

Vastaanottaja / Mottagare

**Kaskisten kaupunki / Kaskö stad**

Asiakirjatyppi / Dokumenttyp

**Asemakaavan selostus ja käänös ruotsiksi / Detaljplanebeskrivning och översättning till svenska**

Päivämäärä / Datum

**24.4.2019**

Työnumero / Projektnummer

**1510041283**

# KASKINEN - KASKÖ

**IX KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS,**

**KORTTELIT 74 JA 137–139, KOULUN ALUE**

**ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLANEN I STADSDEL IX,**

**KVARTER 74 OCH 137–139, SKOLOMRÅDE**



Päivämäärä **24.4.2019**

Laatija **Päivi Märjenjärvi, Tanja Tarkkanen, Jonas Lindholm,  
Anne Koskela, Jorma Latvala  
Juha-Matti Märijärvi**

Kuvaus **Asemakaavan selostus ja käänös ruotsiksi /  
Detaljplanebeskrivning och översättning till svenska**

Viite **1510041283**



5.4	Kaavan vaikutukset / Planens konsekvenser	35
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / Konsekvenser för den byggda miljön	35
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön / Konsekvenser för naturen och naturmiljön	37
5.6	Kaavamerkinnät ja määräykset / Planbeteckningar och planbestämmelser	38
5.7	Nimistö / Namn	38
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS / GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>	<b>39</b>

## **SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT**

### **FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN**

- Liite 1. Rakennusinventointi 2019**
- Liite 2. Osallistumis- ja arviontisuunnitelma / Program för deltagande och  
bedömning**
- Liite 3. Muistio viranomaisneuvottelusta 18.12.2018**
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake**
- Liite 5. Havainnekuvia alueelta**

## **LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- 2005 Luontoinventointi Kaskisten kaupungissa kesällä 2005, Nature-Invest
- 2011 Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy

### **FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN**

- 2005 Naturinventering av Kaskö stad sommaren 2005, Nature-Invest.
- 2011 Muinaisjäännösinventointi 2011, Mikroliitti Oy

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / BAS- OCH IDENTIFI-KATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Tunnistetiedot / Identifikationsuppgifter

Asemakaavan selostus, joka koskee 24.4.2019 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 74 sekä siihen liittyvää virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 74 ja 137–139 sekä niihin liittyvät virkistys-, liikenne-, suoju- ja katalueet.

Beskrivningen av detaljplanen gäller den 24.4.2019 daterade planekartan.

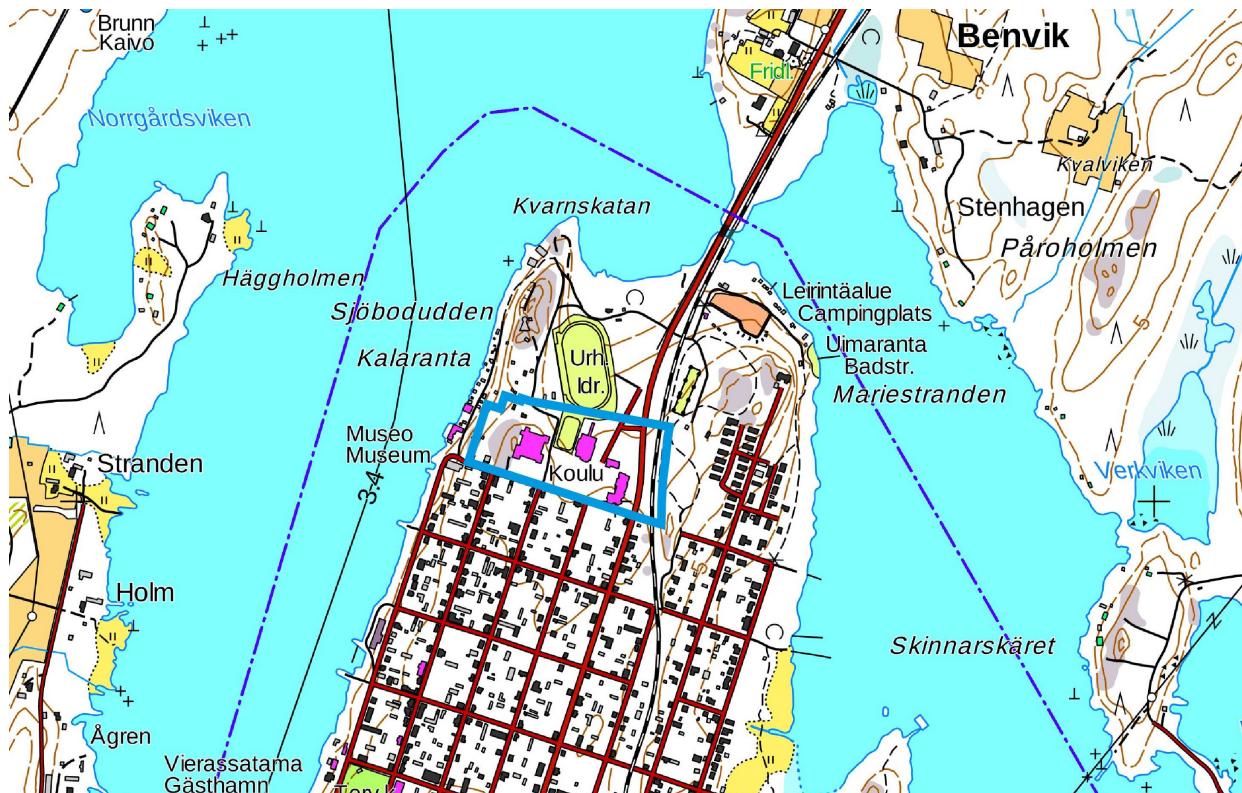
Detaljplaneändringen gäller kvarter 74 samt tillhörande rekreationsområdet.

Genom ändringen och utvidgningen av detaljplanen bildas kvarter 74 och 137–139 samt tillhörande rekreativs-, trafik-, skydds- och gatuområden.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus / Planområdets läge och omfattning

Kaava-alue sijaitsee Kaskisten kaupungin pohjoisosassa ja rajautuu etelässä Sulkukatun. Alueen itäosan poikki kulkee seututie 676 sekä rautatieliikenteen rata. Suunnittelualueen laajuus on noin 5,1 ha.

Planområdet är beläget i den norra delen av Kaskö stad och angränsar i söder mot Slussgatan. Genom områdets östra del går den regionala vägen 676 samt järnvägsstrafikens bana. Planeringsområdet omfattar cirka 5,1 ha.



Kuva 1. Asemakaavan sijainti ja rajaus (peruskartan lähte: MML 2018) / Detaljplanens läge och avgränsning (grundkartans källa: LMV 2018)

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus / Planens namn och syfte

Asemakaavan nimi on IX KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, KORTTELI 74, KOULUN ALUE. Asemakaavoitukseen tavoitteena on mahdollistaa päiväkodin, keskuskeittiön ja terveysaseman sijoittaminen alueelle sekä koulun laajennus. Lisäksi tavoitteena on osoittaa kerrostalorakentamista entisen ala-asteen koulun tilalle. Suunnittelualueen länsiosassa yleiskaavan venesatama-alueeseen kuuluvat osat osoitetaan säilytettävinä alueina. Lisäksi pohjoisosassa sijaitseva vanha pientalon rakennuspaikka muutetaan erillispientalotontiksi. Muilla vanhaan kalastamaan kuuluvilla alueilla asemakaavoitusta jatketaan erillisenä prosessina.

Planens namn är ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLANEN I STADSDEL IX, KVARTER 74, SKOLOMRÅDE. Målet med detaljplaneringen är att möjliggöra placering av daghem, centralkök och hälsocentral på området samt att utbyggnad av skolan möjliggörs. Dessutom ämnar man på området anvisa höghusbygande i stället för det f.d. lågstadiet. Delar av områden som enligt generalplanen hör till områden för småbåtshamn i den västra delen av planeringsområdet anvisas som områden som bevaras. Ytterligare ändras en gammal småhusbyggplats i den norra delen av området till en tomt för fristående småhus. I övriga områden som hör till den gamla fiskehamnen fortsätter detaljplaneringen i en skild process.

## 2. TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet / Olika skeden i planprocessen

Kaskisten tekninen lautakunta päätti tammi-kuussa 2019 alueen asemakaavoituksesta. Kaavaa varten laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta tiedotettiin ja joka asetettiin nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa tammikuussa 2019. Alueelta laadittiin, päiväkoti-keskuskeittiö-terveysaseman toiminnallinen ja liikenteellinen tarkastelu, rakennusinventointi sekä alustava hulevesitar-kastelu luonnonkseen valmisteluvaiheessa. Kaavaehdotus asetettiin \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_ valmiste-eluaineistoineen virallisesti nähtäville. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_.

Tekniska nämnden i Kaskö beslöt i januari 2019 att planlägga området. Information gavs om det program för deltagande och bedömning som utarbetades för detaljplanen och vilket blev framlagt tillsammans med planutkastet i januari 2019. Funktionell- samt trafikmässig granskning av daghem-centralkök-hälsovårdscentral, byggnadsinventering samt en preliminär granskning av dagvatten gjordes i beredningsskede av utkastet. Detaljplaneförslaget med tillhörande material från utarbetningsskedet blev offentligt framlagt i \_\_\_\_\_. Stadsfullmäktige har godkänt detaljplanen i \_\_\_\_\_.

### 2.2 Asemakaava / Detaljplan

Suunnittelalueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), erillispienitalojen korttelialuetta (AO/s), lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Lisäksi alueelle on osoitettu virkistysalueita (VP, VL/s, VU), rakennussuo-jelalueutta (SR-1), rautatiealueita (LR) sekä katualueita.

På planeringsområdet har anvisats kvarters-område för bostadshöghus (AK), kvartersområde för fristående småhus (AO/s), kvarters-område för närservicebyggnader (PL) samt kvartersområde för bilplatser (LPA). Dessutom har på området anvisats rekreationsområden (VP, VL/s, VU), byggnadsskyddsområde (SR-1), järnvägsområde (LR) och gatuområden.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen / Genomförandet av detaljplanen

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Täydennysrakentaminen tapahtuu alueella tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

Området är till största delen byggd miljö. Det kompletterande byggandet på området sker då planen vunnit laga kraft.







