

DETALJPLANEÄNDRING ASEMAKAAVAN MUUTOS

STADSDEL 33 SIKÖREN
KVARTER 2(del) SAMT
SPECIAL- OCH GATUOMRÅDEN
STADSDEL 32 SVEDJENABBA
GATUOMRÅDE



JAKOBSTAD - PIETARSAARI

KAUP.OSA 33 SIIKALUOTO
KORTTELI 2(osa) SEKÄ
ERITYIS- JA KATUALUEET
KAUP.OSA 32 KASKINIEMI
KATUALUE.

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING

Beskrivningen berör den 01.09.2026 daterade detaljplanekartan.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändringen berör:

Del av kvarter 2 samt special- och gatuområden i stadsdel 33, Sikören samt gatuområde i stadsdel 32, Svedjenabba.

Genom detaljplaneändringen bildas:

Del av kvarter 2 samt special- och gatuområden i stadsdel 33, Sikören samt gatuområde i stadsdel 32, Svedjenabba.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är ett ca 4 ha stort område mellan Östra Ringvägen och Fabriksgatan. Planeringsområdet ligger i stadsdelen Sikören.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 01.09.2026 päivättyä asema-
kaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee:

Kortteli 2.n osaa sekä erityis- ja katualueita kaupunginosassa 33, Siikaluoto, sekä katualue kaupunginosassa 32 Kaskiniemi.

Asemakaavamuutoksella muodostetaan:

Osa kortteliä 2 sekä erityis- ja katualueet kaupunginosaan 33, Siikaluoto. Sekä katualue kaupunginosaan 32, Kaskiniemi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueena on Itäinen Rengastien ja Tehtaankadun välissä oleva noin 4 ha suuruinen alue. Alue sijaitsee Siikaluodon kaupunginosassa.



Bild 1. Lageskarta

Kuva 1. Sijaintikartta



Bild 2. Planeringsområdet

Kuva 2. Suunnittelualue

1.3 Planens syfte

Energibolaget Herrfors har för avsikt att utveckla sin verksamhet inom energiförsörjningen i form av en nybyggnation av ett värmelager. Värmelagret ska bestå av en ca 40 meter hög behållare med en diameter på ca 20 meter. Behållaren ska innehålla varmt vatten och bidra till att reducera topparna och dalgångarna i el- och värmedistributionen. Även K-Rauta har behov av större tomt i sin verksamhet.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Beskrivningens bilagor är:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Karta över förorenad mark
3. Blankett för uppföljning av detaljplanen

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Energibolaget Herrfors har initierat detaljplaneändring för att undersöka möjligheten att utvidga det nuvarande ET-kvarteret så att den önskade värmebehållaren kan byggas.

1.3 Kaavan tarkoitus

Energiyhtiö Herrfors aikoo kehittää energiantuotantoaan rakentamalla uuden lämpövaraston. Lämpövarasto koostuu noin 40 metriä korkeasta säiliöstä, jonka halkaisija on noin 20 metriä. Säiliö sisältää lämmintä vettä, ja sen avulla tasataan sähkön- ja lämmönjakelun huippu- ja pohjakuormituksia. Myös K-Raudalla on tarve suuremmalle tontille toimintaansa varten.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Selostuksen liitteet ovat:

1. Asemakaavakartta määräyksineen
2. Pilantuneen maaperän kartta
3. Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on käynnistetty Energiyhtiö Herrforsin aloitteesta selvittääkseen mahdollisuutta laajentaa nykyistä ET-korttelia, jotta toivottu lämpösäiliö voidaan rakentaa.

Arbetet med detaljplaneändringen påbörjades efter att annons om att planeringen hade påbörjats ingick i de lokala dagstidningarna 01.07.2026. Rågrannar har kontaktats direkt per brev och har blivit beredda möjligheten att bekanta sig med skissmaterialet.

2.2 Detaljplanen

I detaljplanen anvisas en del av området som område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET), kvartersområde för affärsbyggnader (KL), kvartersområde för bilplatser (LPA), samt lite gatuområden. Hela området är ca 4 ha stort. I detaljplanen fastställs en bindande tomtindelning.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas efter att detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är en del av det före detta industriområdet vid Sikören. Naturmiljön består av lite anlagd gräsmatta och planteringar på K-Rautas tomt och en träddunge i söder samt lite grön areal på energiverket Herrfors' tomt.

Ingen naturinventering behövs för området.

3.1.2 Den byggda miljön

På området i norr finns energiverket Herrfors' tomt där det finns en kraftverksbyggnad i en våning i plåtkonstruktion, samt en tillhörande skorsten som är ca 60 meter hög (bild 3).

Asemakaavoitus käynnistettiin julkaisemalla ilmoitus suunnittelun aloittamisesta paikallislehdistä 01.07.2026. Rajanaapureihin otettiin suoraan yhteyttä kirjeitse ja heille annettiin mahdollisuus tutustua luonnosmateriaaliin.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osa alueesta osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET), liikerakennusten korttelialueeksi (KL), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä hieman katualueeksi. Koko alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria. Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on osa Siikaluodon entistä teollisuusaluetta. Luonnonympäristö koostuu K-Raudan tontilla olevasta vähäisestä istutetusta nurmikosta ja istutuksista sekä etelässä olevasta puuryhmästä ja Herrforsin energialaitoksen tontilla olevasta vähäisestä viheralueesta. Alueelta ei vaadita luontoselvitystä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Pohjoisessa sijaitsevalla alueella on energiayhtiö Herrforsin tontti, jolla on yksikerroksinen peltirakenteinen voimalaitosrakennus sekä siihen kuuluva, noin 60 metriä korkea piippu (kuva 3).



Bild 3. Energiverket Herrfors

Kuva 3. Energialaitos Herrfors

Mer än halva området i väst består av K-Rautas tomt. På tomten finns deras huvudbyggnad/försäljningsbyggnad i plåtkonstruktion, en större förrådsbyggnad samt två skyddstak för virkesförsäljning. Alla byggnader har plåtfasader (bild 4, 5).

Yli puolet lännessä sijaitsevasta alueesta koostuu K-Raudan tontista. Tontilla on heidän peltirakenteinen päärakennuksensa/myymälärakennuksensa, suurempi varastorakennus sekä kaksi katosta puutavaran myyntiä varten. Kaikissa rakennuksissa on peltijulkisivut (kuva 4, 5).



Bild 4. K-Rauta. Huvud- och förrådsbyggnad

Kuva 4. K-Rauta. Pää- ja varastorakennus.



Bild 5. K-Rauta. Skyddstak

Kuva 5. K-Rauta. Suojakatos

På områdets östra del som tidigare har varit en del av industriområdet finns inga byggnader.

Alueen itäosassa, joka on aiemmin ollut osa teollisuusalueetta, ei ole rakennuksia.

3.1.3 Markägoförhållanden

Marken ägs av staden Jakobstad.

3.1.3 Maanomistus

Maat omistaa Pietarsaaren kaupunki.



