Detaljplaneändring
Asemakaavan muutos

Stadsdel 16 PEDERS

Kvarter 1 (del), Tomt 27 samt

en del av rekreationsområde

Kaupunginosa 16 PEDERS

Kortteli 1 (osa), Tontti 27 sekä

osa virkistysaluetta



BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING

Beskrivningen berör den 5.11.2026 daterade detaljplanekartan.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändringen berör:
Tomt 1 i kvarter 14 samt en del av ett rekreationsområde i stadsdel 16, PEDERS.

Genom detaljplaneändringen bildas:
Tomt 27 i kvarter 1 och ett rekreationsområde i stadsdelen 16, PEDERS.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Peders industriområde intill korsningen mellan Rulltobaksgatan och Företagarvägen, cirka 1,7 km sydost om Jakobstads centrum.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 5.11.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Korttelin 14 tonttia 1 sekä osaa virkistysalueesta kaupunginosassa 16, PEDERS.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Korttelin 1 tontti 27 ja virkistysalue kaupun-ginosassa 16, PEDERS.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pedersin teollisuusalueella Mällikadun ja Yrittäjäntien risteyksen läheisyydessä, noin 1,7 km Pietarsaaren keskustasta kaakkoon.

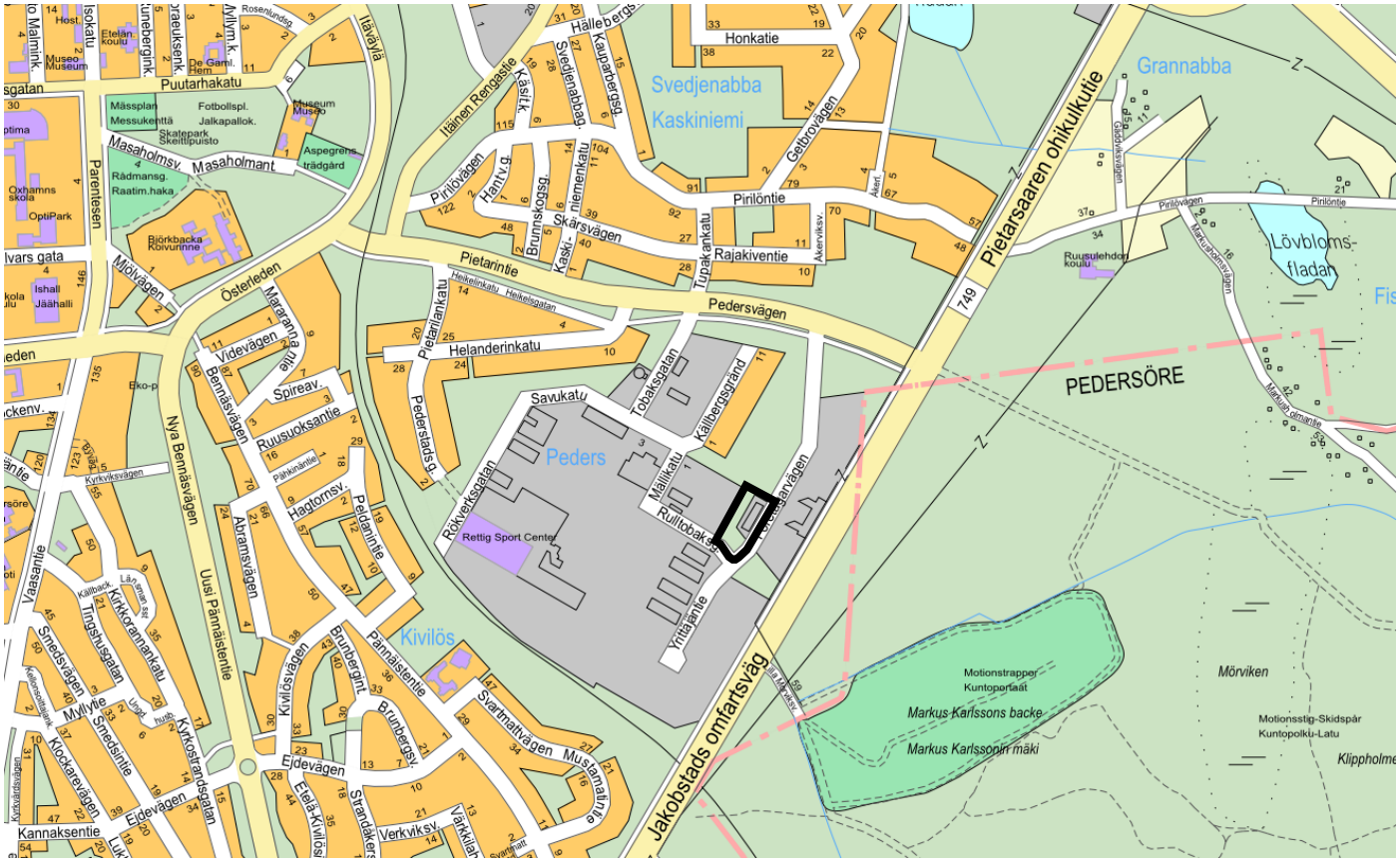


Bild 1: Lägeskarta.

Kuva 1: Sijaintikartta.

1.3 Planens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra en

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mah-

förstoring av den befintliga tomten med cirka 20 m mot nordväst.

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Beskrivningens bilagor är:
1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Naturinventering
3. Blankett för uppföljning av detaljplan

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Behovet av en ny detaljplan blev aktuellt, när arrendetagaren kontaktade staden med önskan om förstoring av tomten. Programmet för deltagande och bedömning behandlades i tekniska nämnden 10.6.2026. Om planeringsstarten meddelades i lokaltidningarna Österbottens Tidning och Keskipohjanmaa i juni 2026. Detaljplaneområdets markägare och rågrannar har kontaktats direkt per brev och haft möjlighet att bekanta sig med skissmaterialet. Planförslaget färdigställdes i november 2026 för att föreläggas tekniska nämnden.

2.2 Detaljplaneändringen

Syftet med planändringen är att möjliggöra en förstoring av den befintliga tomten med cirka 20 m mot nordväst. I detaljplanen reserveras tomten, liksom i gällande detaljplan, för affärs-, industri- och lagerbyggnader (KLT-1). Närrekreationsområdet beläget sydväst om kvartersområdet förminskas något men bevaras. Rekreationsområdet består av en ås med flyttblock.