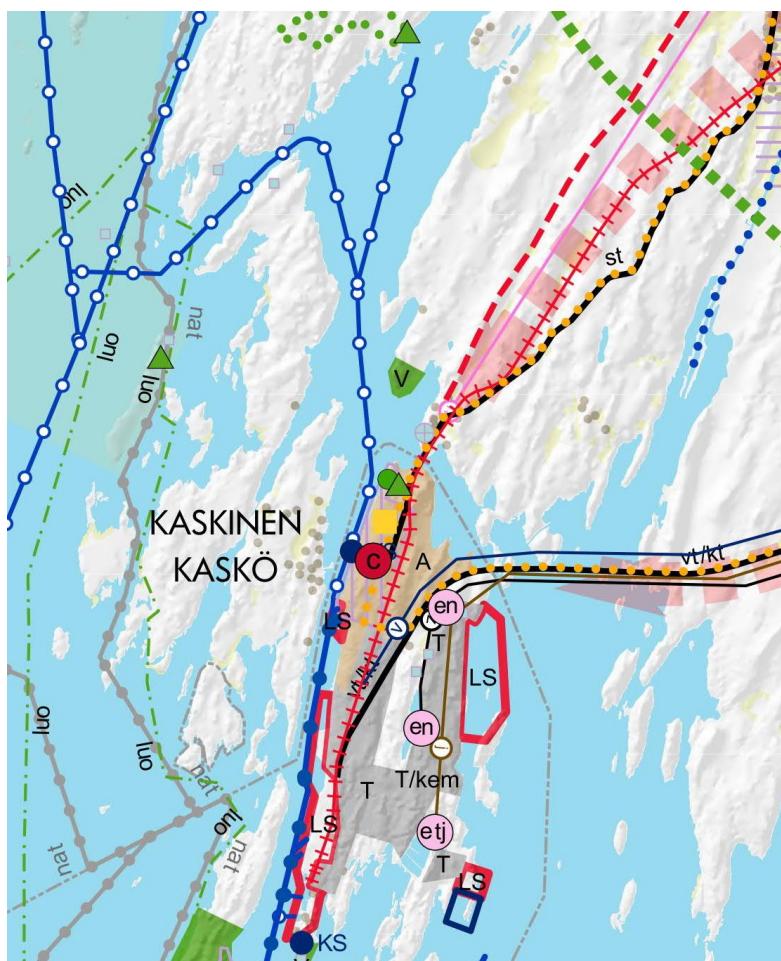












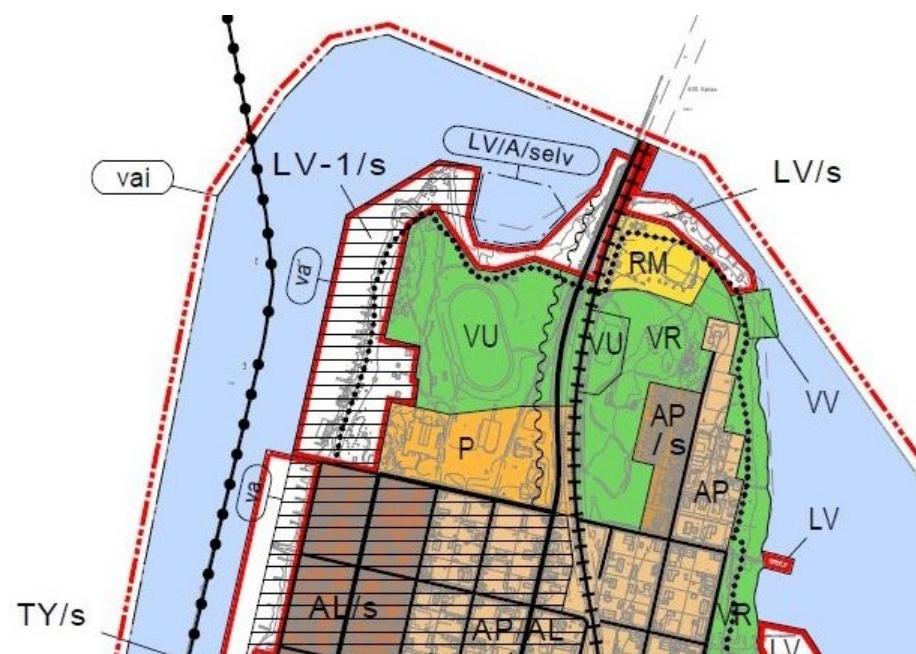
Kuva 7. Ote maakuntakaavaluonnonksesta 2040 / Utdrag ur landskapsplanutkast 2040

### Yleiskaava

Alueella on voimassa 26.1.2012 kaupunginvaltuoston hyväksymä oikeusvaikuttainen Kaskisten yleiskaava 2030 (kuva 6). Yleiskaava on ohjeena asemakaavan laatimiselle.

### Generalplan

På området är Kaskö generalplan 2030 med rättsverkningar i kraft, vilken stadsfullmäktige godkände 26.1.2012 (bild 6). Generalplanen styr detaljplanens utarbetning.



Kuva 8. Ote Kaskisten yleiskaavasta 2030 / Utdrag ur Kaskö generalplan 2030

## Asemakaava

Alueen itäosaan ei ole ennestään laadittu asemakaavaa. Alueen länsiosassa on voimassa 10.4.1981 vahvistettu Kaskisten kaupungin I-IX kaupunginosien asemakaava.

## Detaljplan

För den östra delen av området har inte tidigare uppgjorts någon detaljplan. För den västra delen av området gäller detaljplanen för stadsdelar I-IX i Kaskö stad som fastställdes 10.4.1981.



Kuva 9. Ote asemakaavayhdistelmästä ja kaavoitettavan alueen rajaus / Utdrag ur detaljplansammanställningen och planläggningssområdets avgränsning.

## Rakennusjärjestys

Kaskisten kaupungin rakennusjärjestysen on kaupunginvallusto hyväksynyt 3.2.2016 ja se on tullut voimaan 7.3.2016.

## Kaavoituspäätös

Tekninen lautakunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 14.1.2019.

## Pohjakartta

Ramboll Finland Oy on päivittänyt ja täydennänyt alueen pohjakartan syksyllä 2018.

## Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Kaskö stad har godkänts av stadsfullmäktige 3.2.2016 och den har trätt i kraft 7.3.2016.

## Planläggningsbeslut

Tekniska nämnden har gjort planläggningsbeslut 14.1.2019.

## Baskarta

Ramboll Finland Oy har uppdaterat och kompletterat baskartan för området på hösten 2018.







#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset / Alternativen i detaljplanlösning och deras konsekvenser

##### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / Val av detaljplanlösning och grunderna för valet

###### Rakennuskannan rakeisuustarkastelu

Kaskisen keskustan alueen rakennuskannan rakennetta tutkittiin pohjakartan pohjalta kesällä 2018.

###### Granskning av byggnadsbeståndet

Byggnadsbeståndets struktur i Kaskö centrumråde analyserades på basen av områdets baskarta på sommaren 2018.



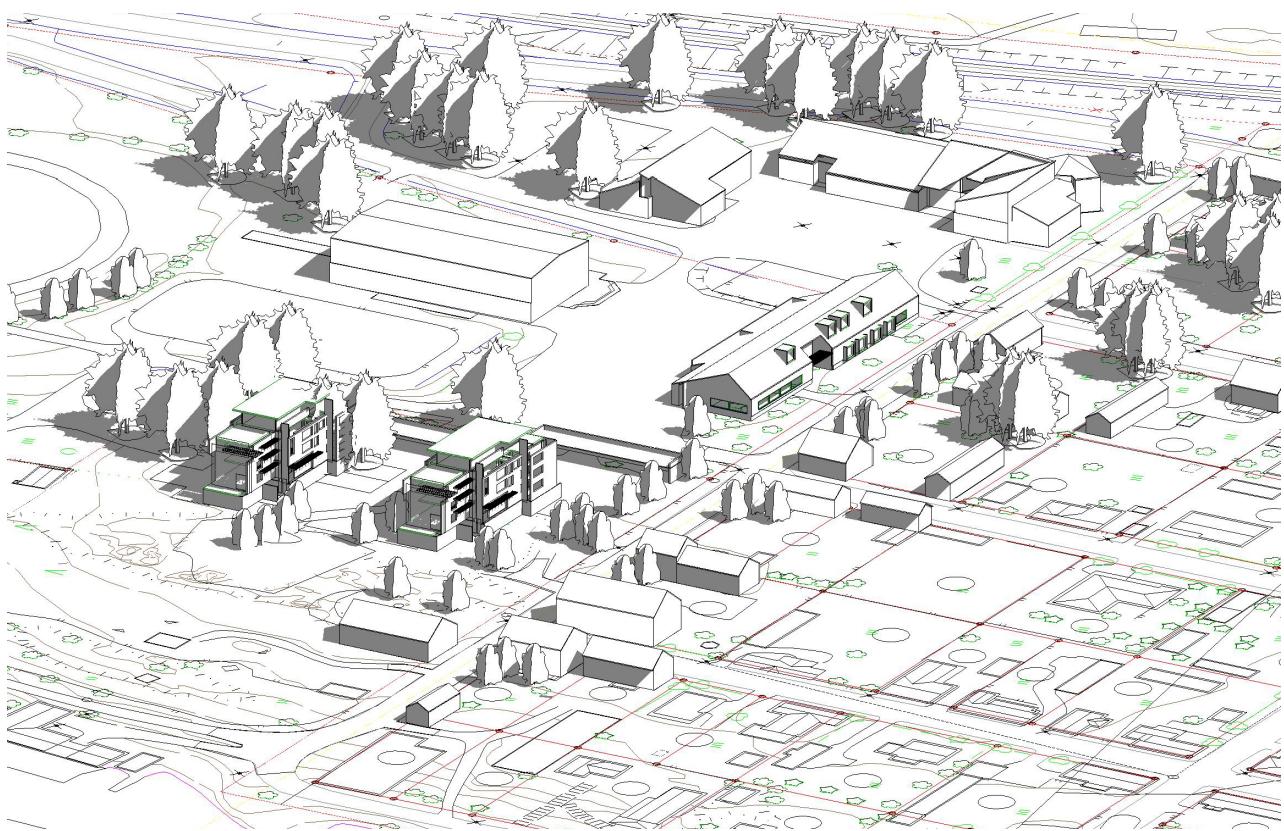
Kuva 10. Rakennuskannan rakeisuustarkastelu, suunnitellut rakennukset esitetty punaisella / Graderingsanalys av byggnadsbeståndet, de planerade byggnaderna med rött.