Bild 6. Stadens markegendom med grå skraffering

Kuva 6. Kaupungin maanomistus harmaalla rasteroituna

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer som berör planområdet

Landskapsplanen

På planområdet gäller Österbottens landskapsplan 2050. Landskapsplanen 2050 godkändes på landskapsfullmäktiges möte 7.4.2025 och trädde i kraft 2.7.2025.

I landskapsplanen anvisas planeringsområdet som ett område för tätortsfunktioner samt industri- och lagerutrymme. (bild 7).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2050. Maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä teollisuus- ja varastoalueeksi (kuva 7).

C

Område för centrumfunktioner

Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas områden för centruminriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt boende, med tillhörande trafikområden och parker i Vasa och i Jakobstad.

C

Keskustatoimintojen alue

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen Vaasassa ja Pietarsaassa.

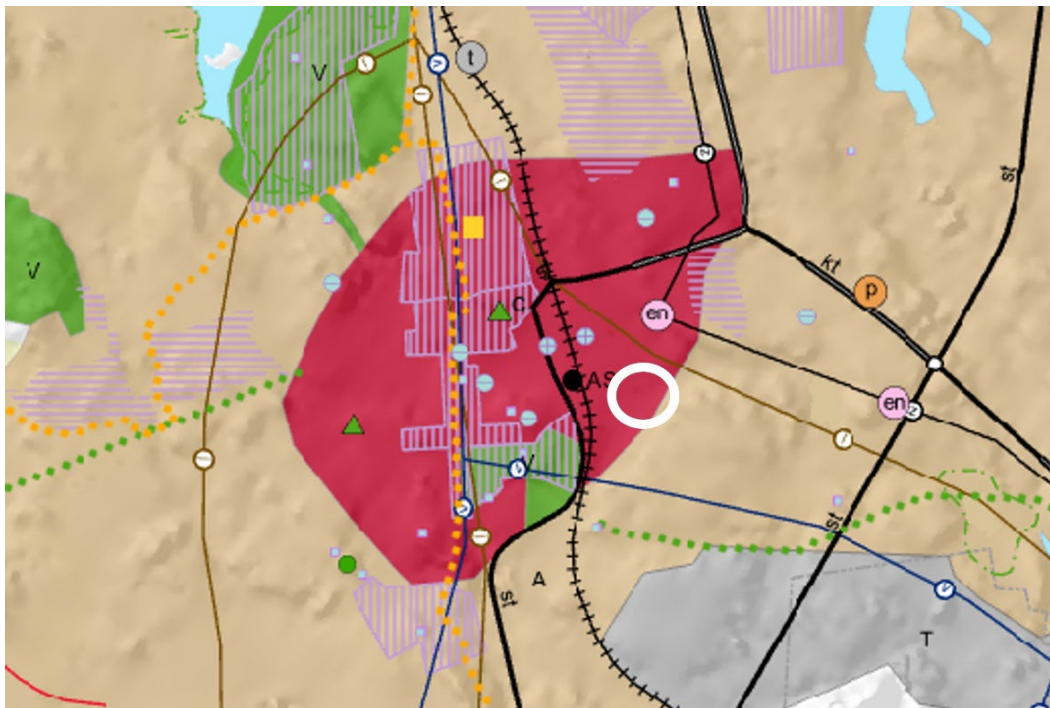


Bild 7. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050
Generalplanen

Generalplanen för staden Jakobstad 2020 godkändes i stadsfullmäktige 28.1.2008. Generalplanen saknar rättsverkan. I generalplanen anvisas planeringsområdet som ett område för service samt för produktion och lagerhållning. Området är också markerat som ett utredningsområde (bild 8).

Kuva 7. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050
Yleiskaava

Pietarsaaren kaupungin yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.1.2008. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu palvelujen sekä tuotannon ja varastoinnin alueeksi. Alue on osoitettu myös selvitysalueeksi. (kuva 8).

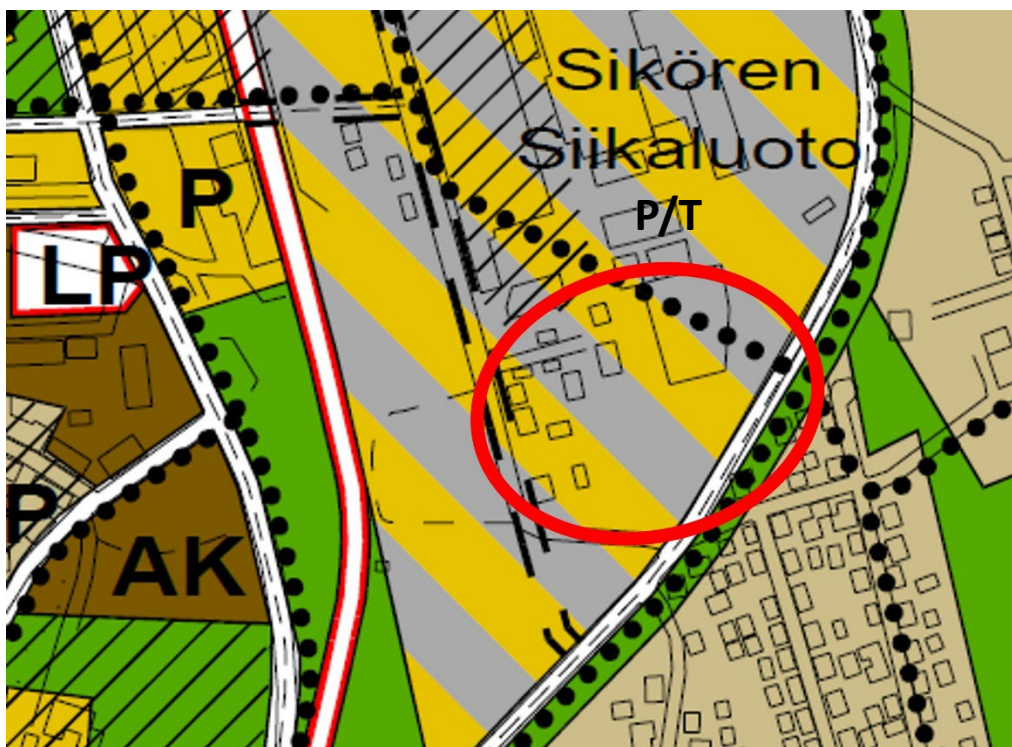
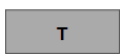


Bild 8. Utdrag ur Jakobstads generalplan 2020



anger ett område för service



anger ett område för produktion och lagerhållning



anger rutter för lätt trafik

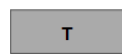
Staden Jakobstad utarbetar som bäst en uppdatering av generalplanen med riktåret 2040. Den nya generalplanen omfattar hela stadens område och avsikten är att den ska ha rättsverkan. I generalplanen anges området för centrumfunktioner och för samhällsteknisk försörjning.

