

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING.

Beskrivningen avser den 28.08.2020 daterade detaljplanekartan.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS- UPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplanen berör:

Fastigheter: 598-401-8-220,
598-401-8-143 och 598-401-13-48.

Detaljplaneändringen berör:

Jakobstad, Stadsdel 18, KYRKOSTRAND,
kvarter 3 (del) samt rekreations- och
gatuområden.

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen
bildas:

Jakobstad, Stadsdel 18, KYRKOSTRAND,
kvarter 3 (del), samt gat- och
skyddsgrönområde.

I planen ingår en bindande tomtindelning.

1.2 Planeområdets läge

Planeområdet ligger 1 ½ km söderut från
torget. Se bilaga 1; Lägeskarta.

1.3 Planens syfte

På östra sidan av Kyrkostrandsgatan skapas
tre nya småhustomter.

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Markägoförhållanden
3. Utdrag ur gällande detaljplan
4. Utdrag ur generalplanen
5. Detaljplan med bestämmelser
6. Fotografier

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVA- MUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 28.08.2020 päivättyä
asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTE- TIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 598-401-8-220,
598-401-8-143 ja 598-401-13-48.

Asemakaavanmuutos koskee:

Pietarsaaren 18 kaupunginosan KIRKKO-
RANNAN korttelin 3 osaa sekä virkistys- ja
katualueita.

Asemakaavalla ja Asemakaavamuutoksella
muodostuu:

Pietarsaaren 18 kaupunginosan KIRKKO-
RANNAN korttelin 3 osa sekä katu- ja
suojaviheralueita.

Kaava sisältää sitovan tonttijaon.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 1½ km torilta etelään.
Ks. liite 1; Sijaintikartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kirkkorannankadun itäpuolelle luodaan
kolme uutta pientalotonttia.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Maanomistus
3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
4. Ote yleiskaavasta
5. Asemakaava määräyksineen
6. Valokuvat

SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Arbetet med detaljplaneändringen påbörjades i mars 2019. Hörandet av intressenter började samtidigt. Avgränsningen för detaljplaneområdet ändrades så att området delades upp i två delar på grund av tidskrävande bullerundersökningar. Området väster om Kyrkostrandsgatan planerades separat från området öster om Kyrkostrandsgatan. På det östra området gjordes en bullerundersökning med anledning av trafiken från Nya Bennäsvägen. Detaljplaneförslaget för den västra delen blev godkänd i stadsfullmäktige 15.6.2020. Detaljplaneförslaget för den östra delen blev färdig i september 2020 för att presenteras för tekniska nämnden.

2.2 Detaljplan- och detaljplaneändring

På östra sidan av Kyrkostrandsgatan förlängs den gamla tomtraden med tre nya egnahemshustomter. Ny detaljplan uppgörs mellan de nya tomterna och Nya Bennäsvägen. Området får beteckningen EV (skyddsgrönområde).

2.3 Genomförande av detaljplaneändringen

De nya tomterna blir en del av stadens tomtreserv. Eftersom både gator och samhällsteknik redan finns på området, krävs inga större investeringar.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Förhållandena på planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger på Kyrkostrands gamla egnahemsområde, som till största del är byggt under 1950- och -60-talen. Den intilliggande gamla Kyrkostrand skolan är byggt före 1919. Tomterna på Kyrkostand är relativt stora, och helhetsuttrycket är rymligt och grönt. Området är kuperat, med högsta delarna i väster och de lägsta i öster, på östra sidan av Kyrkostrandsvägen (mot Nya Bennäsvägen).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutoksen käytännön työt käynnistyivät maaliskuussa 2019. Osallisten ennakkokuuleminen alkoi samaan aikaan. Asemakaava-alue jaettiin kahteen osaan aikaa vievän meluselvityksen vuoksi. Kirkkorannankadun länsi puoleinen alue suunniteltiin erillään Kirkkorannankadun itäpuolisesta alueesta. Itäosalle suoritettiin Uuden Pännäistentien liikenteestä johtuva meluselvitys. Länsiosan asemakaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.6.2020. Itäosan asemakaavaehdotus valmistui syyskuussa esitettäväksi tekniselle lautakunnalle.

