

Vastaanottaja
Kristiinankaupunki

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostus

Päivämäärä
17.6.2021. Tarkistukset Kaavoitusjaosto 28.4.2022 § 18
Kaupunginhallitus 30.5.2022 § 63
Kvalt. 13.6.2022 § 24

Työnumero
1510021623

KRISTIINANKAUPUNKI

SKATAN ASEMAKAAVA



Päivämäärä **17.6.2021. Kaavoitusjaosto 28.4.2022,
Kaupunginhallitus 30.5.2022. Kvalt. 13.6.2022**

Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Jonas Lindholm, Ville
Yli-Teevahainen, Tanja Tarkkanen, Christoffer Rönn-
lund, Annukka Rajala, Joel Nylund**

Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**

Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite 1510021623

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Maanomistus	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1	Osalliset	20
4.3.2	Vireilletulo	20
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	22
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne	29
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3	Aluevaraukset	29
5.3.1	Korttelialueet	29
5.3.2	Muut alueet	32
5.4	Kaavan vaikutukset	33
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.5	Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja ilmastoon	34
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	36
5.7	Nimistö	36

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**37****SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT**

- Liite 1. Luontoselvitys 2008**
- Liite 2. Luontoselvityksen täydennys 2009**
- Liite 3. Täydentävä luontoselvitys 2017–2021**
- Liite 4. Rakennuskantainventointiraportti 2007**
- Liite 5. Rakennusinventoinnin päivitys 2020**
- Liite 6. Rakennusinventoinnin kohdekortit 2020 (ei julkinen)**
- Liite 7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- Liite 8. Muistio viranomaisneuvottelusta 19.8.2008**
- Liite 9. Muistio viranomaisneuvottelusta 29.6.2010**
- Liite 10. Muistio viranomaisten työneuvottelusta 31.3.2022**
- Liite 11. Kooste palautteesta ja kaavan laatijan vastineet**
- Liite 12. Kooste palautteesta ja kaavan laatijan vastineet**
- Liite 13. Asemakaavan seurantalomake**
- Liite 14. Tulvalausunto 2022**

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 1998 Kristiinankaupungin osayleiskaava
- 2000 Kristiinankaupungin rantayleiskaava
- 2004 Kristiinankaupungin vesihuollon yleissuunnitelma, Vesihydro Oy
- 2006 Kiinteät muinaisjäännökset Pohjanmaalla, Museovirasto, Pohjanmaan liitto
- 2007 Rakennuskantain inventointi, Pöyry Environment Oy
- 2008 Luonto- ja liito-oravaselvitys, Pöyry Environment Oy
- 2008 Karhusaaren alueen yleissuunnitelma, Pöyry Environment Oy
- 2009 Luontoarvojen perusselvityksen täydennys, Suomen Luontotieto Oy
- 2009 Karhusaaren osayleiskaava-alueen vesihuollon yleissuunnitelma, Pöyry Environment Oy
- 2009 YVA: Kristiinankunnan voimalaitoksen öljykattilan korvaaminen monipolttoainekattilalla, ympäristövaikutusten arviointiselostus, WSP Environmental Oy
- 2010 PVO-Innopower Oy, Kristiinankaupungin merituulivoimapuiston YVA-selostus, Ramboll Finland Oy
- 2010 Karhusaaren osayleiskaava-alueen liikennetarkastelu, Pöyry Finland Oy
- 2010 Karhusaaren tuulivoimaloiden maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2010 Karhusaaren osayleiskaavan Natura-arvioinnin tarveharkinta, Pöyry Finland Oy
- 2010 Kristiinankaupungin osayleiskaavan teollisuusmeluselvitys, Pöyry Finland Oy
- 2010 Karhusaaren osayleiskaava, Pöyry Finland Oy
- 2017 Maakunnallisesti/seudullisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen inventointi, valmisteluaineisto, Pohjanmaan liitto
- 2019 Perinnebiotooppien inventointi, Björnängen, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 2020 Inventering av värdefulla skogsnaturområden i Kristinestad, Länsirannikon ympäristöyksikkö.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi SKATAN ASEMAKAAVA. Asemakaavan suunnittelualueena on koko Karhusaaren niemi rajautuen pohjoisessa jätevedenpuhdistamon alueeseen ja Skvalbergetin loma-asutukseen ja koillisessa Kristiinankaupungin keskustan asuntoalueeseen ja leirintäalueeseen. Ensi vaiheessa asemakaava laaditaan Skatantien varteen asutuksen ja loma-asutuksen järjestämiseksi ja täydentämiseksi. Muulla Karhusaaren osalla asemakaavoitusta jatketaan erillisenä prosessina myöhemmin.

Tavoitteena on tutkia osayleiskaavassa osoitetun maankäytön lisäksi rivitalojen sijoittamismahdollisuus alueen pohjoisosaan ja loma-asuntoalueen laajentamismahdollisuus Skatantien länsipuolelle alueen eteläosassa. Lisäksi tutkitaan mahdollisuudet poistaa vanhat tierasitteet tontti-alueiden ja rannan välistä. Kaavoituksessa huomioidaan osayleiskaavan mukaisesti energiahuolto- ja teollisuusalueiden ja asuinalueiden väliset suojavyöhykkeet, rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä mahdolliset tulvariskialueet.



Kuva 2. Kuva Skatan venesataman alueelta kaakkoon päin (Ramboll 2020).



Kuva 3. Kuva Skatan venesataman alueelta länteen päin vanhan rasiatien kohdalta (Ramboll 2020).

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kristiinankaupungin kaupunginhallitus on päättänyt 14.5.2007 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavaprosessin alkuvaiheessa viranomaiset totesivat, että asemakaavan pohjaksi tulee tehdä yleiskaavojen tarkistus koko Karhusaaren alueelle. Asemakaavoitus keskeytyi yleiskaavan laatimisen ajaksi. Karhusaaren osayleiskaava 2020 hyväksyttiin vuonna 2010 ja se sai lainvoiman Vaasan hallinto-oikeuden päätöksellä 25.11.2011. Källvikenin rannan EV- ja RA-1-alueiden osalta hallinto-oikeus kumosi osayleiskaavan hyväksymispäätöksen ja niiltä osin vuonna 2000 hyväksytty rantaosayleiskaava jäi voimaan.

Alueelta laadittiin vuosina 2007–2010 rakennuskanta- sekä luonto- ja liito-oravaselvitykset. Luontoarvoja tarkistettiin vuosina 2017–2021 ja rakennusinventointi kesällä 2020.