Generalplanen är godkänt i stadsstyrelsen och i stadsfullmäktige 8.6.2026. Mot fullmäktiges beslut riktades tre besvär som till dags dato ännu

Kuva 8. Ote Pietarsaaren yleiskaavasta 2020



osoittaa palvelujen alueen



osoittaa tuotannon ja varastoinnin alueen



osoittaa kevyen liikenteen reitit

Pietarsaaren kaupunki laatii parhaillaan yleiskaavapäivitystä tavoitevuodelle 2040. Uusi yleiskaava kattaa kaupungin koko alueen ja tarkoituksena on tehdä siitä oikeusvaikutteinen. Yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoiminnaksi ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi.

Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto ovat hyväksyneet yleiskaavan 8.6.2026. Valtuuston päätöksestä tehtiin kolme valitusta, joita ei tähän

inte är behandlade. Generalplanen har ännu inte vunnit laga kraft (bild 9).

päivään mennessä ole vielä käsitelty. Yleiskaava ei ole vielä saanut lainvoimaa (kuva 9).

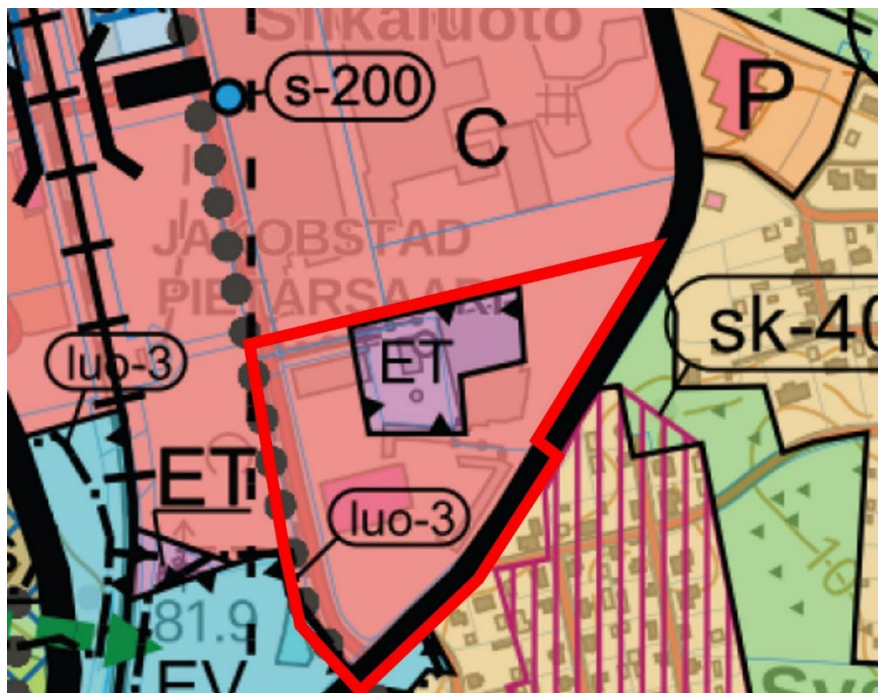


Bild 9. Utdrag ur den godkända generalplanen 2040.

Kuva 9. Ote hyväksytystä yleiskaavasta 2040.

Detaljplan

Planeringsområdet ingår i detaljplan Sp 416 från år 2022 och Sp 200 från år 1988. Inom planeringsområdet finns i gällande detaljplaner kvarterersområde för industri- och lagerbyggnader (T), affärsbyggnader (KL) och för samhällsteknisk försörjning (ET). (bild 10).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Sp 416 vuodelta 2022 ja Sp 200 vuodelta 1988. Suunnittelualueella on voimassa olevassa asemakaavoissa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (T), liikerakennusten (KL) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET) korttelialue. (kuva 10).

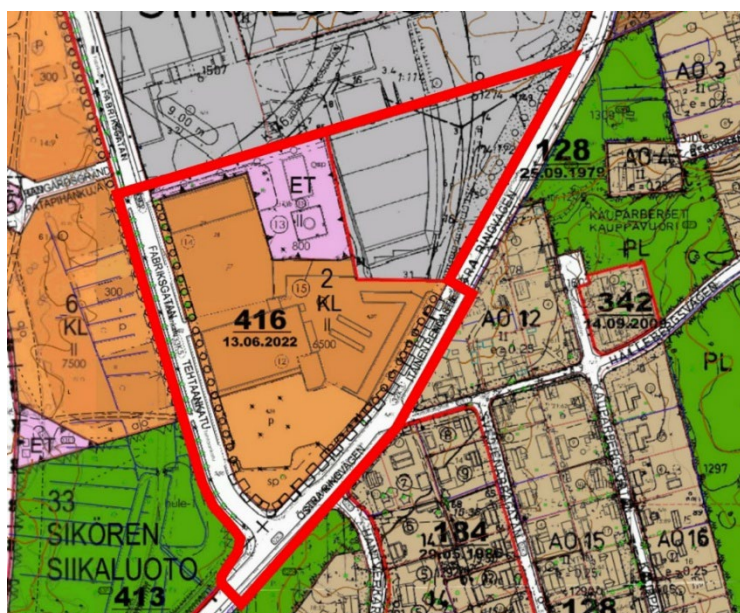


Bild 10. Utdrag ur gällande detaljplan, Sp 416 och Sp 200.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

4.1 Behovet av detaljplaneändringen

Verksamheten på området bedrivs idag främst av K-Rauta och Herrfors' energiförsörjning i form av den existerande kraftstationen. Det tidigare industriområdet har inte fungerat inom industrin den senaste tiden utan mera som ett lagerutrymme för K-Rauta.

Energibolaget Herrfors har för avsikt att utveckla sin verksamhet inom energiförsörjningen i form av en nybyggnation av ett värmelager. Värmelagret ska bestå av en ca 40 meter hög behållare med en diameter på ca 20 meter. Behållaren ska innehålla varmt vatten och bidra till att reducera topparna och dalgångarna i el- och värmedistributionen. Även K-Rauta har behov av större tomt i sin verksamhet.

Stora delar av industriområdet har nyligen övergått i stadens ägo. Stadens målsättning är att där omvandla området till en attraktiv och hållbar stadsdel som tar tillvara det centrala läget och närheten till stadskärnan, samtidigt som den stärker stadens struktur och utveckling.

Den norra delens planeringsområde minskar således då vi bryter ut den mindre södra delen. Eftersom Herrfors har en snäv tidtabell är det ändamålsenligt att snabbare framskrida med ett mindre planeringsområde. Herrfors' planerade värmelager ska med omsorgsfull planering beakta den gamla och karaktärsstarka helheten på det nordligare tidigare industriområdet.

4.2 Planeringsstart

Planeringen påbörjades i juni 2026.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter vid detaljplaneändringen är kringliggande områdens markägare, företag och invånare.

4.3.2 Anhängiggörande

Om anhängiggörandet har annonserats i lokaltidningarna 01.07.2026. Detaljplaneområdets rågrannar har dessutom informerats per brev i

Kuva 10. Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Sp 416 ja Sp 200.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen tarve

lueen toiminnasta vastaavat nykyään pääasiassa K-Rauta sekä Herrforsin energiahuolto ole-massa olevan voimalaitoksensa muodossa. En-tinen teollisuusalue ei ole viime aikoina toimi-nut teollisuuskäytössä, vaan pikemminkin K-Raudan varastotilana.

