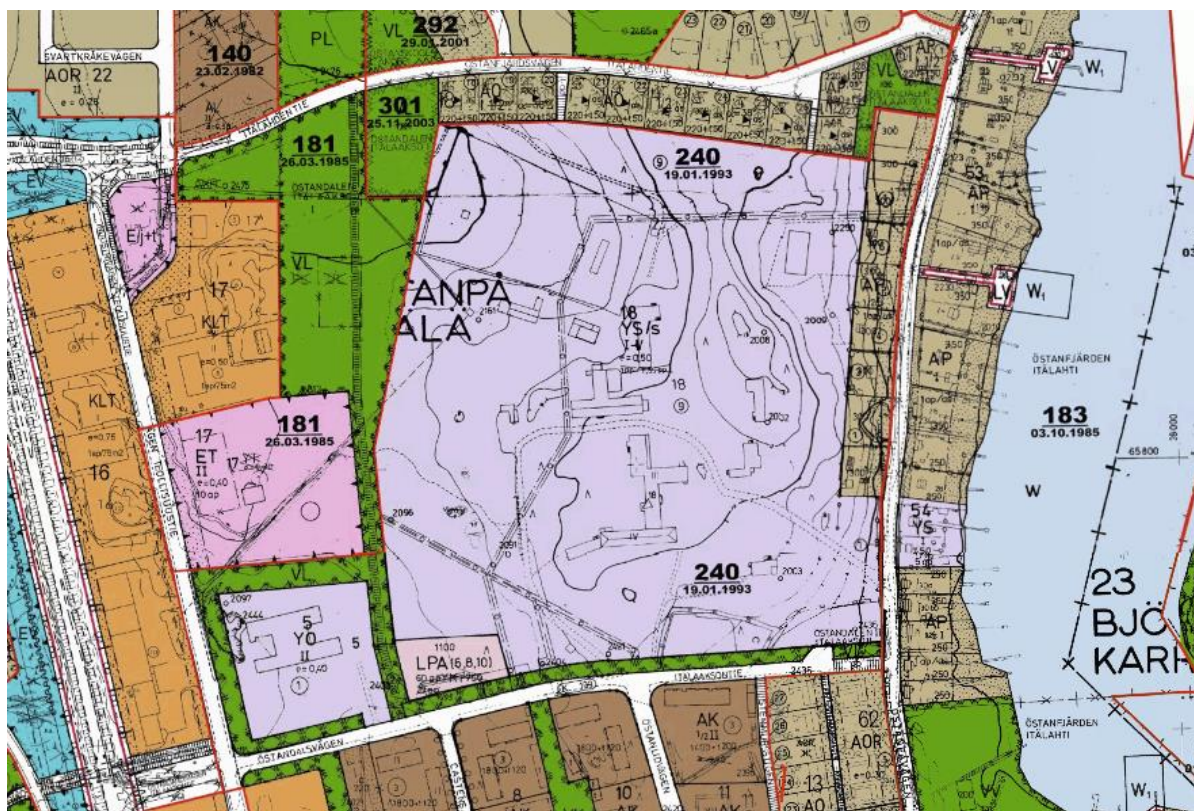


Bild 24. Utdrag ur gällande detaljplanen.

3.3 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är godkänd av fullmäktige i Jakobstad den 16.9.1997. Efter detta har mindre ändringar godkänts separat 25.10.2005 § 116.

3.4 Baskarta

I planläggningen används stadens tidsenliga baskarta.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Planläggningens olika skeden

1. Planens beredning

I beredningsskedet utarbetas en kulturmiljö- och landskapsutredning och byggnadsinventering på området. I utredningen eftersträvas en identifiering av kulturmiljöns och landskapets lokala karaktär och särdrag så att tilläggsbyggnation och andra ändringar kan styras i planen så att de anpassas till dem.

I beredningsskedet undersöker man lämplig plats för daghem på tomten och hur trafikarrangemang och parkeringsplatser kan ordnas säkert på området.

Planläggaren beaktar de här utredningarna och intressenternas åsikter och ger detaljplaneförslaget dess slutliga form.

2. Planens behandlingsskeden

2.1 Tekniska nämnden beslutar om framläggande av planutkastet till påseende 14–30 dagar. Under den här tiden kan vem som helst av stadens invånare eller intressenter ge åsikter om planutkastet, riktad till stadsstyrelsen.

2.2 Tekniska nämnden behandlar planförslaget och framlägger det till påseende under 30 dagar. Under den här tiden kan vem som helst av stadens invånare eller intressenter göra en anmärkning mot planförslaget, riktad till stadsstyrelsen. Planläggaren undersöker anmärkningarna och utlåtandena och bemöter dem. Om planen ändras väsentligt, framläggs den till påseende på nytt. Om de väsentliga ändringarna gäller ett privat intresse och denne ger sitt skriftliga samtycke till ändringarna, behöver planen likväl inte framläggas till påseende på nytt. Tekniska nämnden för planen till stadsstyrelsen för behandling.

2.3 Stadsstyrelsen behandlar planförslaget och föreslår för stadsfullmäktige att planen ska godkännas eller återremitterar planärendet med motiveringar till planläggningsavdelningen för ny beredning. Stadsstyrelsen kan inte ändra innehållet i planen, utan ändringarna måste med tanke på intressenternas rättsskydd processas på nytt, så att berörda parter kan framföra sin åsikt om ändringarna. Det här sker genom att planförslaget framläggs till påseende på nytt.

Stadsstyrelsens medlemmar är alltid intressenter i planprojekt och deras åsikter tas emot under beredningsskedet av planläggningsarbetet. De har också rätt att inlämna en anmärkning medan planen är framlagd till påseende, och då får de ett skriftligt bemötande av den; varför deras sak har beaktats eller lämnats obeaktad.

2.4 Stadsfullmäktige behandlar planförslaget och godkänner det som ny detaljplan för området eller återremitterar ärendet till planläggningsavdelningen för ny beredning. Beslut om godkännande belägger planområdet med byggförbud tills den nya planen har vunnit laga kraft. Beslutet om godkännande av detaljplan har man rätt att överklaga till förvaltningsdomstolen under 30 dagar från det att protokollet justerats.

Stadsfullmäktiges ledamöter är alltid intressenter i planprojekt och deras åsikter tas emot under beredningsskedet av planläggningsarbetet. De har också rätt att inlämna en anmärkning under den tid planen är framlagd till påseende och då får de ett skriftligt bemötande av den; varför deras åsikt har beaktats eller lämnats obeaktad.