2.3 Genomförandet av detaljplaneringen

Arrendetagaren har behov av att utvidga tomten och planerna förväntas därför förverkligas direkt när detaljplanen träder i kraft.

dollistaa olemassa olevan tontin laajentaminen noin 20 metrillä luoteeseen.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Selostuksen liitteet ovat:
1. Asemakaavakartta määräyksineen
2. Luontoselvitys
3. Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatimisen tarve tuli ajankohtaiseksi, kun vuokralainen esitti kaupungille toiveen tontin laajentamisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 10.6.2026. Suunnittelun aloituksesta ilmoitettiin paikallislehdissä Österbottens Tidning ja Keskipohjanmaa i juni 2026. Asemakaava-alueen maanomistajiin ja rajanaapureihin on otettu suoraan yhteyttä kirjeitse, ja heillä on ollut mahdollisuus tutustua luonnosaineistoon. Kaavaehdotus valmistui marraskuussa 2026 teknisen lautakunnan käsittelyä varten.

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan tontin laajentaminen noin 20 metrillä luoteeseen. Asemakaavassa tontti osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KLT-1). Korttelialueen lounaispuolella sijaitseva lähivirkistysalue pienenee jonkin verran, mutta säilyy edelleen. Virkistysalue muodostuu siirtolohkareita sisältävästä harjualueesta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Vuokralaisella on tarve laajentaa tonttia, minkä vuoksi hankkeen arvioidaan toteutuvan välittömästi asemakaavan saatua lainvoiman.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

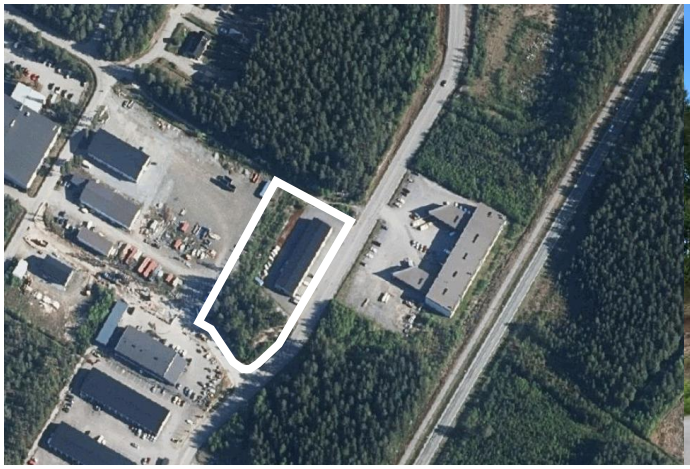
Detaljplaneområdet ligger cirka 1,5 km sydost om Jakobstads centrum. På området finns en tomt med en lagerbyggnad och en ås med flyttblock längst i söder. Nordväst om tomten finns en 15 meter bred skogskorridor.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee noin 1,5 km Pietarsaaren keskustasta kaakkoon. Alue käsittää varastorakennuksen tontin sekä eteläosassa sijaitsevan siirtolohkareita sisältävän harjumuodostuman. Tontin luoteispuolella sijaitsee noin 15 metriä leveä metsäkäytävä.



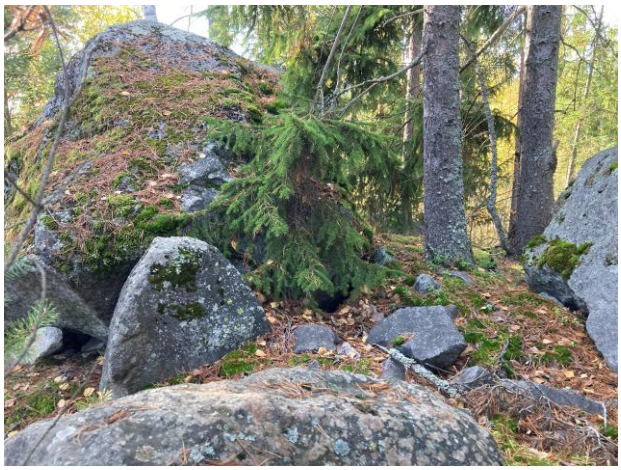
Flygfoto. Ilmakuva.



Lagerbyggnaden. Varastorakennus.



Åsformation med flyttblock på området för närrekreation.



Siirtolohkareita harjualueen lähivirkistysalueella.

3.1.2 Naturmiljön

Inom planeringsområdet finns förutom åsen med flyttblock även en 15 meter bred skogskorridor nordväst om tomten. En naturinventering har gjorts i april 2026. Enligt den saknar skogskorridoren naturvärden och kan exploateras fritt.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee siirtolohkareita sisältävän harjumuodostuman lisäksi tontin luoteispuolella noin 15 metriä leveä metsäinen viherkäytävä. Luontoinventointi on tehty vuonna huhtikuussa 2026. Selvityksen mukaan tontin luoteispuolella sijaitsevalla metsäkäytä-

vällä ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat alueen maankäyttöä tai rakentamista.



Skogskorridoren som planeras bli en del av tomten består främst av unga tallar och videbuskar.



Tonttiin liitettäväksi suunniteltu metsäkäytävä koostuu pääasiassa nuorista männyistä ja pajupensaista.

3.1.3 Den byggda miljön

Tomten är bebyggd med en ca 782 m² stor lagerbyggnad.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