###### Alustavat havainnekuvatarkastelut

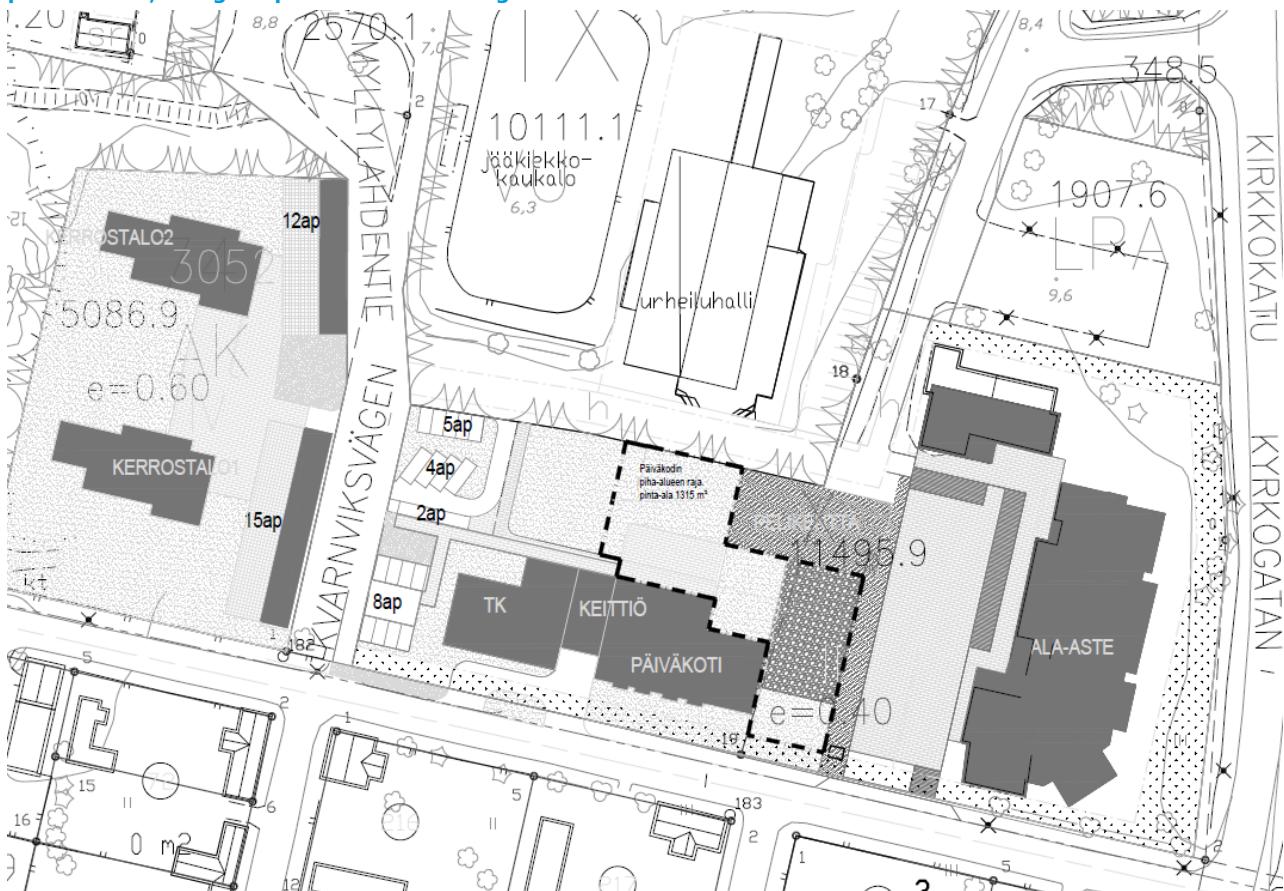
Alueelta laadittiin lähtötietojen ja esitettyjen tavoitteiden pohjalta alustavia havainnekuvia vuonna 2018. Havainnekuvissa on tarkasteltu kerrostalojen ja päiväkodin sijoittamista alueelle.

###### Preliminära granskningar med hjälp av illustrationsbilder

Med stöd av utgångsuppgifterna samt målen utarbetades för området preliminära illustrationsbilder år 2018. I illustrationsbilder har granskats bl.a. placering av höghusen och daghemmet på området.



**Kuva 11. Ote havainnekuvasta, kaavaluonnonkseen pohjaksi valittu vaihtoehto, 2 kerrostaloa Sulkukadun suuntaisesti / Utdrag ur illustrationsbild, alternativ som valdes som grund för planutkastet, 2 höghus parallellt med Slussgatan.**



**Kuva 12. Toiminnallinen/liikenteellinen tarkastelu / Funktionell/trafikmässig granskning.**



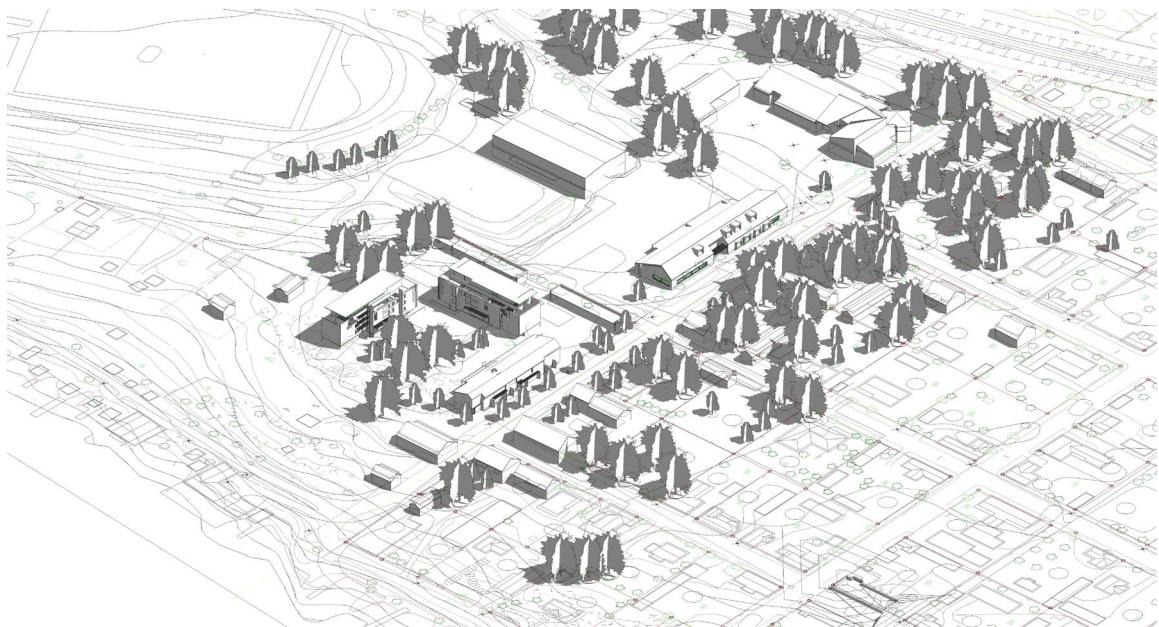
Kuva 13. Ote havainnekuvasta, vaihtoehdossa 3 kerrostaloa Sulkukadun suuntaisesti / Utdrag ur illustrationsbilden, i alternativet 3 höghus parallellt med Slussgatan.



Kuva 14. Maisemakuvasovite vaihtoehdolle, 3 kerrostaloa Sulkukadun suuntaisesti / Landskapsillustration för alternativet, 3 höghus parallellt med Slussgatan.



Kuva 15. Ote havainnekuvasta, vaihtoehdossa 3 kerrostaloa rannan suuntaisesti / Utdrag ur illustrationsbilden, i alternativ 3 höghus parallellt med stranden.



Kuva 16. Ote havainnekuvasta, vaihtoehdossa 2 kerrostaloa + rivitalo / Utdrag ur illustrationsbilden, alternativet 2 höghus + radhus.

## Kaavaluonnos 10.1.2019

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden, kaavarungon ja maaströkäytien perusteella kaavaluonos 10.1.2019. Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), erillispientalojen korttelialuetta (AO/s), lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) sekä autopäikköjen korttelialuetta (LPA). Lisäksi alueelle on osoitettu virkistysalueita (VP, VL/s, VU), rakennussuojelualueita (SR-1), rautatiealueita (LR) sekä katualueita.

Kaavaluonos oli yleisesti nähtävillä 24.1.–24.2.2019. Kaavaluonoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausunnot saatiin Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjanmaan museolta ja Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Lisäksi kaavaluonoksesta saatiin mielipiteet viideltä yhdystykseltä (Kaskisten kotiseutu- ja museoyhdistys, Taideyhdistys Marina, Kaskisten omakotiyhdistys, Kaskisten kokoomus, Kaskisten eläkkeensaajat) sekä 12 yksityishenkilöiden jättämää mielipidettä, joissa oli yhteensä 67 allekirjoittajaa.

## Planutkast 10.1.2019

Med stöd av utgångsuppgifterna samt målen, planstommen och terrängbesöken utarbetades ett utkast 10.1.2019 för området. På planeeringsområdet har anvisats kvartersområde för bostadshöghus (AK), kvartersområde för fristående småhus (AO/s), kvartersområde för närservicebyggander (PL) samt kvartersområde för bilplatser (LPA). Dessutom har på området anvisats rekreationsområden (VP, VL/s, VU), byggnadsskyddsområde (SR-1), järnvägsområde (LR) och gatuområden.

Planutkastet har varit offentligt framlagt 24.1.–24.2.2019. Av myndigheter begärdes utlåtanden över planutkastet. Man fick utlåtanden av Österbottens forbund, Museiverket, Österbottens museum och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten. Dessutom fick man åsikter om planutkastet av fem föreningar (Kaskö hembygds- och museiförening, Marina Konstförening, Kaskö Egnahemsförening, Kaskisten kokoomus, Kaskisten eläkkeensaajat) samt 12 åsikter av privata personer med sammanlagt 67 undertecknare.



**Kuva 17. Ote kaavaluonoksesta 10.1.2019 / Utdrag ur planutkastet 10.1.2019.**

## Lausunnot

### Pohjanmaan liitto:

- Maakuntakaavan ja maakuntakaavaluonoksen kuvaukset ja RKY-alueen rajaus olisi hyvä tuoda OAS:n lisäksi kaavaselostukseen.
- AK-korttelialue sijoittuu yleiskaavan P-alueelle, joten ei tältä osin ole yleiskaavan mukainen. Yleiskaava mahdollistaisi PL-korttelialueen jatkamisen länteen Sulkukadun varressa.

## Utlåtanden

### Österbottens forbund:

- Utöver PDB vore det bra att en beskrivning av landskapsplanen och utkastet till landskapsplanen samt RKY-områdets begränsning tilläggs till planbeskrivningen.
- AK-kvartersområdet placerar sig i P-området enligt generalplanen, därför är planen inte i enlighet med generalplanen. I generalplanen möjliggörs att fortsätta PL-området till väster intill Slussgatan.