- 2.5 Detaljplanens** ikraftträdande kungörs. Om inga besvär över planen har inlämnats till förvaltningsdomstolen, kungörs planen ikraftträdande på stadens internet-sidor.

4.2 Behovet av detaljplanering

Staden Jakobstad / nämnden för bildning och välfärd har 21.11.2024 beslutat att köpa finsk- och svenskspråkiga platser inom småbarnspedagogiken från Folkhälsan Välfärd Ab vid deras egna daghem i Östanlid för en tid på 10 år. Planering och byggande av ett nytt daghem med ca 130 platser i området har blivit aktuellt i och med beslutet.

Betydande tilläggsbyggande inom ett nationellt värdefullt byggt kulturmiljöområde, som dessutom har betydande naturvärden, har skapat ett behov av att uppdatera detaljplanen, eftersom den nuvarande detaljplanen inte på ett tillräckligt sätt styr eventuell nybyggnation inom området.

4.3 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Tekniska nämnden beslöt den __.__.____ att planläggningsarbetet ska inledas.

4.4 Deltagande och samarbete

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken. Som intressenter i planeringen har följande definierats (enligt OAL 62 §, MBF 28 §):

4.4.1 Intressenter

- **Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen:**
 - Jakobstad stads förvaltningsenheter
 - NTM-centralen i Södra Österbotten (Närings-, Trafik- och Miljöcentralen)
 - Österbottens förbund
 - Österbottens museum
 - Jakobstads museum
 - Österbottens räddningsverk
- **Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av detaljplanen.**
 - Lokala el- och telebolag
- **Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen:**
 - Användare, innehavare, markägare och invånare i planeringsområdet och dess influensområde.
 - Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planändringen kan ha konsekvenser för.

4.4.2 Anhängiggörande

Planeringsarbetet anhängiggjordes den 23.1.2025. Angående projektstarten har meddelats allmänheten genom en kungörelse.

4.4.3 Deltagande och växelverkan

Denna punkt kompletteras med datum under detaljplaneprocessen när respektive skede behandlats.

- **PDB (Program för deltagande och bedömning)** framlades i januari och är daterad 7.10.2025. Över PDB inkom 4 åsikter. Den inkomna responsen sammanfattas nedan:
 - I åsikterna var man bekymrad över byggande av ett stort daghem. Dessutom ifrågasattes det ifall Östanlid är rätt/lämplig ställe för ett nytt daghem på grund av sitt avlägsna läge och värden.
 - Man var bekymrad över trafiksäkerheten, ökande trafiken och framtida följetrafiken i och med daghemmet. Speciellt den livliga trafiken i nuläget på Östanpåvägen var man bekymrad över.
 - Man var bekymrad över bevarandet av områdets kultur- och naturvärden och önskar tillräckliga utredningar gällande detta samt fotomontage i planutkastskedet.
 - Man är emot byggande på skogsområdena.
 - Stadens utveckling och byggande för barnen ansågs som positivt.
- **Planutkastet** var framlagt under tiden __. __. __ i enlighet med MBL 62 §. Begäran om utlåtande över utkastet sändes till berörda myndigheter och sammanslutningar i enlighet med MBF 30 §. Över utkastet inkom __ utlåtanden och __ åsikter. Inkommen respons och bemötande av den finns i **bilaga x** (bemötandesammanställning, utkastskedet).
- **Planförslaget** var framlagt under tiden __. __. __ i enlighet med MBL 65 §. Begäran om utlåtande över förslaget sändes till berörda myndigheter och sammanslutningar i enlighet med MBF 27 § och MBF 28 §. Över förslaget inkom __ utlåtanden och __ anmärkningar. Inkommen respons och bemötande av den finns i **bilaga x** (bemötandesammanställning, förslagsskedet).

4.4.4 Myndighetssamarbete

Myndigheter ges möjlighet att ge utlåtande i planläggningens olika skeden. Under planläggningsprocessen har ordnats möten med myndigheter under följande tidpunkter;

- Myndighetssamråd 11.3.2024.

Vid mötet gick man igenom program för deltagande- och bedömning. Syftet med mötet var att få kommentarer på de utarbetade utredningarna samt på eventuella ytterligare utredningsbehov. De utarbetade utredningarna omfattar kulturmiljö-, byggnadsbestånds- och landskapsutredningar samt en naturutredning. Under mötet framfördes behovet av ett separat värderingsmöte samt behovet av en arkeologisk utredning. Man diskuterade även vikten av säkra trafikarrangemang. Deltagarna framförde allmänna kommentarer.
- Värderingsmöte för inventeringen 1.4.2025

Mötets deltagare var NTM-centralen, Österbottens museum, Jakobstads museum, Jakobstads stad samt konsulten. I mötet presenterades behovet av att granska offentliga inomhusutrymmen och beslöt att göra ett gemensamt fältbesök i Östanlid.
- Fältbesök i Östanlidi (granskning av offentliga inomhusutrymmen) 8.4.2025
- Arbetsmöte med NTM-centralen och Österbottens museum 28.4.2025

Folkhälsan presenterade sin verksamhet samt mål och utgångspunkter för planeringen. Laaja-arkitekterna presenterade tre alternativ för ett eventuellt daghem. I diskussionerna under myndighetssamrådet togs trafikmässiga utmaningar upp, liksom utmaningarna med att anpassa den nya byggnaden till en kulturhistoriskt värdefull miljö samt att beakta naturvärdena.

- Värderingsmöte för offentliga inomhusutrymmen

Mötets deltagare var Folkhälsan, NTM-centralen, Österbottens museum, Jakobstads stad samt konsulten. I mötet gick man igenom skyddsbehoven för offentliga inomhusutrymmen samt rekommendationerna i anslutning till dem. Dessutom granskades områdesavgränsningarna för skyddade byggnader.

4.4.5 Växelverkan

I samband med detaljplaneprojektet har flera informella möten hållits mellan markägaren/aktören, konsulten, den blivande daghemmets arkitektplanerare samt Jakobstads stad. I början av planläggningsprocessen ordnades en workshop den 26.2.2025 i Jakobstads stadshus. Till workshopen deltog representanter från Jakobstads stads organisation, Folkhälsan samt Ramboll Finland Oy. Syftet med workshopen var att diskutera en eventuell placering av daghemmet inom Östanlidområdet. Efter workshopen har diskussionen om daghemmets placering fortsatt genom flera arbetsmöten, och alternativa idéer har framförts både från stadens och aktörens sida.