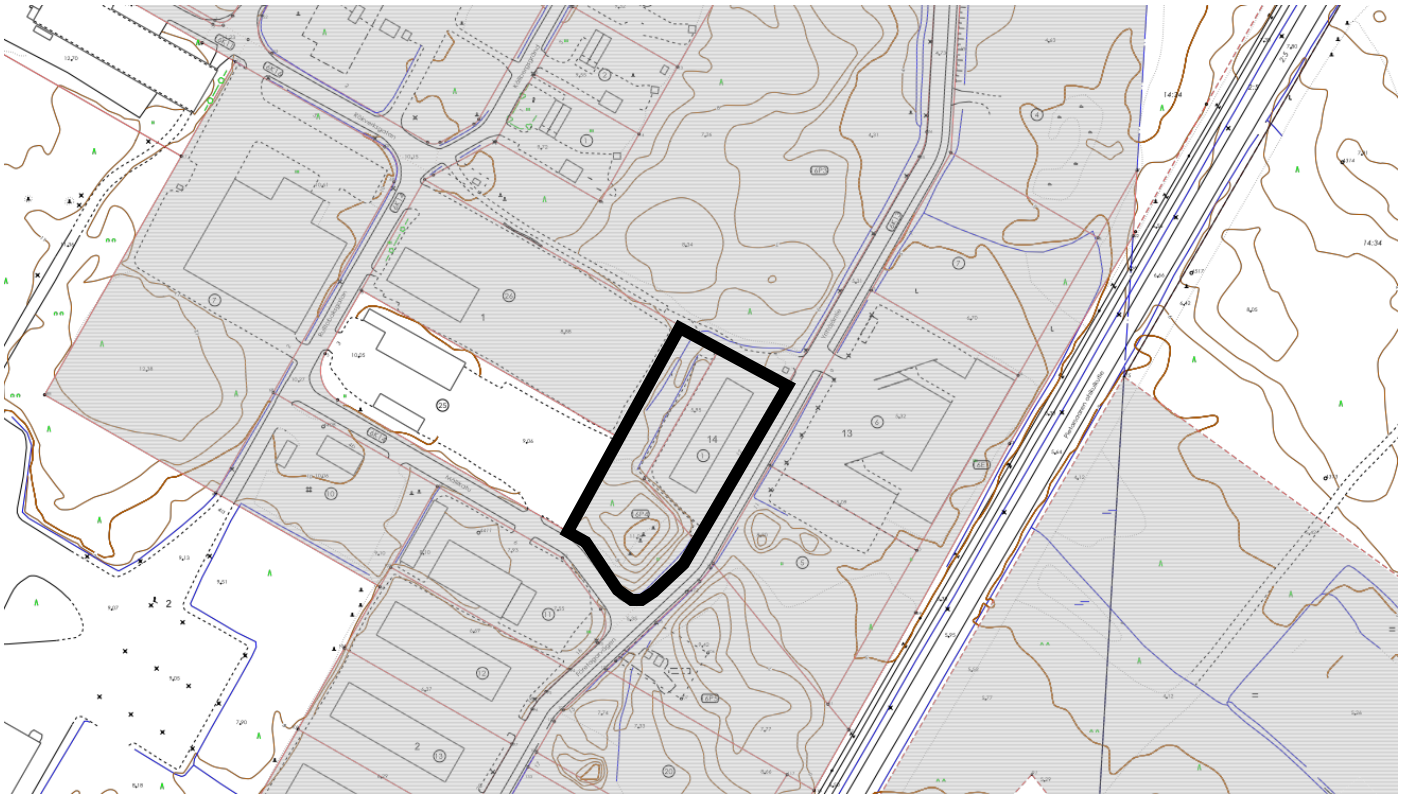
Tontilla sijaitsee noin 782 m²:n suuruinen varastorakennus.

3.1.4 Markägoförhållanden

Hela planeringsområdets mark ägs av staden Jakobstad (grå områden).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maat omistaa Pietarsaaren kaupunki (harmaat alueet).



Markägoförhållanden.
Mark ägd av staden markerad med grått.

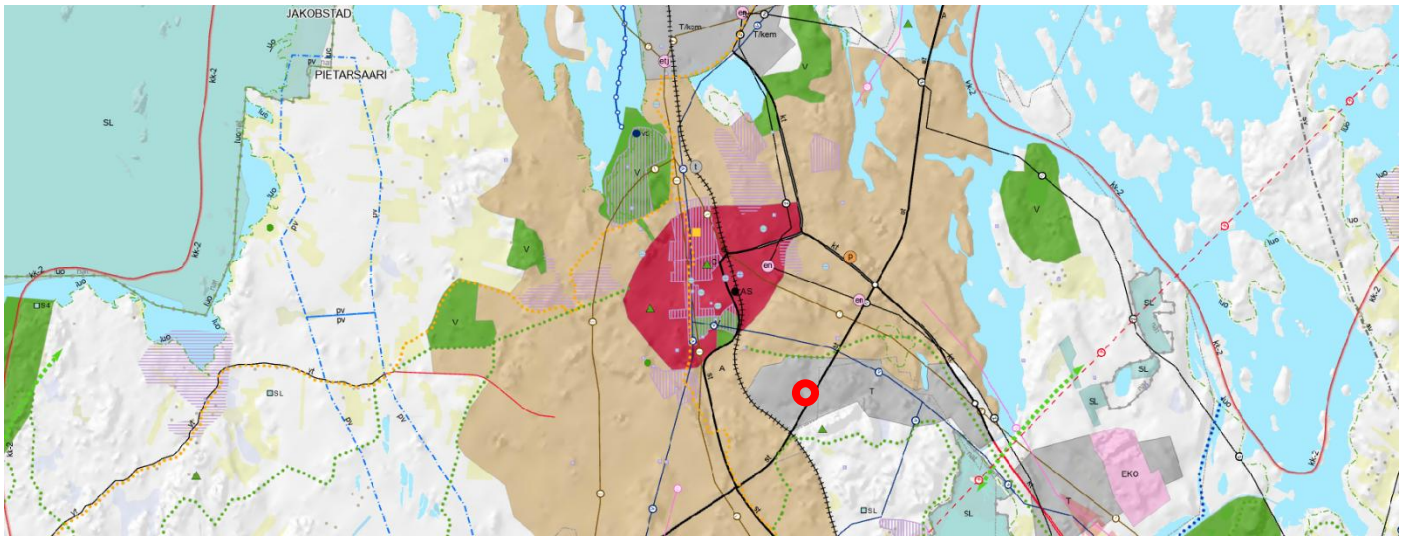
Maanomistuskartta.
Kaupungin maat osoitettu harmaalla.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Österbottens landskapsplan 2050

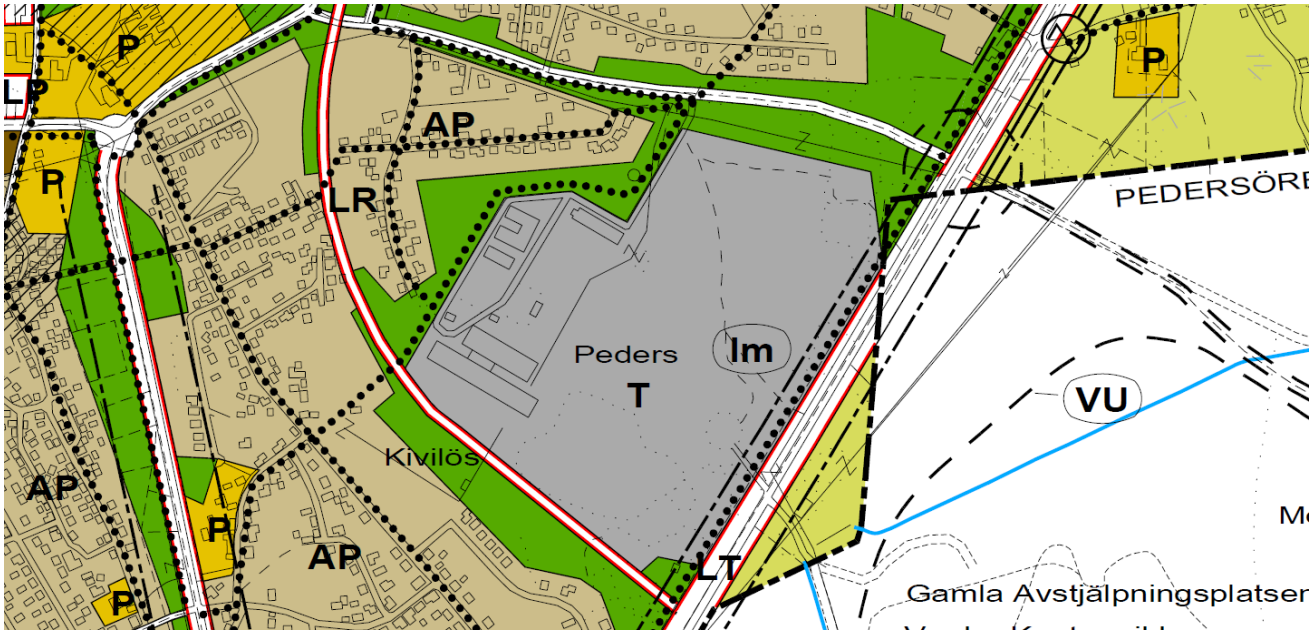
På planeringsområdet gäller Österbottens landskapsplan 2050. Planen trädde i kraft 2.7.2025. I landskapsplanen anvisas planeringsområdet som ett industri- och lagerområde (T).



