

Tilaja  
**Folkhälsans Fastigheter Ab**

Asiakirja  
**Kaavaselostus**

Päivämäärä  
**19.3.2026**

Hyväksytty hallituksessa  
\_\_\_\_ § \_\_\_\_

# PIETARSAAREN KAUPUNKI

## ÖSTANLIDIN ASEMAKAAVAN MUUTOS



# PIETARSAAREN KAUPUNKI ÖSTANLIDIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Projektin nimi **ÖSTANLIDIN ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
Vastaanottaja **Pietarsaaren kaupunki**  
Asiakirja **Kaavaselostus**  
Päivämäärä **16.10.2025, 19.3.2026**  
Laatija **Stina Karhunmaa, Maria Niemi, Tanja Tarkkanen, Sofia Lybäck, Jonas Lindholm, Päivi Märjenjärvi, Riku Jalkanen, Petri Hertteli, Hannakaisu Turunen**  
Tarkistaja **Päivi Märjenjärvi**

Ramboll  
Teräksenkuja 1-3 E  
65100 VAASA

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

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Asemakaavoitettavan alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaalista	4
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
2.1	Asemakaavaprosessin eri vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteutus	4
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys asemakaavoitettavan alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Maanomistusolosuhteet	17
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
3.2.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	19
3.2.3	Pietarsaaren yleiskaava 2020	20
3.2.4	Pietarsaaren yleiskaava 2040	21
3.2.5	Asemakaava	22
3.3	Rakennusjärjestys	22
3.4	Pohjakartta	22
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET</b>	<b>23</b>
4.1	Kaavoitusprosessin kuvaus	23
4.2	Asemakaavoituksen tarve	24
4.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.4.1	Osalliset	24
4.4.2	Vireilletulo	24
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	25
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	26
4.4.5	Vuorovaikutus	26
4.4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	26
4.5	Liikenteen- pysäköinnin ja piha-alueiden yleissuunnitelma	30
4.6	Asemakaavan tavoitteet	31
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>32</b>
5.1	Kaavan rakenne	32
5.2	Kaavaluonnos 16.10.2025	32
5.2.1	Kaavaluonnoksen mitoitus	35
5.3	Kaavaehdotus 19.3.2026	35
<b>6.</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET</b>	<b>37</b>
6.1	Kaava-alueen vaikutusten arviointi	37
6.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	37
6.1.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	38
<b>7.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>41</b>

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena maanomistajan (Folkhälsan) ja Ramboll Finland Oy:n kesken Pietarsaaren kaupungin johtamana. Kaavan valmistelusta vastaa Pietarsaaren asemakaava-arkkitehti. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.

#### **Pietarsaaren kaupunki**

Strengberginkatu 1, 68600 Pietarsaari  
[www.pietarsaari.fi](http://www.pietarsaari.fi)

#### **Yhteyshenkilö**



Asemakaava-arkkitehti Sören Öhberg  
puh. +358 44 785 1633  
sähköposti: [soren.ohberg@pietarsaari.fi](mailto:soren.ohberg@pietarsaari.fi)

#### **Ramboll Finland Oy**



Vaasantie 6A, 3 kr., 67100 Kokkola  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

#### **Yhteyshenkilö**

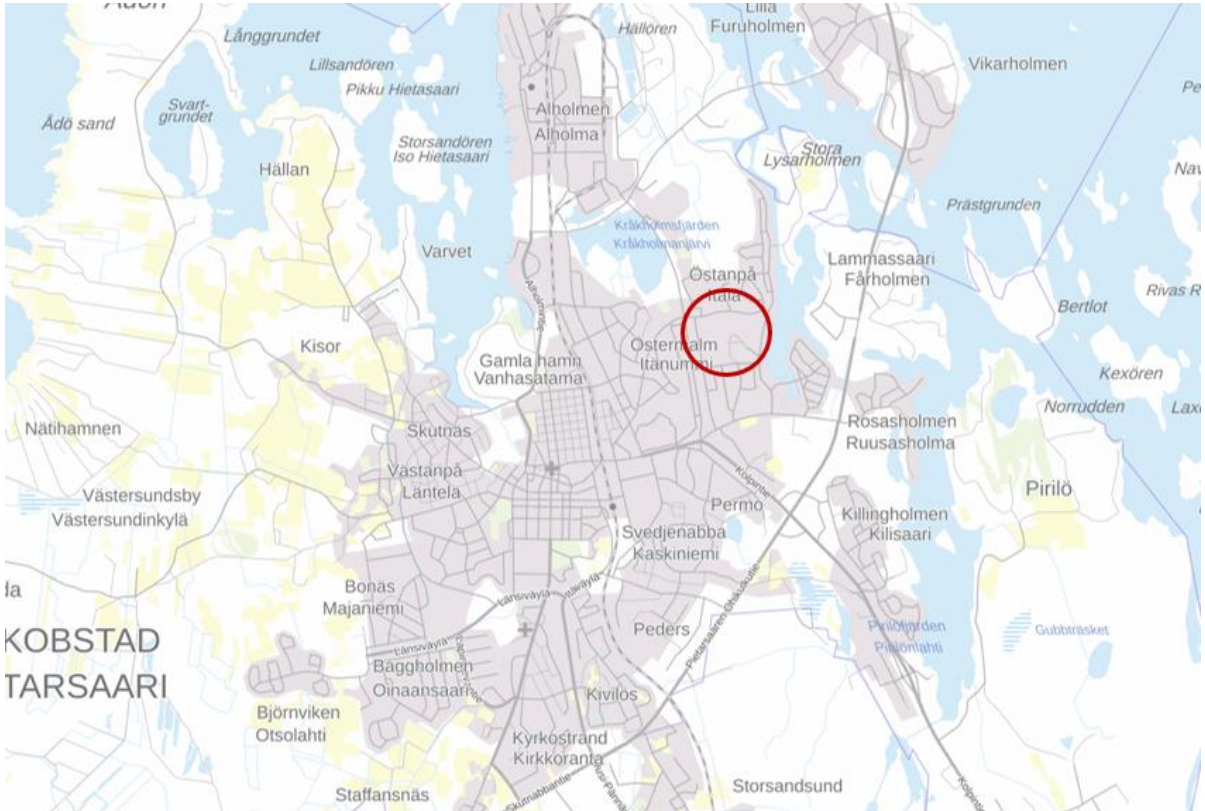
Projektipäällikkö Stina Karhunmaa, Ark. YKS-767  
Puh. +358 40 631 5771  
sähköposti: [stina.karhunmaa@ramboll.fi](mailto:stina.karhunmaa@ramboll.fi)

### 1.2 Asemakaavoitettavan alueen sijainti

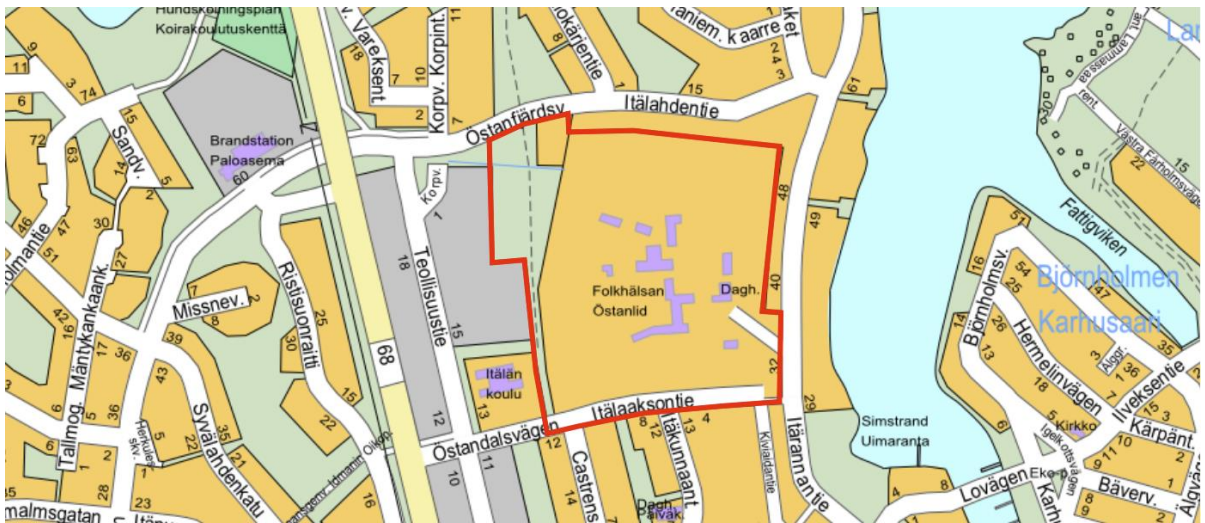
Kaavoitettava alue on kooltaan noin 16,7 ha ja sijaitsee Pietarsaaren keskustaaajaman koillisosassa Östanpån kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa asutukseen ja Itälahdentiehen, idässä asutukseen ja pieneltä osin Itärannantiehen, lännessä teollisuus- ja varastoalueeseen sekä Itälän koulun tonttiin ja etelässä Itälaaksontiehen ja yhteen asuintonttiin.

Suunnittelualue käsittää Östanlidin sairaalan alueen sekä viher- ja katualueita (Itälaaksontie).

Kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti ja rajaus on esitetty **alla olevissa kuvissa**.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Alueen alustava rajaus. © Maanmittauslaitos.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **ÖSTANLIDIN ASEMAKAAVAN MUUTOS**. Pietarsaaren kaupunki / koulutus- ja hyvinvointilautakunta on 21.11.2024 päättänyt ostaa suomen- ja ruotsinkielisiä päiväkotipaikkoja Folkhälsan Vålfärd Ab:n päiväkodista Östanlidinissa 10 vuodeksi.

Uuden 120-130 paikkaisen päiväkodin suunnittelu ja rakentaminen alueelle on tullut päätöksen myötä ajankohtaiseksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia uuden päiväkodin osoittamista asemakaavassa sekä ajantasaistaa rakennussuojelumerkintöjä valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY2009).

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

<b>Liitteet:</b>	Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
	Liite 2:	Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys.
	Liite 3:	Luontoselvitys.
	Liite 4:	Arkeologinen selvitys.
	Liite 5:	Liikenne, pysäköinti- ja piha-alueiden yleissuunnitelma
	Liite 6:	Yleissuunnitelman kartta
	Liite 7:	Kaavaluonnoksen vastineraportti
	Liite 8:	Liikennetarkastelu

#### 1.5 Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaalista

- Yleiskaavan 2040 Arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu, 2019

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Asemakaavaprosessin eri vaiheet

29.1.2025 §9	Tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavoituksen.
23.1.2025	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) meni nähtäville.
1.11–1.12.2025	Kaavaluonnos nähtävillä.
___.__-___.___.____	Kaavaehdotus nähtävillä.
___.___.20__ § __	Kaupunginhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä.
___.___.20__ § __	Valtuusto hyväksyi asemakaavan.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeisiä maankäytön aluevarauksia ovat erilaiset merkinnät palvelurakennusten korttelialueelle, lähivirkistystoiminnalle sekä katualueelle. Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitetään asemakaavakartalla ja *kohdassa 5.5 Aluevaraukset - Merkinnät ja määräykset*.

### 2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on hyväksytty valtuustossa ja se on saanut lainvoiman. Samfundet Folkhälsan vastaa asemakaavan toteuttamisesta ja päiväkodin rakentamisesta.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys asemakaavoitettavan alueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Entisen parantolan alue rajautuu pohjoisessa ja idässä asuinrakennuksiin sekä pieneltä osin Itärannantiehen, etelässä Itälaaksontiehen ja lännessä metsään/kävely- ja pyörätiehen. Lännessä on teollisuusrakennuksia sekä Itälän koulu, joka on lopettamassa toimintaansa nykyisessä kiinteistössä (13). Alue sijaitsee korkealla paikalla sekä parantoloille tyypilliseen tapaan mäntymetsän ympäröimänä. Alue on yleisilmeeltään vehreän luonnollinen ja väljä. Alueelle on tieyhteys Itärannantieltä sekä Itälaaksontieltä. Itärannantieltä tieyhteys johtaa päärakennuksen sisäänkäynnille, missä on saattolenkki. Itälaaksontien tieyhteys johtaa takapihan laajalle pysäköintialueelle. Rakennuskanta muodostaa eheän kokonaisuuden, joka edustaa funktionalistista tyyliisuuntaa. Alueella on kymmenen rakennusta, joista yhdeksän kertovat alueen alkuperäisestä käytöstä:

1. Entinen keuhkoparantola (A, B, C, D)
2. Entinen kappeli (E)
3. Entinen lämpökeskus ja pesula (F)
4. Entinen sikala ja hevostalli (G)
5. Entinen hiilivarasto (H)
6. Entinen henkilökunnan asuntola (I)
7. Entinen henkilökunnan asuntola (J)
8. Entinen apulaislääkärin asunto (K)
9. Entinen yllilääkärin asunto (L)
10. Lato

Rakennukset on esitelty tarkemmin kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksen (liite 2) liitteessä 1. Entisen sikalan/hevostallin ja hiilivaraston pohjoispuolella on laaja nurmikenttä, joka on entinen puutarha (11). Koilliskulmauksessa on entinen tenniskenttä (12).