Kaavaa varten laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta tiedotettiin ja joka asetettiin nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa maaliskuussa 2019. Kaavaehdotus asetettiin heinäkuussa 2021 valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan kesäkuussa 2022.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialueita (AP), rivitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), erillispientalojen korttelialueita (AO, AO-2), varastorakennusten korttelialue (TV) ja loma-asuntojen korttelialueita (RA, RA/s). Lisäksi alueelle on osoitettu virkistysalueita (VL, VL/s, VL-1, VP, VP-1, VR), venesatama-alueita (LV), yleistä pysäköintialuetta (LP), mastoaluetta (EMT), vesi- (W) sekä katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Karhusaareen Kristiinankaupungin keskustan lounaispuolelle Skatantien varteen. Alue rajautuu koillisessa Kristiinankaupungin keskustan asuntoalueeseen ja leirintäalueeseen sekä lännessä metsäalueeseen, jonka länsipuolella sijaitsee satama- ja teollisuusalueita. Etelässä aluetta rajaa Björkskärsträsketin virkistysalue. Suunnittelualueeseen sisältyy meren vesialueita rannan läheisyydessä.



Kuva 4. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen alustava rajaus (ilmakuvan lähde: MML 2017)

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Alueen maisemakuva on rantoja lukuun ottamatta metsäinen ja sulkeutunut. Loma-asunnot piiloutuvat pääosin rantametsikköön, ollen kuitenkin meren puolelta paremmin nähtävillä. Skatan ympäristössä maisemakuva avautuu ja kylä- ja loma-asutus hahmottuvat yhtenäisenä rakennettuna ympäristönä. Björkskärsträsketin sisäjärvi muodostaa mielenkiintoisen maisematilan rannan tuntumaan.

Luonnonolot

Suunnittelualueen maasto on suurimmaksi osaksi loivasti mereen viettävää metsämaata maastonkorkeuden ollessa pääosin noin 1,5...11,7 metriä merenpinnasta. Kaupunginlahden puolella meri on pitkälle rannasta alle 2,5 m syvää. Suunnittelualue rajautuu itä- ja eteläpuolelta merialueisiin.

Suunnittelualueeseen sisältyvä vesialue rajautuu etelässä Natura-alueeseen (Kristiinankaupungin saaristo FI0800134).

Perinnebiotooppien inventointi 2019

ELY-keskus on inventoinut perinnebiotooppeja Kristiinankaupungissa vuonna 2019. Inventoinnissa on alueelta mainittu Björnängenin niittyalue, jolla saattaa olla paikallisia arvoja.

Inventering av värdefulla skogsnaturområden i Kristinestad 2020

Björkskärsuddenia on selvitetty vuonna 1991 sekä vuonna 2020 tehdyssä päivitysselvityksessä Länsirannikon ympäristöyksikön toimesta. Selvitysalue ulottui pääasiassa asemakaavan suunnittelualueen ulkopuolelle. Vuoden 2020 päivitysselvityksen mukaan alue ei ole lajistoltaan muuttunut merkittävästi vuoden 1991 jälkeen. Selvityksissä on mainittu suunnittelualueelta männikön ja lehtipuuston lisäksi joillakin paikoin rantaniittyaluetta ranta-alueella.

Pintavedet

Suunnittelualue rajautuu itä- ja eteläpuolelta merialueisiin. Länsi-Suomen ympäristökeskus on antanut 21.1.2008 lausunnon tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista Karhusaareissa kerran 100 vuodessa esiintyville tulville Kaskisten merivedenkorkeuteen perustuen. Lausunnon mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus on N60-tasossa noin +1,60 m suunnittelualueen kohdalla. Alinta rakentamiskorkeutta määriteltäessä on tulvakorkeuteen lisätty minimi-aaltoiluvara 30 cm. Aaltoilu voi vaihdella paljonkin ulapan avoimuudesta sekä rannan jyrkkyydestä ja laadusta riippuen, mikä tulee huomioida. Rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulisi olla vähintään 30 m. Tätäkin ylemmäksi tulisi sijoittaa yhteiskunnan toimintojen kannalta tärkeät rakennukset ja ympäristölle vaaraa aiheuttavat rakenteet tai toiminnot.

Tulvalausunto 8.2.2022

Ilmatieteen laitoksen 8.2.2022 antaman lausunnon perusteella rakentamiskorkeus +1,58 m N60-korkeusjärjestelmässä on riittävä merivesitulvien osalta Skatan alueella aallokolta tai jäiden työntymiseltä suojatussa paikassa. Lahti on matalaa ja kaava-alueen edustalla kohdalla olevat saaret vaimentavat aallokkoa, mutta täysin suojassa ulkomeren aallokolta varsinkaan alueen eteläosa ei ole. Etelälounaistuulilla aallonkorkeus voi rannan edustalla ylittää 30 cm, aaltoiluvara/etäisyys rannasta on syytä ottaa huomioon paikkakohtaisesti. Lisäksi voi olla tarpeen arvioida korkean vedenkorkeuden aikaista merijäiden rannalle nousemisen riskiä. Lausunto on selostuksen **liitteenä 14**.

Luonto- ja liito-oravaselvitys 2008

Pöyry Environment Oy on laatinut suunnittelualueelta luonto- ja liito-oravaselvityksen vuonna 2008. Selvityksen mukaan alueen kaakkoisosan vaahterametsikkö (kohde 1) on mahdollinen luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen jalopuumetsikkö. Mikäli kohde ei täytä suojellun luontotyyppin kriteerejä, voidaan sitä kuitenkin pitää mahdollisena metsälain 10 §:n tarkoittamana rehevänä lehtolaikkuna.

Alueen läheisyydessä sijaitsee Skataviken (kohde 5), entinen merenlahti, jossa kasvaa tiheää järviruovikkoa ja keskellä on pieni avovesialue. Lahden ympäristö on varttunutta kuusikkoa, joten se voisi soveltua myös liito-oravan elinympäristöksi. Skatavikenin länsipuolen rehevässä rantametsässä kasvaa tervaleppiä ja tuomia sekä muun muassa puna-ailakkia ja metsäalvejuurta. Alue on mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen pienten lampien lähiympäristö, jossa on myös rantaluhtaa/vähäpuustoista suota sekä rehevä lehtolaikku.

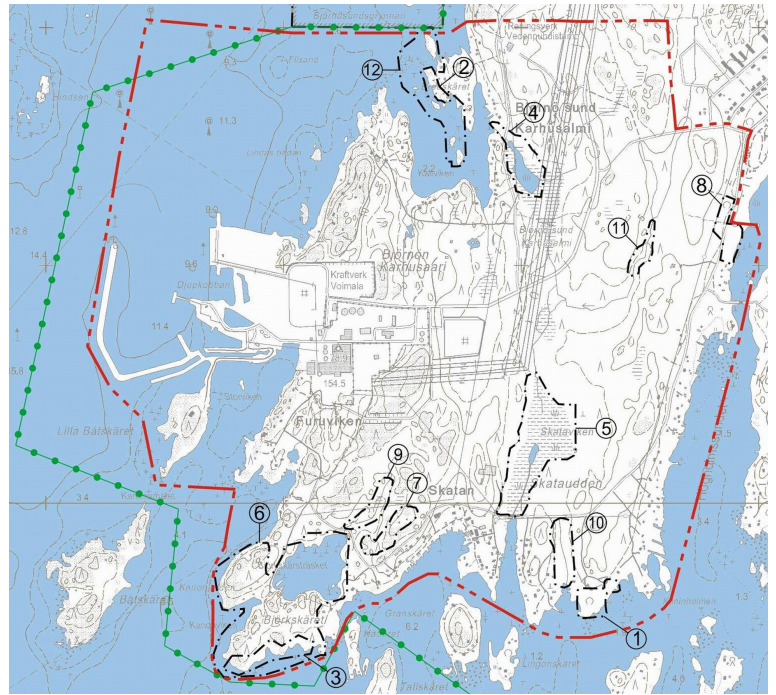
Björkskäretin aluekokonaisuus (kohde 6) edustaa melko luonnontilaisena säilynyttä metsä- ja rantaluontoa. Alueella on useita mahdollisia metsälain 10 §:n mukaisia kohteita kuten vähäpuustoisia kallioita, noro ja vähäpuustoinen suo.