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050.

Jakobstads generalplan 2020

I den av stadsfullmäktige år 2008 godkända generalplanen anvisas planeringsområdet som ett område för produktion och lagerhållning.



Utdrag ur Jakobstads generalplan 2020.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Suunnittelualueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2050. Kaava astui voimaan 2.7.2025. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Pietarsaaren yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 2008 hyväksymässä yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu tuotannon ja varastoinnin alueeksi.

Ote Pietarsaaren yleiskaavasta 2020.

Staden Jakobstad har påbörjat arbetet med en uppdatering av generalplanen med riktår 2040. Den nya generalplanen omfattar hela stadens område och avsikten är att den ska ha rättsverkan. Ändrat förslag 2 har varit till påseende under tiden 21.3-21.4.2026. Planen är godkänd i stadsstyrelsen och -fullmäktige, men har ännu inte vunnit laga kraft. I förslaget reserveras planeringsområdet som ett industri- och lageromräde.

Pietarsaaren kaupunki on aloittanut yleiskaavapäivityksen tavoitevuodelle 2040. Uusi yleiskaava kattaa kaupungin koko alueen ja tarkoituksena on tehdä siitä oikeusvaikutteinen. Muutettu ehdotus 2 on ollut nähtävillä 21.3.-21.4.2026. Kaava on hyväksytty kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa, mutta ei ole vielä lainvoimainen. Ehdotuksessa suunnittelualue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi.

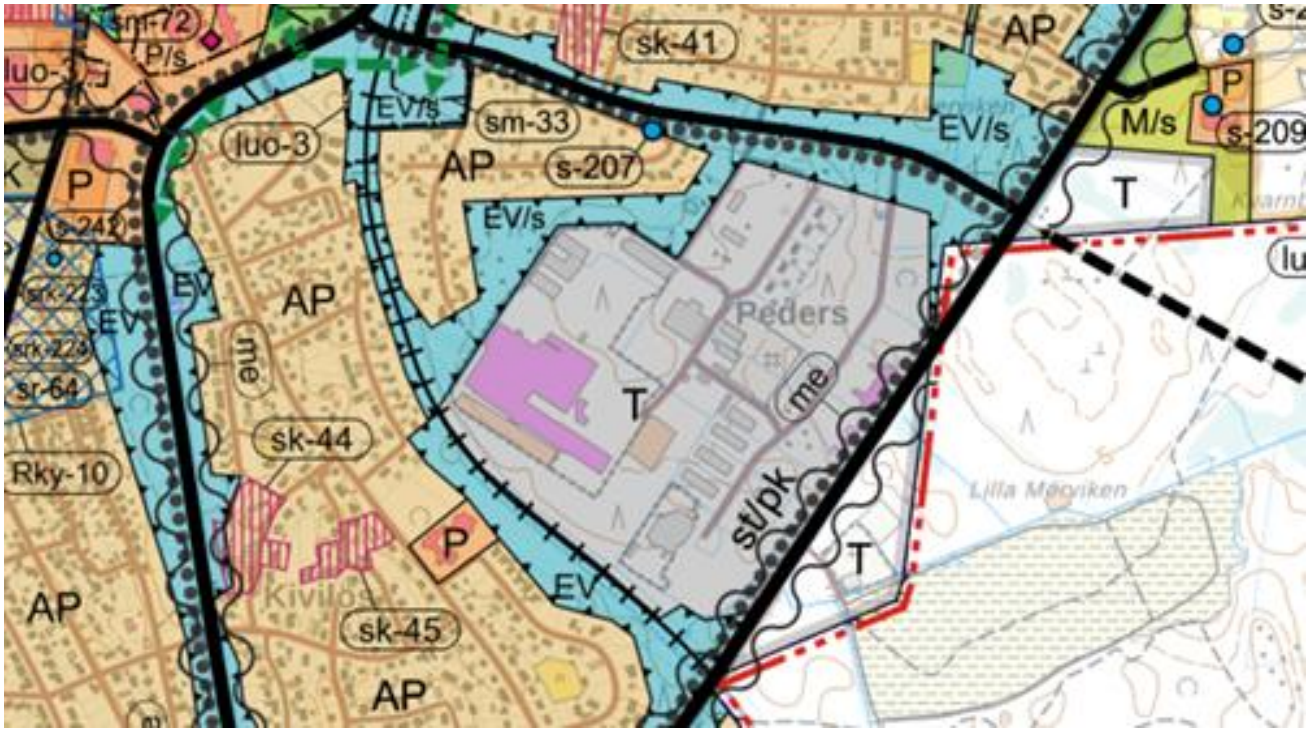


Bild 8: Utdrag ur Generalplan under uppgörande (förslag).

Kuva 8: Ote Pietarsaaren tekeillä olevasta yleiskaavasta (ehdotus).

Gällande detaljplan

Planeringsområdet har en detaljplan från år 2008. Längs Företagarvägen reserveras ett kvartersområde för affärs-, industri- och lagerbyggnader. Mot Rulltobaksgatan reserveras ett område för närrekreation där miljön bevaras.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on asemakaava vuodelta 2008. Yrittäjäntien varrelle on osoitettu liike-, teollisuus- ja varastorakennuksen korttelialue. Mällikadun suuntaan on osoitettu lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.



Bild 9: Utdrag ur tidsenlig detaljplan.

Kuva 9: Ote ajantasa-asemakaavasta.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN OCH DETALJPLANEÄNDRINGEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Syftet med planen är att förstora tomten genom att införliva den smala skogskorridoren i kvartersområdet.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet kommer från arrendetagaren. Ett planeringsavtal undertecknades 15.6.2026.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan tavoitteena on laajentaa tonttia liittämällä kapea metsäkäytävä korttelialueeseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyön aloite tulee vuokralaiselta. Suunnittelusopimus allekirjoitettiin 15.6.2026.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter
Intressenter är markägarna samt detaljplaneområdets rågrannar.