- Kolme kerrostoa muuta rakennuskantaa korkeampi rakentaminen toisi poikkeavan elementin kaupunkikuvaan. Kerrostalot eivät sovi Kaskisten historiallisen puutalo-asutuksen eivätka vanhan kalan satamalaueen yhteyteen ja voivat vaarantaa myös Sjöbobackenin arvokasta perinnejaisemaa. Kerrostalojen vaikutus kaupunkikuvaan ei ole vähäinen, talot näkyisivät erityisesti pohjoiselta sisääntulotielten, josta olisi hyvä tehdä havainnekuva.
- Asemakaavaluonnos on sekä maakuntakaavan että maakuntakaavaluonnonkseen mukainen.

*Kaavan laatijan vastine*

Lausunto on huomioitu pienentämällä kerrostalojen sallittua kerroslukua ja mahdollistamalla AK-1-kortteliin senioriasumiseen liittyvien hoivapalvelutilojen rakentaminen. Lisäksi on tarkistettu kaavaselostuksen maakuntakaavan kuvausta ja vaikuttusarvointia ja tehty havainnekuva sisääntulotielten.

**Museovirasto:**

Museoviraston ja Pohjanmaan museon välisen yhteistyöösopimuksen mukaisesti kyseessä olevasta asemakaavan muutosasiasta lausuu Pohjanmaan museo.

**Pohjanmaan museo:**

- Laadittuun rakennusinventointiin tulee tehdä joitain tarkennuksia rakennusten käyttöhistorian ja nykytilan sekä arvotuksen osalta.
- Korttelialuemerkinnän SR-1 -määräystä on syytä selkeyttää ohjaamaan kiinteistön ja sen pihapiirin säilymistä
- RKY-alueeseen kuuluvien alueiden määräyksissä tulee tuoda esiin alueen valtakunnallinen arvo tai merkitä RKY-alue kaavakarttaan.
- Muutos matalasta koulurakennuksesta 5-kerroksiseen asuinrakentamiseen on suuri, mutta sijainti koulu- ja liikuntapalveluiden vieressä muuten mahdollinen. Korkeaman rakentamisen vaikutuksia tulee arvioida erityisesti viereiseen valtakunnalliseen arvokkaaseen alueeseen nähden. Vaikuttuksia voi pyrkiä mimoimaan esim. kadun varteen istutettavan puurivin avulla.

- Tre våningar högre byggande än det andra byggnadsbeståndet skulle bringa ett avvikande element i stadsbilden. Höghuset passar inte till den historiska trähusbosättningen eller i anslutning till det gamla fiskhamnområdet i Kaskö och kan även äventyra Sjöbobackens värdefulla vårdbiotop. Konsekvenserna av höghusen för stadsbilden är inte liten, husen skulle bli synliga särskilt från den norra infartsvägen därifrån vore det bra att göra en illustrationsbild.
- Detaljplaneutkastet är i enlighet med både landskapsplan och utkastet till landskapsplanen.

*Planläggarens bemötande*

- Utlatande har beaktats genom att förminsa det tillåtna våningstalet av höghuset och genom att byggande av vårdserviceutrymmen tillhörande seniorboende möjliggörs. Dessutom har man i planbeskrivningen precisrat landskapsplanens beskrivning och konsekvensbedömning och gjort en illustrationsbild från infartsvägen.

**Museiverket:**

Enligt samarbetsavtalet mellan Museiverket och Österbottens museum ger Österbottens museum utlatande om den där detaljplaneändringen.

**Österbottens museum:**

- Till den gjorda byggnadsinventeringen skall göras några preciseringar för byggnadernas historia och nuläget samt värderingen.
- Bestämmelsen för kvartersområdebeteckning SR-1 är skäl att klargöras för att styra bevarandet av fastigheten och dess gård.
- I bestämmelser för områden som hör till RKY-området bör framgå områdets värde på riksnivå eller RKY-området skall betecknas i planekartan.
- Ändringen från en låg skolbyggnad till bostadsbygget i 5 våningar är stor, men annars är platsen intill skolan och idrottsanläggningar möjligt. Konsekvenser p.g.a. det högre byggandet skall bedömas särskilt med beaktande av det närliggande på riksnivån värdefulla området. Konsekvenser kan försökas minimeras t.ex. med trädrad som planteras intill gatan.

#### *Kaavan laatajan vastine*

Lausunto on huomioitu tarkistamalla suo-jelumääräyksiä ja RKY-alueita koskevia määräyksiä, pienentämällä kerrostalojen sallittua kerroslukua ja lisäämällä AK-1-korttelin Sulkukadun puoleiselle reunalle istutettava puurivi ja autokatoksen rakennusala. Lisäksi on tarkistettu rakennusinventointia ja vaikutusarvointia.

#### **Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:**

- Rakennusinventoinnin pohjalta esitettyjä suo-jelumääräyksiä voi pitää suojelevan rakennuskannan osalta riittävinä.
- Alueellisia suo-jelumääräyksiä on syytä täydentää AO/s-alueen sekä RKY-alueen rajaauksen osalta.
- Kerrostalorakentamisen vaikutuksia tulee selostuksessa arvioida myös suhteessa rajoittuvaan puutalokaupunginosaan.
- Luontoselvitys vuodelta 2005 ei välttämättä ole ajantasainen. Selvityksessä arvokkaaksi todetuille alueille on kuitenkin annettu alueellinen suo-jelumääräys ja niiden ulkopuoliset alueet ovat pääosin rakennettuja eikä niillä ilmeisesti ole varsinaisia luontoarvoja. Alueellisen suo-jelumääräyksen sisältöä tulee tarkentaa suojelevavotteen osalta.
- Osa seututie 676:stä on merkitty katualueeksi. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi kunnan tulee tehdä muutoksen osalta erilinen kadunpitopäätös.
- AO- ja SR-1 -korttelialueille on syytä antaa rakennusoikeutta ja kerroslukua koskevat määräykset sekä päärakennusta et-tä erillisä pihapiirejä täydentävien raken-nusten osalta.
- PL-korttelialueen päiväkotirakennuksen ja ala-asteen ulko-oleskelutilojen määrään, suojaukseen ja käsittelyyn tulee ottaa kaavamääräyksissä ja/tai -merkinöissä tarkemmin kantaa.
- VU-alue ja sen rakennuskanta voidaan kaavassa osoittaa esim. urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), jolloin rakennuksen kiinnitys- yms. järjestelyt ovat helpommin toteutettavis-sa.

#### *Kaavan laatajan vastine*

Lausunto on huomioitu tarkistamalla vai-kutusarvointia sekä AO/s-, SR-1-, VL/s- ja PL-alueita koskevia määräyksiä ja muuttamalla VU-alue osittain YU-alueeksi.

#### *Planläggarens bemötande*

Utlåtande har beaktats genom att granskas skyddsbestämmelser och bestämmelser som gäller RKY-området, genom att för-minska det tillåtna våningstalet för höghusen och tilläggande av en trädrad på sidan av Slussgatan i AK-1-kvarter. Dessutom har man granskat byggnadsinventeringen och konsekvensbedömningen.

#### **NTM-central i Södra Österbotten:**

- Skyddsbestämmelser som gjorts p.g.a. byggnadsinventeringen kan anses tillräckliga med tanke på byggnadsbeståndet som skall skyddas.
- Skyddsbestämmelser för områden med tanke på AO/s-området och RKY-områdets avgränsning är skäl att kompletteras.
- Konsekvenser av höghusbyggandet skall i beskrivningen bedömas även med tanke på trähusstadsdelen som gränsar området.
- Naturinventeringen från år 2005 är inte nödvändigtvis tidsenlig. För områden som i utredningen har konstaterats värdefulla har dock givits en skyddsbestämmelse för området och områden utanför dem är till största delen bebyggda och inte tydlig har egentliga naturvärden. Innehållet av skyddbestämmelsen för området bör preciseras med tanke på skyddsmålet.
- En del av regional väg 676 har betecknats som gatuområde. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft bör kommunen göra ett separat gatuhållningsbeslut.
- För AO- och SR-1-kvartersområden är det skäl att ge bestämmelser med tanke på byggnadsrätt och våningstal både med tanke på huvudbyggnaden och separata byggnader som kompletterar gårdar.
- Antal, skydd och behandling av utevistel-seområden av daghemsboligen och lågstadiet inom PL-kvartersområdet bör i planbestämmelser och/eller beteckningar noggrannare beaktas.
- VU-området och dess byggnadsbestånd kan i planen anvisas t.ex. som kvarters-område för idrottsbyggnader (YU), då man kunde lättare förverkliga byggnadens in-teckning och övriga arrangemang.

#### *Planläggarens bemötande*

Utlåtande har beaktats genom att preci-sera konsekvensbedömningen samt be-stämmelser för AO/s-, SR-1-, VL/s- och PL-områden och genom att ändra en del av VU-område till YU-område.

### Mielipiteet

Kalarannan ja Myllyniemen alueen kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen merkitys tuotiin esiin monissa kannanotoissa. Useimmissa mielipiteissä vastustettiin kerrostalojen sijoittamista alueelle. Kerrostalojen ei mm. katsottu sopivan matalan puutalokaupungin ja kalarannan alueen kaupunki- ja maisemakuvaan. Osassa näistä mielipiteistä esitettiin Myllylahdentien länsipuolen rajaamista pois kaavoitetavasta alueesta tai alueen varaamista kerrostalojen sijaan urheilu- ja virkistyskäytön tarpeisiin.

Monissa mielipiteissä esitettiin eläkeläisille ja vanhuksille soveltuviin asuntojen ja asumispalveluiden kaavoittamista alueelle. Osassa esitettiin näiden toteuttamista 1-kerroksisena/matalana rakentamisena kerrostalojen sijaan.

Lisäksi yksittäisissä mielipiteissä tuotiin esille mm. seuraavat kannanotot kavaluonokseen:

- Kaavasuunnitelmasta ei poistettavaa, merkintöjä lisäämällä voidaan mahdollisista paljon, säästöjä tulisi keskittämällä monimuotoiset puitteet.
- Päiväkoti ja terveyskeskus tulee kaavioitaa erikseen riittävän välillä pihatiloilla.
- Kaavassa ei ole huomioitu päiväkotityöryhmän esityksiä, rakennusoikeutta lisätty terveyskeskusta varten ja sijoitettu liian kauas ala-asteen rakennuksesta.
- Terveyskeskus ei mahdu kortteiliin 139, vaikeuttaa logistiikan, pysäköinnin ja sisäänajoteiden suunnittelua.
- Päiväkodin pohjoispuolen piha varjoisa, kylmä ja kostea, itäpääty vaikeasti valvottavissa.
- Myllylahdentie on osa Myllyniemen ja Kalarannan alueen ympäri kulkevaa virkistysreittiä. Myllylahdentien linjaus on kaavaluonoksessa epämääriäinen ja käänöpaikka laaja ja muuttuu urheilukentän pysäköintialueeksi.
- Vanhan alakoulun tilojen korvaamiseksi tarvitaan urheilukenttää palveleva huolto-/varasto-/pukuhuonerakennus.
- Urheilualueen pysäköinti tulee tutkia, huomioitava hätäpoistumistiet ja riittävä tila esim. ambulanssille. Iltatarve voi olla samanaikaisesti yli 40 autoa, kisa-/ottelu/päivänä on n. 300-500 kävijää/tilaisuus.
- Nykyisen koulun pohjoispoolinen VP-alue on turha, ellei alueelle tule esim. lähiliukuntapaikkaa.