Koillisosan tervalepikko (kohde 8) oli mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen rehevä lehtolaikku ja alueen länsi- ja eteläosassa sijaitsevat purot (kohteet 10 ja 11) mahdollisia metsälain 10 §:n mukaisia purojen lähiympäristöjä tai osin reheviä lehtolaikkuja.

Alueelta ei tehty havaintoja liito-oravista. Maastotöiden yhteydessä alueelta ei todettu lepakoiden päivä-, pesä- ja talvehtimispaikoiksi erityisen hyvin soveltuvia paikkoja kuten kallioluolia. Vanhoissa rakennuksissa voi kuitenkin olla lepakoiden käyttämiä suojapaikkoja.

Liite 1. Luontoselvitys 2008

- · · · Suunnittelalueen raja
- — Natura-alue
- · · · Luontokohte (Luontoselvitys 2008)



Kuva 5. Alueen luontokohteet 2008
(peruskartan lähde: MML 2008)

Luontoselvityksen täydennys 2009

Luontoselvitystä täydennettiin Suomen Luontotieto Oy:n toimesta vuoden 2009 aikana pesimälinnustoselvityksellä ja kasvillisuusselvityksellä. Raportin mukaan alueella ei ole selkeitä luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppiä. Kaakkoisosan vaahteraesiintymä (kohde 1) on istutusperäinen, joten kysymyksessä ei ole jalopuulehtoluontotyyppiä.

Alueen purot tai pienvedet eivät ole luonnontilaisia ja mm. kaikki vesiuomat on ainakin osittain kaivettu tai perattu, joten ne eivät täytä vesilain määritelmiä suojeltavista pienvesistä. Alueella ei ole perinnemaisemia tai perinnebiotooppeja.

Alueella on varttuneita pienialaisia metsäkuvioita, joissa on melko runsaasti lahoppuuta, mutta vanhojen metsien tunnuspiirteitä ne eivät täytä. Alueella on kuitenkin runsaasti vanhoja säilyttämisen arvoisia puuyksilöitä mm. Björkskäretin sekä Skatauddenin alueella.

Alueen pienet lehtolaikut, joita esiintyy runsaasti merenrannoilla sekä erityisesti vesiuomien varsilla täyttänevät metsälain 10 § mukaisen määritelmän erityisen arvokkaasta elinympäristöstä (lehto) ja nämä kohteet on huomioitava metsänkäsittelytoimenpiteitä suunniteltaessa.

Liite 2. Luontoselvityksen täydennys 2009

Täydentävä luontoselvitys 2017–2021

Ramboll Finland Oy on tarkistanut alueen luontoarvoja vuosina 2017–2021 (kasvillisuus, pesimälinnusto, liito-orava, lepakot, viitasammakko). Maastotyöt kohdistettiin lähinnä niihin alueisiin, joissa nykyiseen maankäyttöön kohdistui muutostarpeita (Skatantien ja Karhusaarenkadun kulmaukseen jäävä alue leirintäalueen tuntumassa sekä Skatauddenin ja venevalkamien alueet).

Lepakkoselvitys tehtiin sekä aktiivisena detektorikartoituksena että käyttäen maastoon jätettäviä automaattisesti lepakoiden ultraääniä tallentavia passiividetektoreita.

Selvitysalueella on rehevähajaisia metsiä, joista erityisesti Skatantien läheisyydessä esiintyy lehtoja. Selvityksen mukaan edustavin ja luonnontilaisin lehtokuvio sijaitsee alueen pohjoisosassa Skatantien länsipuolella, jonka keskellä havaittiin vanhassa kivimuurissa mm. jänönsalaattia (*Lactuca muralis*), joka on Pohjanmaan korkeudella harvinainen lehtokasvi. Leirintäalueen kohdalla Skatantien länsipuolella on myös useita reheviä niittyjä, joissa niittykasvillisuus on jo osin taantunut ja yksipuolistunut voimakkaan umpeenkasvun ja metsittymisen myötä. Niityillä sinittelee edelleen mm. keltamatara ja mäkikaura. Niittyjen ympärillä on vanhoja sammaloituneita kiviaitoja.

Etelämpänä Skatantien länsipuolella sijaitsee metsäkortekorpi, joka on luokiteltu luontotyyppi-
nä erittäin uhanalaiseksi ja on mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen kohde. (Ks. kuva 6)



Kuva 6. Edustavaa monikerroksellista lehtoa Skatantien tuntumassa.



Kuva 7. Niityt ovat paikoin hyvin umpeenkasvaneita.