Energiayhtiö Herrfors aikoo kehittää energia-huoltotoimintaansa rakentamalla uuden lämpö-varaston. Lämpövarasto koostuu noin 40 metriä korkeasta säiliöstä, jonka halkaisija on noin 20 metriä. Säiliö sisältää lämmintä vettä, ja sen avulla tasataan sähkön- ja lämmönjakelun huippu- ja minimikulutusta. Myös K-Rauta tarvitsee toimintaansa varten suuremman tontin.

Suuri osa teollisuusalueesta on äskettäin siirtynyt kaupungin omistukseen. Kaupungin tavoitteena on muuttaa alue houkuttelevaksi ja kestäväksi kaupunginosaksi, joka hyödyntää keskeistä sijaintia ja läheisyyttä kaupungin keskustaan ja samalla vahvistaen kaupungin rakennetta ja kehitystä. Pohjoisosan suunnittelualue pienenee, kun pienempi eteläinen osa erotetaan siitä. Koska Herrforsilla on tiukka aikataulu, on tarkoituksenmukaista edetä nopeammin pienemmällä suunnittelualueella. Herrforsin suunnittelemassa lämpövarastossa on huolellisella suunnittelulla otettava huomioon pohjoisemman entisen teollisuusalueen vanha ja vahva kokonaisuus.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Suunnittelu käynnistyi kesäkuussa 2026.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavamuutoksen osallisia ovat ympäröivien alueiden maanomistajat, yritykset ja asukkaat.

4.3.2 Vireille tulo

Vireillä olosta on ilmoitettu paikallislehdissä 01.07.2026. Asemakaava-alueen rajanaapurit ovat lisäksi saaneet tiedon kaavoituksen vireille

början av beredningsskedet om att planeringen aktualiserats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Intressenter har beretts möjlighet att få information om projektet och att framföra sin åsikt om planen muntligt eller skriftligt.

Vi har fört flertalet diskussioner med representanter från Herrfors och K-Rauta för att höra deras åsikter så att detaljplaneförslaget kan utnyttjas på bästa sätt.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheternas utlåtande begärs om planförslaget av: räddningsmyndigheten, Miljöhälsan Kallan, miljö- och byggnadsnämnden, kommunaltekniska avdelningen, Jakobstads Vatten, Herrfors Ab, Herrfors Nät Ab, Jakobstads museum, Österbottens regionala ansvarsmuseum, LVV och Österbottens förbund

4.4 Mål för detaljplaneändringen

Målsättningen med detaljplaneändringen är att förstora ET-området från nuvarande detaljplan, så att nödvändiga nya byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning kan byggas.

Ytterligare är målsättningen den att K-Rauta ska kunna förstora sin tomt och bygga nya nödvändiga byggnader tillhörande sin verksamhet. Vi önskar också säkerställa att den boendemiljön sydväst om området inte försämras.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

5.1 Planens struktur

Detaljplaneområdet anvisas som kvarter för affärsbyggnader (KL), för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) samt för bilplatser (LPA).

I samtal K-Rautas representanter konstateras att de behöver mera utrymme för speciellt förvaring av virkesprodukter. Detta möjliggörs i och med

tulosta henkilökohtaisilla kirjeillä valmistusvaiheen alussa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallisille on varattu mahdollisuus saada hankkeesta tietoa ja esittää mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti.

Olemme käyneet useita keskusteluja Herrforsin ja K-Raudan edustajien kanssa heidän mielipiteidensä kuulemiseksi, jotta asemakaavaehdotusta voidaan hyödyntää parhaalla mahdollisella tavalla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausuntoja asemakaavaehdotuksesta seuraavilta: Pelastusviranomaiselta, Ympäristöterveys Kallanilta, ympäristö-, ja rakennuslautakunnalta, kunnallistekniseltä osastolta, Pietarsaaren Vedeltä, Herrfors Oy:ltä, Herrfors Verkko Oy:ltä, Pietarsaaren museolta, Pohjanmaan alueelliselta vastuumuseolta, LVV:ltä ja Pohjanmaan liitolta.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa nykyisen asemakaavan mukaista ET-aluea (yhdyskuntateknisen huollon alue), jotta alueelle voidaan rakentaa tarvittavia uusia yhdyskuntateknisen huollon rakennuksia ja laitoksia.

Lisäksi tavoitteena on, että K-Rauta voi laajentaa tontiaan ja rakentaa toimintaansa liittyviä uusia tarvittavia rakennuksia.

Haluamme myös varmistaa, että alueen lounaispuolella oleva asuin ympäristö eivät heikenny.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL), yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

K-Raudan edustajien kanssa käydyissä keskusteluissa on todettu, että he tarvitsevat lisätilaa

en förstoring av deras tomt på planeringsområdets sydöstra del.

Energibolaget Herrfors har ett tydligt behov av att kunna förstärka och förädla sin verksamhet inom samhällstekniska tjänster. Detaljplaneändringen fokuserar på att möjliggöra detta där vi föreslår en större och mera ändamålsenlig tomt för deras behov. Tillåtelse att bygga högre än det som begränsas av nuvarande detaljplan är en nödvändighet. Därför föreslår vi att en byggnads största tillåtna höjd från markytan får vara 45 meter.

LPA-området kommer att bidra till att säkerställa tillräckliga mängder parkeringsarealer då den större detaljplanen norr om den nu aktuella planen färdigställs. Dessutom finns det markföroringarna i relativt stor mängd på detta delområde vilket gör område lämpligt för exv. parkering.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Östra Ringvägen är i dagsläget en huvudled. I och med en detaljplaneändring bedöms trafikmängden inte öka överhuvudtaget. Det primära syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra byggnader för samhällsteknisk försörjning vilket inte medför en större mängd trafik. Inom planeringsområdet finns inga betydande naturvärden. I planens sydligaste del finns dock en trädunge bestående av lövträd (mest björkar) som är värdefull med tanke på den i övrigt bristande grönskan inom området och för att skydda flygekorrens livsmiljö och möjligheter till förflyttning (bild 11).

Enstaka träd finns på de enskilda tomterna. I detaljplanen anvisas i större mängd trädrader utmed vägarna, gatorna och i vissa fall även utmed tomtgränserna.

Trädbeståndet utmed Östra Ringvägens östra sida är tät och sammanhållen mot det befintliga bostadsområdet. Det fungerar i dagsläget som en utmärkt buffertzon mot Sikören.

erityisesti puutavaran varastointiin. Tämä mahdollistetaan suurentamalla heidän tonttiaan suunnittelualueen kaakkoisosassa.