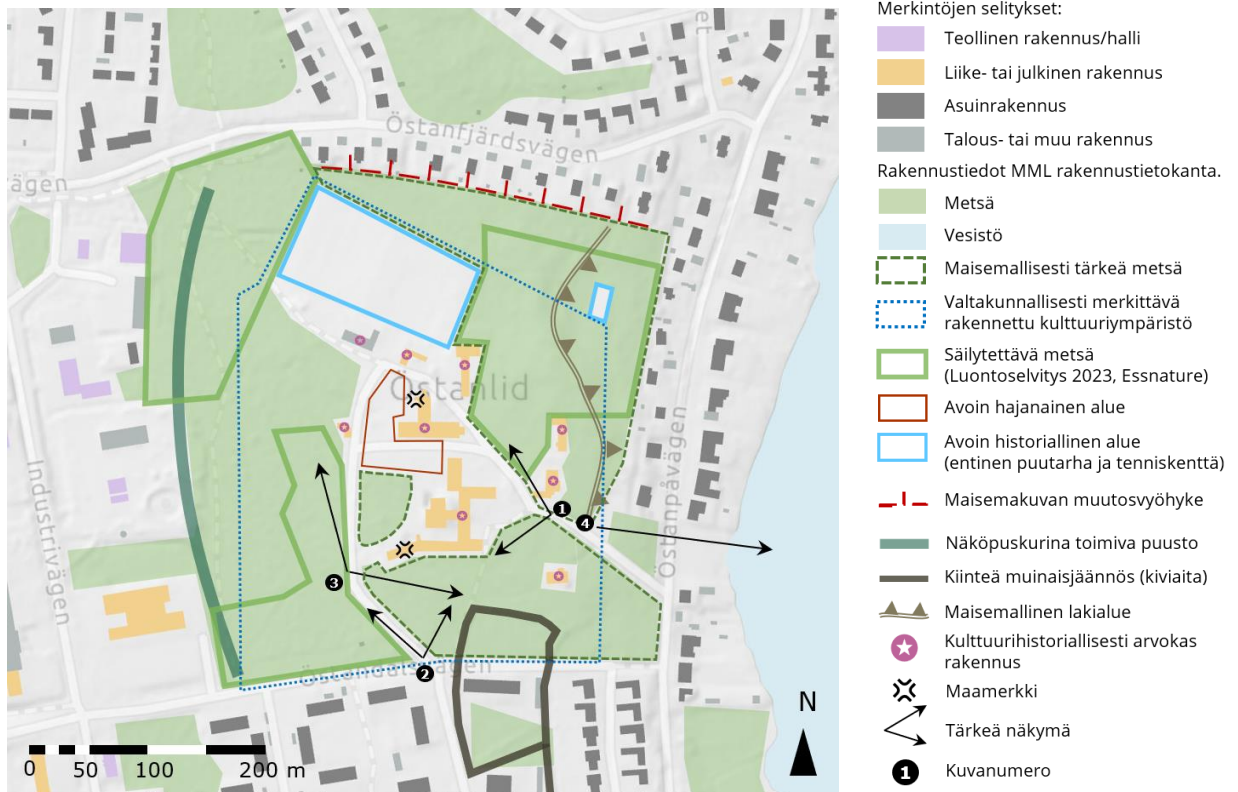


Kuva 3. Suunnittelualue rajattu punaisella MML ilmapäätökseen. Vasemmalla rakennuskanta valokuvina ylhäältä alas 1-10.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisema

Alueen maisemakuva on erityinen harvan ja korkean mäntymetsän sekä loivan selänteen ansiosta. Tunnelma on rauhallinen ja kaunis. Alueen laadukas arkkitehtuuri sekä luonnonympäristö tukevat toisiaan. Alueen maisemasta on kerrottu tarkemmin liitteenä 2 olevassa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä. Maiseman osalta suositellaan huomioimaan maisema-analyysin tulokset (kuva 4).



**Kuva 4. Maisema-analyysi kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksestä.**

Alueen alkuperäistä puustoa ja erityisesti mäntyjä suositellaan säilytettävän koko alueella mahdollisuuksien mukaan. Erityisesti maisema-analyysissä esitetyt maisemallisesti tärkeät metsäalueet suositellaan säilytettävän. Luonto-arvoiltaan merkittävät metsäalueet (säilytettävä metsä) suositellaan säilytettävän osana maiseman ja luonnon monimuotoisuutta. Avoimelle hajanaiselle alueelle suositellaan alueen jäsentelyä esimerkiksi puilla tai istutuksilla. Maisema-analyysissä esitetyt tärkeät näkymät suositellaan säilytettävän. Arvokkaan rakennuskannan asema maisemassa tulisi säilyä, eikä sitä saa heikentää. Avoin historiallinen alue (puutarha) suositellaan säilytettävän luonteeltaan avoimena.



**Kuva 5. Vasemmalla parantolan rakennusosa B sekä entinen apulaislääkäriin asunto kuvattuna mäntymetsästä.**



**Kuva 6. Vasemmalla näkymä entisen asuntolan parvekkeelta ja oikealla näkymä parantolan ikkunasta koti sisäpihan parkkipaikkaa.**



**Kuva 7. Entisen puutarhasuunnitelman aluetta kuvattuna. Alue on suurimmalta osin avointa kenttää ja pieneltä osin leikkialuetta ja istutettua aluetta. Mäntymetsän takaa näkyvät asuinrakennukset.**

## Maaperä

Kaavoitettavan alueen maaperä on siltimoreenia.



**Kuva 8. Maaperäkarta. Vaaleanruskealla värillä moreenimaat. © GTK.**

## Happamat sulfaattimaat

Todennäköisyys happamille sulfaattimaille on todella pieni.



**Kuva 9. Todennäköisyys happamille sulfaattimaille alueella on hyvin pieni.**

### Korkeusolosuhteet

Maanpinnan korkeus alueella vaihtelee noin 4–14 m mpy. Alue sijoittuu pienen mäennyppylän päälle, josta maanpinta viettää tasaisesti alaspäin länteen. Itää kohden mäki on jyrkempää ja viettää kohti Östanfjärdiä. Rakennukset keskittyvät korkeimmille paikoille mäen päälle.



Kuva 10. Korkeusolosuhteet alueella. © Maanmittauslaitos.



Kuva 11. Korkeuserot ovat hyvin havaittavissa alueen itäosan parkkipaikalta.

### Luonnonsuojelu

Alueella on tehty luontoselvitys kevät–kesällä 2023. Luontoselvityksestä käy ilmi, että alueella esiintyy liito-oravaa, joka oli ennestään jo tiedossa. Alueella oleva puusto on osittain hyvin vanhaa, arviolta jopa 150 vuotta, joten se tarjoaa liito-oravalle mieluisan elinympäristön.



**Kuva 12. Ote luontoselvityksestä. Selvitysalueella havaitut liito-oravan jäljet ja pesäpaikat. Punaisella jäännökset, sinisellä pesät kolopuissa, vihreällä pesäpöntöt ja keltaisella risupesät.**

Alueella havaittiin myös yksi lepakko. Metsätyyppi sekä alueella olevat vanhat rakennukset ovat lepakolle ihanteellinen elinympäristö. Lepakoselvitystä tehtiin kahtena eri ajankohtana, joista havainto tehtiin ensimmäisellä kerralla. Toisena ajankohtana lepakoita ei havaittu. Lepakko on kuitenkin hyvin yleinen seudulla. Alueen luonteen vuoksi tämä on huomionarvoista, ja sen vuoksi selvityksessä ei anneta erityisiä suosituksia lepakoiden huomioimisen suhteen, lepakon levähdys- ja lisääntymispaikka on oletettavasti muualla suunnittelualueen ulkopuolella.



**Kuva 13. Ote luontoselvityksestä. Punaisella ympyrällä lepakon havaintopaikka.**

Alueen metsikkö melko harvaa, ja sen on ahkerassa virkistyskäytössä, jonka vuoksi siellä on hyvin leveitäkin polkuja. Puuston kuitenkin ollessa hyvin vanhaa, on alueen havumetsä, jossa liito-oravat esiintyvät, huomioitava. Kuvion 3 (kuvassa) oleva alue on lähinnä luonnontilaa muistuttavassa tilassa. Liito-oravaa ajatellen sen ympärillä tulee säilyttää riittävästi metsää, jonka vuoksi kuvan 14 mukaiset alueet tulee suositusten mukaan säilyttää luonnontilassa, tai sitä ei tule harventaa tai hakata laisinkaan. Näiden alueiden lisäksi mahdollisimman suuri osa vanhasta mäntymetsästä Östänlidin sairaalan etelä- ja itäpuolella tulisi säilyttää liito-oravan vuoksi, mutta myös ihmisten hyvinvoinnin vuoksi, joka on alueen tämänhetkisen käytön keskeinen osa.



**Kuva 14. Ote luontoselvityksestä. Punaisella merkityt alueet ovat vanhoja ja arvokkaita metsiä, joissa esiintyy liito-oravaa ja jotka tulee säilyttää.**

Luontoselvityksen voi lukea kokonaisuudessaan liitteestä 3.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhteiskuntarakenne

Kaavoitettava-alue sijaitsee Itälän kaupunginosassa, jossa on olemassa oleva ja toimiva yhdysrakenne.



Kuva 15. Kuvassa on esitetty yhdyskuntarakenne. Punainen väri: taajama-alueet. © SYKE/YKR.

#### Väestön rakenne

Kaupungin vuoden 2026 väestötietojen mukaan Itälän alueella (johon Östanlid lukeutuu) on asukkaita 1902, Karhusaaren alueella 203, Lammassaaren alueella 78 ja Ruusasholman alueella 217. Pohjantien itäpuolella Itänummin alueella asukkaita on 1176.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

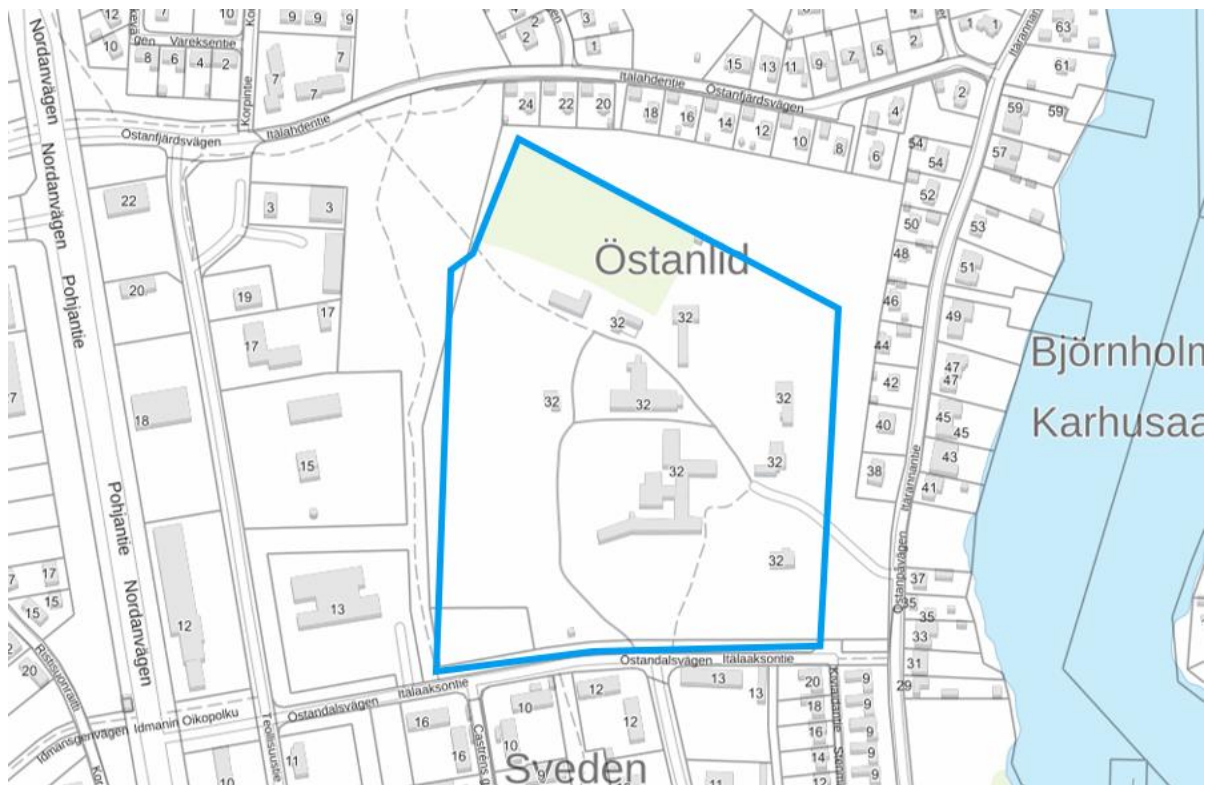
Alueelta on asemakaavoituksen yhteydessä tehty kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys sekä rakennusinventointi Ramboll Finland Oy:n toimesta (liite 2).

Rakennusinventoinnin kenttätyöt tehtiin marraskuussa 2024. Selvitystyön yhteydessä on pidetty arvotusneuvottelu 1.4.2025, johon osallistuivat Pohjanmaan museon rakennustutkijat Outi Orhainen ja Annika Harjula-Eriksson, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen ylitarkastaja Carina Ahlvik-Fors, Pietarsaaren kaupungin kaavoituksen asemakaava-akkiitehti Sören Öhberg ja toimistoarkkitehti AnneMo Kaitfors, Pietarsaaren museon musejohtaja Carola Sundqvist sekä Ramboll Finland Oy:stä selvityksen laatijat. Lisäksi alueelle tehtiin yhteinen kenttäkäynti 8.4.2025, jonka aikana tutkittiin ja valokuvattiin alueen rakennusten julkisluonteisia sisätiloja. Kenttäkäynnille osallistui edellä mainittujen lisäksi Folkhälsanin kiinteistöpäällikkö Tommy Forsman. Carola Sundqvist ei osallistunut kenttäkäynnille. Aiheesta pidettiin erillinen työneuvottelu 18.8.2025, minkä jälkeen inventointikorttien tietoja täydennettiin julkisluonteisten sisätilojen osalta.

- Marraskuu 2024 inventoinnin kenttäkäynti
- 1.4.2025 inventoinnin arvotusneuvottelu
- 8.4.2025 julkisluonteisten sisätilojen kenttäkäynti
- 18.8.2025 julkisluonteisten sisätilojen arvotus/työneuvottelu

Östanlidin entinen parantola on harvinaisen hyvin kulttuurihistoriallisen arvonsa säilyttänyt kokonaisuus, jossa kaikki alkuperäiset rakennukset ovat säilyneet ja vielä lähes alkuperäisessä ulkoasussaan. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009), jossa sairaalarakentamisesta tunnettu arkkitehti Ragnar Wessmanin suunnittelema laadukas arkkitehtuuri ja luonnonympäristö tukevat toisiaan. Aluetta kuvaillaan Museoviraston sivuilla näin:

”Östanlidin parantola on esimerkki 1900-luvun alkuvuosikymmenten sairaala-arkkitehtuuriin vaikuttaneesta sairaanhoitotietämyksestä. Kuivalle kangasmaalle sijoitettu Östanlidin sairaala edustaa korkeatasoista funktionalistista suunnittelua. Mäntymetsän ympäröimä Östanlidin yhtenäinen parantolakokonaisuus Pietarsaaren keskustan kupeessa, Östanpån kaupunginosassa, on sijoituspaikaltaan ja arkkitehtuuriltaan hyvä esimerkki 1930-luvulla Suomeen rakennetuista keuhkotautiparantoloista: puhtaaseen ilmaan hiekkaharjulle rakennetussa valoisassa parantolassa ajateltiin parantumisen edellytysten toteutuvan. Arkkitehti Ragnar Wessmanin suunnitteleman parantolan päärakennus on monumentaalinen ja funktionalistinen rakennus. Länsisiipi parvekkeineen ja lepohuoneineen on Alvar Aallon suunnitteleman Paimion parantolan mallin mukainen. Alueen yhdeksän rakennusta sisältävät parantolan lisäksi lääkäreiden ja hoitajien asuinrakennuksia sekä talusrakennuksia. Parantola on edelleen alkuperäistä käyttöä hyvin vastaavassa terveydenhoitokäytössä.”  
([https://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=4528](https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4528) Viitattu 23.1.2025)



**Kuva 16. Museoviraston RKY2009 aluerajaus merkitty sinisellä rajauksella MML taustakartalle. Kuvas-  
sa näkyvät lisäksi MML kiinteistörajat.**

Alueen rakennuksiin on tehty vain vähäisiä muutoksia ja ne on toteutettu onnistuneesti. Muutostoi-  
menpiteet ja peruskorjaukset ovat mahdollistaneet rakennusten käytön jatkumisen, mikä on erit-  
tään arvokasta. Suurimmat muutokset kohdistuvat alueen tärkeimpään rakennukseen, entiseen pa-  
rantolaan, 2000-luvun alussa, jolloin Östanlid siirtyi yksityiseen omistukseen. Arkkitehti Roger  
Wingrenin suunnittelemat laajennukset ovat laadukkaita ja sopeutuvat hyvin alueen alkuperäisiin  
rakennushistoriallisiin arvoihin.