4.3.2 Anhängiggörande
Om planeringsstarten kungjordes både i Österbottens tidning och i Keskipohjanmaa i juni 2026. Intressenterna har även fått information om planeringsstarten via brev.

4.3.3 Deltagande och växelverkan
Alla intressenter har beretts möjlighet att få information om projektet och att ge sina åsikter genom att direkt besöka planläggningsavdelningen. Detaljplaneområdets rågrannar har informerats om planeringen per brev.

4.3.4 Myndighetssamarbete
Planen har diskuterats med bl.a. mätningsavdelningen, byggnadsinspektionen och miljövårdsbyrån.

4.4 Mål för detaljplanen och detaljplaneändringen

Målsättningen är att skapa förutsättningar för nuvarande verksamhet på området att fortsätta genom en förstoring av den befintliga tomten, samtidigt som man beaktar de värden som finns på området för närrekreation beläget intill tomten.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

Eftersom det inte finns någon generalplan med rättsverkningar för planeringsområdet, ska enligt lagen om områdesanvändning 39 § även kraven på generalplanens innehåll beaktas i tillämpliga delar vid utarbetandet av detaljplanen. I arbetet med detaljplaneändringen har kraven beaktats. Eftersom tomten utvidgas inom ett befintligt industriområde och inga väsentliga förändringar görs i markanvändningen, kan nuvarande samhällsstruktur och befintliga trafikarrangemang utnyttjas. Närrekreationsområdet förminskas något men kvarstår till största delen och de viktigaste natur-

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset
Osallisia ovat maanomistajat sekä asemakaava-alueen rajanaapurit.

4.3.2 Vireilletulo
Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin Österbottens Tidningissä ja Keskipohjanmaassa kesäkuussa 2026. Osalliset ovat saaneet tiedon kaavoituksen aloittamisesta myös kirjeitse.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaikille osallisille on varattu mahdollisuus saada hankkeesta tietoa ja esittää mielipiteensä suoraan käymällä kaavoitusosastolla. Asemakaava-alueen rajanaapureille on ilmoitettu suunnittelusta kirjeitse.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö
Kaavasta on keskusteltu muun muassa mittausosaston, rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelutoimiston kanssa.

4.4 Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on luoda edellytykset alueella nykyisin harjoitettavan toiminnan jatkumiselle laajentamalla olemassa olevaa tonttia sekä samalla huomioida tontin viereisen lähivirkistysalueen arvot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Koska suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa on alueidenkäyttölain 39 § mukaisesti soveltuvin osin otettava huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset. Asemakaavamuutoksen laadinnassa nämä vaatimukset on huomioitu. Koska tonttia laajennetaan olemassa olevalla teollisuusalueella eikä maankäyttöön tehdä olennaisia muutoksia, voidaan hyödyntää alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta ja olemassa olevia liikennejärjestelyjä. Lähivirkistysalue pienenee jonkin verran, mutta säilyy pääosin ennallaan, ja alueen keskeiset luonto- ja mai-

och landskapsvärdena bevaras.

5.1 Planens struktur

Byggnadsrätten ökar från 1127 m² till 1768 m² när tomten förstoras, men annars följer planen i stort sett den nuvarande markanvändningen.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets areal är ca 0,65 ha. Olika delområden dimensioneras enligt följande:

- ca 0,26 ha är område för närrekreation där naturmiljön, inklusive åsen med flyttblock, bevaras (VL/s) och
- ca 0,44 ha är kvartersområde för affärs-, industri- och lagerbyggnader (KLT-1).

5.1.2 Service

Planeringsområdet ligger i ett industriområde. Närmaste servicetjänster finns i centrum, cirka 1,5 km från området.

5.1.3 Hantering av dagvatten

Dagvattenhanteringen utgår från principen att dagvatten i första hand ska omhändertas och fördröjas nära uppkomstplatsen genom infiltration, växtområden, fördröjningsmagasin eller andra naturbaserade lösningar. Syftet är att förebygga översvämningar och begränsa belastningen på dagvattensystemet.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Då detaljplanen förverkligas uppfylls de uppställda målsättningarna, dvs. att möjliggöra en ändamålsenlig och hållbar utveckling och användning av området.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för affärs-, industri- och lagerbyggnader (KLT-1)

Kvartersområdet förstoras något mot nordväst med en bindande tomtindelning. Mot Företa-

sema-arvot turvataan.

5.1 Kaavan rakenne

Tontin laajentamisen seurauksena rakennusoikeus kasvaa 1127 m²:stä 1768 m²:iin. Muutoin kaava perustuu pääosin nykyiseen maankäyttöön.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,65 ha. Eri osa-alueet mitoitetaan seuraavasti:

- noin 0,26 ha on lähivirkistysalue jolla luonnonympäristö sekä harju siirtolohkareineen säilytetään (VL/s) ja
- noin 0,44 ha on liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KLT-1).

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee teollisuusalueella. Lähimmät palvelut sijaitsevat keskustassa noin 1,5 kilometrin etäisyydellä alueesta.

5.1.3 Hulevesien käsittely

Hulevesien hallinta perustuu periaatteeseen, jonka mukaan hulevedet käsitellään ja viivytetään ensisijaisesti niiden syntypaikan läheisyydessä esimerkiksi imeyttämällä, kasvillisuusalueilla, viivytysrakenteilla tai muilla luontopohjaisilla ratkaisuilla. Tavoitteena on ehkäistä tulvimista ja vähentää hulevesijärjestelmään kohdistuvaa kuormitusta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kun asemakaava toteutuu niin myös annetut tavoitteet toteutuvat, eli mahdollistetaan alueen tarkoituksenmukainen ja kestävä käyttö.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KLT-1)

Korttelialuetta laajennetaan hieman luoteeseen, ja alueelle osoitetaan sitova tonttijako.

garvägen reserveras ett 6 m brett delområde som bör planteras. Våningsantalet begränsas till två våningar, byggnadshöjden begränsas till under 10 m och byggnadsrätten bestäms enligt exploateringstalet e=0,4 till 1768 m². Taklutningen bör vara under 7°. Höjdskillnader ska anpassas med hjälp av slänter eller stödmurar. Synliga stödmurar ska anpassas till omgivningen, utformas enhetligt och högklassigt samt vid behov förses med planteringar. Stödmurar över 1,5 m ska terrasseras och förses med planteringar. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska i första hand infiltreras eller fördröjas inom tomten. Av tomtens byggnadsrätt bör minst 25% användas och området får ej användas för sådan utomhuslagring som förfular miljön. Fasader och staket ska utföras i högklassiga material. Om affärsutrymmen placeras på området bör kundtrafik separеras från produktions- och servicetrafik.