Energianyhtiö Herrforsilla on selkeä tarve voida vahvistaa ja kehittää toimintaansa yhdyskuntateknisten palveluiden parissa. Asemakaavan muutoksessa keskitytään tämän mahdollistamiseen, ja ehdotamme heidän tarpeisiinsa suurempaa ja tarkoituksenmukaisempaa tonttia. Lupa rakentaa nykyisen asemakaavan rajoituksia korkeammalle on välttämättömyys. Siksi ehdotamme, että rakennuksen suurin sallittu korkeus maanpinnasta saa olla 45 metriä.

LPA-alue auttaa varmistamaan riittävän pysäköintipaikkojen määrän, kun nyt kyseessä olevan kaavan pohjoispuolella sijaitseva laajempi asemakaava valmistuu. Lisäksi tällä osa-alueella on suhteellisen paljon maaperän pilaantumista, mikä tekee alueesta sopivan esimerkiksi pysäköintiin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Itäinen Rengastie on nykyisin pääväylä. Asemakaavan muutoksen myötä liikennemäärän ei arvioida nousevan lainkaan. Asemakaavan muutoksen ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa yhdyskuntateknisen huollon rakennukset, mikä ei aiheuta suurempaa liikennemäärää. Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Kaava-alueen eteläisimmässä osassa on kuitenkin lehtipuista (pääasiassa koi-vuista) koostuva puuryhmä, joka on arvokas alueen muutoin vähäisen vihreyden vuoksi sekä liito-oravan elinympäristön ja liikkumis- ja siirtymismahdollisuuksien turvaamiseksi (kuva 11).

Yksittäisillä tonteilla kasvaa puita. Asemakaavassa osoitetaan runsaasti puurivejä teiden ja katujen varsille sekä joissakin tapauksissa myös tonttien rajoille.

Itäisen Rengastiehen itäpuolen puusto on tiheää ja yhtenäistä olemassa olevaa asuinalueetta kohti. Se toimii tällä hetkellä erinomaisena puskurivyöhykkeenä Siköreniä vastaan.



Bild 11.

Kuva 11.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för affärsbyggnader (KL) 19039 m²

På området anges byggnadsyta och en byggrätt på totalt 10 000 m². Byggnader får uppföras i två (II) våningar. Delområden för parkering (p) och för trädbestånd som bevaras (sp) är anvisat till kvarterets sydligaste del.

Kvartersområde för bilplatser (LPA) 2289 m²

Ett kvartersområde för bilplatser reserveras i planens östra del. Parkeringen kommer att främst erbjuda bilplatser till framtida verksamhetsetableringar i de nordligare områden.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) 10001 m²

På området anges byggnadsyta och en byggrätt enligt ett exploateringsstal ($e=0,60$). Det betyder en byggrätt på ca 6001 m² våningsyta. På norra delen av tomten kan byggnader uppföras av en höjd från markytan på högst 45 meter. På den sydligare delen av tomten är högsta tillåtna byggnadshöjd 15 meter. Trädrad anvisas utmed alla tomtgränser utan den norra.

Nytt gatuområde tillkommer i detaljplanen. Gatuområdets storlek är ca 858 m². Gatan föreslås få namnet Sikörsgatan.

5.4 Planens konsekvenser

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KL) 19039 m².

Alueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 10 000 k-m². Rakennukset saavat olla kaksikerroksisia (II). Pysäköintiin tarkoitettu alueen osa (p) sekä säilytettävä puusto (sp) on osoitettu korttelin eteläisimpään osaan.

Autopaikkojen korttelialue (LPA) 2289 m²

Alueen itäosaan varataan autopaikkojen korttelialue. Pysäköintialue palvelee pääasiassa pohjoisempien alueiden tulevien yritystoimintojen/toimintojen sijoittumisen autopaikkatarpeita.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) 10001 m².

Alueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeus tehokkuusluvun ($e=0,60$) mukaisesti. Tämä tarkoittaa noin 6001 k-m²:n kerrosalaa. Tontin pohjoisosassa rakennusten suurin sallittu korkeus maanpinnasta saa olla enintään 45 metriä. Tontin eteläosassa rakennusten suurin sallittu korkeus on 15 metriä. Puurivi osoitetaan kaikille tontin rajoille pohjoisrajaa lukuun ottamatta.

Asemakaavassa osoitetaan uusi katualue. Katualueen koko on noin 858 m². Kadun nimeksi ehdotetaan Siikaluodonkatu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Det nya värmelagret som Herrfors planerar bygga på ET-området kommer att höja sig mellan 40 - 45 meter över marknivån. Denna byggnad påverkar omgivningen och kommer lätt att urskiljas från de flesta håll.

Från östra och södra sidan och utmed Östra Ringvägen kommer byggnaden att framstå som mest (bild 12). Byggnaden har ett relativt stort avstånd till den tidigare industrifastighetens äldre byggnader.



Bild 12 (Laaaja Arkitekter)

Illustrationsbild tagen från Stationsvägen i väst (bild 13). Från Stationsvägen och järnvägsunderfarten kommer den nya byggnaden att påverka Siikörens stadsdelssilhuett.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Herrforsin ET-alueelle (Etelärannan teollisuusalueelle) suunnittelema uusi lämpövarastonousee 40–45 metrin korkeuteen maanpinnasta. Tämä rakennus vaikuttaa ympäristöön ja on helposti havaittavissa useimmista suunnista. Rakennus näkyy selvimmin itäiseltä ja eteläiseltä puolelta sekä Itäisen Rengastien varrelta (kuva 12). Rakennus on suhteellisen kaukana entisen teollisuuskiinteistön vanhemmista rakennuksista.

Kuva 12 (Laaaja Arkkitehdit)

Havainnekuva otettu länneestä Asematieltä (kuva 13). Asematieltä ja rautatien alikulusta katsottuna uusi rakennus tulee vaikuttamaan Siikahuodon kaupunkisilhuettiin

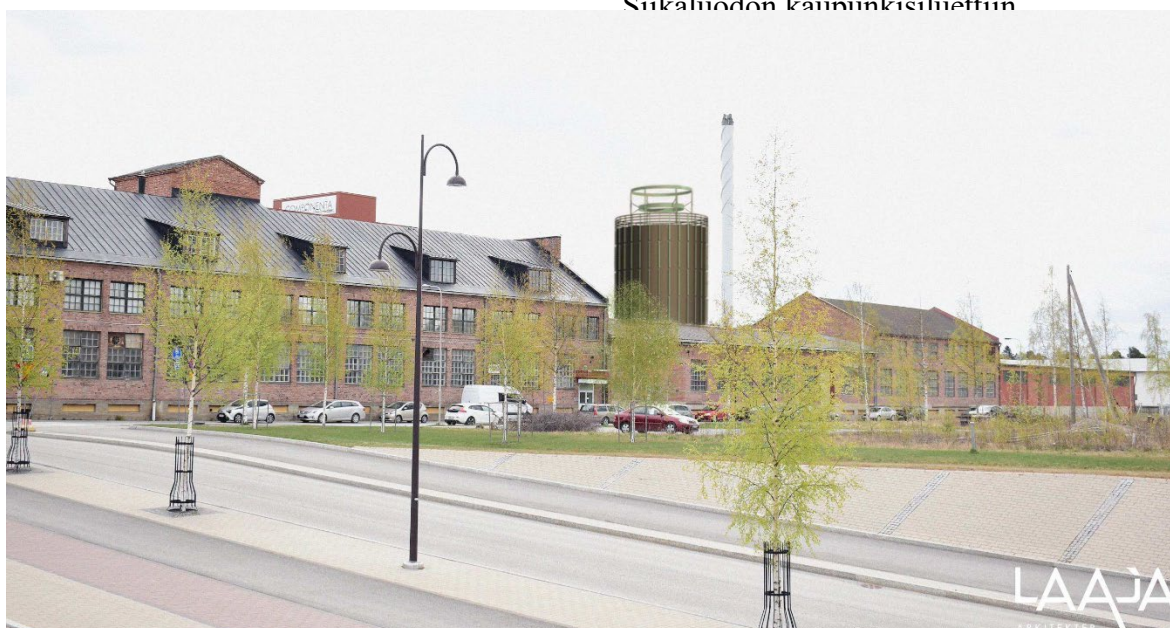


Bild 13 (Laaja Arkitekter)