2.2 Asemakaava- ja asemakaavamuutos

Kirkkorannankadun itäpuolen vanhaa tonttiriviä jatketaan kolmella uudella omakotitontilla. Uusi asemakaava-alue muodostuu uusien tonttien ja Uuden Pännäistentien väliin. Alue merkitään EV (Suojaviheralue) merkinnällä.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Uusista tonteista tulee osa kaupungin tonttireserviä. Koska alueella on jo kadut ja yhdyskuntatekniikka, ei mitään suurempia investointeja tarvita.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualan nykytilanne

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Kirkkorannan vanhalla omakotialueella, joka on pääosin rakennettu 1950- ja 60-luvuilla. Lähellä sijaitseva Kirkkorannan vanha koulu on rakennettu jo ennen 1919. Kirkkorannan tontit ovat verraten suuria, ja yleisvaikutelma on avara ja vihreä. Alue on kumpuilevaa, korkeimmat osat ovat lännessä ja matalimmat idässä, Kirkkorannankadun ja Uusi Pännäistentien

välillä, itäpuolella.

3.1.2 Naturmiljö

Av den ursprungliga naturmiljön finns kvar endast terrängens form. I den lilla parken norr om skolans tomt växer idag mest björkar. Terrängen sjunker mot öster, och är mot Bennäsvägen låglänt, och med tanke på byggbarheten bör byggandet därför regleras så, att husen på de nya tomterna öster om Kyrkostrandsgatan placeras på den västra delen av tomterna.

3.1.3 Bebyggd miljö

Byggandsbeståndet på Kyrkostrandsområdet är varierande, då det gäller våningsantal, ålder, placering på tomterna, taklutningar mm. Praktiskt taget alla huvudbyggnader i Kyrkostrand är enfamiljshus. Husen är till största del byggda på 1960-talet, och saknar skyddsvärde. Den gamla skolbyggnaden är dock ett annat fall: huset är byggt före 1919, och är skyddad i gällande detaljplan. I grannskapet finns också äldre hus, som inte berörs av planen.

3.1.4 Markägoförhållanden

Marken ägs av staden, som äger också gatuområden.

3.2 **Planeringssituation**

3.2.1 Utredning över förhållanden på planeområdet

Detaljplan

Planeringsområdet innefattar dels en gällande detaljplan från 1959, och dels ett icke detaljplanerat område som är beläget mellan den gällande detaljplanen och Nya Bennäsvägen. Norr om planeringsområdet finns existerande småhusbebyggelse, mot öst Nya Bennäsvägen, mot söder ett trädbevuxet område och mot väst Kyrkostrandsgatan och Kyrkostrands gamla skola (se bilaga, gällande detaljplan).

Generalplan

I den av stadsfullmäktige godkända

3.1.2 Luonnonympäristö

Alkuperäisestä luonnonympäristöstä on jäljellä vain maaston muoto. Koulutontin pohjoispuolisessa pienessä puistossa kasvaa lähinnä koivuja. Maasto viettää itään, ja on Pännäistentien suunnassa alavaa, joten rakennettavuuden vuoksi tulee rakentamista säädellä niin, että Kirkkorannankadun uusille tonteille tulevat talot sijoitetaan tonttien länsiosaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kirkkorannan rakennuskanta on vaihtelevaa, sekä kerrosluvun, talojen iän, niiden sijoitteen, kattokaltevuuksien ym. osalta. Käytännöllisesti katsoen kaikki Kirkkorannan Päärakennukset ovat omakotitaloja. Talot ovat suurimmaksi osaksi 1960-luvulta, eikä niillä ole suojeluarvoa. Vanha koulu on kuitenkin poikkeus tapaus: se on rakennettu ennen vuotta 1919, ja se on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Naapurustossa on myös vanhoja taloja, joita kaava ei koske.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa maat katualueineen.