Yrittäjäntien varteen osoitetaan 6 metriä leveä istutettava alueen osa. Kerrosluku rajoitetaan kahteen kerrokseen, rakennuksen korkeus alle 10 metriin ja rakennusoikeus määrätään tehokkuusluvulla e=0,4 yhteensä 1 768 m²:iin. Kattokaltevuuden tulee olla alle 7°. Korkeuserot tulee toteuttaa luiskoilla tai tukimuureilla. Näkyvien tukimuurien tulee olla ympäristöön soveltuvia, ulkoasultaan yhtenäisiä ja korkeatasoisesti toteutettuja. Tukimuurit tulee tarvittaessa maisemoida istutuksin. Yli 1,5 metriä korkeat tukimuurit tulee jäsentää useampaan tasoon ja maisemoida istutuksin. Päällystetyiltä pinnoilta kertyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttää tontilla. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 25% ja aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan ulkovarastointiin. Julkisivut ja aidat tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista. Jos korttelialueelle sijoitetaan liiketiloja, on asiakasliikenne erotettava liikenteellisesti tuotanto- ja huoltoliikenteestä.

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation där naturmiljön, inklusive åsen med flyttblock, bevaras (VL/s)
Närrekreationsområdet förminskas något mot kvartersområdet för affärs-, industri- och lagerbyggnader. Avsikten är att bevara den höga åsen som sträcker sig in på Peders industriområde samt de flyttblock som finns uppe på åsen.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue jolla luonnonympäristö sekä harju siirtolohkareineen säilytetään (VL/s)
Lähivirkistysalue pienenee jonkin verran liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen suuntaan. Tavoitteena on säilyttää Pedersin teollisuusalueelle ulottuva korkea harju sekä harjulla sijaitsevat siirtolohkareet.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen, stadsbilden och den byggda miljön
Planen stöder den befintliga samhällsstrukturen genom att ny bebyggelse planeras på redan bebyggda områden eller i direkt anslutning till dem. Planen påverkar därmed inte den byggda miljön nämnvärt.

5.4.2 Konsekvenser för naturen, naturmiljön och landskapet
Avsikten är att i detaljplanen bevara områdets viktiga naturvärden.

Konsekvenser för klimatförändringen

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
Kaava tukee olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta osoittamalla uuden rakentamisen jo rakennetuille alueille tai niiden välittömään läheisyyteen. Näin ollen kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön
Kaavan tarkoituksena on säilyttää nykyiset kaava-alueen tärkeät luontoarvot.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Generellt sett ökar allt byggande växthusgasutsläppen, vilket leder till en negativ kolbalans. Även användningen av en byggnad, bland annat på grund av uppvärmning och trafik, ökar växthusgasutsläppen. Gällande detaljplaneändringen i fråga bidrar byggande av nya byggnader till en negativ kolbalans. Man kan dock minska byggandets negativa klimatkonsekvenser genom klimatvänliga val. Den befintliga naturmiljön på området bevaras till stor del och byggande sker främst på redan bebyggda områden, eller i deras omedelbara närhet. Detta är i enlighet med allmänna klimatmålsättningar.

5.5 Störande faktorer i miljön

Eftersom markanvändningen i princip följer nuvarande situation, medför planen inga nya nämnbara störningar i miljön.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

I planen används traditionella planbeteckningar och -bestämmelser.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.2 Genomförande och tidsplanering

För genomförandet görs ingen särskild tidsplan.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Särskild uppföljning behövs inte.

Yleisesti ottaen kaikki rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, mikä johtaa negatiiviseen hiilitaseeseen. Myös rakennuksen käyttö, lisää lämmityksen ja liikenteen osalta kasvihuonekaasupäästöjä. Kyseessä olevan asemakaavamuutos sallii uusien rakennusten rakentamisen vaikuttaen negatiivisesti hiilitaseeseen. Rakentamisen negatiivisia ilmastovaikutuksia voidaan kuitenkin vähentää ilmastoystävällisillä valinnoilla. Luontoympäristö säilyy suurimmaksi osaksi ja rakentaminen tapahtuu suurimmaksi osaksi jo rakennetuilla alueilla tai sen välittömässä läheisyydessä yleisten ilmastotavoitteiden mukaisesti.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Koska maankäyttö periaatteessa noudattaa nykyistä tilannetta, ei kaava aiheuta mainittavia uusia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavassa käytetään vain tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteutus ja ajoitus

Toteutukselle ei tehdä erityistä aikataulua.

6.3 Toteutuksen seuranta

Erityisen seurannan tarvetta ei ole.

STADEN JAKOBSTADS PLANLÄGGNINGSAVDELNING
PIETARSAAREN KAUPUNGIN KAAVOITUSOSASTO

Jakobstad/Pietarsaari 5.11.2026

Sören Öhberg
Stadsplanearkitekt / Asemakaava-arkkitehti

Melinda Lundgren
Byråarkitekt / Toimistoarkkitehti

UTLÅTANDEN/LAUSUNNOT

1	**Österbottens räddningsverks utlåtande** Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunto	
2	**Miljöhälsan Kallans utlåtande** Kallan Ympäristöterveyden lausunto	
3	**Miljö- och byggnadsnämndens utlåtande** Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto	
4	**Herrfors Nät Ab:s utlåtande** Herrfors Verkko Oyn lausunto	
5	**Oy Herrfors Ab:s utlåtande** Oy Herrfors Abn lausunto	
6	**Tillstånds- och tillsynsverkets utlåtande** Lupa- ja valvontaviraston lausunto	
7	**Jakobstads Vatten** Pietarsaaren Vesi	
8	**Kommunaltekniska avdelningen** Kunnalistekninen osasto	
9	**Behandlad av tekniska nämnden** Käsitelty teknisessä lautakunnassa	
10	**Förslag framlagt till påseende** Ehdotus asetettu nähtäville	
11	**Godkänd av stadsfullmäktige** Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	

JAKOBSTAD PIETARSAARI

BILAGA I
LIITE I

KLT-1

KVARTERSOMRÅDE FÖR AFFÄRS-, INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER. PÅ OMRÅDET FÅR PLACERAS AFFÄRSUTRYMMEN FÖR SPECIALVAROR SOM KRÄVER MYCKET UTRYMME. DETALJHANDEL MED DAGLIGVAROR FÅR INTE IDKAS PÅ OMRÅDET.
Höjdskillnader ska anpassas med hjälp av slänter eller stödmurar. Synliga stödmurar ska anpassas till omgivningen, utformas enhetligt och högklassigt samt vid behov förses med planteringar. Stödmurar över 1,5 m ska terrasseras och förses med planteringar. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska i första hand infiltreras eller fördröjas inom tomten.

Liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja. Alueella ei saa harjoittaa päivittäistavaroiden vähittäismyyntiä. Korkeuserot tulee toteuttaa luiskin tai tukimuurein. Tukimuurien tulee olla ympäristöön soveltuvia, ulkoasultaan yhtenäisiä ja korkeatasoisesti toteutettuja. Tukimuurit tulee tarvittaessa maisemoida istutuksin. Yli 1,5 metriä korkeat tukimuurit tulee jäsentää useampaan tasoon ja maisemoida istutuksin. Päällystetyiltä pinnoilta kertyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttää tontilla.

VL/s

OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION DÄR NATURMILJÖN, INKLUSIVE ÅSEN MED FLYTTBLOCK, BEVARAS.
Lähivirkistysalue jolla luonnonympäristö sekä harju siirtolohkareineen säilytetään.

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

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

GRÄNS FÖR DELOMRÅDE.
Osa-alueen raja.

③

TOMTGRÄNS OCH -NUMMER ENLIGT BINDANDE TOMTINDELNING
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

16

STADSDELSNUMMER.
Kaupunginosan numero.

PEDERS

STADSDELS NAMN.
Kaupunginosan nimi.

14

KVARTERSNUMMER.
Korttelin numero.

KLIPP

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

II

ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÅTNA ANTAL VÅNINGAR I BYGGNADER, BYGGNAD ELLER DEL DÄRAV.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0,40

EXPLOATERINGSTAL, DVS. FÖRHÅLLANDET MELLAN VÅNINGSYTAN OCH TOMTENS YTA.
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

α=

TAKLUTNING.
Kattokaltevuus.

h<10.00m

BETECKNINGEN ANGER BYGGNADENS STÖRSTA TILLÅTNA HÖJD FRÅN MARKYTAN.
Merkintä osoittaa rakennusten suurimman sallitun korkeuden tontin maapintaan nähden.

BYGGNADSYTA.
Rakennusala.

DEL AV OMRÅDE SOM BÖR PLANTERAS.
Istutettava alueen osa.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:
ERITYISMÄÄRÄYKSET:

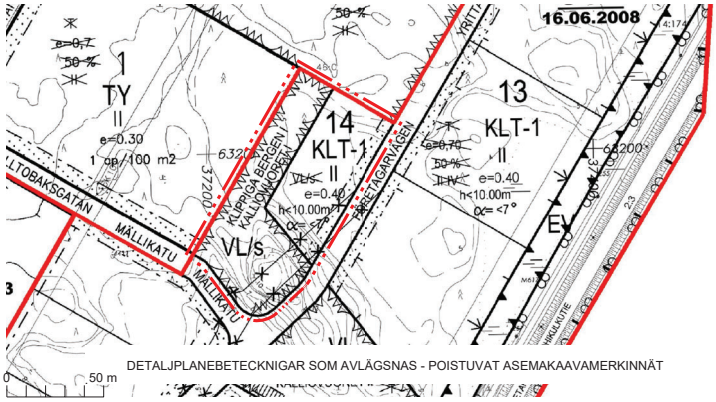
§ 1 AV TOMTENS BYGGNADSRÄTT BÖR MINST 25% ANVÄNDAS.
Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 25%.

§ 2 FASADER OCH KOMPAKTA STAKET BÖR UTFÖRAS I HÖGKLASSIGA MATERIAL OCH MED ENHETLIGT BYGGNADSSÄTT.
Julkisivut ja umpiaidat tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

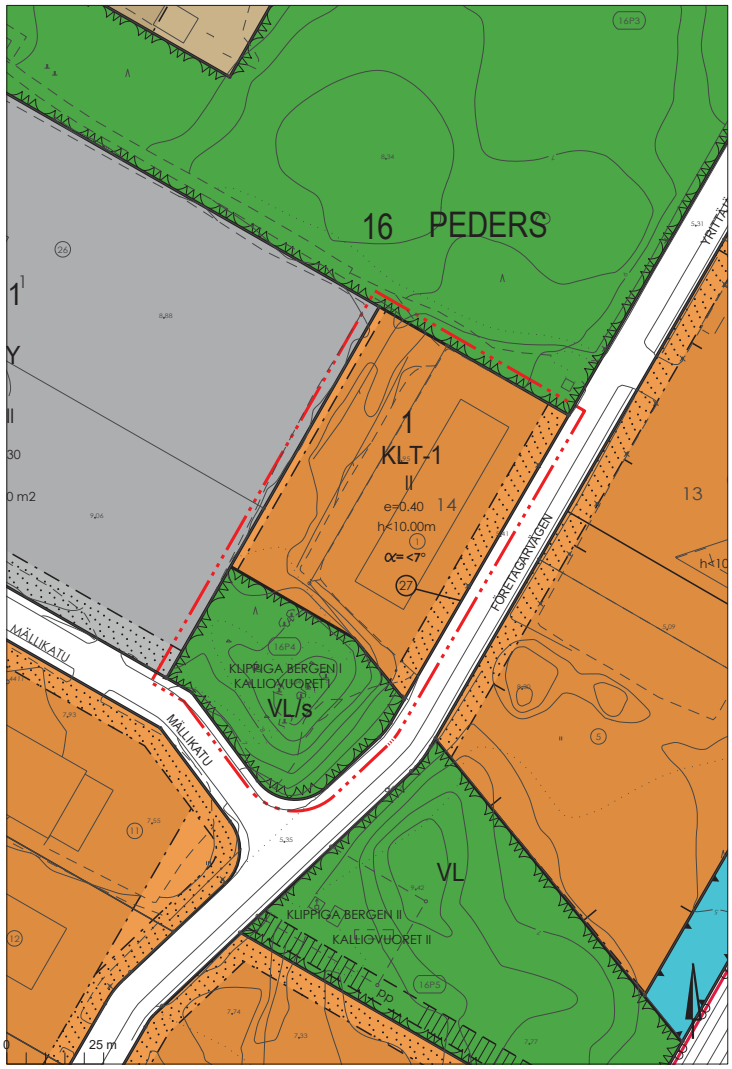
§ 3 MINIMIANTAL BILPLATSER PER KVADRATMETER VÅNINGSYTA:
AFFÄRSUTRYMME ELLER KONTOR: 1 BP/50M²
INDUSTRI: 1 BP/100M²
LAGER 1 BP/200M²
Autopaikkojen vähimmäismäärät kerrosala-neliömetriä kohti:
Liiketila tai toimisto: 1 ap/50m²
Teollisuus: 1 ap/100m²
Varasto: 1 ap/200m²

§ 4 OM AFFÄRSUTRYMMEN PLACERAS PÅ OMRÅDET BÖR KUNDTRAFIK SEPARERAS FRÅN PRODUKTIONS- OCH SERVICETRAFIK.
Jos korttelialuelle sijoitetaan liiketiloja, on asiakasliikenne erotettava liikenteellisesti tuotanto- ja huoltoliikenteestä.