### Åsikter

Betydelse av Sjöbopackens och Kvarnuddens område med tanke på kulturhistoria och landskapet har framförts i många ställningstaganden. I de flesta åsikter bestreds placering av höghusen i området. Man ansåg att höghusen inte passar i den låga stads- och landskapsbilden i trähusstaden och Sjöbopacken. I en del av dessa åsikter framfördes att avgränsa området väster om Kvarnviksvägen från området som skall planläggas eller att området i stället för höghusen reserveras för idrotts- och rekreativesbruks behov.

I många åsikter framfördes att planlägga bostäder och boendeservice som passar till pensionärer och äldringar på området. I en del framfördes att förverkliga dessa i en våning/lågt byggande i stället för höghusen.

Dessutom har man i enskilda åsikter framförts bl.a. följande ställningstaganden till planutkastet:

- Det finns inget att strykas från planen, genom att tillägga beteckningar kan man göra mycket möjligt, besparningar skulle uppnås genom att koncentrera mångfaldig verksamhet.
- Daghem och hälsocentral skall planläggas skilt med tillräckligt rymliga gårdsutrymmen.
- I planen har inte beaktats daghemarbetegruppens förslag, byggnadsrätt har utökats för hälsocentralen och placerats alltför långt från lågstadiebyggnaden.
- Hälsocentralen ryms inte i kvarter 139, gör svårare att planera logistik, parkering och infartsvägar.
- Gård norr om daghem är skuggig, kall och fuktig, den östra ändan är svår att övervaka.
- Kvarnviksvägen är en del av rekreatiileden runt Kvarnudden och Sjöbopacksområdet. Kvarnviksvägens linje i planutkastet är obestämd och vändplatsen stor och omändras till idrottsplanens parkeringsområde.
- För att ersätta det gamla lågstadiets utrymmen behövs en byggnad för service-/lager-/omklädningsrum som betjänar idrottsplanen.
- Parkering i idrottsområdet skall undersökas, och nödutgång och tillräckligt utrymme för t.ex. ambulans. Kvällsbehovet kan vara samtidigt över 40 bilar, i en tävlings-/speldag är ca 300-500 besökare/ evenemang.
- VP-området norr om den nuvarande skolan är onödig, om det inte kommer t.ex. en näridrottsplats på området.

- Suunnittelussa tulee huomioida lähiilinta-alue (ulkokuntosalin, parkour-rata ja jal-kapallo/pelikenttä) ja frisbeegolfradan uudelleensijoitus.
- AO/s-merkintä ei ole kaupungin aiemman vuokramaiden lunastamista koskevan päätöksen mukainen.
- Toivotaan korttelin 138 pitämistä mukana kaava-alueessa ja kaavamuutoksen hyväksymistä ehdotuksen mukaisesti. AO/s vastaa nykytilannetta, toisin kuin vanha kaavamerkintä LV-1/s.
- Kaava-alue tulisi rajata Myllyniementien ja sisääntulotien väliin.
- Vid planeringen bör beaktas näridrottsområde (utomhusgym, parkour-bana och fotboll-/spelplan) och frisbeegolfbanans omplacering.
- AO/s-beteckning är inte förenligt med stadsens tidigare beslut om inlösning av arrendemark.
- Man önskar att kvarter 138 hålls inom planområdet och att planändringen godkänns enligt förslaget. AO/s motsvarar nu läget, i motsats till den gamla planbeteckningen LV-1/s.
- Planområdet borde avgränsas mellan Kvarnviksvägen och infartsvägen.

#### *Kaavan laatijan vastine*

Mielipiteiden huomioimiseksi AK-1-korttelialue on muutettu ensisijaisesti senioriasukkaille soveltuviin asuntojen ja niihin liittyvien hoivapalvelutilojen rakentamiseen. Kerrostalojen sallittua kerroslukua on pienennetty sekä lisätty määräykset rakennusten julkisivujen enimmäispituudesta (25 m), kattomuodosta (harja) ja pääasiallisesta julkisivumateriaalista (puu). Lisäksi AK-1-korttelin Sulkukadun puoleiselle reunalle on lisätty istutettavan puurivin merkintä sekä rakennusala autokatokselle. Päiväkoti-keskuskeittiöt-terveysasemarakennusta varten osoitettua rakennusalaa on supistettu itäosasta pihalaueen kasvattamiseksi. Lähipysäköintialuetta ja ohjeellista pysäköintiin varattua PL-alueen osaa (p-1) on laajennettu.

#### **Kaavaehdotus 24.4.2019**

Alueelta laadittiin esitettyjen mielipiteiden ja kannanottojen jälkeen kaavaehdotus 24.4.2019. Merkittävimmät muutokset kaavaluonnon jälkeen ovat:

- Kerroslukuja ja rakennusoikeuksia sekä kaavamääräyksiä on tarkistettu mm. asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-1).
- Urheiluhallin alue on muutettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU) ja LPA-alueetta on laajennettu.
- Lähipalvelurakennusten korttelialueella (PL-1) on mm. supistettu päiväkodin rakennusalaa itäosasta, poistettu huolettoytysmerkintä ja laajennettu pysäköimisalueetta.
- Kulttuuriympäristöä koskevia kaavamääräyksiä on lisätty.

#### *Planläggarens bemötande*

För beaktande av åsikter har AK-1-kvartersområde i första hand ändrats till byggande av bostäder och tillhörande vårdserviceutrymmen som lämpar sig för seniorboende. Det tillåtna våningstalen av höghusen har förminsats och tillagts bestämmelser om byggnadernas längsta enhetliga fasadlängd (25 m), takform (sadeltak) och det huvudsakliga fasadmaterialet (trä). Dessutom har i kanten av AK-1-kvarteret intill Slussgatan tillagts beteckning för trärad som skall planeras samt en byggnadsyta för täckt bilplats. Byggnadsytan för daghem-centralkökhälsocentralbyggnaden har förminsats från den östra delen för att öka gårdsområdet. Närparkeringsplatsen och den riktgivande del av området som reserveras för parkering (p-1) inom PL-området har utvidgats.

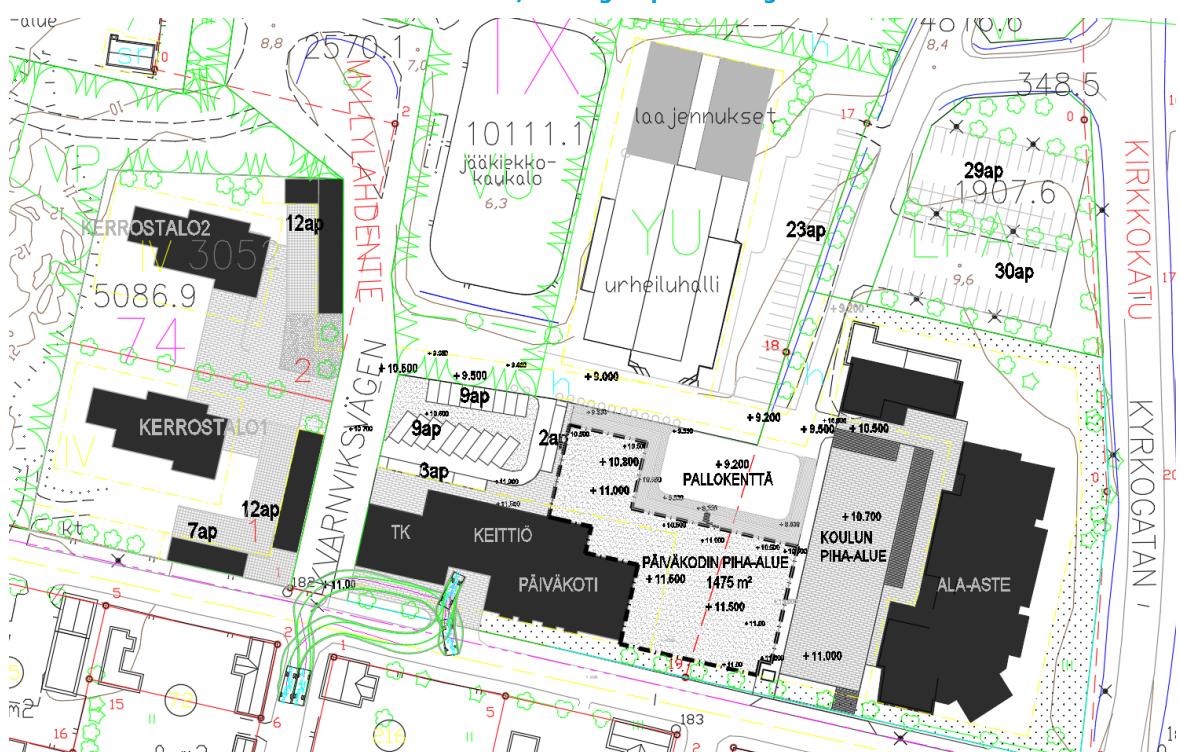
#### **Planförslag 24.4.2019**

Efter framförda åsikter och ställningstaganden utarbetades ett planförslag 24.4.2019 för området. De viktigaste ändringarna efter utkastet är:

- Våningstalen och byggnadsrätter samt planbestämmelser har granskats bl.a. på kvartersområdet för bostadshöghus (AK-1).
- Idrottshallens område har ändrats till kvartersområde för idrottsbyggnader (YU) och LPA-området har förstorats.
- På kvartersområdet för närservicebyggnader (PL-1) har bl.a. förminsats daghemmets byggnadyta i östra delen, tagits bort serviceförbindelsens beteckning och förstorats parkeringsområde.
- Planbestämmelser som gäller kulturmiljön har tillagts.