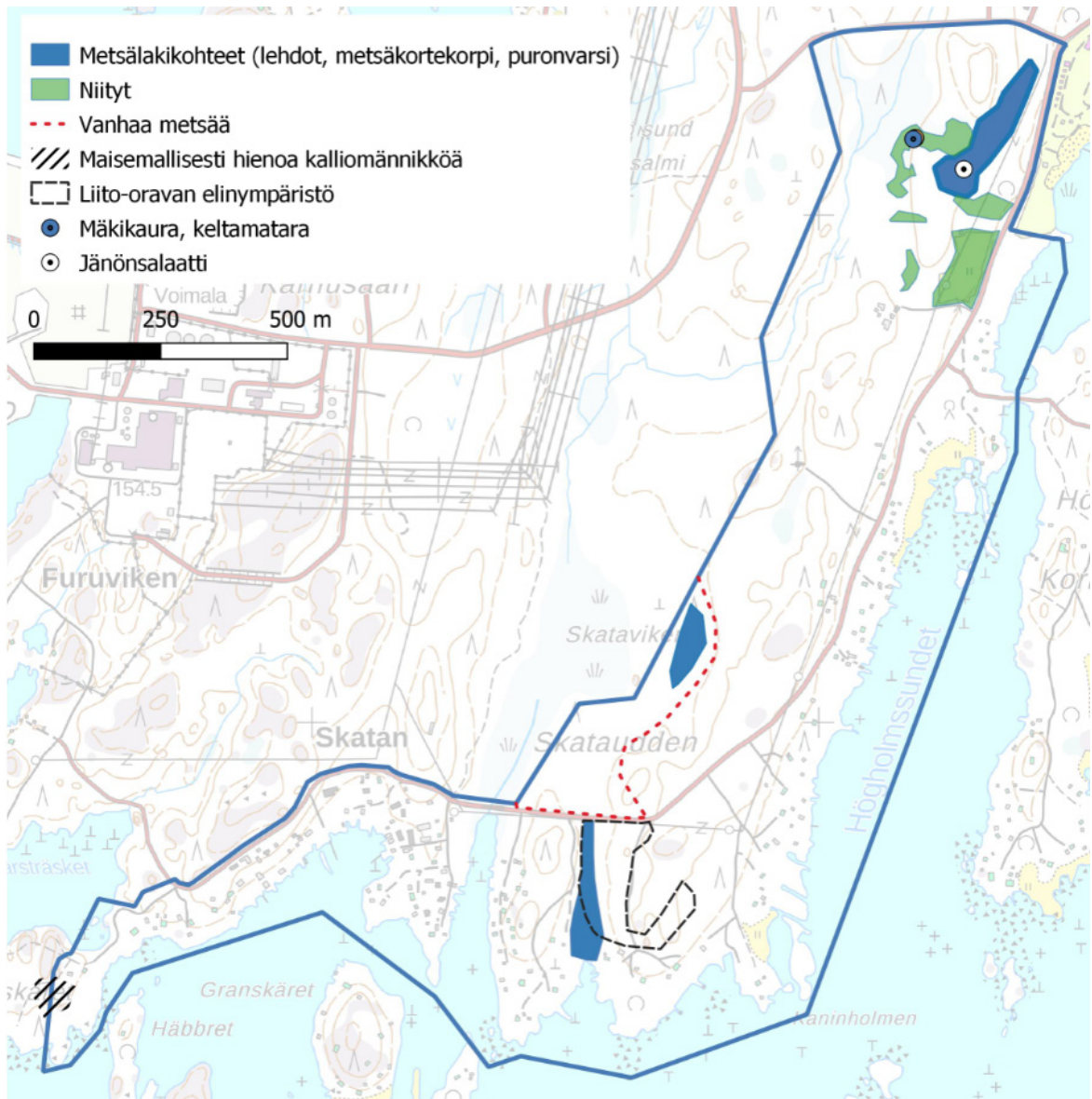
Vuonna 2008 laaditussa luontoselvityksessä (Pöyry) metsälakikohteeksi tulkittu puronvarsi (kohde 11) Skatantien länsipuolella on nykyään pääosin kaivettua ja ojan varsi puustosta avohakattua. Koillisosan tervalepikko (kohde 8) on myös muuttunut oleellisesti, kun alueelta on poistettu puusto ja alueelle on sijoitettu ruoppausmassoja.

Kohde 10 (Pöyry 2008) on edelleen edustavaa lehtoa, kohteelta löydettiin nyt myös liito-oravan jätöksiä. Muualta suunnittelualueelta liito-oravan jätöksiä ei löydetty. Myös kohde 5 (Pöyry 2008) Skatavikenin umpeenkasvava merenlahtiruovikko on edelleen huomionarvoinen kohde.

Lintulajistosto alueella ilmentää rehevää elinympäristöä. Huomionarvoisista ja harvalukuisista lintulajeista mainittakoon mm. pikkutikka, punavarpunen, punatulkku, mustapääkerttu, luhtakerttunen, pyy, puukiipijä, peukaloinen, tikli, kivitasku sekä yksi luonnonsuojeluasetuksen 19 §:ssä mainittu lintulaji.

Lepakoista alueella tavattiin pohjanlepakkoja, viiksisiippa/isoviiksisiippoja ja vesisiippa. Tiukasti lain suojaamia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei selvityksessä havaittu.

Liite 3. Täydentävä luontoselvitys 2017–2021



Kuva 8. Luontoarvojen tarkistus 2017-2021 (peruskartan lähde: MML 2021)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Kristiinankaupungin keskustan lounaispuolella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Alueella on pysyvää asutusta ja loma-asutusta. Skatan kyläalueella ja Skatantien varressa on asuinrakennuksia. Loma-asuntoja on rantojen läheisyydessä. Lisäksi Skatan alueella on pieni kalankäsittelylaitos sekä venesatama ja sen huoltorakennus. Alueella on myös venevalkama.

Maakuntakaavassa Skatan alue Skatauddenin ympärillä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä.



Kuva 9. Kuva Skatan venesataman alueelta Skatan kyläalueen suuntaan (Ramboll 2020).

Rakennuskantainventointi 2007

Karhusaaren alueen rakennuskantaa kartoitettiin osayleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2007. Kartoitettuja kohteita oli noin 98, joista inventointikohteiksi valittiin 45 kohdetta. Rakennusinventoinnin aikana Skatan arvioitiin yhtenäisenä säilyneeksi rakennetuksi ympäristöksi.

Maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kohteet on arvoitettu Karhusaaren osayleiskaavatyön aikana Pohjanmaan museon toimesta. Suunnittelualueella sijaitsevista inventoiduista kohteista maakunnallisesti arvokkaita rakennuskulttuurikohteita on 3 ja paikallisesti arvokkaita 10. Inventointikohde nro 36 (Puolukkasaarentie 18) on suurelta osin tuhoutunut, joten se on poistettu paikallisesti merkittävistä kohteista.

Rakennusinventoinnin päivitys 2020

Alueelta aiemmin inventoitujen kohteiden nykytilanne on käyty tarkistamassa maastokäynnillä kesällä 2020 (Ramboll Finland Oy). Tarkistuksen perusteella suunnittelualueella olevien kohteiden arvot ovat pääosin säilyneet.

Liite 4. Rakennuskantainventointiraportti 2007

Liite 5. Rakennusinventoinnin päivitys 2020

Liite 6. Rakennusinventoinnin kohdekortit 2020 (ei julkinen)

Maakunnallisesti arvokkaat kohteet

28. Necken, Villa Österberg, Kapteenintie 16
Kapteeni Hagenin kesähuvi 1800-luvun lopulta.



31. Entinen kalkkimakasiini, Kapteenintie 33
Entinen kalkkimakasiini, siirretty tontille vuonna 1913.



32. Lintu, Kapteenintie 31

Luotsi Sundmanin hirsimökki 1800-luvun alusta.
Venevaja ja aitta.

*Paikallisesti arvokkaat kohteet**20. Kaninsaarentie 14*

Kesähuvila 1940-luvulta.

*25. Skatantie 182 A*

Loma-asunto 1960-luvulta.

*33. Kapteenintie 25*

Postiljooni Roosin kesämökki mahdollisesti 1900-luvun alusta.

*35. Puolukksaarentie 25*

Venlinen omaperäinen mökki 1900-luvun alusta.

*45. Norrgrann, Skatantie 222*

Mökki 1900-luvun alusta.

*52. Gröna Udden, Skatantie 280*

Kalastusmökki, rakennettu vuosina 1937-1942.



54. Sandelin, Skatantie 286

Todennäköisesti 1930-luvulla rakennettu huvila, laajennus 1940-luvulla.