Östanlidin tärkeimmät arvot liittyvät keuhkoparantoloiden historiaan. Tämä käsittää paikan kuivalle  
selänteellä sijaitsevassa mäntymetsässä, eri rakennustyytit, jotka kuuluivat aluekokonaisuuden  
toimivuuteen sekä historiallinen todistusvoimaisuus aikakaudesta, jolloin tuberkuloosi oli vakava

terveysuhka niin Suomessa kuin ulkomailla. Myös alueen rakennustaiteelliset arvot ovat merkittäviä, sillä parantolarakennusten kulta-aikana funktionalismi rantautui Suomeen. Östanlidin alueella se ilmenee niin rakennuksissa kuin alueen toteutuksessa tehden siitä yhtenäisen. Jatkosuunnittelussa onkin erityisen tärkeää mahdollistaa alueen kehittyminen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen ja niistä ammentaen. Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä on annettu suosituksia koskien rakennuskantaa, pihapiiriä, maisemaa sekä arkeologiaa.

#### Suosituks

**Rakennuskanta:** Rakennusinventoinnin mukaan alueen kaikki rakennukset suositellaan suojeltavan, lukuun ottamatta entisen puutarhan edustalla sijaitsevaa latoa. Suojeltavaksi esitetyillä rakennuksilla on sekä rakennushistoriallisia, historiallisia että maisemallisia arvoja. Kohde 5 (hiilivarasto) suositellaan suojeltavan osana Östanlidin arvokasta kokonaisuutta.

Rakennuksiin tehtävien korjauksien tulisi olla näiden kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteen säilyttäviä. Palauttavia korjauksia on suositeltu kohteeseen 3 (Östanlidin lämpökeskus ja pesula). Palauttavat korjaukset liittyvät piipun edustalla olevaan lisärakenteeseen. Käytöstä poistuneisiin kohteisiin 2 (Östanlidin kappeli) sekä 4 (Östanlidin sikala ja hevostalli) suositellaan osoitettavan sopivaa käyttöä, jotta rakennusten säilyminen voitaisi turvata myös tulevaisuudessa. Kohteessa 1 (Östanlidin parantola) on suositeltu, että erityisesti itäisen- ja eteläisen julkisivun, länsisiiven sekä rakennusosan B tulisi säilyä alkuperäisen kaltaisena.

#### Suosituks julkisluonteiset sisätilat

Julkisluonteisten sisätilojen osalta suositellaan porrashuoneiden suojelemista kohteissa Östanlidin parantola (A, B, C, D), henkilökunnan asuntola (I) sekä Henkilökunnan asuntola (J). Porrashuoneen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne sekä aikakaudelle tyypillisiä alkuperäisiä yksityiskohtia tulisi säilyttää. Mahdollisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja. Ennen korjaustoimenpiteitä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Parantolan aulatilat kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne sekä aikakaudelle tyypilliset alkuperäiset yksityiskohdat tulisi säilyttää. Juhlasalin (C) alkuperäisiä ominaispiirteitä tulisi säilyttää.

Lisäksi kappelin (E) siunaustila tulisi suojella. Kappelin kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne sekä aikakaudelle tyypillisiä alkuperäisiä yksityiskohtia ja ominaispiirteitä tulisi säilyttää. Mahdollisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja. Ennen korjaustoimenpiteitä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

**Pihapiiri:** Uudis- ja korjausrakentamisessa rakennukset tulee sopeuttaa maisemaan ja rakennettuun ympäristöön siten, että ympäristön historialliset erityispiirteet, kuten väljyys ja funktionalismin periaatteet säilyvät.

**Maisema:** Maiseman osalta suositellaan huomioimaan maisema-analyysi (kuva sivulla 7). Alueen alkuperäistä puustoa ja erityisesti mäntyjä suositellaan säilytettävän koko alueella mahdollisuuksien mukaan. Erityisesti maisema-analyysissä esitetyt maisemallisesti tärkeät metsäalueet suositellaan säilytettävän. Luonto-arvoiltaan merkittävät metsäalueet (säilytettävä metsä) suositellaan säilytettävän osana maiseman ja luonnon monimuotoisuutta. Avoimelle hajanaisiksi merkitylle alueelle suositellaan alueen jäsentelyä esimerkiksi puilla tai istutuksilla. Maisema-analyysissä esitetyt tärkeät näkymät suositellaan säilytettävän. Arvokkaan rakennuskannan asema maisemassa tulisi säilyä, eikä sitä saa heikentää. Avoin historiallinen alue (puutarha) suositellaan säilytettävän luonteeltaan avoimena.



**Kuva 17. Parantolan piha-alueita kuvattuna.**

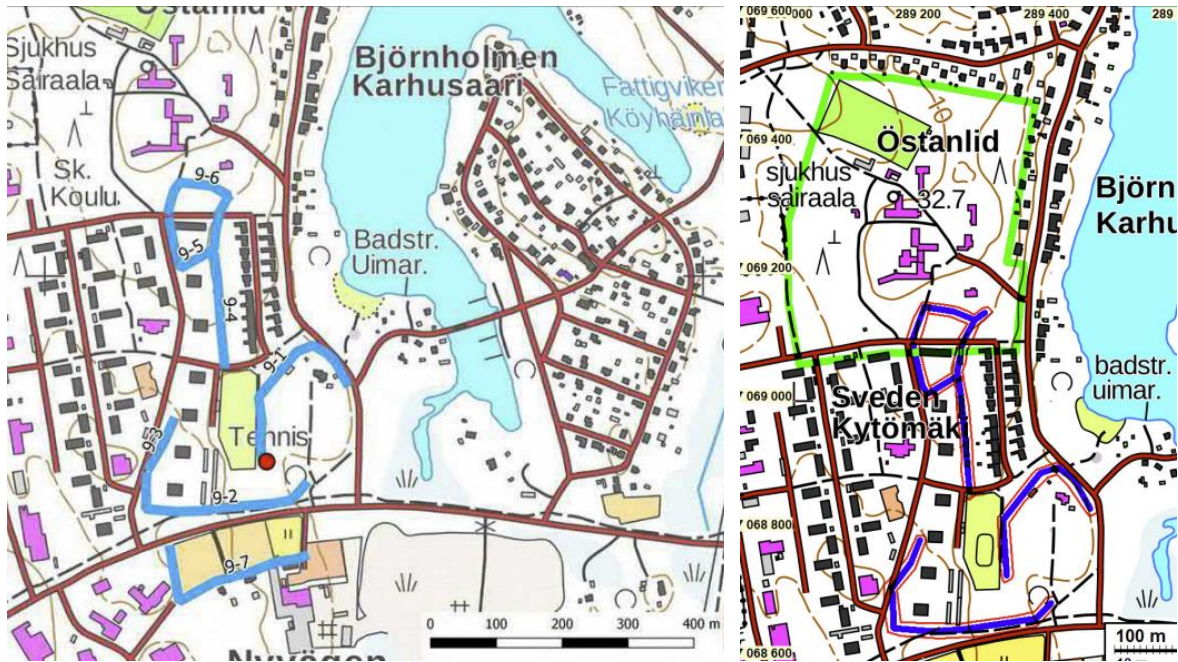
### **Muinaisjäännökset**

Alueelle on laadittu Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelun toimesta arkeologinen päivitysinventointi vuonna 2019. Inventointi laadittiin Pietarsaaren yleiskaavaa 2040 varten. Inventointiin kuului koko kaupungin alue. Suunnittelualueella sijaitsee pieneltä osin kiinteä historiallinen muinaisjäännös, kivimuri 1700-luvulta.

Museoviraston rekisteriportaalissa kohdetta kuvataan näin:

”Kohde sijaitsee Östanlidin alueella, jota länsi- ja pohjoispuolilta ympäröi kerrostaloalue, etelässä on peltoja ja niittyjä. Paikalla on neljä muurin katkelmaa. Ne on kasattu luonnonkivistä. Ne ovat 2-4 m leveitä ja 0,2-1,2 m korkeita. Pääasiassa muurit ovat hyvin säilyneitä uuden asutuksen keskellä. Svedenvägenin eteläpuolella ne kehystävät vielä käytössä olevia peltoja ja niittyjä. Suurin osa muurien kehystämistä viljelysaloista on otettu käyttöön 1700-luvulla vanhojen karttojen mukaan. ([https://www.kyppi.fi/palveluik-kuna/mjreki/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=1000025978](https://www.kyppi.fi/palveluik-kuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000025978))

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle laadittiin arkeologinen selvitys kesällä 2025 Mikroliitti Oy:n toimesta (liite 4). Selvityksessä ei löydetty uusia kohteita. Tunnettua muinaisjäännöstä tarkennettiin oheisen kuvan mukaisesti.



**Kuva 18.** Vasemmalla v. 2019 Pietarsaaren yleiskaavan arkeologisesta inventointiraportista kopioitu karttaote, jossa näkyy alkuperäinen kivimuurin sijainti. Tätä rajausta ei ole siirretty kohdekuvaukseen, vaan muinaisjäännöskisterissä kohde on pistekohteena. Oikealla on Mikroliitin arkeologisen inventoinnin raportista kuva, missä inventointialue vihreällä ja kivimuurin rajaus sinisellä, mukaan lukien itäosan pieni aiemmin dokumentoimaton muurinpätkä, joka muinaisjäännösinventoinnissa 2025 havaittiin.



**Kuva 19.** Vasemmalla kivimuurin pohjoisreunaa kuvattuna etelään. Oikealla kivimuurin länsiosaa kuvattuna Itälaakson tien suuntaan. © Mikroliitti Oy.

#### Suosituks

Alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös (historiallisen ajan kiviaita) suositellaan muinaismuistolain (295/1963) nojalla huomioitavan asemakaavoituksessa Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti.

#### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella on monenlaista toimintaa. Entinen parantolarakennus on monitoimikeskus, jossa tarjotaan vanhusten majoitusta ja terveyden edistämistä. Entisen lämpökeskuksen ja pesularakennuksen (F) tiloissa toimii ruokala. Entisessä henkilökunnan asuntolassa (I) toimii iltapäiväkerho. Entisessä apulaislääkärin asunnossa (K) toimii yksityinen ruotsinkielinen päiväkot (Tallbo daghem) ja kotisairaanhoido. Alueen länsipuolella sijaitsee teollisuus- ja varastoalue. Kattavat keskuksen palvelut sijaitsevat noin 2 km etäisyydellä.

## Virkistys

Alueelle sijoittuu ulkoilureittejä ja sitä käytetään yleisesti virkistykseen.

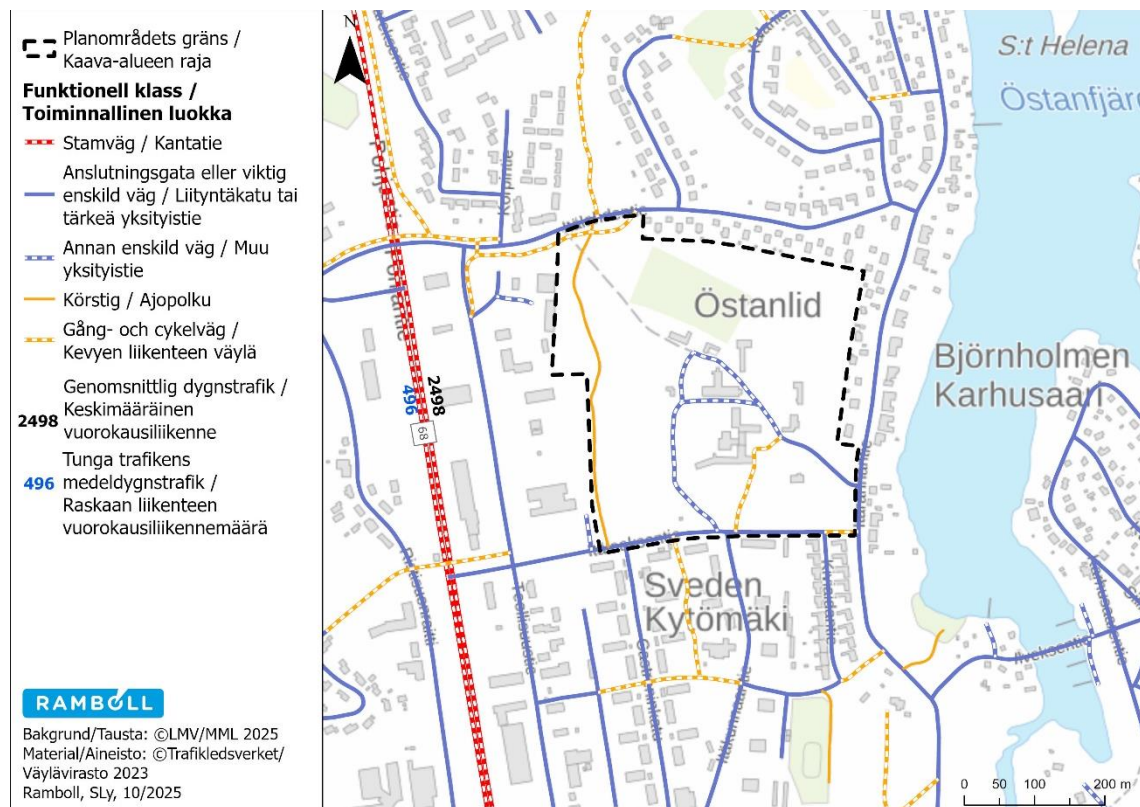
## Liikenne

Alueelle saavutaan sekä moottoriajoneuvoilla, kävellen ja pyöräillen idästä Itärannantieltä sekä etelästä Itälaaksontieltä. Tontille johtavilla ajoväylillä ei ole erillisiä jalankulun tai pyöräliikenteen järjestelyitä. Parantolarakennuksen pääsisäänkäynnille johtaa Itälaaksontieltä lisäksi polku, jota ei ole valaistu eikä sillä ole talvikunnossapitoa.

Itärannantien molemmin puolin on paljon tonttiliittymiä. Itälaaksontiellä ei ole suoria tonttiliittymiä. Östanlidia lähin maantie on Pohjantie (kantatie 68), jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 2500 ajoneuvoa, josta 500 on raskasta liikennettä.

Alueen sisäisiä liikennejärjestelyitä on tutkittu tarkemmin yleissuunnitelma yhteydessä (liite 5).