Illustrationsbild tagen från Victor Schaumans esplanaden vid järnvägs korsningen (Bild 14). Även från esplanaden kommer den nya byggnaden att synas.



Bild 14 (Laaja Arkitekter)

Illustrationsbild av det tilltänkta värmelagret ur ett fågelperspektiv (bild 15). I bildens vänstra övre hörn skymtar den närmaste existerande byggnaden som är en del av den tidigare industrifastigheten. Byggnaden består av rödtegel fasad och har enligt utförda inventeringar bland annat ett kulturhistoriskt värde och kommer högst troligt att få en skyddsbeteckning i framtida detaljplan. Därför anser vi att det nya värmelagrets utformning och uttryck behöver byggas med beaktande av just den omkringliggande bebyggda miljön, vilket vi också noterar i en bestämmelse i detaljplanen.



Kuva 13 (Laaja Arkkitehdit)

Havainnekuva Victor Schaumanipuistikolta rautatien tasoristeyksen kohdalta (Kuva 14). Uusi rakennus tulee näkymään myös puistolta.

Kuva 14 (Laaja Arkkitehdit)

Havainnekuva suunnitellusta lämpövarastosta lintuperspektiivistä (kuva 15). Kuvassa vasemmassa yläkulmassa siintää lähin olemassa oleva rakennus, joka on osa entistä teollisuuskiinteistöä. Rakennuksessa on punatiilijulkisivu, ja suoritettujen inventointien mukaan sillä on muun muassa kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennus saa erittäin todennäköisesti suojelumerkinnän tulevassa asemakaavassa. Tämän vuoksi katsomme, että uuden lämpövaraston muotoilussa ja ilmeessä on otettava huomioon nimenomaan ympäröivä rakennettu ympäristö, minkä huomioimme myös asemakaavamääräyksessä.

Bild 15 (Laaja Arkitekter)

Värmelagret kommer att framstå som ett nytt landmärke, där dess placering kan upplevas, både på kartan och i verkligheten, som ett tydligt och resolut avslut på områdets centrumbeteckning.

På Sikörenområdets nordligare delar finns sedan tidigare existerande byggnader med ungefär motsvarande byggnadshöjder. Höga byggnadskroppar är inga främmande element på Sikören.

Funktionsmässigt och även av ekonomiska skäl är placeringen av värmelagret för samhällsteknisk försörjning optimal för energibolaget Herrfors' del.

Eventuella nya byggnader på K-Rautas tomt kommer inte att påverka den bebyggda miljön nämnvärt. I detaljplanen reserveras ny tomtmark vid tomtens östgräns där på sikt en ny lagerhall kan uppföras. Förtätning av byggnadsbeståndet på K-Rautas tomt är dock möjlig.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Inga naturvärden finns inom planeringsområdet. Dock finns en skogsdunge i planeringsområdets sydligaste del (på K-Rautas tomt) som sparas för att bevara flygekorrens livsmiljö och möjlighet till förflyttning. Nya trädplanteringar i form av trädtrader utmed gatu- och tomtgränser tillsätts i detaljplanen. Utanför planeringsområdet på östsidan av Östra Ringvägen finns idag utmed vägen ett tätt och sammanhållande trädbevuxet område som fungerar utmärkt som en skyddszon mot Sikörenområdet.

I planen bestäms att regn och smältvatten skall fördröjas på kvartersområdet innan dessa leds till det kommunala dagvattensystemet. Anordningens kapacitet bör vara minst 1,5 kubikmeter per 100 kvadratmeter lodrät projicerad vattentät gårdsyta.

Kuva 15 (Laaja Arkkitehdit)

Lämpövarasto tulee toimimaan uutena maa-merkkinä, jonka sijainti voidaan kokea sekä kartalla että todellisuudessa selkeänä ja päättäväisenä päätöksenä alueen keskustamerkinälle. Siikaluodon alueen pohjoisemmissa osissa on jo ennestään olemassa olevia rakennuksia, joiden korkeudet vastaavat suurin piirtein tätä. Korkeat rakennusmassat eivät ole vieraita elementtejä Siikaluodolla.

Toiminnallisesti ja myös taloudellisista syistä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan lämpövaraston sijoitus on optimaalinen energiayhtiö Herrforsin kannalta.

Mahdolliset uudet rakennukset K-Raudan tontilla eivät vaikuta rakennettuun ympäristöön merkittävästi. Asemakaavassa varataan uutta tonttimaata tontin itärajalta, jonne voidaan pitkällä aikavälillä rakentaa uusi varastohalli. Rakennuskannan tiivistäminen K-Raudan tontilla on kuitenkin mahdollista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ole luontoarvoja. Suunnittelualueen eteläisimmässä osassa (K-Raudan tontilla) on kuitenkin metsäsaareke, joka säästetään liito-oravan elinympäristön ja liikumismahdollisuuksien säilyttämiseksi. Asemakaavaan lisätään uusia puuistutuksia katu- ja tonttirajojen varsille puuriveinä. Suunnittelualueen ulkopuolella, Itäisen Rengastien itäpuolella, on tällä hetkellä tien varressa tiheä ja yhtenäinen puustoinen alue, joka toimii erinomaisesti suojavyöhykkeenä Siikaluodon alueen vastaan.

Kaavassa määrätään sade- ja sulamisvesien viivyttämisestä alueella, ennen niiden johtamista kunnan hulevesijärjestelmään. Laitteiston kapasiteetin on oltava vähintään 1,5 kuutiometri 100 kohtisuoraan projisoitua vettä läpäisemätöntä pihapintaneliometriä kohti.

5.4.3 Konsekvenser för trafik

Eftersom ingen permanent personal behövs på plats för drift av den planerade utbyggnaden av Herrfors' tomt ökar inte trafiken. Trafiken till K-Rauta kan i vis mån öka vid eventuell tillbyggnad, men även den bedöms vara i mycket liten utsträckning. Man kan anse att trafikmängden till tomterna förblir densamma och nuvarande trafiknät används som tidigare.