3.2 **Suunnittelutilanne**

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaava

Suunnittelualueen osalla on voimassa kaava vuodelta 1959 ja osa alueesta asemakaavan ja Uuden Pännäistentien välissä on suunnittelematonta. Suunnittelualueen pohjoispuolella on olemassa oleva pientaloalue, idässä Uusi Pännäistentie ja etelässä puustoa ja lännessä Kirkkorannankatu ja Kirkkorannan vanha koulu. (ks. liite, voimassaoleva asemakaava).

Yleiskaava

Kirkkoranta on kaupunginvaltuuston

generalplanen är stadsdelen Kyrkostrand reserverad som ett område för marknära boende.

Landskapsplanen

Detaljplaneområdet ligger på, eller intill, gränsen mellan landskapsplanens reserverade områden för tätortsfunktioner och område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapdvården. Planeområdet ligger inte förhållandevis nära Kyrkostrands RKY-område, men den bebyggda miljöns småskalighet främst från 1960-talet är till viss del framträdande i närområdet. Därför har en särskild bestämmelse införts i detaljplanen som styr byggandet så att det skall harmoniera med närmiljöns karaktär ("Vid all byggnadsverksamhet bör sådana byggnadsmaterial samt färg- och taktäckningsmaterial användas som harmonierar med närmiljöns karaktär").

Bullerutredning

För detaljplaneändringen har gjorts en bullerutredning av Ramboll i augusti 2020 där bullernivån har beräknats på basen av uppskattad trafikmängd år 2040. Enligt bullerutredningen krävs en ca 2,8 m hög bullervall eller -mur längs Nya Bennäsvägen för att bullernivån på utevistelseområden ska underskrida bullernivåkravet 50 dB på utomhusområden dagtid.

Beslut angående ändringen av detaljplanen

Initiativet till ändringen kommer från staden, då man beslöt sälja den gamla skolan, och den gällande planen blev föråldrad. Tekniska nämnden godkände initiativet genom att behandla programmet för deltagande och bedömning 20.3.2019.

4 DETALJPLANERINGENS OLIKA SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanen för området föråldrades när man beslöt att stänga skolan. En komplettering av bostadsområdet är fördelaktigt för staden där infrastrukturen redan är utbyggt.

hyväksymässä yleiskaavassa merkitty maanläheiseen asumiseen tarkoitetuksi alueeksi.

Maakuntakaava

Asemakaava-alue sijaitsee maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaan alueen rajamailla. Kaava-alue ei sijaitse varsinaisesti Kirkkorannan RKY-alueen läheisyydessä, mutta rakennetun ympäristön pienmittakaavaisuus pääasiallisesti 1960-luvulta on jossain määrin näkyvä lähialueella. Siksi asemakaavaan sisälletty erityinen määräys, joka ohjaa rakentamista niin että se on sopusoinnussa lähiympäristön kanssa. ("Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennusmateriaaleja sekä värejä ja katteita, jotka ovat sopusoinnussa lähiympäristön erityispiirteiden kanssa").

Meluselvitys

Ramboll on tehnyt meluselvityksen elokuussa 2020 kaavamuutosta varten. Selvityksessä melutaso on laskettu vuoden 2040 arvioidun liikennemäärän mukaan. Meluselvityksen mukaan tarvitaan noin 2,8 metriä korkea meluvalli tai -muuri Uuden Pännäistentien suuntaisesti jotta ulkotilojen melutasot alittavat melutasovaatimuksen 50 dB ulkona päivällä.

Päätös asemakaavan muuttamisesta

Aloite tulee kaupungilta, kun vanha koulu päätettiin myydä, ja nykyinen kaava tuli vanhentuneeksi. Tekninen lautakunta hyväksyi aloitteen käsitellessään kaavoitukseen liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman 20.3.2019.

4 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Suunnittelualueen asemakaava vanheni, kun koulun sulkemisesta päätettiin. Asuinalueen täydentäminen on järkevää alueella jossa infrastruktuuri on jo rakennettu.

4.2 Planeringsstart

Planeringen påbörjades i mars 2019.

4.3 Deltagande och intressenter

4.3.1 Intressenter

Direkt berörda intressenter är fastighetsägarna på området samt rågrannar.