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen myötä on selvitetty Itälaaksontien ja kantatien 68 liittymän oikeaankääntymiskaistan tarve, Itälaaksontien ja Östanlidin alueen ajoyhteyden liittymän turvallisuutta sekä Itälaaksontien suuntaisen jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuutta. Tarkastelun tulokset on esitetty liitteenä olevassa liikennetarkastelussa (liite 8).



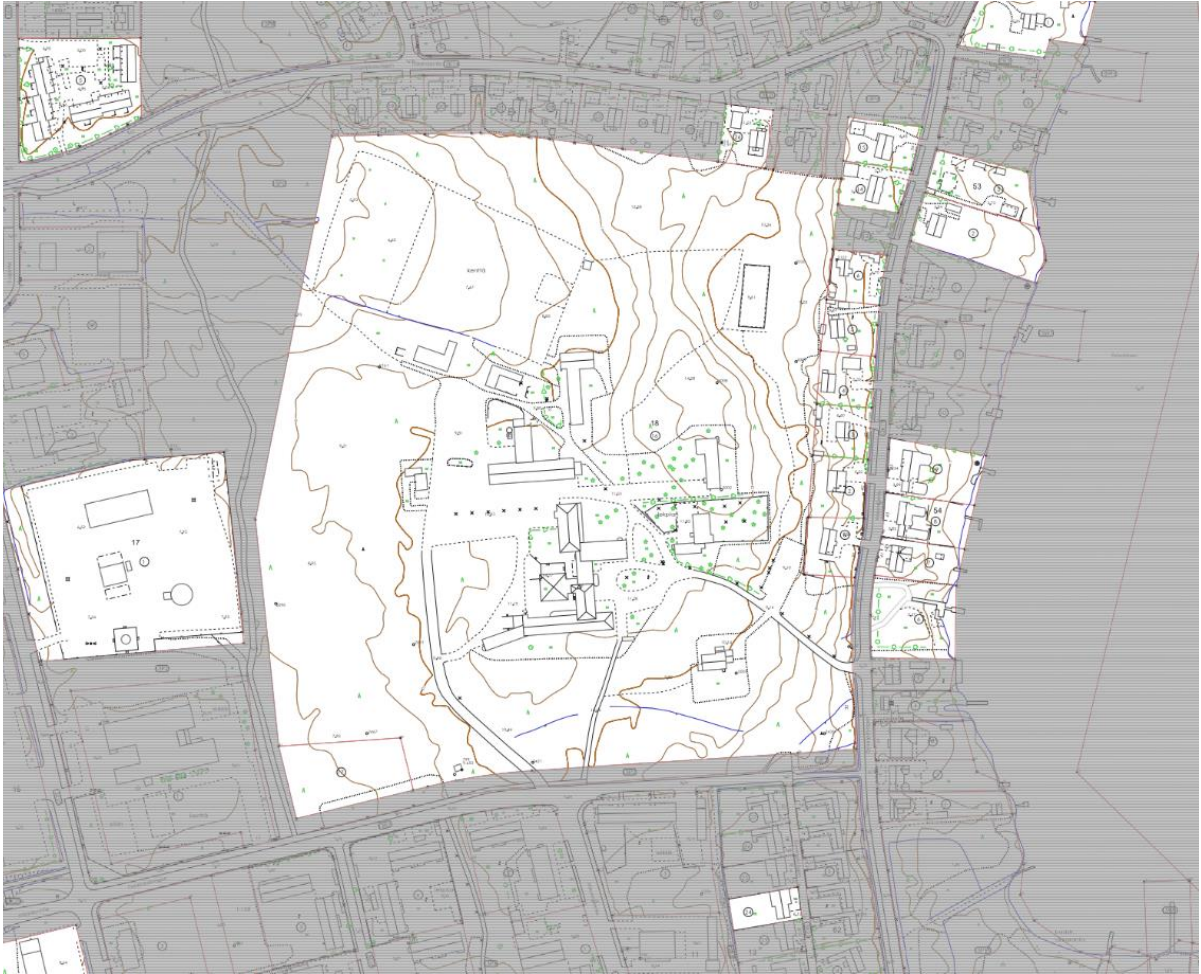
**Kuva 20. Kuvassa keskimääräinen vuorokausiliikenne yleisillä teillä. © Väylävirasto 2023**

## Tekninen huolto

Asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on kunnallistekniikkaa vesijohdon, viemärin ja sähköjohtojen muodossa.

### 3.1.4 Maanomistusolosuhteet

Alue on suurimmalta osin yksityisessä omistuksessa ja pieneltä osin Pietarsaaren kaupungin omistuksessa.



**Kuva 21. Alueen maanomistus. Harmaalla värillä on esitetty kaupungin omistamat maa-alueet. (pohjakartta © Pietarsaaren kaupunki).**

### **3.2 Suunnittelutilanne**

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.

#### **3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu asiasisältönsä mukaisesti seuraaviin kokonaisuuksiin:

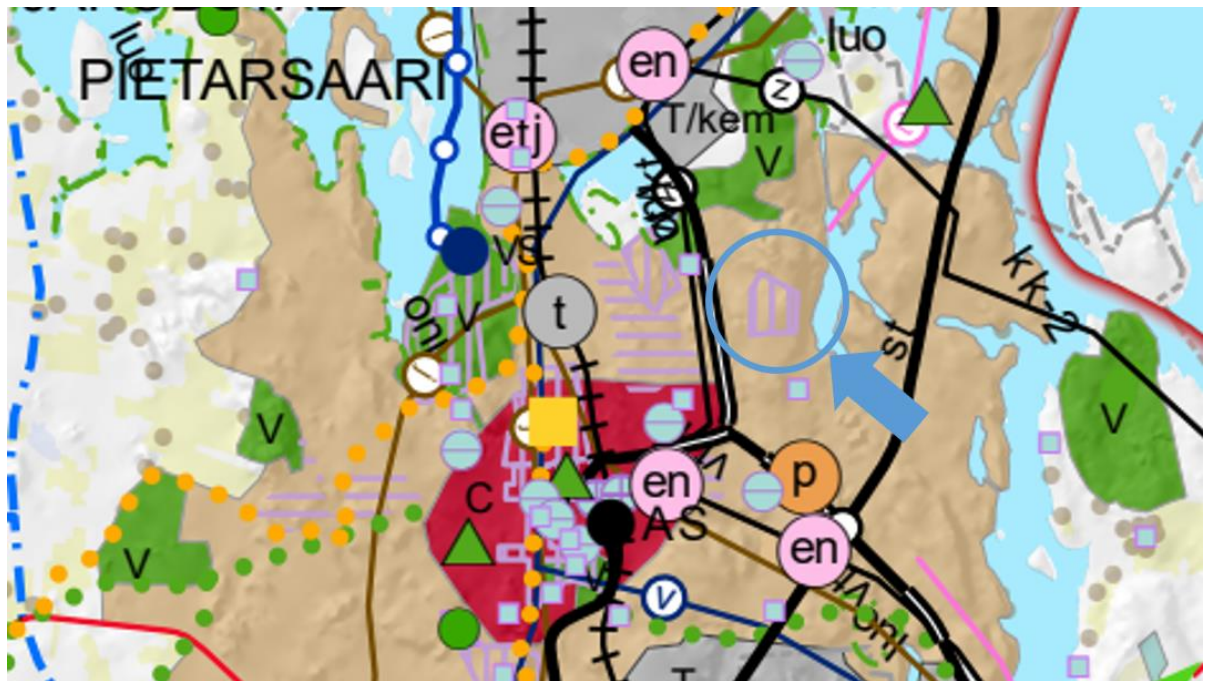
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET
- MAAKUNTAKAAVA
- YLEISKAAVA
- ASEMAKAAVA

### 3.2.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Maakuntakaava on ohjeena ja otettava huomioon asemakaavoituksessa.

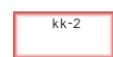


Kuva 22. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä nuolella.

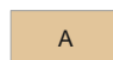
Maakuntakaava ohjaa suunnittelualueen suunnittelua seuraavin merkinnöin ja määräyksin:



Pietarsaari-Kokkola kehityskäytävä



Pietarsaaren kaupunkikehittämisen vyöhyke



Taajamatoimintojen alue

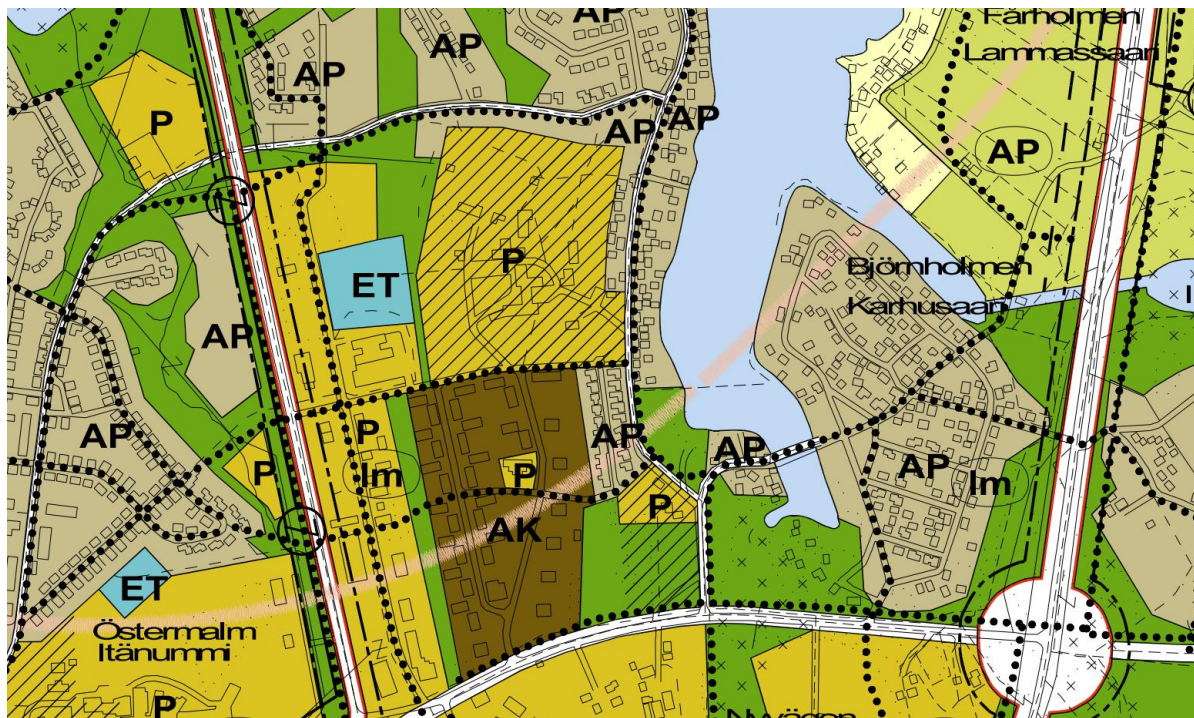


Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

### 3.2.3 Pietarsaaren yleiskaava 2020

Pietarsaaren yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Oikeusvaikutuksettomalla yleiskaavalla ei ole muita oikeusvaikutuksia, kuin alueidenkäyttölain 99.3 §:ssä tarkoitettu ympäristöministeriön lupaan perustuva lunastusoikeus.

Pietarsaaren oikeusvaikutukseton yleiskaava 2020 on kaupunginvaltuuston 28.1.2008 hyväksymä ja se tulee ottaa huomioon asemakaavoituksen lähtökohtana.



**Kuva 23. Ote yleiskaavasta 2020.**

Suunnittelualueen asemakaavoitusta ohjaavat yleiskaavamerkinnot ja määräykset:

- osoittaa palvelujen alueen
- osoittaa kaupungipuiston
- osoittaa kevyen liikenteen reitit
- osoittaa EU:n direktiivin 96/82/EG mukaisen konsultaatiovyöhykkeen
- osoittaa arvokkaan kaupunkialueen

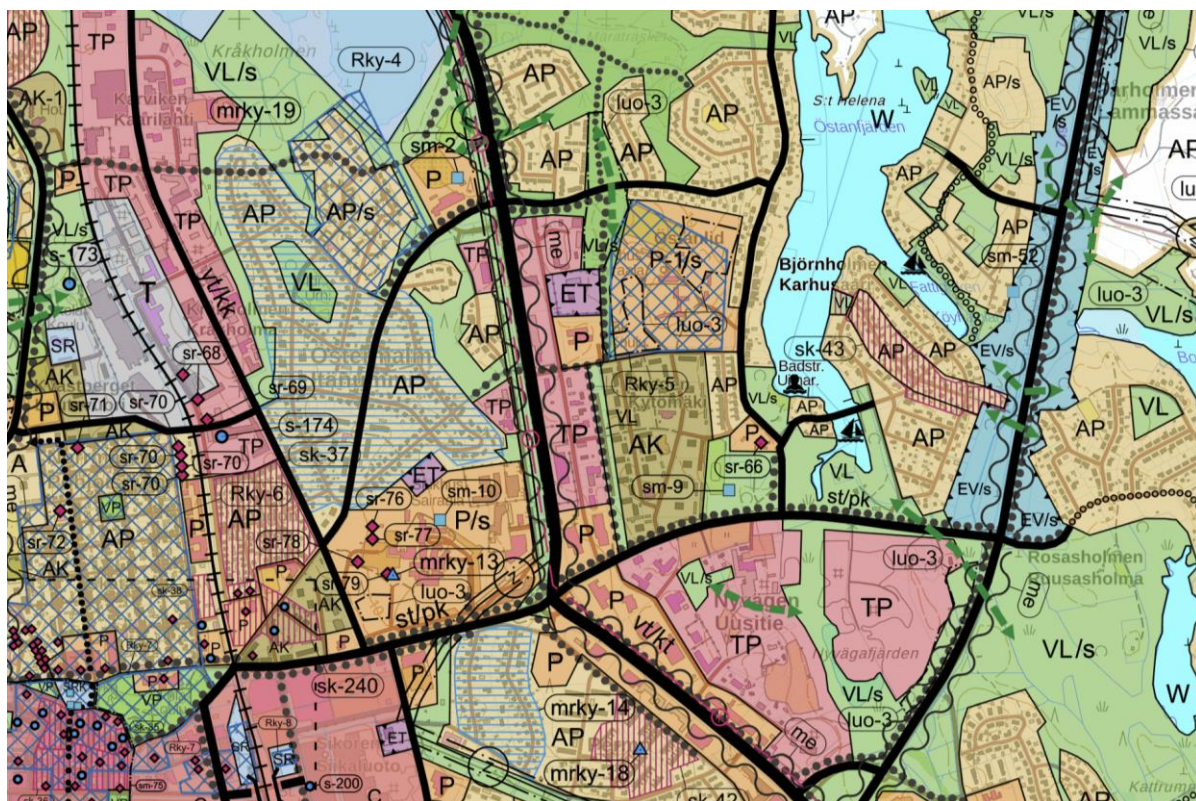
Haluamme säilyttää näiden alueiden erikoislaadusta johtuvan elävän ympäristön. Kaupunkikokonaisuuden kehittämisen- ja jalostamisyrittämissämme haluamme pitää lähtökohtana olemassa olevaa teollisuutta. Rakennusten, katujen, torien ja puistojen muuttamisen haluamme toteuttaa kunnioittaen niiden ainutlaatuisuutta ja kykyä tarjota virikkeitä nykyajan arvoille, arvostuksille ja kokemuksille.