5.4.4 Konsekvenser för klimat

Planen innebär i mindre mängd nya byggnader och i väldigt liten del ökad trafik, om alls någon ökning överhuvudtaget. Däremot bereds möjligheter för utveckling av samhällsteknisk försörjning som på sikt effektiverar energiförsörjningen och påverkar energianvändningen i positiv riktning.

5.5 **Störande faktorer i miljön**

Inga ljud, buller, damm eller motsvarande olägenheter påverkar omgivningen av den tilltänkta utbyggnaden av Herrfors' värmelager. Det som påverkar omgivningen är höjden på det planerade värmelagret som kan nå en höjd av ca 40 meter. Liknande byggnader finns på det tidigare industriområdet sedan tidigare. På så vis är högre byggnader inget främmande element i omgivningen.

Inom KL-kvarteret bör ett staket som icke är transparent byggas utmed tomtgränsen mot gata.

5.6 **Planbeteckningar och planbestämmelser**

I planen används traditionella planbeteckningar och -bestämmelser.

6. **GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEÄNDRINGEN**

Genomförande av planen kan påbörjas då planen vunnit laga kraft.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Koska suunnitellun Herrforsin tontin laajennuksen käyttöön ei tarvita vakituista henkilökuntaa paikan päälle, liikenne ei lisäänty. Liikenne K-Rautaan voi jossain määrin lisääntyä mahdollisen laajennuksen myötä, mutta senkin arvioidaan olevan erittäin vähäistä. Liikennemäärän tonteille voidaan katsoa pysyvän ennallaan, ja nykyistä liikenneverkkoa käytetään kuten tähänkin asti.

5.4.4 Vaikutukset ilmastoon

Suunnitelma merkitsee vähäisessä määrin uusia rakennuksia ja erittäin vähän, jos lainkaan, lisääntyvää liikennettä. Sen sijaan luodaan edellytyksiä yhdyskuntateknisen huollon kehittämiseksi, mikä pitkällä aikavälillä tehostaa energiahuoltoa ja vaikuttaa energiankäyttöön myönteisesti.

5.5 **Ympäristön häiriötekijät**

Suunnitellun Herrforsin lämpövaraston laajennuksen ympäristöön ei kohdistu ääntä, melua, pölyä tai vastaavaa haittaa. Ympäristöön vaikuttaa suunnitellun lämpövaraston korkeus, joka voi nousta noin 40 metriin. Entisellä teollisuusalueella on jo ennestään vastaavia rakennuksia. Tämän vuoksi korkeammat rakennukset eivät ole vieraita elementtejä ympäristössä.

KL-korttelissa tulee rakentaa läpinäkymätön aita kadunvastaiselle tonttirajalle.

5.6 **Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Kaavassa käytetään vain tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

6 **ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS**

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on tullut lainvoimaiseksi.

**STADEN JAKOBSTADS PLANLÄGGNINGSAVDELNING
PIETARSAAREN KAUPUNGIN KAAVOITUSOSASTO**

Jakobstad/Pietarsaari 31.03.2026

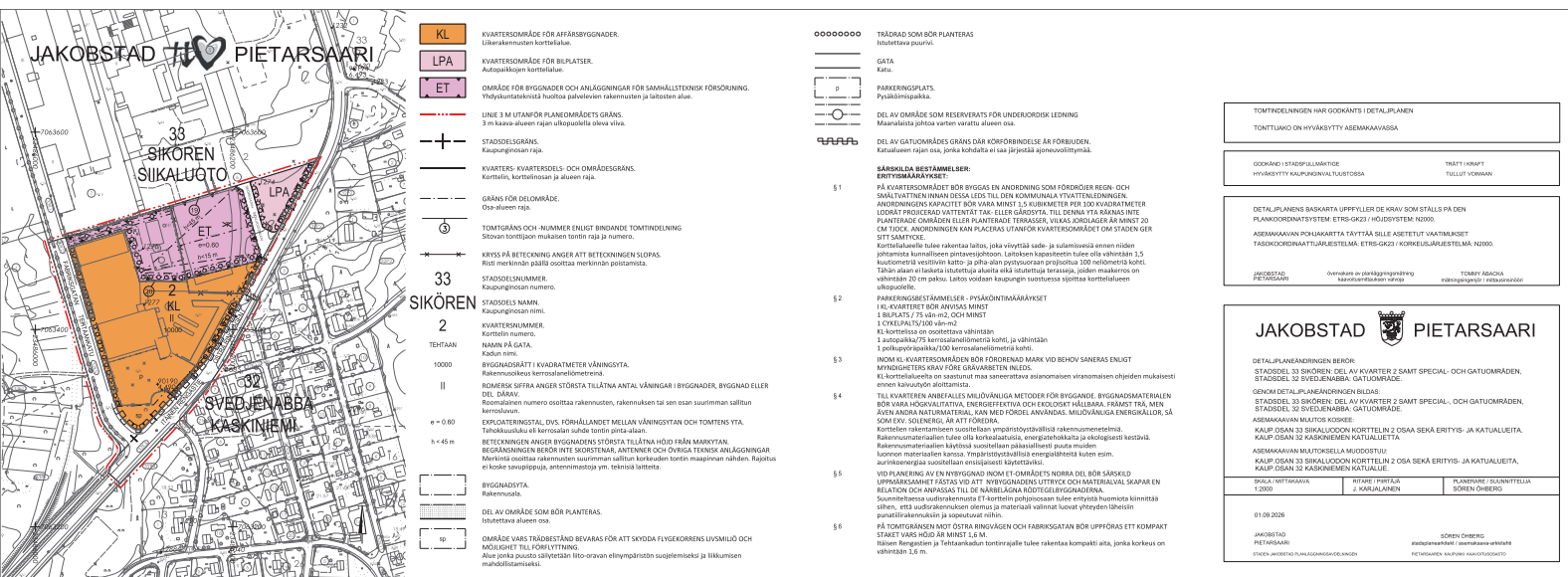
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sören Öhberg', written in a cursive style.