4.3.2 Anhängiggörande

Om anhängiggörandet har annonserats i lokaltidningarna 9.11.2018. Intressenterna har dessutom informerats per brev i början av beredningsskedet om att planeringen aktualiserats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Ett hörande i beredningsskedet skedde redan innan planeringsbeslutet, i början av oktober 2018. Redan tidigare kontaktade några intressenter planförfattaren. Ett informations- och diskussionstillfälle ordnades 15.11.2018 i stadens mötesrum.

4.3.4 Samarbete med myndigheter

Detaljplaneändringen har inte förutsatt ett bredare myndighetssamarbete än internt inom stadens organisation.

4.4 Detaljplanen och detaljplaneändringens målsättningar

Genom planeändringen skall man komplettera småhusbebyggelsen i Kyrkostrand. Detaljplans kvalitativa mål är att anpassa nybyggnaderna till den bebyggda miljöns karaktär.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN OCH DETALJPLANEÄNDRINGEN

5.3 Planens struktur

Längs Kyrkostrandsgatans östra sida förlängs raden av egnahemshus med tre nya tomter. En reservering för ett skyddsgrönområde infogas i

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Suunnittelu käynnistyi maaliskuussa 2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Suoranaisia osallisia ovat suunnittelualueen kiinteistönomistajat sekä rajanaapurit.

4.3.2 Vireille tulo

Vireillä olosta on ilmoitettu paikallislehdissä 9.11.2018. Osalliset ovat lisäksi saaneet tiedon kaavoituksen vireille tulosta henkilökohtaisilla kirjeillä valmistusvaiheen alussa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Ennakkokuuleminen tapahtui jo ennen suunnittelupäätöstä, lokakuun 2018 alussa. Jo ennen sitä olivat jotkut osalliset olleet yhteydessä kaavoittajaan. Kaupungin kokoustiloissa järjestettiin 15.11.2018 info- ja keskustelutilaisuus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos ei ole edellyttänyt muuta kuin kaupungin hallinnon sisäistä viranomaisyhteistyötä.

4.4 Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksella tullaan täydentämään Kirkkorannan pientaloasutusta. Laadullisena tavoitteena on uusien rakennusten sopeuttaminen kaupunginosan ilmeeseen.

5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kirkkorannankadun itäsivun omakotitaloriviä jatketaan kolmella uudella tontilla. Suojaviheraluevaraus osoitetaan

detaljplanen mellan småhustomterna och Nya Bennäsvägen. Gatorna förblir oförändrade, med undantag av ny reservering av gator för gång- och cykeltrafik.

asemakaavassa Pientalotonttien ja Uuden Pännäistentien väliin. Kadut säilyvät nykyisellään lukuunottamatta uutta katuvarausta kävely- ja pyöräliikennettä varten

5.3.2 Dimensionering

Planeområdets totala yta är ca. 1,1 ha, var av

kvartersområden	0,4 ha
gatuområden	0,1 ha
specialområden	0,6 ha

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaisala on n 1,1 ha, josta

korttelielueita	0,4 ha
katualueita	0,1 ha
erityisalueita	0,6 ha

5.3.3 Service

Stadsdelen Kyrkostrand stöder sig på offentlig och kommersiell service, som finns på ett rimligt avstånd i Lappfjärden och i centrum.

5.1.2 Palvelut

Julkiset ja kaupalliset palvelut joihin Kirkkoranta tukeutuu sijaitsevat kohtuuetäisyydellä Lapinnevalla ja keskustassa.

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Byggandet på de nya tomterna anpassas till Kyrkostrands egnahemsmiljö.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentaminen uusilla tonteilla sopeutetaan Kirkkorannan omakotiympäristöön.

5.3 Områdesreserveringar

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kvartersområden

AO-kvartersområdet omfattar sammalagt tre tomter, som bildas längs Kyrkostrandsgatan östra sida.

5.3.1 Korttelialueet

AO-korttelialueet käsittävät yhteensä kolme tonttia, jotka muodostetaan Kirkkorannan-kadun itäpuolelle.

5.3.2 Övriga områden

Det icke detaljplanerade området mellan småhustomterna och Nya Bennäsvägen reserveras för ett skyddsgrönsområde där byggnadet av en bullervall görs möjlig. Gatuområden förblir oförändrade. Områdesreservation för allmän gång- och cykeltrafik infogas i detaljplanen.