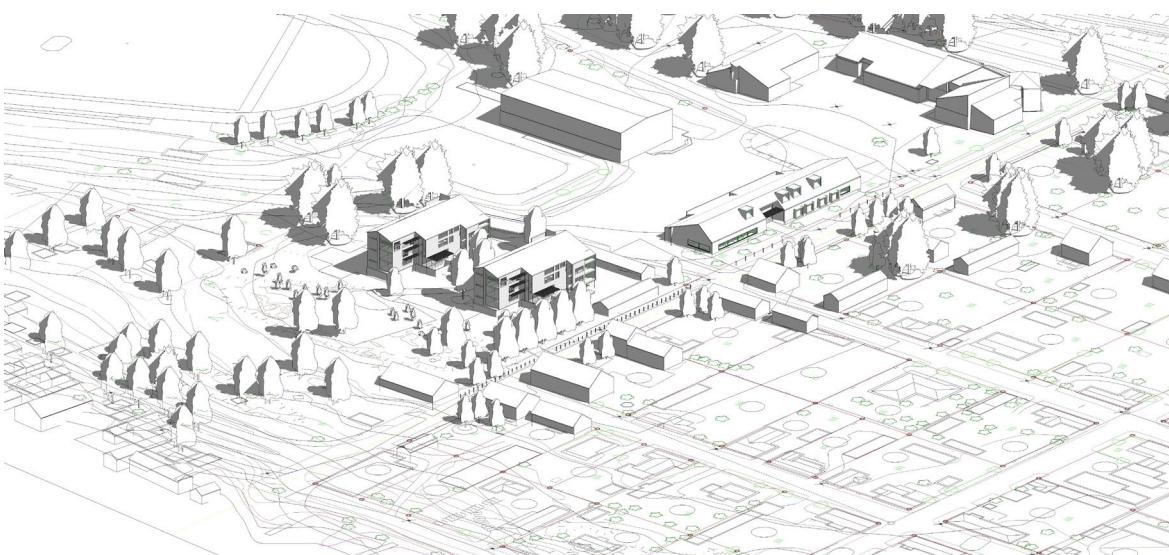
Kuva 18. Ote kaavaehdotuksesta 24.4.2019 / Utdrag ur planförslaget 24.4.2019.



Kuva 19. Kaavaehdotuksen 24.4.2019 toiminnallinen/liikenteellinen  
Funktionell/trafikmässig granskning för planförslaget 24.4.2019



**Kuva 20.** Näkymä Sulkukadulta luoteeseen kerrostalokorttelin suuntaan. Etualalla oikealla päiväkotirakennuksen pätyä / Vy från Slussgatan till nordost mot höghuskvarteret. På förgrunden till höger daghemsbryggnadens gavel.



**Kuva 21.** Ote havainnekuvasta / Utdrag ur illustrationsbild.

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä \_\_\_\_.-\_\_\_\_.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausunnot saatiin ...

Planförslaget har varit offentligt framlagt \_\_\_\_.-\_\_\_\_.2019. Av myndigheter begärdes utlåtanden över planförslaget. Man fick utlåtanden av ...

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS / REDOGÖRELSE FÖR DETALJ-PLANEN

### 5.1 Kaavan rakenne / Planens struktur

Kaava-alueelle muodostuu uusi kerrostalotontti, uusi omakotitontti sekä päiväkoti-/koulutontti, joka on osin ennestään rakennettu.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

#### *Liite 4. Asemakaavan seurantalomake*

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen / Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Kaavassa on huomioitu kulttuuriympäristön arvot.

På planområdet bildas en ny höghustomt, en ny småhustomt och en daghem-/skoltomt som är delvis tidigare bebyggd.

På detaljplanens uppföljningsblankett som finns som bilaga finns noggrannare uppgifter om arealer och värningsytor som bildas i området.

### 5.3 Aluevaraukset / Områdesreserveringar

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), erillispienalojen korttelialuetta (AO/s), lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL-1), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä rakennussuojeilualuetta (SR-1). Lisäksi alueelle on osoitettu virkistysalueita (VP, VL/s, VU), rautatiealueita (LR) sekä katualueita.

#### 5.3.1 Korttelialueet / Kvartersområden

##### **Asuinkerrostalojen korttelialue AK-1**

Kortteli 74 on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1), joka on varattu ensisijaisesti senioriasukkaille soveltuviin asuntojen ja niihin liittyviin hoivapalvelutilojen rakentamiseen.

- Korttelin 74 tonteilla saa rakentaa enintään IV-kerroksisia rakennuksia.
- Kummallekin tontille merkity 1450 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta kerrostaloa varten. Tontit ovat kooltaan 2532 ja 2555 m<sup>2</sup>.
- Tonteille on merkity luku, joka osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen alimmasta (I) kerroksesta tulee käyttää senioriasumista tukevien hoivapalveluiden tiloiksi.
- Alueen itä- ja kaakkososaan on merkity rakennusalat, joille saa sijoittaa talousrakennuksen (t), jolla on 50 krsm<sup>2</sup> raken-nusoikeutta.
- Korttelialueen lounaisosaan on määritetty istutettava alueen osa sekä puurivi, jotka toimivat samalla suojavahykkeenä katualuetta ja muita toimintoja vasten.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap / 60 krsm<sup>2</sup>.

I planen har beaktats kulturmiljöns värden.

På planeringsområdet har anvisats kvartersområde för bostadshöghus (AK-1), kvartersområde för fristående småhus (AO/s), kvartersområde för närservicebyggnader (PL-1), kvartersområde för idrottsbyggnader (YU), kvartersområde för bilplatser (LPA) samt byggnadsskyddsområde (SR-1). Dessutom har på området anvisats rekreationsområden (VP, VL/s, VU), järnvägsområde (LR) och gatuområden.

##### **Kvartersområde för bostadshöghus AK-1**

Kvarter 74 är reserverat som kvartersområde för bostadshöghus (AK-1) som reserveras i första hand för byggande av bostäder som är lämpliga för seniorboende och tillhörande vårdserviceutrymmen.

- På tomter i kvarter 74 får byggas byggnader med högst IV-våningar.
- På båda tomter har betecknats 1450 vm<sup>2</sup> byggnadsrätt för höghus. Tomter är 2532 och 2555 m<sup>2</sup>.
- På tomter har betecknats ett tal som anger hur stor del av byggnadens bottenvåning (I) som skall användas för vårdserviceutrymmen som stöder seniorboende.
- I områdets östra och sydöstra delar har betecknats byggnadsytör där en ekonomibyggnad får placeras (t) som har 50 vm<sup>2</sup> byggnadsrätt.
- Invid kvartersområdets gräns i områdets sydvästra del har bestämts att plantera en del av området och en trädtrad som samtidigt fungerar som skyddszon mot gatuområdet och andra funktioner.
- Bilplatser bör reserveras minst 1 bp / 60 vm<sup>2</sup>.

## Erillispientalojen korttelialue AO/s

Kortteli 138 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s). Alue liittyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Kaskisten ruutukaava-alue (RKY 2009) sekä maakunnallisesti merkittävään Kalarannan perinnemaisemaan. Rakennusten korjaukset tulee tehdä kohteen luonteeseen soveltuvalla tavalla. Aluetta ja rakennuksia koskevista suunnitelmissa on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään I-keroksisia rakennuksia.
- Päärakennukselle on merkitty 60 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja talousrakennuksille 70 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
- Tontilla sijaitseva vanha asuinrakennus on osoitettu suojelevaksi (sr). Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus pyrittävä korjaamaan entistään. Rakennuslautakunan on tarvittaessa ennen rakennuslupaa tai julkisivujen muuttamista koskevan hakemuksen ratkaisemista varattava museovirastolle tilaisus lausunnon antamiseen.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap / asunto.

## Kvartersområde för fristående småhus AO/s

Kvarter 138 är reserverat som kvartersområde för fristående småhus (AO/s). Området ansluter sig till byggd kulturmiljö av riksintresse, Rutplaneområdet i Kaskö (RKY 2009) samt till Sjöbobackens vårdbiotop som är betydande på landskapsnivå. Reparation av byggnaderna skall utföras så att de lämpar sig för objektets karaktär. Om planer som gäller området och byggnaderna bör begäras utlåtande av museimyndigheten.

- I kvartersområde får byggas byggnader med högst I-våning.
- För huvudbyggnaden har betecknats 60 vm<sup>2</sup> byggnadsrätt och för ekonomibyggnader 70 krsm<sup>2</sup> byggnadsrätt.
- Den gamla bostadsbyggnaden på tomten har anvisats som byggnader som skall skyddas (sr). Historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden skall vara ägnade till att bevara byggnadens värdefulla natur. Har i byggnaden tidigare i strid mot denna strävan vidtagits byggnadsåtgärder, bör byggnaden så vitt möjligt restaureras. Byggnadsnämnden skall vid behov, innan ansökan om byggnadslov för nybyggnad, fasadändring eller ändring av användningen avgörs, bereda museiverket tillfälle att avge utlåtande i ärendet.
- Bilplatser bör reserveras minst 1 bp / bostad.

## Lähipalvelurakennusten korttelialue PL-1

Korttelin 139 tontti 1 on varattu lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (PL-1), joka on varattu ensisijaisesti koululle, päiväkodille, keskuskeittiölle ja terveysasemalle. Koulun ja päiväkodin tarpeisiin tulee varata oppilas- ja hoitopaikkamäärään nähden riittävät piha-alueet, jotka tulee sijoittaa, rakentaa ja suojaata rakennuksin ja istutuksin siten, että piha-alueet ovat viihtyisiä ja turvallisia. Keskuskeittion huoltoliikenne ja terveysaseman ambulanssin ajoihanteita tulee erottaa päiväkodin ja koulun piha-alueista ja saattoliikenteestä.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään II-keroksisia rakennuksia.
- Alueen länsiosan rakennusalalle on merkity päiväkotia, keskuskeittiötä ja terveyskeskusta varten 1500 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja itäosan rakennusalalle koulua varten 3000 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

## Kvartersområde för närservicebyggnader PL-1

Tomt 1 i kvarter 139 är reserverat som kvartersområde för närservicebyggnader (PL-1) som reserveras i första hand för skolan, daghemmet, centralköket och hälsocentralen. För skolans och daghemmets behov bör reserveras tillräckliga gårdsområden med tanke på elev- och vårdplatsmängden. Gårdsområdena skall placeras, byggas och skyddas med byggnaderna och planteringarna så att gårdsområdena är trivsamma och trygga. Servicetrafik till centralköket och körförbindelsen för ambulans till hälsocentralen bör skiljas från daghemmets och skolans gårdsområden och led-sagartrafik.