4.4.6 Alternativ för detaljplanlösningen

Detaljplanen utreder möjligheten att placera ett daghem inom området. Olika alternativ har utretts omfattande. Stadens första tanke var att placera daghemmet i närheten av tidigare Östanpå skola, så att en del av parkeringen skulle kunna anvisas till den före detta skolans tomt. Syftet med att placera byggnaden nära den östra gränsen var att bevara RKY-området så orört som möjligt, så att inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla helheten skulle bli så liten som möjligt.

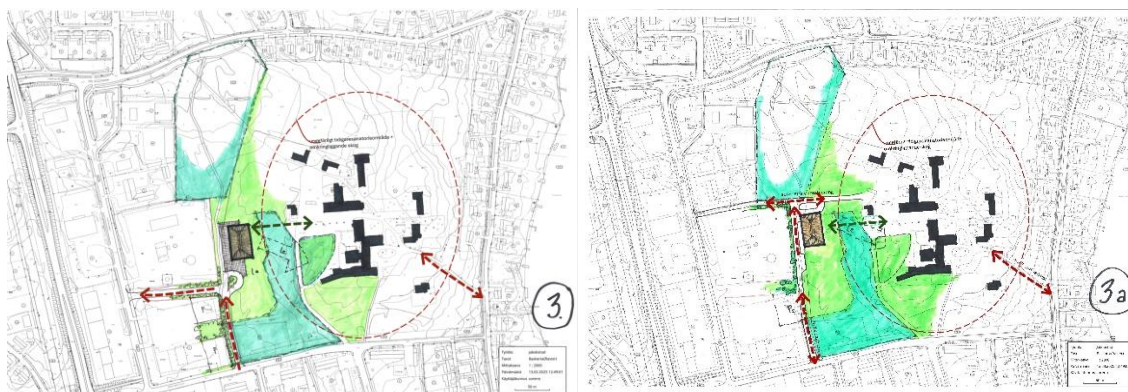


Bild 25. Skisser av detaljplane-arkitekten Sören Öhberg 14.4.2025.

Platsen konstaterades dock vara för långt bort från de övriga byggnaderna inom området för att aktörens mål för daghemmets verksamhet skulle kunna uppfyllas. Byggnadens centrala läge samt kopplingen till huvudbyggnaden och till eftermiddagsklubben som verkar i byggnad I är viktiga planeringsmässiga utgångspunkter för aktören. Staden beslutade vid ett arbetsmöte den 20.3.2025 att Laaja-arkitekterna skulle förbereda tre alternativa förslag för daghemmets placering inom området inför det kommande arbetsmötet med NTM-centralen och Österbottens museum.

Vid arbetsmötet den 28.4.2025 presenterade Laaja-arkitekterna följande alternativ:



Bild 26. Skisser av detaljplane-arkitekten Sören Öhberg 14.4.2025.

Alternativen 1 och 2 har utredds noggrannare. Alternativ 1 var ur aktörens synpunkt bästa alternativet, eftersom den skulle vara nära huvudbyggnaden. Utrymmena i huvudbyggnaden, såsom gymnastiksalen (tidigare festsalen) samt bassängavdelningen kommer att utnyttjas i daghemmets verksamhet.



Bild 27. Utkast av Laaja-arkitekterna för alternativ 1 och 2.

I arbetsmötet presenterade även Jakobstads stad sina egna tankar, där byggnaden skulle placeras i kantområdet av den värdefulla helheten. Målet med placeringen var att behålla området för befintliga byggnaderna enhetligt, då skulle konsekvenserna för den värdefulla byggda kulturmiljön vara lindrigare.



Bild 28. Utdrag ur skisser av Jakobstads stads detaljplane-arkitekt Sören Öhberg.

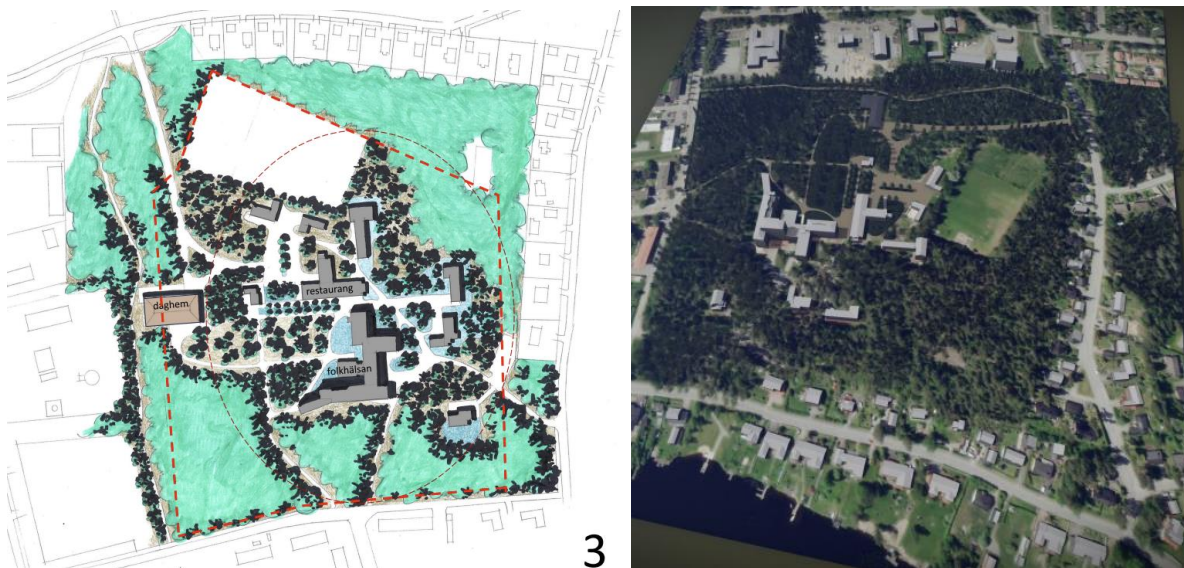


Bild 29. Utdrag ur skisser av Jakobstads stads detaljplane-arkitekt Sören Öhberg samt en 3D-modellering uppgjord av staden.

Under mötet konstaterade aktören att de alternativ som staden presenterat inte stöder den verksamhet som följer deras strategi.