### 3.2.4 Pietarsaaren yleiskaava 2040

Pietarsaaren kaupunki on aloittanut yleiskaavapäivityksen laatimisen tavoitevuodelle 2040. Uusi yleiskaava kattaa kaupungin koko alueen ja tarkoituksena on tehdä siitä oikeusvaikutteinen. Ehdotus ollut nähtävillä 25.1-3.3.2024. Muutettu ehdotus Pietarsaaren yleiskaavaksi 2040 oli nähtävillä 27.6-8.9.2025.

Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu palvelun ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P-1/s), Alueelle saa sijoittaa julkisten ja yksityisten palvelujentointia ja laitoksia sekä asumista. Asumiselle osoitetusta kerrosalasta vähintään 10 % tulee olla palveluasumista. P-1/s-alueella rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Östanlidin alueella on merkintä Rky-5, Östanlidin parantola. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009), jonka ympäristö/ominaispiirteet tulee säilyttää. Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Merkintä luo-3 osoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen. Länsireunaan on osoitettu ulkoilureitti (musta palloviiva) sekä viheryhteystarve (vihreä kaksoisnuoli).

Asemakaava laaditaan yleiskaavan mukaisesti.

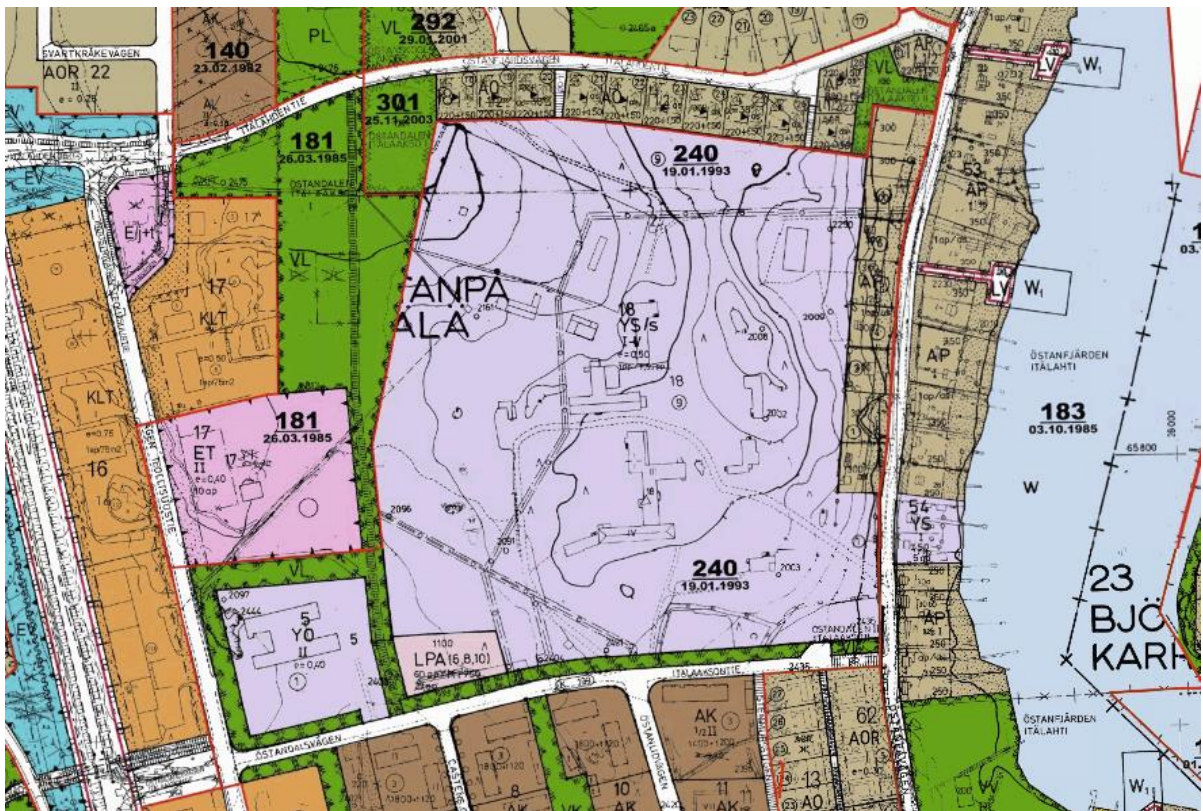


Kuva 24. Ote yleiskaavasta 2040.

### 3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava sp 240 vuodelta 1993. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu:

- sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YS/s): Uudis- ja lisärakentamisen korttelissa 18 tulee sopeutua sairaala-alueen rakennustaiteelliseen luonteeseen rakennusten muodon ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Hallitsevana julkisivumateriaalina tulee käyttää rappausta tai sileitä betonipintoja, jotka maalataan sopeutuvilla väreillä. Nämä määräykset koskevat myös muutos- ja peruskorjaustöitä.
- autopaikkojen korttelialue (LPA): korttelialueelle saa sijoittaa myös jätesäiliöitä. Rakennuksen päätyjen materiaalin tulee olla kalkkihiekkakivi, niiden julkisivumateriaalin tulee olla puu tai tiili, ja niiden pituus saa olla enintään 30 metriä.
- lähivirkistysalue (VL).



Kuva 25. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

### 3.3 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Pietarsaaren valtuustossa 16.9.1997. Tämän jälkeen on hyväksytty pienempiä muutoksia erikseen 25.10.2005 § 116.

### 3.4 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjana käytetään kaupungin ajantasaista pohjakarttaa.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

### 4.1 Kaavoitusprosessin kuvaus

#### 1. Kaavan valmistelu

Valmisteluvaiheessa alueelle laaditaan kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys sekä rakennusinventointi. Selvityksessä pyritään tunnistamaan kulttuuriympäristön ja maiseman paikallinen ominaisuus ja erityispiirteet, jotta täydennysrakentamista ja muita muutoksia voidaan kaavassa ohjata sopeutumaan niihin. Valmisteluvaiheessa tutkitaan päiväkodille sopiva paikka tontilla ja miten liikennöinti ja pysäköintipaikat voidaan järjestää alueella turvallisesti. Kaavan laatija ottaa huomioon laaditut selvitykset sekä osallisten mielipiteet ja valmistelee niiden pohjalta asemakaavaehdotuksen lopulliseen muotoon.

#### 2. Kaavan käsittelyvaiheet

**2.1 Tekninen lautakunta** päättää kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 14–30 päivän ajaksi. Nähtävilläolon aikana voi kuka tahansa kaupungin asukas tai osallinen antaa mielipiteensä kaavaluonnoksesta kaupunginhallitukselle osoitettuna.

**2.2 Tekninen lautakunta** käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolon aikana voi kuka tahansa kaupungin asukas tai osallinen tehdä muistutuksen kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle osoitettuna. Kaavan laatija tutkii muistutukset sekä lausunnot ja antaa niihin vastineet. Jos kaavaa muutetaan olennaisesti, se asetetaan uudelleen nähtäville. Jos olennaiset muutokset koskevat yksityistä etua ja tämä antaa kirjallisen suostumuksen muutosten tekoon, ei kaavaa kuitenkaan tarvitse asettaa uudelleen nähtäville. Tekninen lautakunta vie kaavan edelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

**2.3 Kaupunginhallitus** käsittelee kaavaehdotuksen ja tekee ehdotuksen kaavan hyväksymisestä kaupunginvaltuustolle tai palauttaa kaava-asian perusteluineen uudelleen valmisteltavaksi kaavoitusosastolle. Kaupunginhallitus ei voi tehdä kaavan sisältöä koskevia muutoksia, vaan ne joudutaan viemään osallisten oikeusturvan vuoksi uudelleen prosessoitaviksi, jotta asianomaiset voivat esittää oman mielipiteensä tehtäviin muutoksiin. Tämä tapahtuu kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville panon kautta.

Kaupunginhallituksen jäsenet ovat aina osallisia kaavahankkeissa ja heidän mielipiteensä otetaan vastaan kaavoituksen valmisteluvaiheessa. Heillä on myös oikeus tehdä kaavan nähtävilläolon aikana muistutus, jolloin he saavat kirjallisen vastineen siihen, miksi heidän asiansa on otettu tai jätetty ottamatta huomioon.

**2.4 Kaupunginvaltuusto** käsittelee kaavaehdotuksen ja hyväksyy sen alueen uudeksi asemakaavaksi tai palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi kaavoitusosastolle.

Hyväksymispäätös aiheuttaa kaava-alueelle rakennuskiellon siihen asti, kunnes uusi kaava on lainvoimainen. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä on oikeus valittaa hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa pöytäkirjan tarkastuksesta.

Kaupunginvaltuuston jäsenet ovat aina osallisia kaavahankkeissa ja heidän mielipiteensä otetaan vastaan kaavoituksen valmisteluvaiheessa. Heillä on myös oikeus tehdä kaavan nähtävilläolon aikana muistutus, jolloin he saavat kirjallisen vastineen siihen, miksi heidän asiansa on otettu tai jätetty ottamatta huomioon.

**2.5 Asemakaavan** voimaantulosta kuuluttaminen. Jos kaavasta ei ole jätetty valituksia hallinto-oikeuteen, kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin internet-sivuilla.

## 4.2 Asemakaavoituksen tarve

Pietarsaaren kaupunki / koulutus- ja hyvinvointilautakunta on 21.11.2024 päättänyt ostaa suomen- ja ruotsinkielisiä päiväkotipaikkoja Folkhälsan Vålfärd Ab:n päiväkodista Östanlidissa 10 vuodeksi. Uuden päiväkodin suunnittelu ja rakentaminen alueelle on tullut päätöksen myötä ajankohtaiseksi. Tavoitteena on rakentaa alueelle noin 130 paikkainen päiväkotia.

Merkittävä lisärakentaminen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueelle, jolla on lisäksi merkittäviä luontoarvoja, on asettanut tarpeen asemakaavan päivittämiselle. Voimassa oleva asemakaava ei riittävällä tavalla ohjaa mahdollista uudisrakentamista alueella. Lisäksi on tarpeen ajantasaistaa rakennussuojelumerkintöjen valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä.

## 4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta päätti 29.1.2025\_kaavoituksen käynnistämisestä.

## 4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti (AKL 62 §). Osallisiksi on määritelty seuraavat (AKL 28 §):

### 4.4.1 Osalliset

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
  - Pietarsaaren kaupungin eri hallintotoimet
  - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
  - Pohjanmaan liitto
  - Pohjanmaan museo
  - Pietarsaaren museo
  - Pohjanmaan pelastuslaitos
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään**
  - Paikalliset sähkö- ja puhelinyhtiöt
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
  - Kaavoitettavan alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
  - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavoituksella saattaa olla vaikutuksia.

### 4.4.2 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille 23.1.2025. Kaavoituksen käynnistämisestä on tiedotettu kuulutuksella.



#### 4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille varataan mahdollisuus antaa lausunto kaavoituksen eri vaiheissa. Kaavaprosessin aikana on järjestetty neuvotteluita viranomaisten kanssa seuraavasti;

- Viranomaisneuvottelu 11.3.2024.

Neuvottelussa käytiin läpi osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Neuvottelun tavoitteena oli saada kommentteja laadituista selvityksistä ja mahdollisista muista selvitystarpeista. Laaditut selvitykset käsittävät kulttuuriympäristö-, rakennuskanta- ja maisemaselvitykset sekä luontoselvityksen. Neuvottelussa esitettiin tarve erilliselle arvotusneuvottelulle sekä tarve arkeologiselle selvitykselle. Myös turvallisten liikennejärjestelyjen tärkeydestä keskusteltiin. Osalliset esittivät yleiskommentteja.

- Inventoinnin arvotusneuvottelu 1.4.2025

Neuvotteluun osallistuivat ELY-keskus, Pohjanmaan museo, Pietarsaaren museo, Pietarsaaren kaupunki sekä konsultti. Neuvottelussa esitettiin tarve julkisluonteisten sisätilojen tarkastelulle ja päätettiin tehdä yhteinen kenttäkäynti Östanlidissa.

- Kenttäkäynti Östanlidissä (julkisluonteisten sisätilojen tarkastelu) 8.4.2025

- Työneuvottelu ELY-keskuksen ja Pohjanmaan museon kesken 28.4.2025

Folkhälsan esitteli omaa toimintaansa sekä tavoitteita ja lähtökohtia suunnittelulle. Laaja-arkkitehdit esittelivät 3 vaihtoehtoista sijaintia mahdolliselle päiväkodille. Viranomaisneuvottelun keskusteluissa tulivat esiin liikenteelliset haasteet, uuden rakennuksen sovittamisen haasteet kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sekä luontoarvojen huomioiminen.

- Julkisluonteisten sisätilojen arvotusneuvottelu

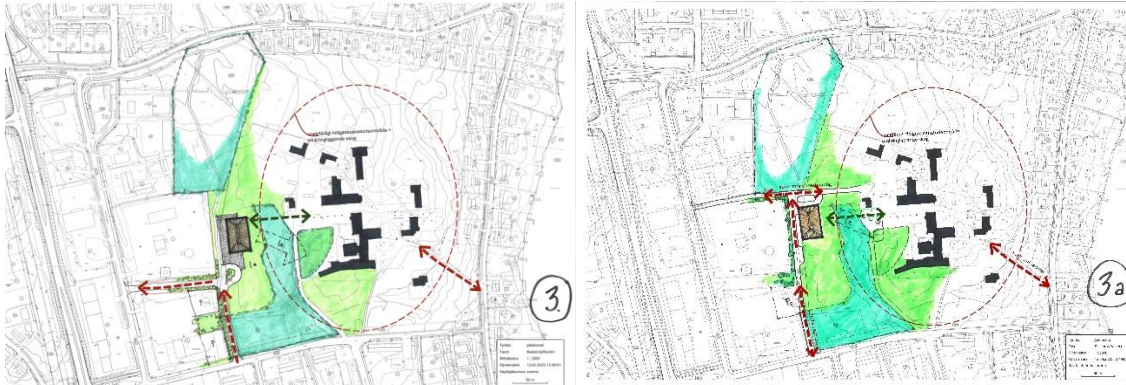
Neuvotteluun osallistuivat Folkhälsan, ELY-keskus, Pohjanmaan museo, Pietarsaaren kaupunki sekä konsultti. Neuvottelussa käytiin läpi julkisluonteisten sisätilojen suojelutarpeet sekä niihin liittyvät suositukset. Lisäksi tarkasteltiin suojeltavien rakennusten aluerajauksia.