**55. Teuvan lakkitehtailijan mökki, Skatantie 290**

Kesähuvila 1940-1950-luvulta.

**56. Sälstugan / Partiolaisten mökki, Skatantie 292**

Vanha hylkeenpyyntimökki 1800-luvun lopulta, 1900-luvun alusta.

**99. Ström, Korkeasaarentie 7**

Mahdollisesti 1920-luvulla rakennettu huvila.

**Muinaisjäännökset**

Kiinteät muinaisjäännökset Pohjanmaalla (Museovirasto, Pohjanmaan liitto 2006) –julkaisussa ei ole mainittu suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä muinaisjäännöksiä. Myöskään Museoviraston rekisteriportaalin mukaan suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä tai historiallisen ajan kohteita.

Pohjanmaan museolta 31.3.2022 saadun sähköpostin mukaan alueella sijaitsevat kivimuurit tulee suojella MRL:n mukaisina muina kulttuuriperintökohteina. Kiviaidat on esitetty kuvassa 10.



Kuva 10. Suunnittelualueella sijaitsevien kiviaitojen sijainti on esitetty kuvissa pohjakartalla vihreällä ja kaava-alueen rajausta punaisella (pohjakartta: Kristiinankaupungin mittausosasto).

Museovirasto on osayleiskaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa (5.5.2009) ottanut kantaa vedenalaisiin muinaisjäänöksiin, joita ovat vanhat ihmisen tekemät vedenalaiset rakenteet, sekä sellaiset veneiden ja laivojen hylät ja hylän osat, joiden voidaan olettaa olleen uponneena yli sadan vuoden ajan. Museovirastolla ei ole kattavaa tietoa kaava-alueen vedenalaisista muinaisjäänöksistä, mutta oletettuja sijaintipaikkoja ovat vanhat asutus- ja vesiliikennealueet, mm. vanhojen väylien ja satamien lähialueet. Suunniteltaessa yksityiskohtaisemmin vesialueiden käyttöä ja vedenpohjaa muuttavia rakennustöitä on arvioitava vedenalaisinventoinnin tarve Museoviraston kanssa.

Palvelut

Alue tukeutuu lähellä sijaitseviin Kristiinankaupungin keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Asuminen

Alueella on noin 20 asukasta. Kristiinankaupungin keskustan asutus alkaa välittömästi suunnittelun alueen koillispuolelta.

Loma-asuminen

Suunnittelun alueen itä- ja eteläosan rannoilla on loma-asuntoja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Skatanilla harjoitetaan kalanviljelytoimintaa.

Virkistys

Suunnittelun alue rajautuu koillisessa leirintäalueeseen ja uimarantaan. Alueen lounaiskärjessä sijaitsevaa Björkskärsuddenia ja sen viereistä Kanuunalahtea kaupunkilaiset käyttävät virkistysalueena ja uimarantana. Meri tarjoaa esim. mahdollisuuden virkistys- ja kotitarvekalastukseen sekä melontaan.

Liikenne

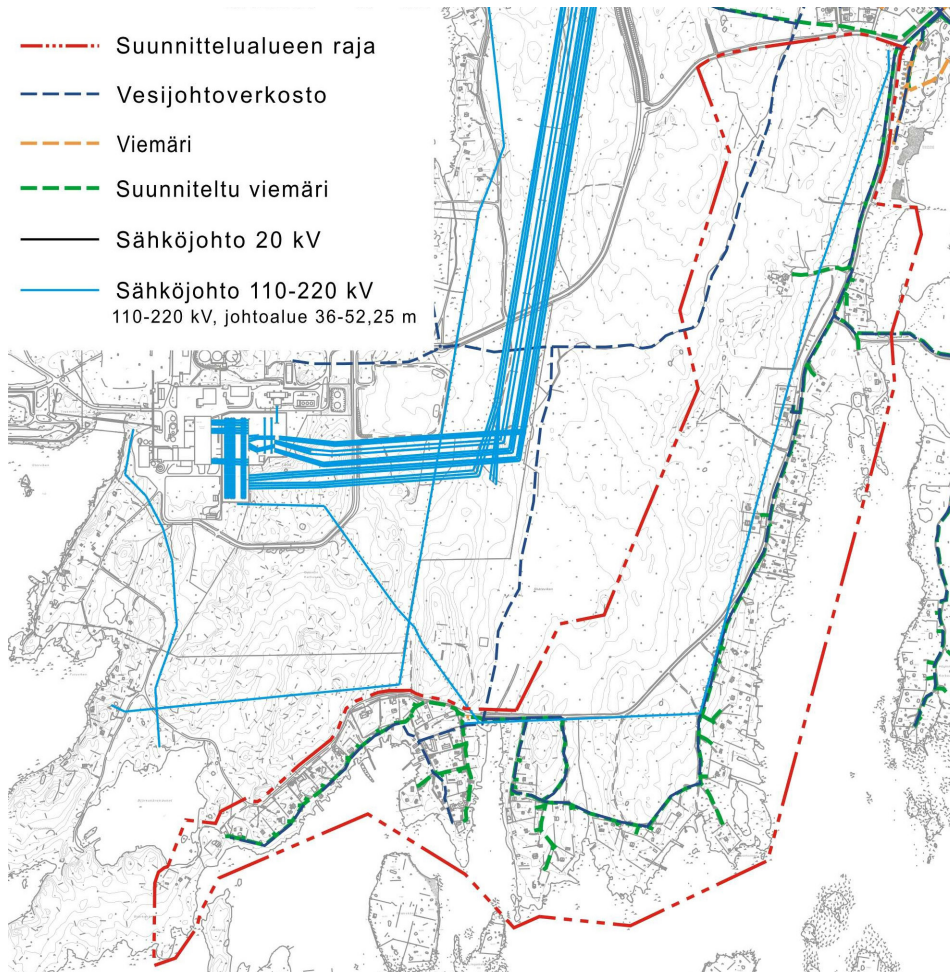
Alueen läpi kulkee Skatantie. Karhusaarekatu rajaa aluetta pohjoisessa.

Tekninen huolto

Kaavoitettava alue on vesijohtoverkoston piirissä ja alueella kulkee 20 kV sähkölinjoja. Alueelle on suunniteltu viemäriverkostoa, joka kulkisi pääosin Skatantien vieressä. Ks. kuva 11.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavoitettava alue sijoittuu Pohjolan Voima/PVO-Lämpövoima Oy:n voimala-alueen itä- ja eteläpuolelle, jonka voimalaitos on vuoden 2016 alussa poistunut käytöstä. Voimalaitosalueen länsireunalla on yksi tuulivoimala. Voimalaitoksen ja sataman alueen jatkokäyttöä selvitetään parhaillaan.