- I kvartersområde får byggas byggnader med högst II-våningar.
- I byggnadsytan på den västra delen av området har betecknats 1500 vm<sup>2</sup> byggnadsrätt för daghem, centralkök och hälsocentralen och i östra delens byggnadsyta 3000 krsm<sup>2</sup> byggnadsrätt för skolan.

- Alueen eteläosan rakennusalalle on merkity rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva Sulkukadun suuntaiseksi.
- Alueen pohjoisosaan on merkity ohjeellinen pallokenttää varten varattu alueen osa (pk).
- Myllylahdentien varteen on merkity ohjeellinen päiväkodin vieraspysäköinnille ja saattoliikenteelle sekä terveysaseman asiakaspysäköinnille varattu alueen osa (p-1).
- Korttelialueen reunoiille on määritelty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojayvyöhykkeenä katualuetta ja muita toimintoja vasten.
- Korttelialueen itäosan reunaan Sulkukatua ja Kirkkokatua vasten on merkity katualueen raja osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- På den byggnadsytan i den södra delen av området har betecknats en linje som anger takåsens riktning som går parallellt med Slussgatan.
- I områdets norra del har betecknats en riktgivande del av område som är reserverad för bollplan (pk).
- Ivid Kvarnviksvägen har betecknats en riktgivande del av område som är reserverad för daghemmets besöksparkering och ledsagartrafik samt för hälsöcentralens kundparkering (p-1).
- Ivid kvartersområdets gräns har bestämts att plantera en del av området som samtidigt fungerar som skyddszon mot gatuområdet och andra funktioner.
- Ivid kvartersområdets kant i östra delen mot Slussgatan och Kyrkogatan har betecknats en del av gatuområdes gräns där in och utfart är förbjuden.

### **Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YU**

Korttelin 139 tontti 2 on varattu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU).

- Korttelissa saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Alueen länsiosan rakennusalalle on merkity 2200 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta, joka mahdollistaa esim. urheiluhallin laajentamisen.
- Alueen eteläosaan on merkity sisäistä huoltoliikennettä varten varattu alueen osa (h).
- Alueen itäosaan on merkity ohjeellinen pysäköimispalikk (p).

### **Kvartersområde för idrottsbyggnader YU**

Tomt 2 i kvarter 139 är reserverat som kvartersområde för idrottsbyggnader (YU).

- I kvarter får byggas byggnader med högst II-våningar.
- I byggnadsytan på den västra delen av området har betecknats 2200 vm<sup>2</sup> byggnadsrätt, med vilket t.ex. utvidgning av idrottshallen möjliggörs.
- På områdets södra del har betecknats en del av område för interna servicetrafik (h).
- På den östra delen av området har betecknats en riktgivande parkeringsplats (p).

### **Autopaikkojen korttelialue LPA**

Koulun pohjoispuolelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA).

Lähipysäköintialue on tarkoitettu mm. koulun, päiväkodin, keskuskeittiön ja terveysaseman työntekijöiden pysäköintiin sekä koulun vieraspysäköintiin.

- Korttelialueen pohjois- ja itäreunoille on määritelty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojayvyöhykkeenä katualueita vasten.
- Korttelialueen reunaan Kirkkokatua ja katuiliittymää vasten on merkity katualueen raja osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### **Kvartersområde för bilplatser LPA**

Norr om skolan har anvisats ett kvartersområde för bilplatser (LPA).

Närparkeringsområde är avsett för bl.a. parkering av skolans, centralkökets och hälsocentralens anställda samt för skolans besöksparkering.

- Ivid kvartersområdets norra och östra gränser har bestämts att plantera en del av området som samtidigt fungerar som skyddszon mot gatuområdet.
- Ivid kvartersområdets kant mot Kyrkogatan och gatuanslutning har betecknats en del av gatuområdes gräns där in och utfart är förbjuden.

### Rakennussuojelualue SR-1

Kortteli 137 on osoitettu rakennussuojelualueeksi (SR-1). Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Kaskisten ruutukaava-alue (RKY 2009) sekä maakunnallisesti merkittään Kalarannan perinnemaisemaan. Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka soveltuват kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen luonteeseen ja tukevat alueen rakennusten säilymistä. Rakennusten korjaukset tulee tehdä kohteen luonteeseen soveltuvalta tavalla. Aluetta ja rakennuksia koskevista suunnitelmissa on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia.
- Päärakennukselle on merkitty 180 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja talousrakennuksille 40 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
- Alueella sijaitseva päärakennus on merkity suojetavaksi (sr). Historiallisesti tai rakenustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakenusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus pyrittävä korjaamaan entistäen. Rakennuslautakunnan on tarvittaessa ennen rakennuslupaa tai julkisivujen muuttamista koskevan hakemuksen ratkaisemista varattava museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

### Byggnadsskyddsområde SR-1

Kvarter 137 har anvisats ett byggnadsskyddsområde (SR-1). Området ingår i byggd kulturmiljö av riksintresse, Rutplaneområdet i Kaskö (RKY 2009) samt till Sjöbopackens vårdbiotop som är betydande på landskapsnivå. På området får placeras sådana verksamheter som anpassar till områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktär och stöder bevarandet av områdets byggnader. Reparation av byggnaderna skall utföras så att de lämpar sig för objektets karaktär. Om planer som gäller området och byggnaderna bör begäras utlåtande av museimyndigheten.

- I kvartersområde får byggas byggnader med högst I-våning.
- För huvudbyggnaden har betecknats 180 vm<sup>2</sup> byggnadsrätt och för ekonomibyggnader 40 krsm<sup>2</sup> byggnadsrätt.
- Huvudbyggnaden på området har betecknats att skyddas (sr). Historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden skall vara ägnade att bevara byggnadens värdefulla natur. Har i byggnaden tidigare i strid mot denna strävan vidtagits byggnadsåtgärder, bör byggnaden så vitt möjligt restaureras. Byggnadsnämnden skall vid behov, innan ansökan om byggnadslov för nybyggnad, fasadändring eller ändring av användningen avgörs, bereda museiverket tillfälle att avge utlåtande i ärendet.

### 5.3.2 Muut alueet / Övriga områden

#### Puisto VP

Seututien varteen sekä Myllylahdentien länsipuolelle on osoitettu puistoalueita (VP).

#### Lähivirkistysalue VL/s

Alueen länsiosaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL/s). Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Kaskisten ruutukaava-alue (RKY 2009) sekä maakunnallisesti merkittään Kalarannan perinnemaisemaan. Maisemanhoidolliset toimenpiteet ja ympäristöön soveltuvan jalankulkuyhteyden rakentaminen ovat sallittuja. Alueen poikki on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti Myllylahdentielä Kalamatamaan.

#### Park VP

Intill den regionala vägen och väster om Kvarnviksvägen har anvisats parkområden (VP).

#### Område för närekrektion VL/s

I den västra delen av området har anvisats ett område för närekrektion (VL/s). Området där miljön bevaras. Området ingår i byggd kulturmiljö av riksintresse, Rutplaneområdet i Kaskö (RKY 2009) samt till Sjöbopackens vårdbiotop som är betydande på landskapsnivå. Åtgärder som gäller landskapsvård och byggande av gångförbindelse som anpassar till miljön tillåts. Genom området har betecknats en riktgivande friluftsled från Kvarnviksvägen till Sjöbopacken.

## Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU

Alueen pohjoisosassa sijaitseva urheilukenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU). Alueen luoteiskulmaan on merkityy ajoyhteys (ajo). Alueen eteläosaan on merkityy alueen sisäistä huoltoliikennettä varten varattu alueen osa (h) ja koillisosaan urheiluhallin pohjoispualelle ohjeellinen alueen sisäistä huoltoliikennettä varten varattu alueen osa (h).

## Rautatiealue LR

Alueen itäosaan on osoitettu rautatiealueita (LR).

## Katualueet

Myllylahdentie on osoitettu katuna. Kirkkokatu on osoitettu katuna alueen kohdalla.

## Område för idrotts- och rekreationsanläggningar VU

Idrottsplanen som finns i områdets norra del har anvisats som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). På det nordvästra hörnet av området har betecknats en körförbindelse (ajo). På områdets södra del har betecknats en del av område för områdets interna servicetrafik (h) och på nordöstra del norr om idrottshallen en riktgivande del av område för områdets interna servicetrafik (h).

## Järnvägsområde LR

I områdets östra del har anvisats järnvägsområde (LR).

## Gatuområden

Kvarnviksvägen har anvisats som gata. Kyrkogatan har anvisats som gata på området.

## 5.4 Kaavan vaikutukset / Planens konsekvenser

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / Konsekvenser för den byggda miljön

#### Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen täydentää ja tiivistää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Rakentaminen on yleiskaavan päälinjojen mukaista. Yleiskaavan palvelujen ja hallinnon alue on varattu pääosin palvelurakentamiseen. Lisäksi alueelle osoitettuun kerrostalokortteiliin on osoitettu palvelurakentamisen tiloja. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

#### Samhällsstruktur

Byggandet på området kompletterar och förtätar den nuvarande strukturen och utvecklingen av markanvändningen. Byggandet är i enlighet med generalplanens riktlinjer. Generalplanens område för service och förvaltning har till största delen reserverats för servicebyggande. Ytterligare har i höghuskvarteret på området anvisats utrymmen för servicebyggande. Planeringsområdet ligger fördelaktigt med tanke på samhällsstrukturen.

#### Kaupunkikuva

Kaavassa osoitettu palvelu- ja kerrostalorakentaminen täydentää nykyistä koulu- ja liikuntapalveluiden kokonaisuutta, joka jo nykyisellään erottuu luonteenlaatuaan siihen rajoittuvasta pieniä piirteistä ruutukaavakaupungista rakennusten suuremman mittakaavan ja vapaa- ja sijoittelun sekä puistomaisen luonnon johdosta.

#### Stadsbild

Service- och höghusbyggandet som anvisats i planen kompletterar den nuvarande helheten av skol- och idrottsservicen som redan nu för tiden skiljer sig till sin karaktär från den avgränsande småskaliga rutplanetaden p.g.a. byggnadernas större skala och ledigare placering samt parkartade karaktär.

Kerrostalojen rakentaminen tuo pohjoisosan kaupunkikuvaan mittakaavallisesti hieman nykyistä rakennuskantaa korkeamman elementin. Kaavaluonnonvaiheen jälkeen kerrostaloille sallittua kerrosmäärää on pienennetty. Kerrostalot voidaan kaavan mukaan rakentaa enintään 4-kerroksisina, jolloin rakennukset kyllä erottuvat lähiympäristön enimmillään 2-kerroksisesta rakennuskannasta, mutta mittakaavaero ei ole erityisen merkittävä.