Myndigheterna uttryckte oro över trafikarrangemangen inom området samt den ökade trafikmängd som lämning och hämtning vid det framtida daghemmet skulle medföra. Både Österbottens museum och NTM-centralen lyfte fram områdets värden och önskade att den framtida daghemsbyggnaden inte skulle uppföras direkt i anslutning till de befintliga byggnaderna. Onödig avverkning av träd samt en eventuell försämring av flygekorrebeståndets livsmiljö bör också beaktas i planeringen.

Utifrån den respons som erhöles vid arbetsmötet beslöt staden att fortsätta planläggningen enligt alternativ två. Laaja-arkitekterna fortsatte därefter med utformningen av byggnadens utkastplan.

Laaja-arkitekterna presenterade en ny utkastplan för staden i juni 2025. Den bärande idén är att utforma daghemmet som en tillbyggnad till den tidigare värmecentralen/tvätteriet (F), som idag används som matsal. I det nuvarande tomma förrådsutrymmet i byggnadens gavel planeras daghemmets matsal. Alternativt kunde matsalen placeras i själva värmecentralen. I framtiden planeras det även att möjliggöra en intern förbindelse till den tidigare sanatoriebyggnaden via de befintliga tunnelförbindelserna. I utkastplanen har man också beaktat förbindelsen från lekplatsen till eftermiddagsklubben i byggnad I. Att möjliggöra en intern koppling till huvudbyggnaden stöder aktörens strategi, som bygger på spontana och direkta möten mellan äldre och barn.



Bild 30. Utdrag ur Laaja-arkitekternas utkastplan från juni 2025.

I utredningen för alternativ 2 beslöt man att fortsätta med en översiktsplan. I översiktsplanen har områdets interna trafikarrangemang, parkerings- och gårdsområden samt lämpligheten av den nya utbyggnaden i den värdefulla kulturmiljön granskats. Översiktsplanen fungerar som grund för detaljplanen och ger tillräcklig information inför konsekvensbedömningen och för planbestämmelserna.

4.5 Översiktsplan för trafiken, parkeringen och gårdsområden

Översiktsplanen är uppgjord av Ramboll Finland Oy. I plane har fokus lagts på trafikarrangemangens funktionalitet samt på miljön kring den nya daghemsbyggnaden.

- Lämning och hämtning vid daghemmet ordnas från det närmaste parkeringsområdet söder om byggnaden.
- Kapellet har kopplats till området genom den trädallé som ingick i Bengt Schalins trädgårdsplan från år 1941.

- Kapellet's förgård lyfts fram genom en trädgårdsplanering.
- För Östanlidområdet anvisas ett nytt parkeringsområde med högst cirka hundra bilplatser för långtidsparkering norr om Östandalsvägen, inom det område som avgränsas av den skyddade stenmuren. Stenmuren kompletteras med en gång- och cykelväg som rustas upp för året-runt-bruk.
- Bygandet av daghemmet minskar antalet parkeringsplatser i närheten av Östanlids byggnader. De kvarvarande parkeringsområdena reserveras i huvudsak för korttidsparkering.
- Längs Östandalsvägen planeras en kombinerad gång- och cykelväg, samtidigt förbättras korsningsarrangemangen längs vägen.
- Från norr, längs Östanfjärdsvägen, byggs en ny gång- och cykelväg som leder till daghemsbyggnaden.
- Inga förändringar föreslås för vägområdet längs Östanpåvägen.

Den uppgjorda planrapporten finns som bilaga 5 till planbeskrivningen.

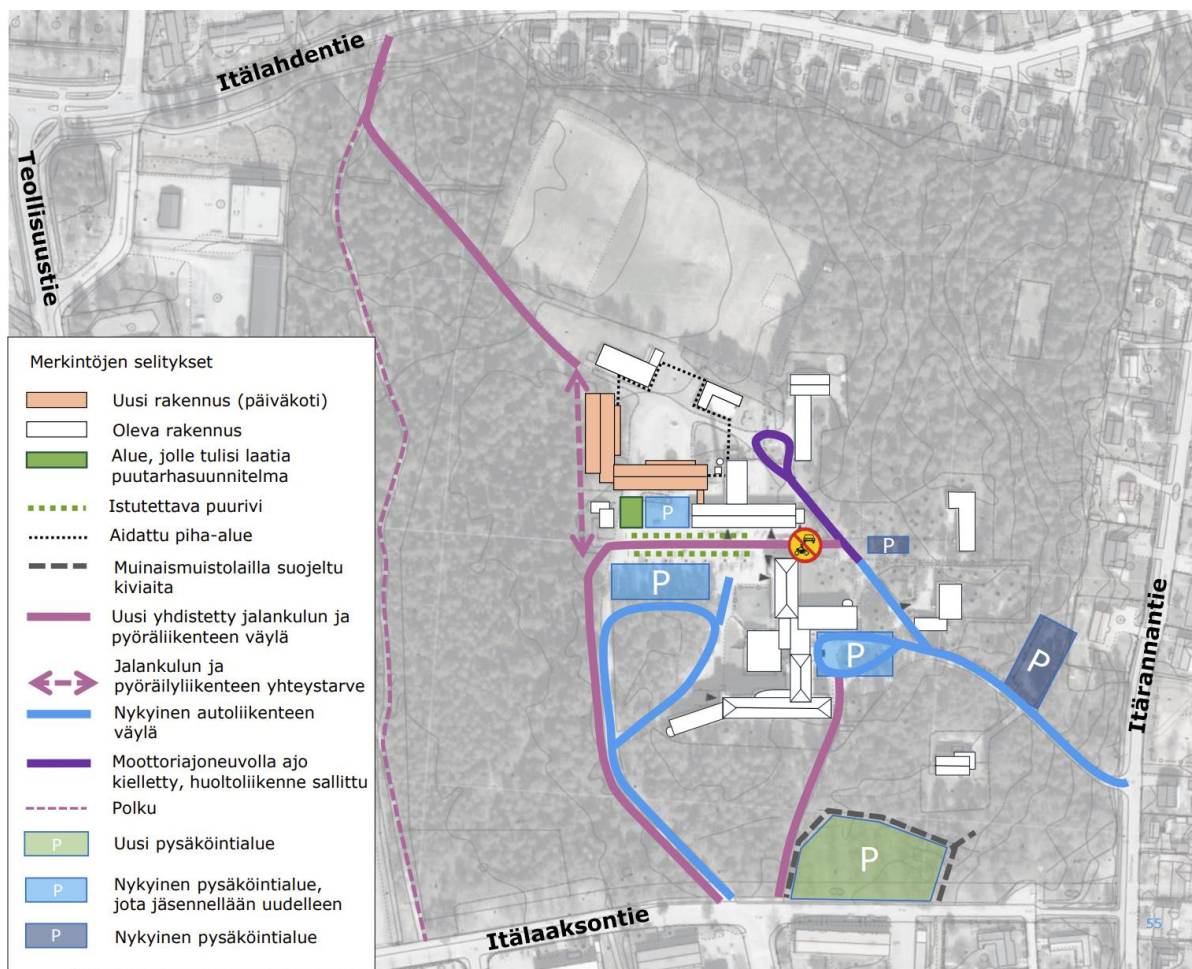


Bild 31. Utdrag ur översiktsplanen.