§ 5 OMRÅDET FÅR EJ ANVÄNDAS FÖR SÅDAN UTOMHUSLAGRING SOM FÖRFULAR MILJÖN.
Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan ulkovarastointiin.



DETALJPLANEBETECKNIGAR SOM AVLÄGSNAS - POISTUVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT



GODKÄND I STADSFULLMÄKTIGE HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTOSSA	TRÄTT I KRAFT TULLUT VOIMAAN

TOMTINDELNINGEN HAR GODKÄNTS I DETALJPLANEN

TONTTIJAKO ON HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVASSA

DETALJPLANENS BASKARTA UPPFYLLER DE KRAV SOM STÄLLS PÅ DEN PLANKOORDINATSYSTEM: ETRS-GK23 / HÖJDSYSTEM: N2000.

ASEMAKAAVAN POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ SILLE ASETETUT VAATIMUKSET TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ: ETRS-GK23 / KORKEUSJÄRJESTELMÄ: N2000.

Tommy Åbacka

JAKOBSTAD PIETARSAARI	övervakare av planläggningsmätning kaavoitusmittauksen valvoja	TOMMY ÅBACKA mätningsingenjör / mittausinsinööri

JAKOBSTAD PIETARSAARI

DETALJPLANEÄNDRINGEN BERÖR:
STADSDEL 16 PEDERS KVARTER 14 SAMT REKREATIONSOMRÅDE.

GENOM DETALJPLANEÄNDRINGEN BILDAS:
STADSDEL 16 PEDERS: DEL AV KVARTER 1 SAMT REKREATIONSOMRÅDE.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
KAUP.OSAN 16 PEDERSIN KORTTELIA 14 SEKÄ VIRKISTYSALUETTA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
KAUP.OSA 16 PEDERSIN KORTTELI 1:N OSA SEKÄ VIRKISTYSALUE.

SKALA / MITTAKAAVA	RITARE / PIIRTÄJÄ	PLANERARE / SUUNNITTELIJA
1:1000	JYRKI KARJALAINEN	MELINDA LUNDGREN

05.11.2026

JAKOBSTAD PIETARSAARI
STADEN JAKOBSTAD PLANLÄGGNINGSAVDELNINGEN

SÖREN ÖHBERG
stadsplanearkitekt / asemakaava-arkkitehti
PIETARSAAREN KAUPUNKI KAAVOITUSOSASTO

Utlåtande 27.4 2026

Ärende

Utlåtande över en ändring av detaljplanen för ett skogsområde i Peders Jakobstad

Inledning

Staden Jakobstad planerar en mindre ändring i gällande detaljplan, varvid ett litet skogsområde med beteckningen VL/s omändras till industriområde. Staden Jakobstad begär därför ett utlåtande om ändringen för att få bakgrundsinformation om natur och miljön på platsen. Detta utlåtande baserar sig på en terrängsyn som gjordes den 21.4 2026. Tidpunkten och förhållandena under terrängsynen var optimala för inventering av flygekorre och naturtyper.

Resultat

Det lilla och smala skogsområdet mäter endast ca 70 x 20 meter och ligger mellan två befintliga industrifastigheter och mellan två VL/s områden. På området växer en ca 6-årig tallplantering med rikligt inslag av videbuskar. I planteringen finns även enstaka glasbjörkar. I fältskiktet dominerar gräs- och ruderatväxtlighet. Arter som påträffades var bl.a. blomsterlupin, hundfloka, brännässla, maskros, hästhov, brunrör och tuvtåtel. Ingen spillning av flygekorre påträffades i skogsdungen och området lämpar sig inte för flygekorre och utgör heller ingen viktig flyttningskorridor för flygekorren.



Bild 1. Skogsområdets läge på Peders industriområde i Jakobstad.



Bild 2. På det smala skogsområdet växer en ung tallplantering med mycket videbuskar.

Utlåtande

- Skogsområdet saknar helt naturvärden och har heller ingen betydelse som ekologisk korridor för flygekorre. Området kan exploateras fritt. En ändring av gällande detaljplan kan förordas.

Esse 27.4 2026
Essnature/ (FM) Biolog Mattias Kanckos
Epost: naturforetagare@gmail.com
Tel: 050-5939536

Blankett för uppföljning av detaljplanen
Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Jakobstad	**Datum för ifyllande**	5.11.2026
Planens namn	16 PEDERS del av kvarter 1, tomt 27 samt en del av närrekreationsområde.		
Datum för godkännande		**Förslagsdatum**	
Godkännare	V - kommunfullmäktige	**Anmält datum för anhängiggörande**	19.6.2026
Permanent plankod		**Producentens plankod**	
Planområdets areal [ha]	0,6485	**Ny areal för detaljplan [ha]**	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		**Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]**	0,6485

Stranddetaljplan **Strandlinjens längd [km]**

Byggplatser [antal] **Byggplatser med egen strand** **Byggplatser utan egen strand**

Byggplatser för fritidshus [antal] **Byggplatser med egen strand** **Byggplatser utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**0,6485**	**100,00**	**1769**	**0,27**	**0,0000**	**641**
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,4422	68,2	1769	0,40	0,1602	641
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,2063	31,8			-0,1602	
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	**0**	**0**	**0**	**0**

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**0,6485**	**100,00**	**1769**	**0,27**	**0,0000**	**641**
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,4422	68,2	1769	0,40	0,1602	641
KLT-1	0,4422	100,0	1769	0,40	0,1602	641
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,2063	31,8			-0,1602	
VL/s	0,2063	100,0			-0,1602	
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pietarsaari	**Täyttämispvm**	5.11.2026
Kaavan nimi	16 PEDERS kortteli 1:n osa, tontti 27 sekä osa lähivirkistysaluetta.		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	19.6.2026
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6485	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,6485

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,6485**	**100,00**	**1769**	**0,27**	**0,0000**	**641**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4422	68,2	1769	0,40	0,1602	641
T yhteensä						
V yhteensä	0,2063	31,8			-0,1602	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,6485**	**100,00**	**1769**	**0,27**	**0,0000**	**641**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4422	68,2	1769	0,40	0,1602	641
KLT-1	0,4422	100,0	1769	0,40	0,1602	641
T yhteensä						
V yhteensä	0,2063	31,8			-0,1602	
VL/s	0,2063	100,0			-0,1602	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						