#### 4.4.5 Vuorovaikutus

Asemakaavatyön yhteydessä on pidetty useita vapaamuotoisia palaverieita maanomistajan/toimijan, konsultin, tulevan päiväkodin arkkitehtisuunnittelijan sekä Pietarsaaren kaupungin kesken. Kaavoitusprosessin alkuvaiheessa järjestettiin 26.2.2025 työpaja Pietarsaaren kaupungintalolla. Työpajaan osallistui henkilöitä Pietarsaaren kaupungin organisaatiosta, Folkhälsanilta sekä Ramboll Finland Oy:stä. Työpajan tavoitteena oli keskustella päiväkodin mahdollisesta sijainnista Östanlidin alueella. Työpajan jälkeen keskustelu päiväkodin sijainnista on jatkunut useiden työpalaverien merkeissä ja vaihtoehtoisia ajatuksia on esitetty niin kaupungin kuin toimijan puolelta.

#### 4.4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavalla tutkitaan päiväkodin sijoittamista alueelle. Eri vaihtoehtoja on tutkittu kattavasti. Kaupungin ensimmäisiä ajatuksia oli sijoittaa päiväkotitoimitus lähelle entistä Itälän koulua, jolloin osa pysäköinnistä olisi osoitettu entisen koulun tontille. Tavoitteena rakennuksen sijoittamisella lähelle itärajaa oli säilyttää RKY-alue mahdollisimman koskemattomana, jolloin vaikutukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen olisivat vähäisemmät.



**Kuva 26. Asemakaava-arkkitehti Sören Öhbergin skissejä 14.4.2025.**

Sijainnin todettiin kuitenkin olevan liian etäällä alueen muista rakennuksista, jotta toimijan tavoitteet päiväkodin toiminnasta toteutuisivat. Rakennuksen keskeinen sijainti sekä yhteys päärakennukseen ja rakennuksessa I toimivaan iltapäiväkerhoon ovat toimijalle tärkeitä suunnittelua ohjavia reunaehtoja. Kaupunki päätti työneuvottelussa 20.3.2025, että Laaja-arkkitehdit valmistelevat ELY-keskuksen ja Pohjanmaan museon kanssa käytävää työneuvottelua varten kolme vaihtoehtoista esitystä päiväkodin sijainnista alueella.

Työneuvottelussa 28.4.2025 Laaja-arkkitehtien esittämät vaihtoehdot:



**Kuva 27. Asemakaava-arkkitehti Sören Öhbergin skissejä 14.4.2025.**

Vaihtoehtoja yksi ja kaksi oli tutkittu tarkemmin. Vaihtoehto yksi oli toimijan näkökulmasta paras vaihtoehto, koska se olisi lähellä päärakennusta. Päärakennuksen tiloja, kuten liikuntasalia (entinen juhlasali) sekä allasostastoa tullaan hyödyntämään päiväkodin toiminnassa.

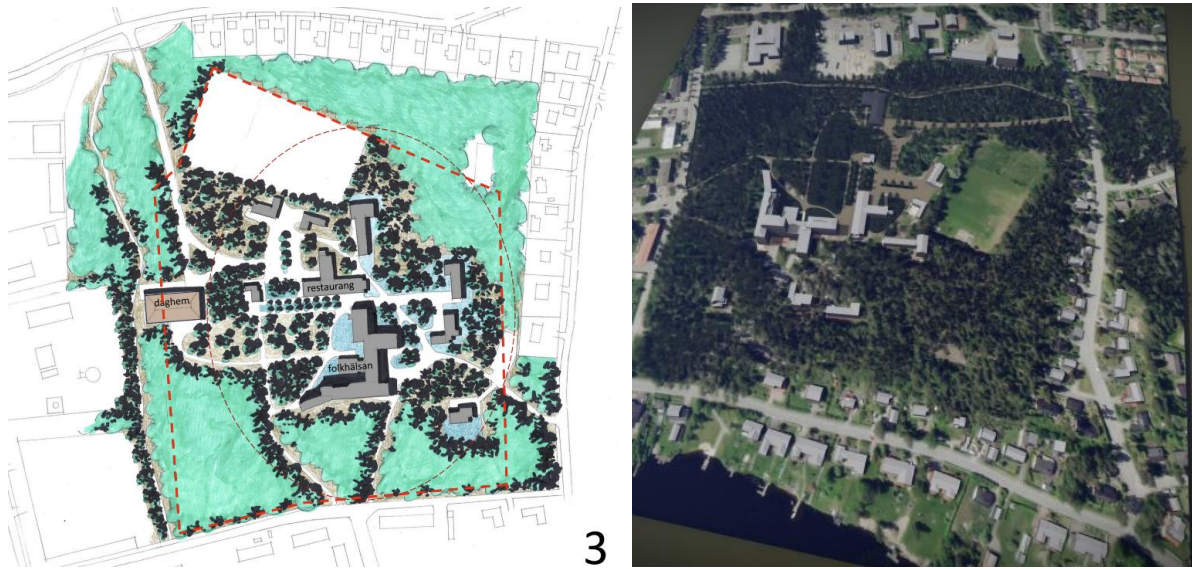


**Kuva 28. Laaja-arkkitehtien luonnokset vaihtoehdoista 1 ja 2.**

Työneuvottelussa Pietarsaaren kaupungin kaavoitus esitteli myös omia ajatuksiaan, joissa rakennus olisi sijoitettuna arvokkaan kokonaisuuden reuna-alueelle. Tavoitteena sijoittelulla oli säilyttää olevien rakennusten alue yhtenäisenä, jolloin vaikutukset arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön olisivat vähäisempiä.



**Kuva 29. Otteita Pietarsaaren kaupungin asemakaava-arkkitehti Sören Öhbergin skisseistä.**



**Kuva 30. Ote Pietarsaaren kaupungin asemakaava-arkkitehti Sören Öhbergin skissistä sekä kaupungin laatimasta 3D-mallinnuksesta.**

Neuvottelussa toimija totesi, että kaupungin esittämät vaihtoehdot eivät tue heidän strategiansa mukaista toimintaa.

Viranomaiset olivat huolissaan alueen liikennejärjestelyistä sekä tulevan päiväkodin saattoliikenteen tuomasta liikennemäärän kasvusta alueella. Sekä Pohjanmaan museo että ELY-keskus toivat esiin alueen arvoja ja toivoivat, ettei tulevaa päiväkotirakennusta rakennettaisi suoraan olevien rakennusten yhteyteen. Puuston tarpeeton raivaaminen sekä liito-oravan elinalueen mahdollinen heikentäminen tulisi myös huomioida suunnittelun yhteydessä.

Työneuvottelusta saadun palautteen perusteella kaupunki päätti jatkaa kavasuunnittelua vaihtoehdolla kaksi. Laaja-arkkitehdit jatkoivat päätöksen perusteella rakennuksen luonnossuunnittelua.

Laaja-arkkitehdit esittelivät kaupungille uuden luonnossuunnitelman kesäkuussa 2025. Kantavana ideana on tehdä päiväkotia laajennuksena nykyään ruokalana toimivaan entiseen lämpökeskus/pesularakennukseen (F). Nykyään rakennuksen päädyssä sijaitsevaan tyhjään varastotilaan on tavoitteena toteuttaa päiväkodin ruokala. Vaihtoehtoisesti ruokalan paikka voisi sijaita lämpökeskuksessa. Tulevaisuuden suunnitelmissa on mahdollistaa sisäinen yhteys entiseen parantolarakennukseen olemassa olevien tunnelirakenteiden kautta. Myös yhteys leikkipihalta I-rakennuksessa pidettävään iltapäiväkerhoon on huomioitu luonnossuunnitelmassa. Sisäisen yhteyden mahdollistaminen päärakennukseen tukee toimijan arvojen mukaista strategiaa vanhusten ja lasten spontaaneista ja välittömistä kohtaamisista.



**Kuva 31. Ote Laaja-arkkitehtien luonnossuunnitelmasta kesäkuulta 2025.**

Vaihtoehdon kaksi tutkimista päätettiin jatkaa yleissuunnitelman muodossa. Yleissuunnitelmassa on tutkittu alueen sisäisiä liikennejärjestelyitä, pysäköinti- ja piha-alueita sekä uuden laajennuksen soveltuvuutta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Yleissuunnitelma toimii asemakaavamuutoksen pohjana ja antaa riittävää tietoa vaikutuksen arviointia sekä kaavamääräyksiä varten.

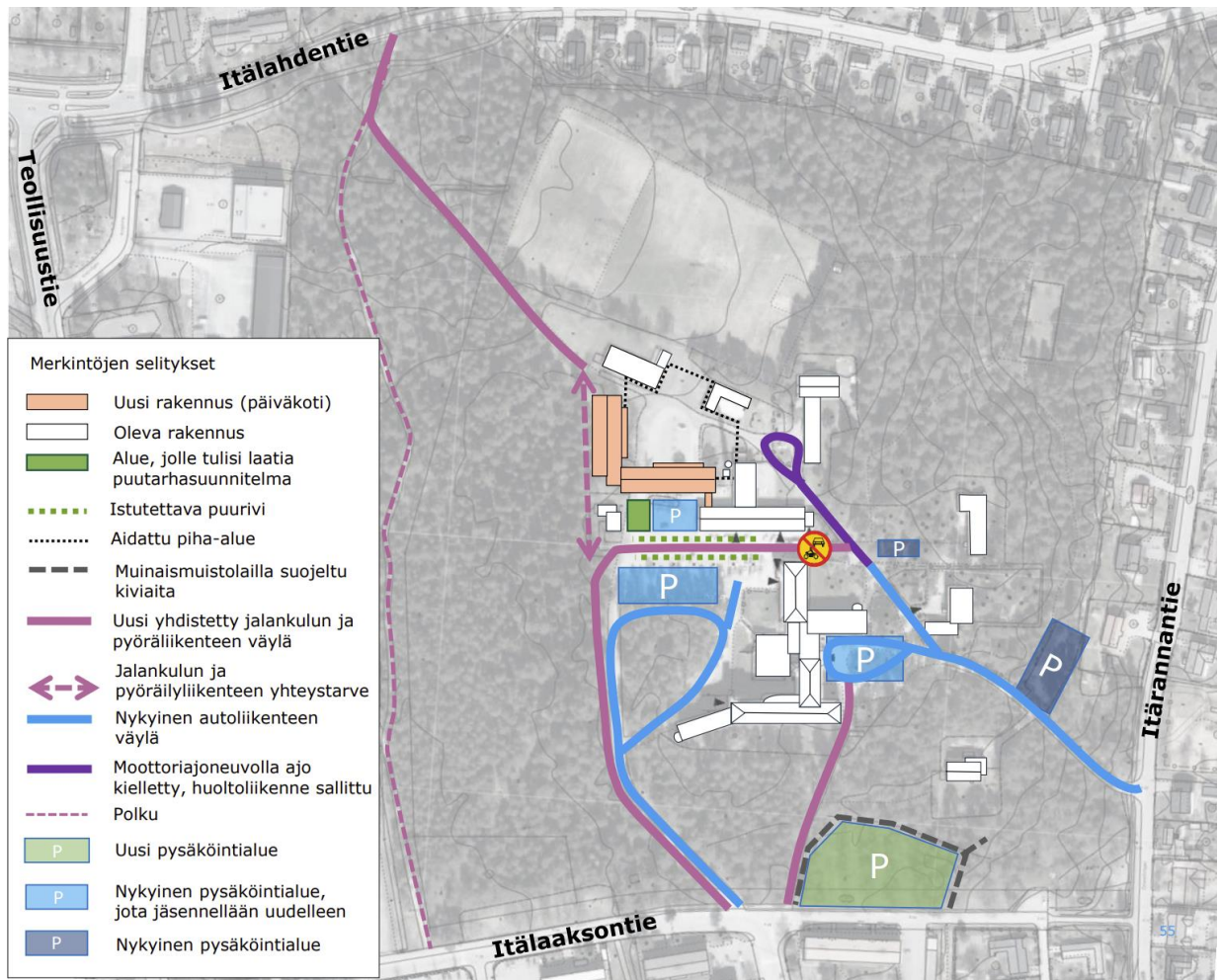
#### **4.5 Liikenteen- pysäköinnin ja piha-alueiden yleissuunnitelma**

Yleissuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy. Yleissuunnitelmassa on keskitytty liikennejärjestelyiden toimivuuteen sekä uuden päiväkotirakennuksen ympäristöön.

- Päiväkodin saattoliikenne on järjestetty rakennuksen eteläpuoleiselta lähimmältä pysäköintialueelta.
- Kappeli on kytketty alueeseen mukaan Bengt Schalinin vuoden 1941 puutarhasuunnitelmassa esiintyneen puukujanteen avulla.
- Kappelin edustaa korostetaan puutarhasuunnitelmalla.

- Östanlidin alueelle on osoitettu yksi uusi, enintään noin sadan autopaikan pysäköintialue pitempiaikaista pysäköintiä varten Itälaaksontien pohjoispuolelle suojellun kivimuurin rajaamalle alueelle. Kivimuurin edustalla oleva polku kunnostetaan ympärivuotiselle pyörä- ja jalankulkuliikenteelle.
- Päiväkodin rakentaminen vähentää autopaikkoja Östanlidin rakennusten läheisyydessä. Jäljelle jäävät pysäköintialueet osoitetaan lähtökohtaisesti lyhytaikaiseen pysäköintiin.
- Itälaaksontien väylän yhteyteen suunnitellaan yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Samalla parannetaan Itälaaksontien liittymäjärjestelyitä.
- Pohjoisen suunnasta Itälahdentieltä rakennetaan uusi jalkakäytävä ja pyörätie päiväkotirakennukselle.
- Itärannantien yhteydelle ei ehdoteta muutoksia.

Laadittu suunnitelmaraportti on kaavaselostuksen liitteenä 5.



Kuva 32. Ote yleissuunnitelmasta.

#### 4.6 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on tutkia uuden päiväkodin osoittamista asemakaavassa sekä ajantasaistaa rakennussuojelumerkintöjä valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY2009).

Toimijan tavoitteet:

- Alueen sisäisten turvallisten liikennejärjestelyiden mahdollistaminen sekä jalankulku ja pyöräily-yhteyksien parantaminen
- Päiväkodin keskeinen sijainti ja yhteys alueen muihin rakennuksiin
- Alueen rakennetun kulttuuriympäristön sekä luonnonympäristön huomioiminen.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella muodostuu palvelurakennusten kortteli 18 sekä virkistys- ja katualuetta.

### 5.2 Kaavaluonnos 16.10.2025

Laadittujen selvitysten, asetettujen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella on laadittu kaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu palvelurakennusten kortteli (P-1), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä katualueeksi. Asemakaavarunko on voimassa olevan asemakaavan kaltainen.