Byggande av höghusen bringar ett element till norra delen av stadsbilden som är något högre än det nuvarande byggandsbeståndet. Efter planutkastsfasen har man förminskaat det tillåtna våningstalet av höghusen. Höghusen kan enligt planen uppföras med högst 4-våningar. Byggnaderna skiljer sig nog från närmiljöns byggnadsbestånd som har högst 2-våningar, men skillnaden i skalan är inte särskilt betydande.

Lännen suunnasta mereltä katsottuna kerrostalojen edustalla oleva rinne peittää rakennuksen aliman kerroksen, jolloin muodostuu vaikutelma kolmekerroksisista rakennuksista. Kaavassa osoitettu uudisrakentaminen on sovitettu kaupunkikuvaan rakennusalojen koolta, muodolla ja sijoituksella, määräyksillä rakennusten julkisivujen enimmäispitudoesta (25 m), kattomuodosta (harja) ja pääasiallisesta julkisivumateriaalista (puu). Lisäksi AK-1-korttelin Sulkukadun puoleiselle reunalle on osoitettu istutettava puurivi sekä rakennusala autokatokselle, jotka toimivat puutalokaupungin suuntaan välittäväänä elementtinä.

Neljäkerroksisina kerrostalot eivät pääsääntöisesti ole nähtävissä alhaalta rannasta rinteen, puiston ja rakennusten peittovaikutuksen johdosta. Rakennukset eivät myöskään ole nähtävissä pitkittäiskaduilla Raatihuoneenkadun ja Aleksanterinkadun pohjoisinta päätyä lukuun ottamatta eivätkä ruutukaavakaupungin sisältä lukuun ottamatta mahdollisia osittaisia näkymiä kerrostalojen yläosiin puutalokaupungin pohjoisimpien kortteleiden pihoilta ja Prinssi Erikinkadulta Raatihuoneenkadun ja Aleksanterinkadun väliseltä osuudelta. Tällöinakin nähtävissä on pääsääntöisesti vain kerrostalojen harjakatot, jotka sulautuvat näkymässä lähempänä sijaitsevien kaupunkitalojen kattomaailmaan eikä kaupunkikuwan luonne muutu. Kerrostalojen vaikutus ruutukaavakaupungin kaupunkikuvaan arvioidaan siten pääosin vähäiseksi. Sulkukadun katunäkymä muuttuu kadun pohjoispuolella rakennetummaksi päiväkotirakennuksen ja kerrostalojen myötä. Sisääntulotien suunnasta kaupunkia lähestyttäessä nelikerroksiset kerrostalot eivät ole nähtävissä puiston ja rakennusten takaa ennen koulun kohtaa, jolloin rakennukset harjatointeen hahmottuvat osana koulun, päiväkodin ja urheiluhallin kokonaisuutta.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja raken-nuskanta

Suunnittelualueen länsiosa sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön, Kaskisen ruutukaava-alueen alueelle. Lisäksi alueella sijaitsee historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittäviä rakennuksia. Kulttuuriympäristö on huomioitu suojerumerkinnöillä ja kaavamäääräyksillä. Alhaalta kalarrannan alueelta kerrostalot eivät pääsääntöisesti ole nähtävissä. Kerrostalojen vaikutus ruutukaavakaupunkiin on vähäinen, koska ruutukaavakaupungin pitkittäiskaduilla ja alueen sisältä ei avaudu näkymiä kerrostaloille.

Från havet västerifrån täcker slutningen framför höghusen den längsta våningen, varav det ges trycket av byggnader med tre våningar. Nybyggande i planen har anpassats till stadsbildens genom byggnadsytornas storlek, form och placering, och med bestämmelser om byggnadsfasadernas längsta enhetliga längd (25 m), takform (sadeltak) och det huvudsakliga fasadmaterialet (trä). Dessutom har man i AK-1-kvartet anvisat en trärad som skall planteras på sidan av Slussgatan, samt en byggnadsyta för täckt bilplats, vilka fungerar som avgränsande element mot trähusstaden.

Höghusen med fyra våningar är i regel inte synliga från stranden nerifrån på grund av slutningens-, träbeständets- och byggnadernas skymmende effekt. Byggnaderna är inte heller synliga från de längsgående gatorna med undantag av den nordligaste ändan av Rådhusgatan och Aleksandersgatan och inte heller inifrån rutplanestaden med undantag av eventuella partiella vyer till höghusens översta delar från de gårdar i de nordligaste kvarteren i trähusstaden och från Prins Eriks gatan mellan Rådhusgatan och Aleksandersgatan. Då kan man i huvudsak också se bara höghusens sadeltak, som smälter in i takvärliden av stadshusen som finns närmare och stadsbildens karaktär ändras inte. Därför bedöms inverkan av höghusen till stadsbilden för rutplanestaden till största delen som liten. Slussgatans gatuvy ändrar sig norr om gatan till en mer bebyggd vy på grund av daghemsbölgan och våningshusen. När man närmar sig staden från infartsvägen är höghusen med fyra våningar inte synliga bakom träbestånd och byggnader före skolan, varav byggnaderna med sadeltak upplevs som en del av skolans, daghemmets och idrottshallens helhet.

### Den byggda kulturmiljön och byggnads-beståndet

Områdets västra del finns på området av riks-nivå betydande kulturmiljö, Kaskö rutplane-område. Dessutom finns på området historiskt eller arkitektoniskt betydande byggnader. Man har medtagit kulturmiljön med skyddsbe-teckningar och planbestämmelser. I regel kan man inte se våningshusen nerifrån sett från Sjöbo-backens område. Våningshusens inverkan på rutplanestaden är liten, eftersom vyer mot våningshusen inte öppnar sig från de längsgående gatorna eller inifrån området.

### Asuminen

Kaava mahdollistaa toteutuessaan Kaskisen keskustan asuntojen määrän lisäämisen.

### Palvelut

Alueen rakentuminen täydentää Kaskisen keskustan palveluja. Alueelle on mahdollista siirtää keskusta-aluetta palvelevia lähipalveluita ja senioriasumisen palveluita.

### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava mahdollistaa toteutuessaan työpaikkojen määrän lisäämisen Kaskisen keskustassa.

### Virkistys

Alueelle on osoitettu virkistysalueita.

### Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää liikennettä alueella. Sulkukadun pohjoispuolelle on suunniteltu kevyen liikenteen väylän rakentamista.

### Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja hulevesiverkoston piirissä.

### Ympäristön häiriötekijät

#### Melu

Kaavan toteutuminen nostaa jonkin verran Sulkukadun liikennemäärää, mutta liikenne- melun taso jää kuitenkin niin vähäiseksi, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen maankäytöön.

### Boende

När planen förverkligas möjiggör den mera bostäder i Kaskö centrum.

### Service

När området byggs kompletterar den servicen i Kaskö centrum. På området är det möjligt att placera närservice som betjänar centrumområdet och service för seniorboende.

### Arbetsplatser, näringssverksamhet

När planen förverkligas möjiggör den mera arbetsplatser i Kaskö centrum.

### Rekreation

På området har anvisats rekreativområden.

### Trafik

Det kompletterande byggandet ökar trafiken på området. Norr om Slussgatan har planerats att bygga en gång- och cykelväg.

### Teknisk försörjning

Området har anslutning till vattenledning-, avlopps-, fjärrvärme- och dagvattennät.

### Störande faktorer i miljön

#### Buller

Förverkligande av planen ökar i någon mån trafikmängden på Slussgatan men trafikbulle-nivån är dock så liten att den inte har betydande inverkan på markanvändningen i området.

## 5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön / Konsekvenser för naturen och naturmiljön

### Maisema

Rakentaminen on luonteeltaan pääosin täydellä eikä maiseman yleisilme merkittävästi muuttu.

### Luonnonolot

Kaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole merkittävä vaikutusta luonnonoloihin. Suunnittelualueella sijaitseva perinnemaisema on huomioitu kaavamääräyksillä.

Alueelta laaditun alustavan hulevesitarkastelun mukaan virkistysalueita voidaan käyttää alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen.

### Landskap

Byggande är till sin karaktär till största delen kompletterande och landskapets allmänna drag ändras inte på betydande sätt.

### Naturförhållanden

Ändring och utvidgning av planen har inte betydande konsekvenser för naturförhållanden. Vårdbiotop som finns på området har beaktats med planbestämmelser.

Enligt den uppgjorda preliminära dagvattengranskningen kan rekreativområden användas för ledning av dagvatten som bildas på området.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset / Planbeteckningar och planbestämmelser

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa ja kasvillisuuden säilyttämistä, ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet.

### Asemakaavamääräykset

- Rakennuslupaa myönnettäessä tulee huomioida toimenpiteiden soveltuminen arvokkaaseen kaupunkikuvaan.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenteellisiin tai muihin tarkoituksiin, on istutettava ja pidettävä huolitelussa kunnossa.
- Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomaterriaalien sekä väritysken suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.
- Julkisivujen yhtenäinen pituus saa olla enintään 25 metriä.
- Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto tai sen sovellus.

Om byggsätt och växtlighet har givits bestämmelser i planen, se punkt 5.3.1 Kvartersområden.

### Detaljplanebestämmelser

- Då bygglov beviljas måste man beakta att åtgärderna anpassas till den betydelsefulla stadsbilden.
- Tomtmark som förblir obebyggd som inte används för trafik- eller andra ändamål bör planteras och hållas i ett snyggt skick.
- Byggnaderna skall beträffande fasad- och takmaterial samt färg uppföras enligt ett enhetligt byggsätt i kvarteren.
- Som byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial skall användas trä.
- Den längsta enhetliga längden i fasaderna får vara högst 25 meter.
- Byggnaderna skall förses med åstak eller tillämpning av det.

## 5.7 Nimistö / Namn

Uudet kadut ovat nimeltään Myllylahdentie, Myllylahdenkuja ja Kirkkokatu. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

Nya gator är Kvarnviksvägen, Kvarnviksgränden och Kyrkogatan. Annars har namnen bevarats.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS / GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Liitteessä 5 on esitetty havainnekuvia alueelta.

Området är till största delen byggd miljö. Verkställigheten av detaljplanen inleds efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

I bilaga 5 har presenterats illustrationsbilder för området.

### ***Liite 5. Havainnekuvia alueelta***

Seinäjoki 24.4.2019

**Ramboll**

**Alue- ja kaupunkisuunnittelu / Områdes- och stadsplanering**

Juha-Matti Märijärvi  
Ryhmäpäällikkö  
Gruppchef

Jonas Lindholm  
Ryhmäpäällikkö  
Gruppchef

**Ramboll Finland Oy**

Ruukintie 54  
60100 Seinäjoki  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)