5.3.2 Muut alueet

Kaavoittamattomalle alueelle pientalotonttien ja Uuden Pännäistentien väliin varataan suojviheralue, jolle on mahdollista rakentaa meluvalli. Katualueet säilyvät nykyisellään. Asemakaavassa osoitetaan aluevaraus yleistä kävely ja pyöräilyliikennettä varten

5.4 Planens konsekvenser

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

I detaljplanen tillkommer tre nya tomter för småhus som inte påverkar den byggda miljön nämnvärt. Den nuvarande bebyggelsen kompletteras.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla täydennetään nykyistä asutusta kolmella uudella tontilla, jotka eivät vaikuta mainittavasti rakennettuun ympäristöön

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Del av den nu igenvuxna ängen mellan Kyrkostrandsgatan och Nya Bennäsvägen tas i bruk som tomtmark. Största delen blir dock skyddsgrönområde.

5.5 Störande faktorer i miljön

Planenligt byggande förorsakar inga störningar. Inom skyddsgrönområdet mot Nya Bennäsvägen skall byggas en bullervall. Trafikökningen till de tre nya tomterna kan uppskattas som betydelselös som inte medför störande konsekvenser till omgivningen.

5.6. Planbeteckningar och – bestämmelser

I detaljplanen har använts endast traditionella planbeteckningar och – bestämmelser.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJ-PLANEÄNDRINGEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Över planeändringen har gjorts en illustration.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Förverkligandet av detaljplaneändringen påbörjas då fastigheterna bildas. Utifrån erfarenheter av mindre kompletterande detaljplaner kan man anta att tomterna på detta område kommer att bebyggas ganska snabbt

6.3 Uppföljning av genomförandet

Planläggningsavdelningen följer i samarbete med byggnadstillsynen upp förverkligandet av detaljplaneändringen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon/luonnonympäristöön

Osa Kirkkorannakadun ja Uuden Pännäistentien välissä umpeenkasvaneesta niitystä otetaan käyttöön tonttimaaksi. Suurin osa jää kuitenkin suojaviheralueeksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Suojaviheralueelle Uutta Pännäisten tietä vasten tulee rakentaa meluvalli. Liikenteen kasvua kolmelle uudelle tontille voidaan pitää ympäristön kannalta haitallisilta vaikutuksiltaan merkityksettömänä

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavassa on käytetty ainoastaan tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

6 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutoksesta on tehty havainnekuva.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus alkaa kiinteistöjen muodostamisesta. Kokemukset pienistä täydennysrakentamiskaavoista antavat uskoa, että tämänkin alueen uudet tontit rakennetaan melko nopeasti.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavoitusosasto seuraa toteutusta yhteistyössään rakennusvalvonnan kanssa.

**STADEN JAKOBSTADS CENTRAL FÖR TEKNISKA
TJÄNSTER/PLANLÄGGNINGSÄVDELNINGEN
PIETARSAAREN KAUPUNGIN TEKNINEN PALVELUKESKUS / KAAVOITUSOSASTO**

Jakobstad/Pietarsaari 28.08.2020

Sören Öhberg

Stadsplanearkitekt/ Asemakaava-arkkiteht

UTLÅTANDEN/LAUSUNNOT

1	Räddningschefens utlåtande Pelastuspäällikön lausunto	
2	Hälsovårdsnämndens utlåtande Terveydenhoitolautakunnan lausunto	
3	Jakobstads museums utlåtande Pietarsaaren museon ausunto	
4	Jakobstads Vattens utlåtande Pietarsaaren Veden lausunto	
4	Herrfors Nät utlåtande Herrfors Nät-Verkko:n lausunto	
4	Miljö- och byggnadsnämndens utlåtande Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto	
5	NTM-centralens utlåtande ELY-keskuksen lausunto	
5	Tekniska nämndens utlåtande Teknisen lautakunnan lausunto	
6	Framlagd till påseende Asetettu nähtäville	
7	Godkänd av stadsfullmäktige Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	