4.6 Mål för detaljplanen

Planändringens mål är att utreda anvisandet av ett nytt daghem i detaljplanen och att uppgöra tidsaktuella skyddsbe-teckningar för byggnader i den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY2009).

Aktörens mål:

- Möjliggörandet av interna säkra trafikarrangemang samt förbättrande av gång- och cykelförbindelserna
- Daghemmets centrala läge och anslutning till andra byggnader i området
- Beaktandet av områdets byggda kulturmiljö samt naturmiljö

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Med detaljplaneändringen bildas kvartersområde 18 för servicebyggnader samt rekreations- och gatuområden.

5.2 Planutkast 16.10.2025

På basen av utgångsmaterialet och uppställda målsättningar har ett utkast uppgjorts. I planutkastet har det på planområdet anvisats kvartersområde för servicebyggnader (P-1), närrekreationsområde (VL) samt gatuområden. Detalplanestommen följer den gällande detaljplanen.

Kvartersområde för servicebyggnader (P-1/s-1)

I den gällande planen har det område anvisad för byggnader som tjänar social- och hälsovården (YS) ändrats till ett område för servicebyggnader där miljön bevaras (P-1/s-1). På området får placeras verksamheter och anläggningar avsedda för offentlig och privat service tjänster samt boende. Den nya beteckningen motsvarar bättre områdets nuvarande och framtida funktioner. Planbeteckningen är i enlighet med generalplanen. Högsta tillåtna byggnadshöjd i kvarteret är fem våningar och exploateringsstalet 0,13. Följande bestämmelser gäller för områdets bevarande:

- Området ingår i den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009) Östanlid sanatorium.
- Vid nybyggande skall beaktas anpassning till områdets landskap och byggda kulturmiljö så att miljöns historiska särdrag och funktionalismens principer bevaras.
- Jordbyggnadsarbeten, trädfällning eller någon annan jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd av kommunen (Bygglag 53 §).
- Vid ändrings- och reparationsåtgärder samt vid nybyggnadsplaner i området skall museimyndighetens utlåtande begäras.

I den gällande planen har det smala närrekreationsområdet (VL) längs planområdets södra gatulinje ändrats till en del av kvarteret för servicebyggnader. Infartsförbud har anvisats mot gatan, förutom för områden för köranslutning och parkeringsplats (p) mot gatuområdet. Runt parkeringsplatsen finns ett fast fornlämningsområde skyddat enligt fornminneslagen (295/1963) (sm). Om åtgärder och planer som berör området ska begäras utlåtande av museimyndigheten. En vägförbindelse till området från Östandalsvägen har anvisats riktgivande. En annan vägförbindelse är föreslagen från Östanpåvägen. Mot gatuområdet har infartsförbud anvisats längs kvarterets gräns. Områdets parkeringsplatser (p) har markerats i planen enligt översiktsplanen.

Byggnadsyta där barndaghem eller bostäder får placeras (pk/as)

I anslutning till den tidigare värmecentralen/tvättbyggnaden (F) har ett byggnadsområde markerats där daghem eller bostäder får placeras (pk/as). Högsta tillåtna byggnadshöjd för byggnadsområdet är I och byggnadsrätten 1500 kvm. Byggandet styrs av följande bestämmelser:

- Byggnaden skall vara av hög arkitektonisk kvalitet samt anpassas i fråga om utseende, färg, form och ytmaterial till den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009) Östanlid sanatorium.
- Byggnadens huvudsakliga takform skall vara sadeltak och taklutningen skall anpassas till omgivande byggnader.
- Vid reparationer skall den ursprungliga taklutningen behållas.
- Vid takskäggshöjden på daghemmets tak ska den högsta takskäggshöjden på den tidigare värmecentralen/tvätteriets tak beaktas.
- Byggnadens huvudsakliga ytmaterial skall vara ljus rappning. Dessutom kan trä i naturfärger användas.
- Byggnadens stomdjup får vara högst 15 meter.
- Byggnadens längsta raka vägg, som inte bryts av förskjutning i byggnadskroppen, får vara högst 45 meter.
- Tekniska utrymmen skall om möjligt integreras i byggnaden under den enhetliga vattentakytan och får inte placeras ovanför vattentaket i separata byggnadsdelar. Om tekniska utrymmen placeras ovanför vattentakytan, ska de bekläs och deras utseende ska anpassas till den byggda kulturmiljön av riksintresse.
- Efter att daghemsverksamheten slutar kan byggnaden vid behov ändras till boende.

Söder om byggnadsytan har det anvisats en riktgivande parkeringsplats (p), som är planerad för följetrafiken till daghemmet. I västra delen av parkeringsområdet utanför kapellet har det anvisats en riktgivande del av område där en trädgårdsplan som framhåller kapellets miljö ska utarbetas. På södra sidan av dessa har två områden, som leder till kapellets ingång, som skall planteras/bevaras anvisats.

Byggnadsskydd (sr)

Områdets byggnader har anvisats som byggnader som skyddas enligt byggnadsinventeringen. Byggnaderna får inte rivas. Det finns tre nivåer av skyddandet, sr-1, sr-2 och sr-3. Med skyddsbezeichnungarna styr man eventuella ändrings- och renoveringsåtgärder. Skyddade byggnaderna med s-1 och s-2-beteckningar skyddas även byggnadernas offentliga inomhusutrymmen. Vid alla ändrings- och reparationsåtgärder bör museimyndighetens utlåtande begäras.

Del av område som skall bevaras (s)

På området finns en tidigare trädgård, som bör bevaras (s-1). Ett historiskt och landskapsmässigt värdefullt område, vars karaktär skall bevaras som öppet. I området kan placeras aktiviteter som passar områdets karaktär, såsom lekplatser.