Kuva 11. Tekniset verkostot

3.1.4 Maanomistus

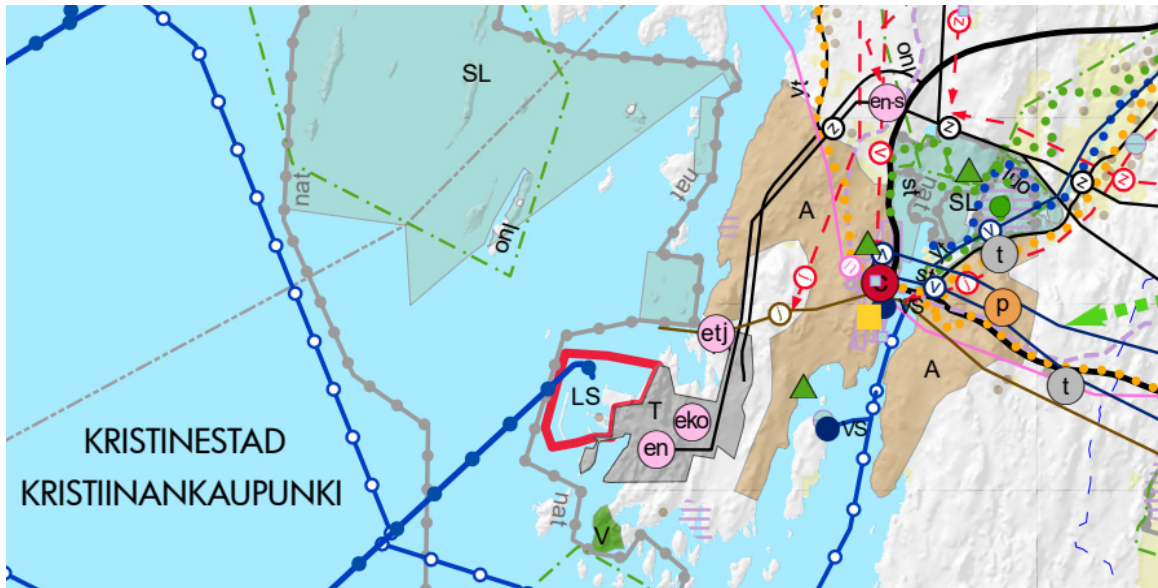
Alue on Kristiinankaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Skatan kyläasutuksen aluetta ja omiksi tonteiksi lohkottuja loma-asuntojen rakennuspaikkoja.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Kristiinankaupunki kuuluu Pohjanmaan liiton toiminta-alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 11.9.2020.

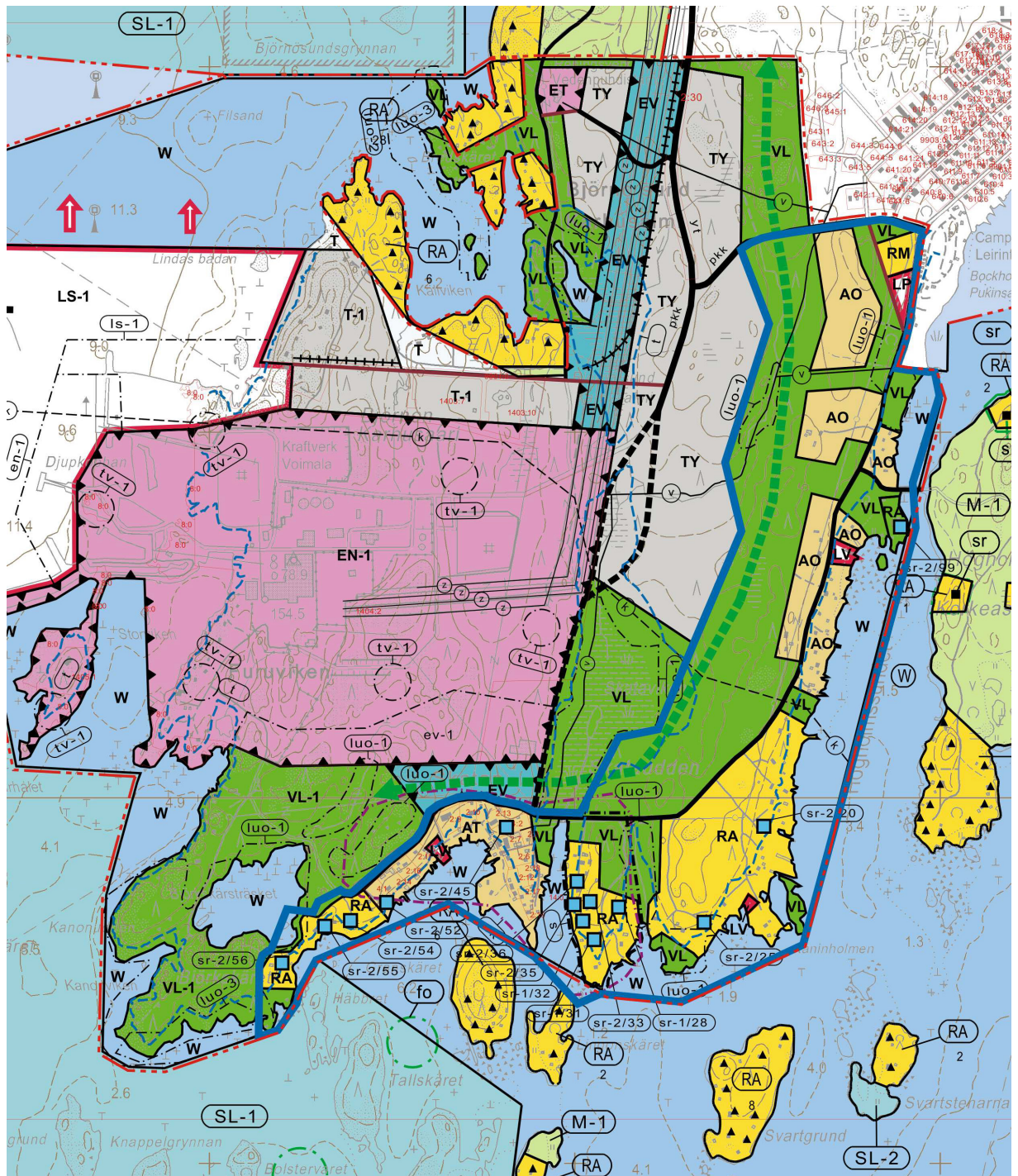


Kuva 12. Ote maakuntakaavasta 2040

Yleiskaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa kaupunginvaltuuston 20.12.2010 hyväksymä Karhusaaren osayleiskaava. Vaasan hallinto-oikeus on 25.11.2011 kumonnut kaavan hyväksymispäätöksen RA-1-alueiden sekä Karhusaaren pohjoisosaan Källvikenin rannalle osoitetun EV-alueen osalta niitä koskevine kaavamääräyksineen. Muilta osin osayleiskaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Karhusaaren ympärillä on voimassa vuoden 2000 rantayleiskaava, jossa alueen etelä- ja itäpuolella olevat saaret on osoitettu loma-asuntoalueiksi (RA) ja vesialueiden (W) lisäksi on osoitettu luonnonsuojelualueita (SL-1), jotka sisältyvät Natura 2000-verkoston.



Kuva 13. Yhdistelmä Karhusaaren osayleiskaavasta (2010) ja Kristiinankaupungin rantayleiskaavasta (2000) sekä kaavoitettavan alueen rajaus.