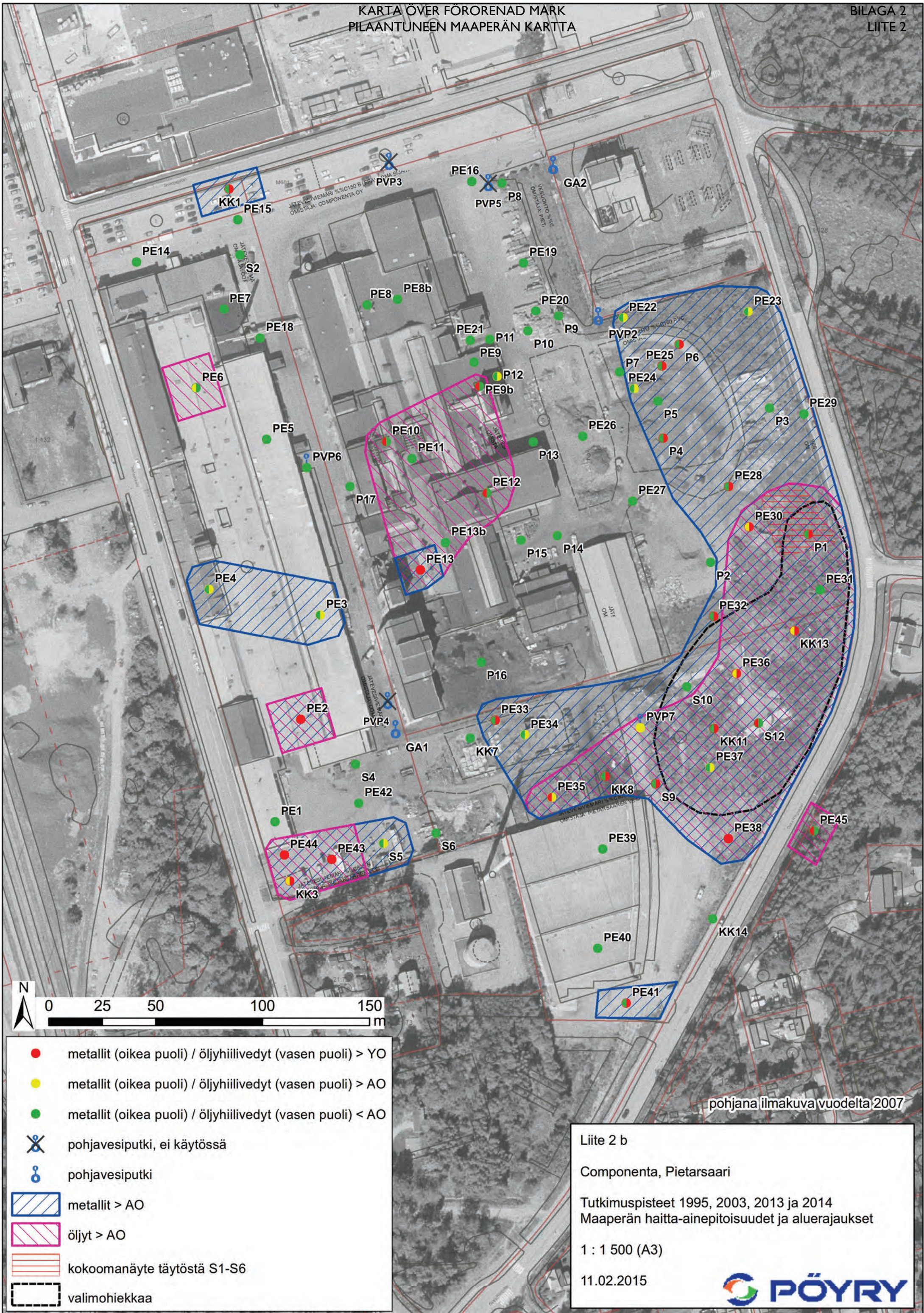
Sören Öhberg

Stadsplanarkitekt / Asemakaava-arkkitehti

UTLÅTANDEN/LAUSUNNOT

1	Österbottens räddningsverk Pohjanmaan pelastuslaitos	
2	Miljöhälsan Kallan Kallan Ympäristöterveys	
3	Miljö- och byggnadsnämnden Ympäristö- ja rakennuslautakunta	
4	Jakobstads Vatten Pietarsaaren Vesi	
5	Herrfors Nät Ab Herrfors Verkko Oy	
6	Oy Herrfors Ab Oy Herrfors Ab	
7	Tillstånds- och tillsynsverket Lupa- ja Valvontavirasto	
8	Österbottens förbund Pohjanmaan liitto	
9	Jakobstads museum Pietarsaaren museo	
10	Österbottens regionala ansvarsmuseum Pohjanmaan alueellinen vastuumuseo	
11	Kommunaltekniska avdelning Kunnallistekniikan osasto	
12	Behandlad av tekniska nämnden Käsitelty teknisessä lautakunnassa	
13	Förslag framlagt till påseende Ehdotus asetettu nähtäville	
14	Godkänd av stadsfullmäktige Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	

BILAGA I
LIITE I



pohjana ilmakuva vuodelta 2007

Liite 2 b
Componenta, Pietarsaari
Tutkimuspisteet 1995, 2003, 2013 ja 2014
Maaperän haitta-ainepitoisuudet ja aluerajaukset
1 : 1 500 (A3)
11.02.2015



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

BILAGA 3
LIITE 3

Kommun Jakobstad Datum för ifyllande 1.9.2026
Planens namn 33 SIKÖREN KVARTER 2(DEL), TRAFIK- OCH GATUOMRÅDEN.
Datum för godkännande Förslagsdatum
Godkännare V - kommunfullmäktige Anmält datum för anhängiggörande 1.7.2026
Permanent plankod Producentens plankod
Planområdets areal [ha] 4,0661 Ny areal för detaljplan [ha]
Underjordiska utrymmenas areal [ha] Arealen för den ändrade detaljplanen [ha] 4,0661

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Byggplatser för fritidshus [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	4,0661	100,00	16040	0,39	0,0000	811
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	1,9077	46,9	10000	0,52	0,1570	3500
T sammanlagt					-1,0572	-7929
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,1517	28,3			0,3026	
E sammanlagt	1,0067	24,8	6040	0,60	0,5976	5240
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

Underbeteckningar

BILAGA 3
LIITE 3

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	4,0661	100,00	16040	0,39	0,0000	811
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	1,9077	46,9	10000	0,52	0,1570	3500
KL	1,9077	100,0	10000	0,52	0,1570	3500
T sammanlagt					-1,0572	-7929
T					-1,0572	-7929
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,1517	28,3			0,3026	
Kadut	0,9228	80,1			0,0737	
LPA	0,2289	19,9			0,2289	
E sammanlagt	1,0067	24,8	6040	0,60	0,5976	5240
ET	1,0067	100,0	6040	0,60	0,5976	5240
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

BILAGA 3
LIITE 3

Kunta	Pietarsaari	Täyttämispvm	1.9.2026
Kaavan nimi	33 SIIKALUOTO KORTTELI 2(OSA), LIIKENNE- JA KATUALUEET.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	1.7.2026
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,0661	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,0661

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	4,0661	100,00	16040	0,39	0,0000	811
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,9077	46,9	10000	0,52	0,1570	3500
T yhteensä					-1,0572	-7929
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,1517	28,3			0,3026	
E yhteensä	1,0067	24,8	6040	0,60	0,5976	5240
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

BILAGA 3
LIITE 3

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	4,0661	100,00	16040	0,39	0,0000	811
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,9077	46,9	10000	0,52	0,1570	3500
KL	1,9077	100,0	10000	0,52	0,1570	3500
T yhteensä					-1,0572	-7929
T					-1,0572	-7929
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,1517	28,3			0,3026	
Kadut	0,9228	80,1			0,0737	
LPA	0,2289	19,9			0,2289	
E yhteensä	1,0067	24,8	6040	0,60	0,5976	5240
ET	1,0067	100,0	6040	0,60	0,5976	5240
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						