Framför det tidigare kolförrådet (H) finns en struktur, som skall bevaras (s-2).

I skogsområdena finns trädbevuxna del av område som ska bevaras, där det finns arter nämnda i bilaga IV a till habitatdirektivet, vars föröknings- och rastplatser för individer inte får förstöras eller försämrats (Naturvårdslagen 78 §). Trädbeståndet i området bör bevaras eller skötas så, att flygekorrnas boträd och de träd som skyddar dessa bevaras. Ett tillräckligt trädbestånd bör även bevaras med tanke på flygekorrnas förflyttning.

Närrekreationsområde VL

Ett närrekreationsområde finns anvisat enligt gällande planen.

Andra beteckningar

På VL-området har en riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område (pp) anvisats i enlighet med den befintliga stigen. Riktgivande leden är även anvisad att gå från byggnadsytan, där barndaghem eller bostäder får placeras. I ändan av återvändsgränden är en

gata reserverad för gång- och cykeltrafik anvisad i enlighet med gällande planen. Dessutom har en för underjordisk ledning reserverad del av område anvisats på området.

Detaljplanebestämmelserna

Med detaljplanens bestämmelser styrs byggnadssättet, växtligheten och ytvattnet i området.

BYGGNADSSÄTT:

I bestämmelserna gällande byggnadssättet har man strävat efter att följa områdets karaktär i bestämmelserna gällande ytbeläggningen. Ifall det finns behov att bygga ett litet förråd eller annan byggnad på området, är detta tillåtet enligt separat bestämmelse.

- På gårdsområden, som inte används som parkerings- eller trafikområden, ska huvudsakligen användas naturenliga beläggingsmaterial.
- På området kan oberoende av byggnadsytan placeras små, högst 15 vy-m² förråd och andra gårdsbyggnader. Vid placering av byggnaderna ska andra planbestämmelser för området beaktas samt ett tillräckligt avstånd till de skyddade byggnaderna. Byggnade ska anpassas till den byggda kulturmiljön av riksintresse.

VEGETATION:

I bestämmelserna gällande vegetationen har man strävt efter att beakta områdets kulturhistoria och karaktär genom bestämmelser gällande trädbeståndet.

- Del av område, som förblir obebyggd och som inte används som lek-, vistelse- eller parkeringsområde, skall bevaras som skogsbevuxen eller planteras och underhållas i parkliknande skick.
- Områdets miljö och terrängformer bör huvudsakligen bevaras i naturtillstånd.
- Parkeringsområden ska avgränsas och planeras med trädplanteringar, minst 1 träd/6 bilplatser.

YTVATTEN:

- Dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras på området.
- Bygglovshandlingarna skall innehålla en dagvattenplan.

HÖJDPOSITION:

- Gällande höjdposition skall byggnaderna följa en enhetlig linje med hänsyn till terrängens konturer.

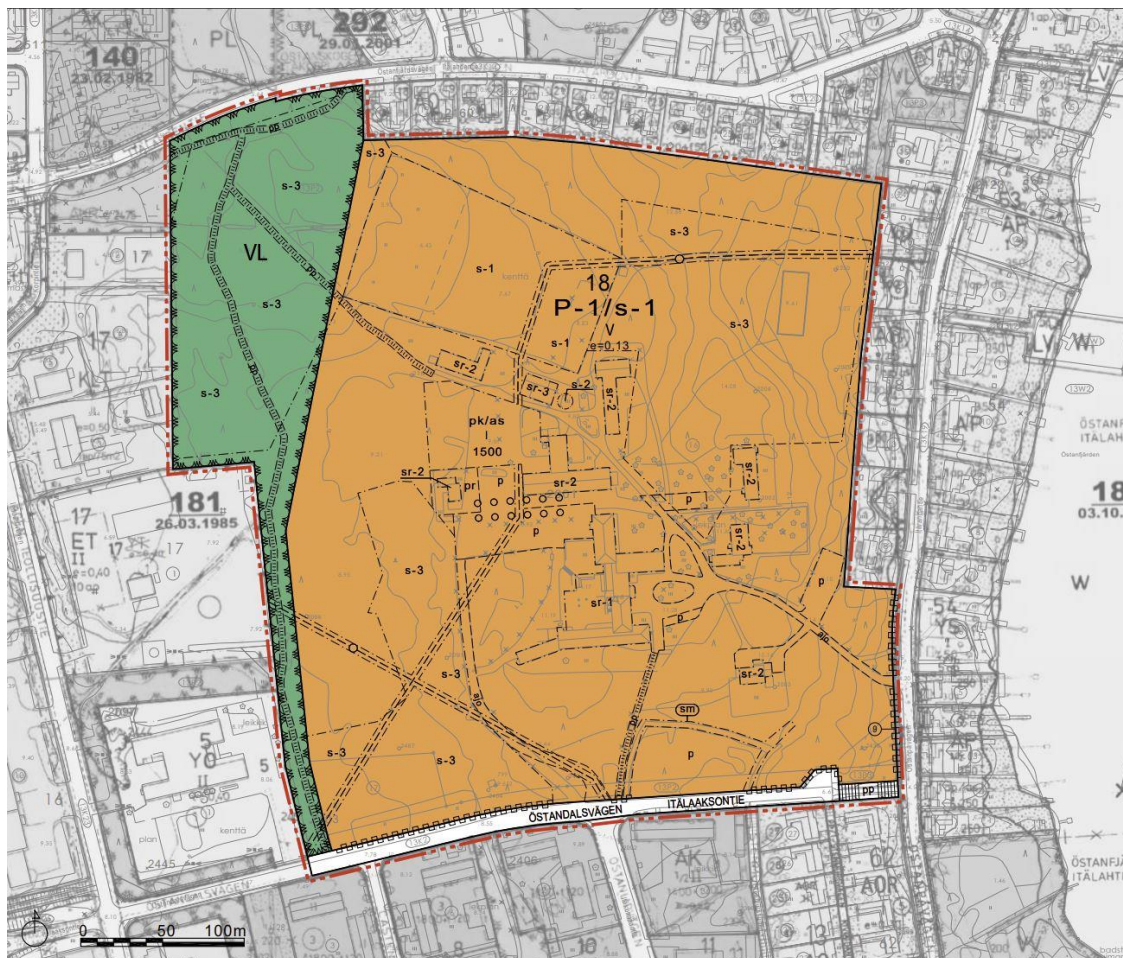


Bild 32. Utdrag ur planutkastet.