Asemakaava

Suunnittelualueen koillisosa sijoittuu 5.7.1991 vahvistetun keskustan alueen asemakaavan alueelle Skatantien alkupään kohdalla. Lisäksi lounaisosassa Björkskärsträsketin alueella on voimassa sataman alueen asemakaava, joka on vahvistettu 31.12.1985. Muualla alueella ei ole ennestään asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu voimalaitosalueen asemakaavaan, joka on vahvistettu 4.6.1992. (Kuva 14)

Rakennusjärjestys

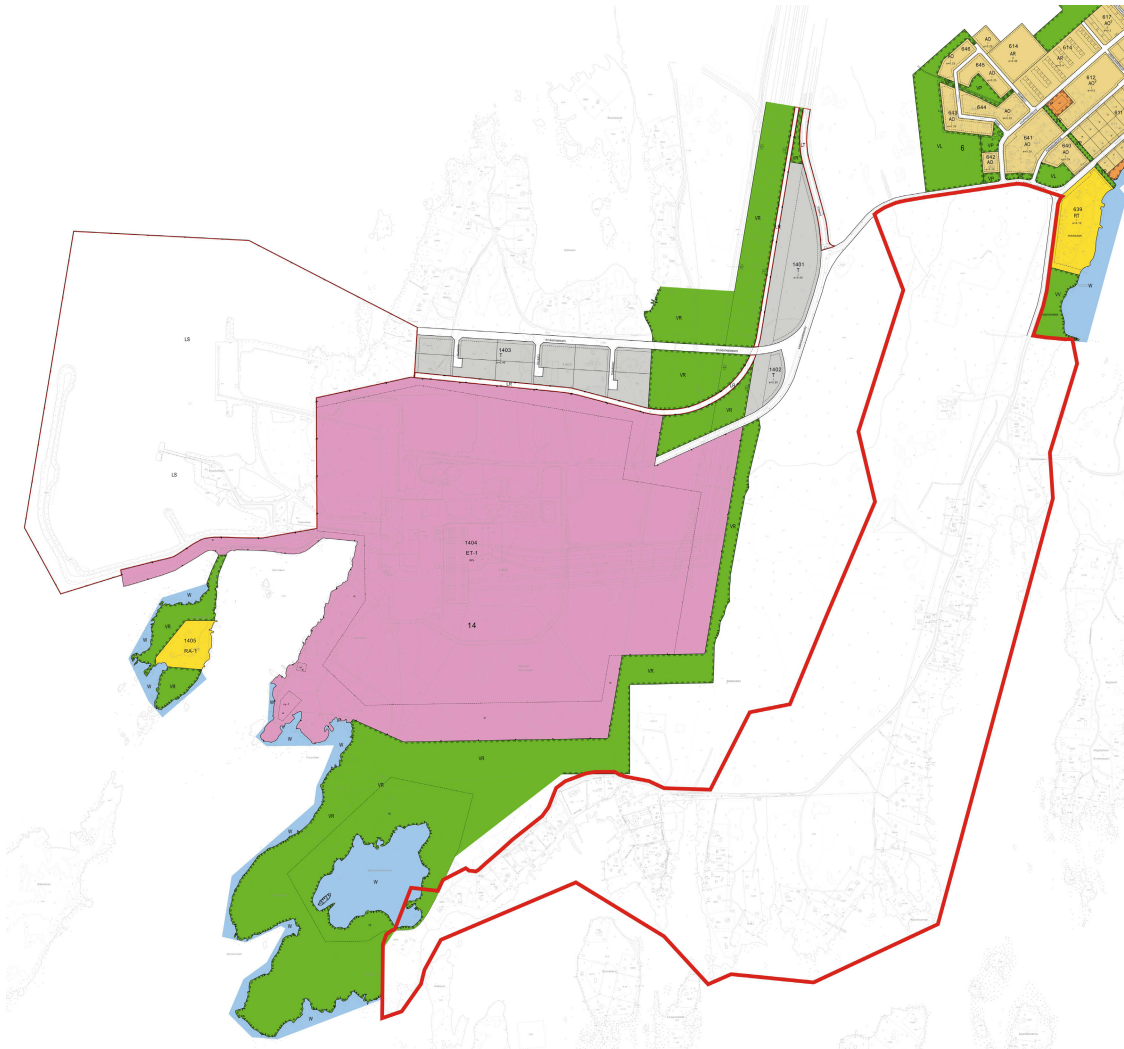
Kristiinankaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 21.9.2000.

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 14.5.2007.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta on ajantasainen. Pohjakartan on laatinut Kristiinankaupungin mitausosasto.



Kuva 14. Ote asemakaavayhdistelmästä ja kaavoitettavan alueen raja.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta tutkia rivitalotonttien sijoittamista alueen pohjoisosaan ja loma-asuntoalueen laajentamismahdollisuuksia alueen eteläosassa. Lisäksi tutkitaan mahdollisuudet poistaa vanhat tierasitteet tonttialueiden ja rannan välistä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kristiinankaupungin kaupunginhallitus on päättänyt 14.5.2007 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavaprosessin alkuvaiheessa viranomaiset totesivat, että asemakaavan pohjaksi tulee tehdä yleiskaavojen tarkistus koko Karhusaaren alueelle. Asemakaavoitus keskeytyi yleiskaavan laatimisen ajaksi, joka hyväksyttiin vuonna 2010 ja sai lainvoiman Vaasan hallinto-oikeuden päätöksellä 25.11.2011.

Kaavoitustyö aloitettiin Pöyry Environment Oy:ssä kesällä 2007 selvitysten laatimisella. Pöyry Finland Oy:n kaupunki- ja aluesuunnittelun liiketoiminta on siirtynyt Rambollille 1.6.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 2.11.2018 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin vaikutusalueen maanomistajat, kaupungin asukkaat ja loma-asukkaat, kaupunginvaltuusto ja -hallitus, tekninen lautakunta, sivistys- ja vapaa-aikalautakunta, Länsirannikon ympäristöyksikkö, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Länsi-Suomen aluehallintovirasto, Liikennevirasto/merosasto ja rautatieosasto, Museovirasto, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, PVO Lämpövoima Oy, Caruna Oy, Fingrid Oyj, Oy Botniarosk Ab, Kristiinankaupungin kesämökkiyhdistys, Sydösterbottens Natur och Miljö rf ja mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos ja laajennus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä nähtävillä 27.3.–2.5.2019.
- Yleisötilaisuus järjestettiin 18.4.2019.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 8.7.–13.9.2021 välisen ajan.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 30.5.2022 esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 13.6.2022.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Karhusaaren asemakaavoituksen aloitusvaiheessa on käyty viranomaisneuvottelu 19.8.2008. Yleiskaavan yhteydessä on järjestetty viranomaisneuvottelu 29.6.2010. Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on järjestetty viranomaisten työneuvottelu 31.3.2022. Muuten viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntonmenettelyllä.