#### Palvelurakennusten korttelialue (P-1/s-1)

Voimassa olevassa kaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveyshuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P-1/s-1). Alueelle saa sijoittaa julkisten ja yksityisten palvelujen toimintaa ja laitoksia sekä asumista. Merkintä vastaa paremmin alueen nykyisiä ja tulevia toimintoja. Kaavamerkintä on yleiskaavan mukainen. Korttelin suurin sallittu kerroskorkeus on viisi ja tehokkuusluku 0,13. Alueen säilyttämisestä on annettu seuraavia määräyksiä:

- Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) Östanlidin parantola.
- Uudisrakentamisessa tulee huomioida sopeutuminen alueen maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön siten, että ympäristön historialliset erityispiirteet ja funktionalismin periaatteet säilyvät.
- Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa (RakL 53 §).
- Aluetta koskevista muutos- ja korjaustoimenpiteistä sekä uudisrakennussuunnitelmista on pyydettyvä museoviranomaisen lausunto.

Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualueen eteläosan katualuetta vasten oleva kapea lähivirkistysalue (VL) on muutettu osaksi palvelurakennusten korttelialuetta. Katualuetta vasten on osoitettu liittymiskielto muutoin paitsi ajoneuvoliittymän alueelle sekä katualuetta vasten osoitetulle pysäköimispaikalle (p). Pysäköimispaikan ympärillä sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm). Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettyvä lausunto museoviranomaiselta. Itälaaksontieltä on merkitty ohjeellinen ajoyhteys alueelle. Toinen ohjeellinen ajoyhteys on osoitettu Itärannantieltä. Katua vasten olevalle korttelialueen reunalle on osoitettu muutoin liittymiskielto. Alueen pysäköintipaikat (p) on merkitty kaavaan yleissuunnitelman mukaisesti.

#### Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin tai asuntoja (pk/as)

Entisen lämpökeskuksen/pesulan (F) yhteyteen on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin tai asuntoja (pk/as). Rakennusalan suurin sallittu kerroskorkeus on I ja rakennusoikeus 1500 k-m<sup>2</sup>. Rakentamista ohjataan seuraavin määräyksiin:

- Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja sopeutua ulkoasultaan, väreiltään, muodoltaan ja pintamateriaaleiltaan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) Östanlidin parantola.
- Rakennuksen pääasiallisen kattomuodon tulee olla harjakatto. Kattokaltevuudessa tulee ottaa huomioon ympäröivät rakennukset.
- Korjauksissa tulee kattokaltevuus säilyttää alkuperäisenä.
- Päiväkodin räystäskorkeudessa tulee ottaa huomioon entisen lämpökeskuksen/pesulan katon ylin räystäskorkeus.
- Rakennuksen pääasiallinen pintamateriaali tulee olla vaalea rappaus. Lisäksi voidaan käyttää luonnollisen väristä puuta.
- Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 15 metriä.
- Rakennuksen yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, saa olla enintään 45 metriä.
- Tekniset tilat tulee mahdollisuuksien mukaan integroida rakennukseen yhtenäisen vesikattopinnan alle, eikä sijoittaa vesikaton yläpuolelle erillisiin rakennusosiin. Mikäli teknisiä tiloja sijoitetaan vesikattopinnan yläpuolelle, tulee ne verhoilla ja niiden tulee soveltua ulkonäöltään valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.
- Päiväkotitoiminnan päätyttyä rakennus voidaan tarvittaessa muuttaa asuinkäyttöön.

Rakennusalan eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen pysäköintipaikka (p), joka on suunniteltu päiväkodin saattoliikennettä varten. Pysäköintialueen länsipuolelle kappelin edustalle on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle tulee laatia kappelin ympäristöä korostava puutarhasuunnitelma. Näiden eteläpuolelle on osoitettu kaksi istutettavaa/säilytettävää puuriviä, jotka johtavat kappelin sisäänkäynnille.

#### Rakennussuojelu (sr)

Alueen rakennukset on osoitettu rakennusinventoinnin mukaisesti suojeltavaksi. Rakennuksia ei saa purkaa. Suojelua on kolmea eri tasoa sr-1, s-2 sekä s-3. Suojelumerkinnöillä ohjataan mahdollisia muutos- ja korjaustoimenpiteitä. Suojeltavilla rakennuksilla s-1 sekä s-2 suojellaan myös rakennusten julkisluonteisia sisätiloja. Kaikista muutos- ja korjaustoimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

#### Säilytettävät alueen osat (s)

Alueella on entinen puutarha-alue, joka tulee säilyttää (s-1). Historiallisesti ja maisemallisesti arvokas alue, jonka luonne tulee säilyttää avoimena. Alueelle voidaan sijoittaa alueen luonteeseen sopivia toimintoja kuten leikkipaikkoja.

Entisen hiilivaraston (H) edustalla on rakennukseen liittyvä rakenne, joka tulee säilyttää (s-2).

Metsäisillä alueilla on puustoisena säilytettäviä alueen osia, joilla sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV lajeja, joiden yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää (LsL 78 §) (s-3). Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut säilytetään. Myös liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.

#### **Lähivirkistysalue (VL)**

Lähivirkistysalue on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti.

#### Muut merkinnät

VL-alueelle on nykyisen polun mukaisesti merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Ohjeellinen reitti on osoitettu myös lähteväksi rakennusosalta, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin tai asuntoja. Päätyvän kadun päähän on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (pp). Lisäksi alueelle on osoitettu maanalaista johtoa varten varatut alueen osat.

## **Asemakaavamääräykset**

Asemakaavamääräyksillä ohjataan alueen rakennustapaa, kasvillisuutta sekä pintavesiä.

### **RAKENNUSTAPA:**

Rakennustapaa koskevilla määräyksillä on pyritty huomioimaan alueen luonne päällystemateriaaleja koskevassa määräyksessä. Mikäli alueelle on tarpeen rakentaa pieni varasto- tai muu rakennus, tämä on sallittu erillisellä määräyksellä.

- Piha-alueilla, jotka eivät ole pysäköinti- tai liikennealueita, tulee pääasiassa käyttää luonnonmukaisia päällystemateriaaleja.
- Alueelle voidaan rakennuslupasta riippumatta sijoittaa pieniä, korkeintaan 15 k-m<sup>2</sup>/ varasto- tai muita piharakennuksia. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon muut alueelle osoitetut kaavamääräykset sekä riittävä etäisyys suojeltuihin rakennuksiin. Rakentamisen tulee soveltua valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

### **KASVILLISUUS:**

Kasvillisuutta koskevilla määräyksillä on pyritty huomioimaan alueen kulttuurihistoria ja luonnonpuustoa koskevien määräysten avulla.

- Rakentamatta jäävä alueen osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on säilytettävä metsäisenä tai istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Alueen ympäristö ja maastonmuodot tulee säilyttää pääosin luonnonmukaisina.
- Paikoitusalueet tulee rajata ja jäsenöidä puustutuksin, vähintään 1 puu/6 autopaikkaa.

### **PINTAVEDET:**

- Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään alueella mahdollisuuksien mukaan.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

### **KORKEUSASEMA**

- Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioivaa yhtenäistä linjaa.



Kuva 33. Ote kaavaluonnoksesta.

### 5.2.1 Kaavaluonnoksen mitoitus

Kaavalla muodostuu palvelurakennusten korttelialue (P-1), jonka pinta-ala on 13,66 ha ja rakennusoikeus on 17 754 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 1500 k-m<sup>2</sup> voidaan käyttää päiväkotia tai asuntoja varten. Alueella on lähivirkistysaluetta (VL), jonka pinta-ala on 2,58 k-m<sup>2</sup>, katualuetta, jonka pinta-ala on 0,38 ha sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (pp), jonka pinta-ala on 0,04 ha.

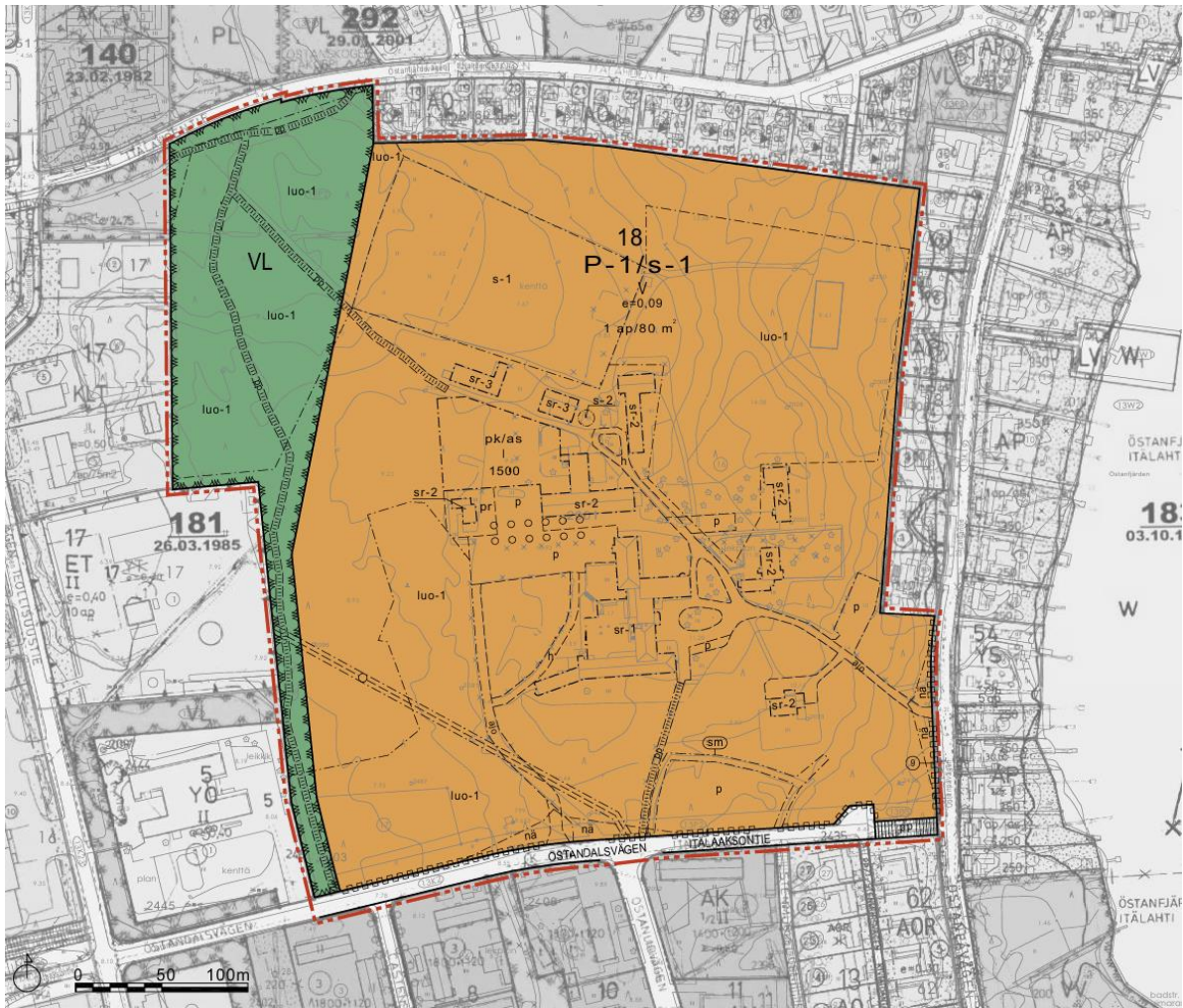
### 5.3 Kaavaehdotus 19.3.2026

Kaupungilta saatujen tietojen mukaan alueen käytetty rakennusoikeus on 10 088 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

- Alueen tehokkuuslukua on madallettu  $e=0,090$ :een, jolloin rakennusoikeus on 12 294 k-m<sup>2</sup>
- Alueelle on lisätty pysäköintipaikkoja koskeva määräys. Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Alueelle on rakennettava 1 ap/80 m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa vähintään 153 autopaikan rakentamista.
- Alueella sijaitseva lounas-koillisuuntainen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa on poistettu, koska vesijohto muuttuu kiinteistön omistukseen, jolloin johtorasitetta ei ole tarvetta esittää kaavakartalla.
- Sikala-talli rakennuksen kaavamerkintä sr-2 on muutettu sr-3:ksi
- Merkintä s-3 on muutettu luo-1 merkinnäksi.
- Kaavakartalle on lisätty huoltoliikennettä varten varatut ohjeelliset alueen osat (h).

- Itälaaksontien ohjeellista ajoyhteyttä on linjattu uudelleen liikennetarkastelun mukaisesti liikenneturvallisuuden parantamiseksi.
- Molempaan ajoliittymään on lisätty näkemäalueet, liikenneturvallisuuden parantamiseksi
- Itälaaksontien varrella olevan pysäköintialueen keskelle on lisätty liittymäkielto liikenneturvallisuuden parantamiseksi.
- Asemakaavamääräystä liittyen pieniin, korkeintaan 15 m<sup>2</sup> varasto- tai muita piharakennuksia koskevaa määräystä on tarkennettu siten, että rakennuksia voidaan rakennuslupa riippumatta sijoittaa P-1/s-1 alueelle.
- Asemakaavamääräyksiin on lisätty rakennustapaa koskeva määräys päiväkodin piha-alueen aitaamiseen liittyen: Päiväkodin piha alue tulee aidata. Aidan tulee olla vähintään 1,2 m korkea. Aidan tulee sopeutua materiaaleiltaan ja tyyliältään ympäröivään maisemaan ja kulttuuriympäristön arvoihin. Materiaalina voidaan käyttää metallia tai puuta. Alueen visuaalinen avoimuus tulee säilyttää. Aidan yhteyteen voidaan sijoittaa alueelle soveltuvaa kasvillisuutta.
- Kaavamerkintöjen kieliasua on tarkennettu.



Kuva 34. Kaavaehdotus 19.3.2026.

## 6. KAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1 Kaava-alueen vaikutusten arviointi

#### 6.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

##### Luonnonolot

Kaavaratkaisussa on pyritty säilyttämään alueen puustoa mahdollisimman hyvin. Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin tai asuntoja on osoitettu olevan rakennuskannan yhteyteen, jolloin vain pieni osa puustoa joudutaan kaavan toteuduttua kaatamaan.

Suunnittelualueen luonnonympäristöä on huomioitu merkinnällä (s-3) puustoisena säilytettävä alueen osa, jolla sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV a lajeja, joiden yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää (LsL 78 §). Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut säilytetään. Myös liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Metsän säilymistä muilta osin edistetään kaavamääräyksellä, jonka mukaan rakentamatta jäävä alueen osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on säilytettävä metsäisenä tai istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Itälaaksontien varteen on osoitettu uusi pysäköimispaikka (p). Alue on entistä avointa peltoaluetta, jota muinaismuistolaililla rahoitettu kiviaita (sm) reunustaa. Ekologinen yhteys alueen pohjoispuolella säilyy, vaikka puita kaadetaan pysäköintialueeksi osoitetulta alueelta. Uudet jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat hyödyntävät nykyisiä käytäviä. Länsipuolen VL alue säilyy voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Laadittujen selvitysten perusteella ja vähäisen metsäisen pinta-alahäviön vuoksi vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

Itälaaksontien ja Östanlidin alueen ajoyhteyden liittymän turvallisuutta parannetaan suurentamalla liittymiskulmaa ja parantamalla näkemiä. Liittymän uusi linjaus sijaitsee liito-oravan elinympäristön (s-3) reuna-alueella. Liittymän parantamisen myötä kolme mäntyä on poistettava. Kyseisiä puita ei ole merkitty luontoselvityksessä kolopuiksi ja alueelle jää vielä runsaasti puita uuden linjauksen molemmin puolin. Puiden kaatamisen ei arvioida heikentävän liito-oravan elinympäristöä.