5.2.1 Planutkastets dimensionering

Med planen bildas ett kvartersområde för servicebyggnader (P-1), som har en areal på 13,66 ha och byggnadsrätt på 17 754 k-m². Av byggnadsrätten kan 1500 k-m² användas för daghem eller boende. På området finns det närreklamationsområde (VL) som har en areal på 2,58 k-m², gatuområde med en areal på 0,38 ha och gata reserverad för gång- och cykeltrafik (pp) med en areal på 0,04 ha.

6. PLANENS KONSEKVENSER

6.1 Utredning om konsekvenserna i planläggningsområdet

6.1.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Naturförhållanden

I planlösningen har man strävt efter att bevara trädbeståndet i området i mån av möjlighet. Byggnadsytan, där barndaghem eller bostäder får placeras är anvisad i samband med det befintliga byggnadsbeståndet och således finns det behov att hugga endast en liten del av trädbeståndet vid förverkligandet av planen.

Naturmiljön i planläggningsområdet har beaktats med beteckningen (s-3) trädbevuxet område som ska bevaras, där det finns arter nämnda i bilaga IV a till habitatdirektivet, vars föröknings- och rastplatser för individer inte för förstöras eller försämrats (Naturvårdslagen 78 §).

Trädbeståndet i området bör bevaras eller skötas så, att flygekorrarnas boträd och de träd som skyddar dessa bevaras. Ett tillräckligt trädbestånd bör även bevaras med tanke på flygekorrarnas förflyttning. Bevarandet av skogen främjas för övriga delar med planbestämmelsen, enligt vilken Del av område, som förblir obebyggd och som inte används som lek-, vistelse- eller parkeringsområde, skall bevaras som skogbevuxen eller planteras och underhållas i parkliknande skick.

Längs med Östandalsvägen finns ett nytt parkeringsområde (p) anvisat. Området är tidigare öppet åkerområde, som kantas av det enligt fornminneslagen fredade stenmuren (SM). Den ekologiska förbindelsen i områdets norra del bevaras, även om träd huggs ner i det anvisade parkeringsområdet. Nya områden reserverade för gång- och cykeltrafik utnyttjar befintliga stigar. VL-området på västra sidan bevaras i enlighet med gällande planen.

På basen av uppgjorda utredningar och på grund av den föga arealen skogsområde som går förlorad bedöms konsekvenserna för växt- och djurarter som små.

Rekreation

Närrekreationsområdet (VL) på västra sidan i planutkastet bevaras i enlighet med gällande planen. På området har tillagts en riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, som går enligt en befintlig stig till byggnadsytan, där barndaghem eller bostäder får placeras. Leden som går i nord-sydlig riktning är liknande som i gällande planen. Linjedragningen har ändrats att gå enligt den befintliga stigen. Tillgängligheten som förbättras på området främjar rekreationsutövningen. I den gällande planen har närrekreationsområde (VL) mot Östandalsvägen anvisats som en del av kvartersområde för servicebyggnader (P-1/s-1). Förverkligandet av daghemmet och dess gårdsområden ökar eventuellt kvällstida användningen av området.

Klimatförändring och koldioxidavtryck

Planen möjliggör en utveckling av tjänsterna i centraltätorten på en lättillgänglig plats. I planen har bestämmelser för bevarandet av trädbeståndet, grönområden och naturvärdena anvisats. Planen stöder naturens mångfald. Byggandet som planlösningen möjliggör orsakar koldioxidutsläpp och ändringar i kolsänkan, vars mängder beror på bl.a. mängden träd som avlägsnas, byggnadernas utsträckning och användning, materialval och energilösningar samt byggnadssätt- och metoder. Konsekvenser som förverkligas på planeringsområdet kan kompenseras med bland annat användningen av olika uppvärmningsformer såsom fjärrvärme eller bergsvärme. I planen har bestämmelser gällande uppgörandet av dagvattenplan getts.

6.1.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Boende och befolkningens struktur

Planen möjliggör byggandet av ett daghem i anslutningen till ett tidigare värmecentral/tvätterier (F). Genom förverkligandet kommer landskapet att förändras till ett mer bebyggt landskap. Byggnaderna bedöms att rätt så väl komplettera områdesstrukturen och genom planbestämmelserna styrs bevarandet av funktionalismens principer i Östanlidområdet. Genom planbestämmelserna som styr byggandet säkras nybyggnationens anpassning i den byggda kulturmiljön av riksintresse.

Genom planens förverkligande kommer landskapet att förändras på innergården. Sanatoriebyggnadens huvudingång kommer att bevaras i sin ursprungliga form. I landskapsanalysen har området för innergården beskrivits i sitt nuvarande tillstånd som ett spritt öppet område. På området finns en stor grusplan, som används som parkeringsområde. Kapellen ligger i nuläget separat från området.

Genom planens förverkligande kommer området att ta form igen. Den nya daghemsbyggnaden är anvisad på nuvarande parkeringsområde. Endast en lite del av trädbeståndet i området måste huggas ner. Söder om daghemmet har en trädrad, som ska planteras anvisats, och den leder till kapellet. I planen har ett riktgivande parkeringsområde anvisats framför kapellet samt en riktgivande del av område där en trädgårdsplan som framhåller kapellens miljö ska utarbetas. Förverkligandet av planen bedöms förbättra innergårdens småskaliga landskap, framhäva kapellet position i landskapet och integrera det med övrigt bygnadsbestånd. Genom att koppla kapellet till nybyggnationen skapas en sammansättning där funktionalismens stilriktning knyter samman byggnader på båda sidorna om daghemmet, vilket gör att nybyggnaden blir en del av helheten med byggnader i olika skalor.

Det tidigare kolförrådet (H) samt den tidigare svin- och häststallen (G) kommer, sett från sydväst, att täckas av nybyggnaden i det förändrade landskapet. Å andra sidan är det möjligt att integrera byggnaderna i daghemmets verksamhet, vilket skulle främja deras bevarande. Byggnadernas historiska koppling till det tidigare trädgårdsplanerade området bevaras. Den tidigare trädgårdsplanen har i planen anvisats som ett område för den tidigare trädgården som ska bevaras (s-1). Områdets karaktär ska hållas öppen. I området kan placeras aktiviteter som passar områdets karaktär, såsom lekplatser.