##### Virkistys

Kaavaluonnoksen länsipuoleinen lähivirkistysalue (VL) säilyy voimassa olevan kaavan kaltaisena. Alueelle on lisätty ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jonka kulkee olemassa olevaa polkua pitkin rakennusalalle, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin tai asuntoja. Pohjois-etelä suuntainen reitti on voimassa olevan kaavan kaltainen. Linjausta on muutettu kulkemaan nykyistä polkua pitkin. Alueen saavutettavuuden parantuminen edesauttaa alueella virkistäytymistä. Voimassa olevassa kaavassa Itälaaksontietä vasten osoitettu lähivirkistysalue (VL) on osoitettu osaksi palvelurakennusten korttelialuetta (P-1/s-1). Päiväkodin ja sen piha-alueen toteutuminen lisää mahdollisesti alueen iltakäyttöä.

##### Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa palvelujen kehittämisen keskustaajamassa hyvin saavutettavissa olevalla paikalla. Kaavassa on annettu määräyksiä puuston, viheralueiden sekä luonnonarvojen säilyttämisestä. Kaava tukee luonnon monimuotoisuutta. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. poistettavan puuston määrä, rakennusten laajuudet ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa eri lämmitysmuodoilla kuten kauko- tai maalämmön käytöllä. Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesisuunnitelman laatimisen osalta.

Rakentamisessa suositellaan käyttämään ilmastoviisaita menetelmiä. Rakennusmateriaalien tulee olla korkealaatuisia, energiatehokkaita ja ekologisesti kestäviä. Ilmastoviisaita energialähteitä tulisi suosia.

### **6.1.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Kaupunki- ja maisemakuva**

Kaava mahdollistaa päiväkodin rakentamisen entisen lämpökeskus/pesularakennuksen (F) yhteyteen. Toteutumisen myötä maisema tulee muuttumaan rakennetumpaan suuntaan. Rakennuksen arvioidaan täydentävän aluerakennetta melko hyvin ja kaavamääräyksillä ohjataan funktionalismin periaatteiden säilymistä Östanlidin alueella. Rakentamista ohjaavilla määräyksillä varmistetaan uudisrakennuksen soveltuvuus valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaavan toteutumisen myötä maisema muuttuu sisäpihan alueella. Parantolarakennuksen pääsisäänkäynnin näkymä tulee säilymään ennallaan. Maisema-analyysissä sisäpihan aluetta on kuvattu nykytilassaan avoimeksi hajanaiseksi alueeksi. Alueella sijaitsee laaja sorakenttä, jota käytetään pysäköintialueena. Kappeli on nykytilassaan alueesta irrallinen.

Kaavan toteutumisen myötä, alue jäsentyy uudelleen. Uusi päiväkotirakennus on osoitettu nykyisen pysäköintipaikan päälle. Vain pieni määrä alueen puustoa joudutaan kaatamaan. Päiväkodin eteläpuolelle on osoitettu istutettava puurivi, joka johtaa kappelille. Kappelin edustalle on osoitettu kaavassa ohjeellisena pysäköintialue sekä alueen osa, jolle tulee laatia kappelin ympäristöä korostava puutarhasuunnitelma. Kaavan toteutumisen arvioidaan parantavan sisäpihan pienmaisema, korostavan kappelin asemaa maisemassa ja liittämällä sen osaksi muuta rakennuskantaa. Kappelin liittäminen osaksi uudisrakentamista yhdistää funktionalismin tyyli-suunnan rakennukset päiväkodin molemmille puolille, jolloin uudisrakennus liittyy kokonaisuuden osaksi eri mittakaavaisilla rakennuksilla.

Entinen hiilivarasto (H) sekä entinen sikala ja hevostalli (G) jäävät muuttuvassa maisemassa etelänsuunnasta katsottuna uudisrakennuksen peittoon. Toisaalta rakennukset on mahdollista kytkeä mukaan päiväkodin toimintaan, mikä edesauttaisi niiden säilymistä. Rakennusten historiallinen kytkös entisen puutarhasuunnitelman alueelle säilyy. Entinen puutarhasuunnitelma on osoitettu kaavassa entisen puutarhan alueena, joka tulee säilyttää (s-1). Alueen luonne ohjataan säilytettävän avoimena. Alueelle voidaan sijoittaa alueen luonteeseen sopivia toimintoja, kuten leikkipaikkoja.

Kaavan mahdollistama päiväkodin toteutuminen keskeisellä paikalla olevien rakennusten yhteydessä muuttaa alueen luonnetta tiivistämällä rakennettua aluetta. Sijainti iltapäiväkerhon ja laajan nurmikentän alueella, jossa on leikkipaikka, tukevat suunniteltua toimintaa. Päiväkodin rakennusalan sijoittaminen olevan rakennuskannan yhteyteen toisaalta tukee alueen puuston säilymistä. Puuston säilymistä tuetaan myös kaavamääräyksellä. Rakentamatta jäävä alueen osa, jota ei käytetä leikki- oleskelu tai pysäköintialueena on säilytettävä metsäisenä tai istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa. Maisemaa muuttavista maanrakennustöistä, puiden kaatamisesta tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa (RakL 53 §).

Alueelle on osoitettu uudet jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat nykyisille poluille, joten maiseman muutos on niiden osalta vähäinen. Saattoliikenteen järjestäminen nykyisiä ajoreittejä pitkin tukee maiseman säilymistä. Kaavalla mahdollistetaan laajan pysäköintialueen toteuttaminen Itälaaksontien varteen muinaismuistolaila rauhoitetun kiviaidan rajaaman alueen sisään. Tämä muuttaa maisemaa Itälaaksontien varressa. Pysäköintialueita varten on annettu kaavamääräys, jonka mukaan paikoitusalueet tulee rajata ja jäsennoidä puuistutuksin, vähintään 1 puu/6 auto-paikkaa. Tämä edesauttaa alueen luonteen säilymistä vehreänä. Pysäköintialueen ansiosta muinaismuistolaila suojeltu kiviäitä saadaan maisemassa paremmin esiin ja osaksi alueen toimintoja.



**Kuva 35. Laaja-arkkitehtien laatima alustava havainnekuva, mistä käy ilmi uuden rakentamisen sijoittuminen alueella.**

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Östanlidin entinen parantola on harvinaisen hyvin kulttuurihistoriallisen arvonsa säilyttänyt kokonaisuus, jossa kaikki alkuperäiset rakennukset ovat säilyneet lähes alkuperäisessä ulkoasussaan. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009), jossa sairaalarakentamisesta tunnettu arkkitehti Ragnar Wessmanin suunnittelema laadukas arkkitehtuuri ja luonnonympäristö tukevat toisiaan. Suunniteltu kaavaratkaisu muuttaa arvokasta ympäristöä, mutta samalla tukee toiminnan jatkumista alueella, mikä on tärkeää ympäristön säilymisen kannalta. Kaavassa kaikki parantolan historiaan liittyvät rakennukset on suojeltu, myös rakennusten keskeisiä julkisluonteisia sisätiloja on suojeltu. Kaavamääräysten arvioidaan tukevan rakennusten säilymistä sekä korjaamista siten, että niiden rakennushistorialliset, maisemalliset ja historialliset arvot säilyvät.

Kaavaratkaisu säilyttää ympäröivän mäntymetsän hyvin sekä päärakennuksen monumentaalisen aseman maisemassa. Alueen käyttö palvelurakennusten korttelialueena (P-1) vastaa edelleen hyvin alkuperäistä käyttöä. Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvo heikkenee jonkin verran, koska autenttinen säilynyt ympäristö muuttuu. Östanlidin parantolan historiallinen todistusvoimaisuus säilyy tästä huolimatta, sillä kaikki alueen historiasta kertovat rakennukset on suojeltu ja muita historiallisia elementtejä osoitettu säilytettäväksi.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin tai asuntoja on osoitettu entisen lämpökeskus/pesularakennuksen (F) yhteyteen. Ratkaisu mahdollistaa rakennuksen laajentamisen pohjoiseen. Entistä lämpökeskus/pesularakennusta on laajennettu ennestään 1954 piirustusten mukaan sekä 1980-luvulla. Rakennuksen käyttötarkoitus on muutettu ruokalaksi. Rakennuksen laajentaminen tämän pohjoisosasta ei arvioida merkittävästi heikentävän rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa. Uudisrakentamisen sopeutumista alueen arvoihin ja rakennustyyliin on ohjattu kaavamääräyksin.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen toteutumisen arvioidaan tukevan keskustaajaman palveluiden kehittymistä. Päiväkodin rakentaminen mahdollistaa lisää työpaikkoja alueelle.

## Liikenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden, noin 120-130 lapsen päiväkodin rakentamisen, jossa työskentelee noin 30 työntekijää. *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa*-oppaan mukaan päiväkotia aiheuttaa noin 400 ajon/vrk poikkileikkausliikennemäärän, joista 200 on saapuvaa ja 200 on lähtevää ajoneuvoa. Lisäksi päiväkotiin arvioidaan saapuvan päivittäin noin 30 kävellen ja pyörällä saatettavaa lasta, mikä aiheuttaa vuorokaudessa yhteensä noin 170 jalankulkijan ja pyöräilijän poikkileikkausliikennemäärän.

Östanlidin alueen pysäköintijärjestelyjä järjestellään uudelleen. Pitkäaikainen työntekijäpysäköinti osoitetaan uudelle pysäköintialueelle Itälaaksontien yhteyteen ja alueen sisälle osoitetaan vain aikarajoitettua pysäköintiä. Päiväkodin uudisrakennuksen myötä Östanlidin rakennusten välittömästä läheisyydestä poistuu pysäköintipaikkoja, mutta Itälaaksontien yhteyteen rakennettavan uuden pysäköintialueen vuoksi alueen kokonaispysäköintipaikkamäärä kasvaa. Kävelymatkat pitkäaikaisilta pysäköintipaikoilta Östanlidin rakennusten sisäänkäynneille kasvavat, mutta etäisyydet ovat silti lyhyitä ja kävelymatkoiksi hyvin soveltuvia (etäisyys uudelta pysäköintialueelta parantolan pää-ovelle 100-150 metriä ja uudelle päiväkodille noin 250 metriä).

Uuden yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien rakentaminen pohjoisesta Itälahdentieltä parantaa alueen saavutettavuutta jalan ja pyörällä. Itälaaksontien ajoyhteyden viereen rakennettava jalankulun ja pyöräilyn väylä sekä uuden pysäköintialueen viereisen polun muuttaminen esteettömäksi ja ympärivuorokautisesti ylläpidetyksi parantavat alueelle jalan ja pyöräillen saapumisen turvallisuutta. Uudet pysäköintijärjestelyt sekä läpiajokielto lämpövoimalarakennuksen edustalla rauhoittavat Östanlidin alueen liikennettä ja parantavat alueen liikenneturvallisuutta sekä viihtyisyyttä. Pysäköintiliikenteen siirtyminen Itälaaksontielle vähentää liikennettä Itärannantiellä ja lisää Itälaaksontantiellä, mikä myös parantaa liikenteen turvallisuutta, sillä Itärannantiellä on paljon suoria tonttiliittymiä kadun varrella sijaitseville omakotitaloille, päinvastoin kuin Itälaaksontantiellä.

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen myötä on selvitetty Itälaaksontien ja kantatien 68 liittymän oikeaankääntymiskaistan tarve, Itälaaksontien ja Östanlidin alueen ajoyhteyden liittymän turvallisuutta sekä Itälaaksontien suuntaisen jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuutta. Liikennetarkastelun perusteella oikeallekääntymiskaistan tarvetta ei ole. Tarkastelun tulokset on esitetty liitteenä olevassa liikennetarkastelussa (**liite 8**).

Itälaaksontien ja Östanlidin alueen ajoyhteyden liittymän turvallisuutta parannetaan suurentamalla liittymiskulmaa ja parantamalla näkemiä. Liittymän uusi linjaus sijaitsee liito-oravan elinympäristön (s-3) reuna-alueella. Liittymän parantamisen myötä kolme mäntyä on poistettava. Kyseisiä puita ei ole merkitty kolopuiksi ja alueelle jää vielä runsaasti puita uuden linjauksen molemmin puolin.

Näkemäalueet Östanlidin alueen ajoyhteyksien liittymissä on huomioitu kaavaehdotuksessa. Liittymän tien suunnasta on voitava nähdä henkilöauton silmäpistekorkeudelta (1,1 metriä tienpinnasta) päätiellä liittymää lähestyvän ajoneuvon ajovalot (0,6 metrin korkeudella tien pinnasta). Lisäksi on oltava esteetön näkyvyys lapsipyöräilijän silmäpistekorkeudelle (0,8 m). Itälaaksontien ja Östanlidin alueen liittymässä on näkemäalueella muinaisjäännökseksi merkitty kivimuuri (sm). Kivimuuri on matala, eikä sen oleteta olevan näkemäeste (kuva 19). Näkemäalueella tulee huolehtia säännöllisestä pusikon raivauksesta, mutta runkopuita saa olla.

### **Tekninen huolto**

Kaava-alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä, joten alueen nykyistä verkostoa voidaan hyödyntää ja laajentaa. Alueen poikkikulkevaa vesijohtoa voi olla tarpeen siirtää päiväkodin rakentamisen myötä.

## **7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään valtuustossa kesällä 2026. Hyväksymisen jälkeen Folkhälsan vastaa kaavan toteuttamisesta.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pietarsaari	Täyttämispvm	25.3.2026
Kaavan nimi	13 ITÄLÄ K 18 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUEET.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	5.2.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	20,4432	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	20,4432

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>20,4432</b>	<b>100,00</b>	<b>12291</b>	<b>0,06</b>	<b>0,0000</b>	<b>-52831</b>
A yhteensä						
P yhteensä	13,6568	66,8	12291	0,09	13,6568	12291
Y yhteensä					-13,0244	-65122
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,5804	12,6			-0,3324	
R yhteensä						
L yhteensä	4,2060	20,6			-0,3000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>20,4432</b>	<b>100,00</b>	<b>12291</b>	<b>0,06</b>	<b>0,0000</b>	<b>-52831</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>	13,6568	66,8	12291	0,09	13,6568	12291
P	13,6568	100,0	12291	0,09	13,6568	12291
<b>Y yhteensä</b>					-13,0244	-65122
YS					-13,0244	-65122
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	2,5804	12,6			-0,3324	
VL	2,5804	100,0			-0,3324	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	4,2060	20,6			-0,3000	
Kadut	4,2060	100,0				
LPA					-0,3000	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						