Genomförandet av daghemmet som planen möjliggör i anslutning till de centralt belägna byggnaderna förändrar områdets karaktär genom att den byggda miljön förtätas. Läget på området för eftermiddagsklubben och den stora gräsplanen, där det finns en lekplats, stöder å andra sidan den planerade verksamheten. Att placera daghemmets byggnadsyta i anslutning till befintlig bebyggelse bidrar samtidigt till att bevara områdets trädbestånd. Bevarandet av träden stöds även genom planbestämmelser. Den del av området som förblir obebyggd och som inte används som lek-, vistelse- eller parkeringsområde, skall bevaras som skogsbevuxen eller planteras och underhållas i parkliknande skick. Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd av kommunen (Bygglagen 53 §).

Nya områden för gång- och cykeltrafik har anvisats i planen längs befintliga stigar, vilket innebär att landskapsförändringen är liten för dessa delar. Att organisera följetrafiken längs befintliga körvägar bidrar till att bevara landskapet. Planen möjliggör även etablering av ett stort parkeringsområde längs Östandalsvägen, inom det område som avgränsas av den enligt fornminneslagen skyddade stenmuren. Detta förändrar landskapet längs Östandalsvägen.

För parkeringsområdena har det i planen anvisats en bestämmelse enligt vilken parkeringsytorna ska avgränsas och struktureras med trädplantering, minst 1 träd per 6 parkeringsplatser. Detta bidrar till att bevara områdets karaktär som grönskande. Tack vare parkeringsområdet framhävs även den enligt fornminneslagen skyddade stenmuren bättre i landskapet och integreras som en del av områdets funktioner.



Bild 33. Preliminärt fotomontage uppgjord av Laaja-arkitekterna, där placeringen av nya byggnationen på området presenteras.

Den bebyggda kulturmiljön

Östanlids tidigare sanatorium är en ovanligt välbevarad helhet med kulturhistoriskt värde, där alla ursprungliga byggnader har bevarats i sitt ursprungliga utseende. Området är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009), där den kvalitativa arkitekturen, ritad av arkitekten Ragnar Wessman, som är känd för sjukhusarkitektur, och naturmiljön stödjer varandra. Den planerade detaljplanen förändrar den värdefulla miljön, men samtidigt stödjer den verksamhetens fortsatta existens inom området, vilket är viktigt för miljöns bevarande. I planen har alla byggnader som är knutna till sanatoriets historia skyddats, och även centrala offentliga inomhusutrymmen i byggnaderna är skyddade. Planbestämmelserna bedöms stöda bevarandet och renoveringen av byggnaderna så att deras byggnadshistoriska, landskapsmässiga och historiska värden bevaras.

Planlösningen bevarar den omgivande tallskogen väl samt huvudbyggnadens monumentala position i landskapet. Användningen av området som kvartersområde för servicebyggnader (P-1) motsvarar fortfarande väl den ursprungliga användningen. Värdet av den byggda kulturmiljön av riksintresse minskar något eftersom den autentiskt bevarade miljön förändras. Östanlids sanatoriums historiska autenticitet bevaras dock, eftersom alla byggnader som berättar om områdets historia är skyddade och övriga historiska element har anvisats för att bevaras.

Byggnadsytan, där daghem eller bostäder får placeras, har anvisats i anslutning till den tidigare värmecentralen/tvätteriet (F). Lösningen möjliggör en utbyggnad mot norr. Den tidigare värmecentralen/tvätteriet har tidigare utvidgats enligt ritningar från 1954 samt under 1980-talet. Byggnadens användning har ändrats till matsal. En utbyggnad från byggnadens norra del bedöms inte väsentligt försämra byggnadens kulturhistoriska värde. Anpassningen av nybyggnaden till områdets värden och byggnadsstil styrs genom planbestämmelser.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Förverkligandet av området bedöms stöda utvecklingen av tjänsterna i centralorten. Byggandet av daghemmet möjliggör fler arbetsplatser i området.

Trafik

Detaljplaneändringen möjliggör byggandet av ett nytt daghem för cirka 120–130 barn, med omkring 30 anställda. Enligt *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* -guiden beräknas daghemmet generera cirka 400 fordon per dygn i tvärsnittstrafikmängd, varav 200 är inkommande och 200 utgående fordon. Dessutom beräknas omkring 30 barn dagligen komma till daghemmet till fots eller med cykel, vilket ger en tvärsnittstrafikmängd på totalt cirka 170 fotgängare och cyklister per dygn.

Parkeringsarrangemangen inom Östanlidområdet omorganiseras. Långtidsparkering för personal anvisas till det nya parkeringsområdet vid Östandalsvägen, medan endast tidsbegränsad parkering tillåts inom området. I och med nybyggnaden av daghemmet försvinner vissa parkeringsplatser i den omedelbara närheten av Östanlids byggnader, men tack vare det nya parkeringsområdet vid Östandalsvägen ökar det totala antalet parkeringsplatser inom området. Gångavstånden från långtidsparkeringsplatserna till ingångerna i Östanlids byggnader blir något längre, men avstånden är fortfarande korta och väl lämpade för gångtrafik (avståndet från det nya parkeringsområdet till sanatoriets huvudentré är cirka 100–150 meter och till det nya daghemmet cirka 250 meter).

Byggandet av en ny kombinerad gång- och cykelväg från norr, längs Östanfjärdsvägen, förbättrar områdets tillgänglighet till fots och med cykel. Den gång- och cykelväg som byggs intill infarten från Östandalsvägen, samt omvandlingen av stigen bredvid det nya parkeringsområdet till en tillgänglig och året runt underhållen förbindelse, förbättrar säkerheten för dem som anländer till området till fots eller med cykel. De nya parkeringsarrangemangen samt genomfartsförbudet framför värmecentralbyggnaden lugnar trafiken inom Östanlidområdet och förbättrar både trafiksäkerheten och trivseln i området. Att parkeringstrafiken flyttas till Östandalsvägen minskar trafiken på Östanpåvägen och ökar den på Östandalsvägen, vilket även förbättrar trafiksäkerheten, eftersom Östanpåvägen har många direkta tomtinfarter till egnahemshus längs vägen – till skillnad från Östandalsvägen.

Teknisk försörjning

Planläggningsområdet inbegrips av kommunaltekniska nätverk, befintliga nätverk kan alltså nyttjas och utvidgas. Vattenledningen som korsar området kan behövas flyttas på grund av byggandet av daghemmet.

7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Tanken är att detaljplanen ska godkännas i fullmäktige våren 2026. Efter godkännandet ansvarar Folkhälsan för genomförandet av detaljplanen.