Liite 8. Muistio viranomaisneuvottelusta 19.8.2008

Liite 9. Muistio viranomaisneuvottelusta 29.6.2010

Liite 10. Muistio viranomaisten työneuvottelusta 31.3.2022

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mm.:

- Täydennysrakentamisen mahdollisuuksien tutkiminen
- Vanhojen tierasitteiden poisto tonttialueiden ja rannan välistä
- Tulvariskin huomioon ottaminen

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualueen pohjois- ja itäosat sijoittuvat taajamatoimintojen alueelle (A). Suunnittelualueen koillispuolella sijaitseva Pukinsaaren leirintäalue ja uimaranta on osoitettu virkistys- ja matkailukohteena ja Björkskärsträsketin lounaispuolella oleva Kanuunalahti virkistysalueena (V).

Skatan rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Suunnittelualueeseen sisältyvä vesialue rajautuu etelässä Kristiinankaupungin saariston Natura-alueeseen. Suunnittelualueen länsi- ja luoteispuolelle on merkitty Karhusaaren teollisuus- ja varastoalue (T), jonne on osoitettu myös energiahuollon alueen kohdemerkintä (en).

Osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 20.12.2010 hyväksymässä Karhusaaren osayleiskaavassa Karhusaaren keskeisillä alueilla kaavoitettavan alueen lähiympäristössä on osayleiskaavassa osoitettu teollisuusalueita (T-1, TY), energiahuollon alue (EN-1) sekä lähivirkistysalueita (VL) ja satama-aluetta (LS-1). Energiahuollon alueelle (EN-1) on osoitettu tuulivoimaloiden alueita (tv-1), joiden alueelle saa sijoittaa yhden tuulivoimalan, jonka napakorkeus saa olla enintään 90 m. Energiahuollon alueen eteläosa on merkitty suojavyöhykkeenä säilytettäväksi alueen osaksi (ev-1).

Karhusaaren ympärillä on voimassa vuoden 2000 rantayleiskaava, jossa alueen etelä- ja itäpuolella olevat saaret on osoitettu loma-asuntoalueiksi (RA) ja vesialueiden (W) lisäksi on osoitettu luonnonsuojelun alueita (SL-1), jotka sisältyvät Natura 2000-verkostoon.

Skatantien varren suunnittelualueella vuoden 2010 osayleiskaava on voimassa lähes koko alueella ja siinä alueelle on osoitettu erillispientalojen alueita (AO), kyläaluetta (AT), loma-asuntojen alueita (RA), matkailua palvelevien rakennusten aluetta (RM), lähivirkistysalueita (VL, VL-1), venevalkamia (LV), yleinen pysäköintialue (LP), suojaviheraluetta (EV) sekä vesialuetta (W). Pieni osa vesialueesta kuuluu vuoden 2000 rantayleiskaavan alueeseen.

Skatan kulttuurimaisema on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaana alueena (sk) ja Skatan keskeisin alue rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueen osaksi (s). Alueella sijaitsevat rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennusryhmät on merkitty sr-merkinnällä (sr-1, sr-2). Osayleiskaavassa on lisäksi osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo-1, luo-2, luo-3).

Asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa Björkskärsträsketin alueelle on osoitettu retkeily- ja ulkoilu-aluetta (VR) sekä vesialuetta (W) ja Skatantien alkupäähän katualuetta. Lähiympäristön asemakaavoissa on osoitettu leirintää palvelevien rakennusten korttelialue (RT), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-1), uimaranta-alue (VV).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Vuosina 2008–2021 laadittujen luontoselvitysten perusteella alueella sijaitsee luontokohteita, jotka ovat mahdollisia luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia kohteita. Suunnittelualueeseen sisältyvä vesialue rajautuu etelässä Natura-alueeseen (Kristiinankaupungin saaristo FI0800134).

Kaavoituksessa huomioidaan rakennetun kulttuuriympäristön ja luonnon arvot, teollisuuden ja asuinalueiden väliset suojavyöhykkeet sekä mahdolliset tulvariskialueet.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnos 2.11.2018

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden perusteella kaavaluonnos 2.11.2018 (kuva 14). Alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialueita (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR), erillispientalojen korttelialueita (AO, AO-2), varastorakennusten korttelialuetta (TV) ja loma-asuntojen korttelialueita (RA, RA/s). Lisäksi alueelle on osoitettu virkistysalueita (VL, VL/s, VP, VP-1, VR), venesatama-alueita (LV), yleistä pysäköintialuetta (LP), mastoaluetta (EMT), vesi- (W) sekä katualueita.

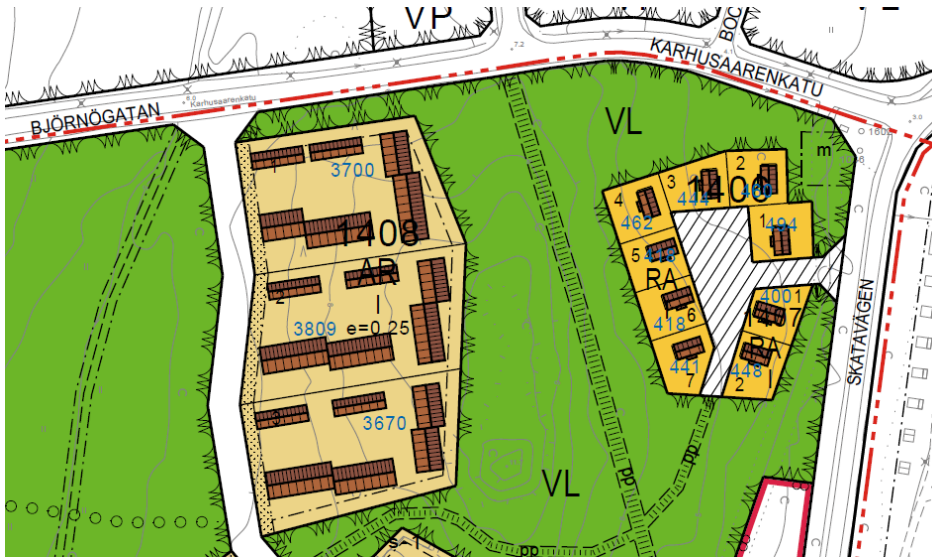
Kaavaluonnoksessa on osoitettu rantatonttien edustalla olevia lunastustoimituksella tonttiin liitettäviä vesijättömaita.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti kokouksessaan 3.12.2018 muuttaa luonnoksessa korttelin 1431 käyttötarkoituksen AO:ksi (pysyvään asumiseen) RA:n (loma-asumisen) sijasta.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 27.3.–2.5.2019. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausuntoja saatiin 10. Lisäksi kaavaluonnoksesta saatiin 18 yksityishenkilöiden jättämää mielipidettä, joissa oli yhteensä 43 allekirjoittajaa.

Kooste lausunnoista ja mielipiteistä ja kaavan laatijan vastineet niihin on esitetty liitteessä 11.

Liite 11. Kooste palautteesta ja kaavan laatijan vastineet



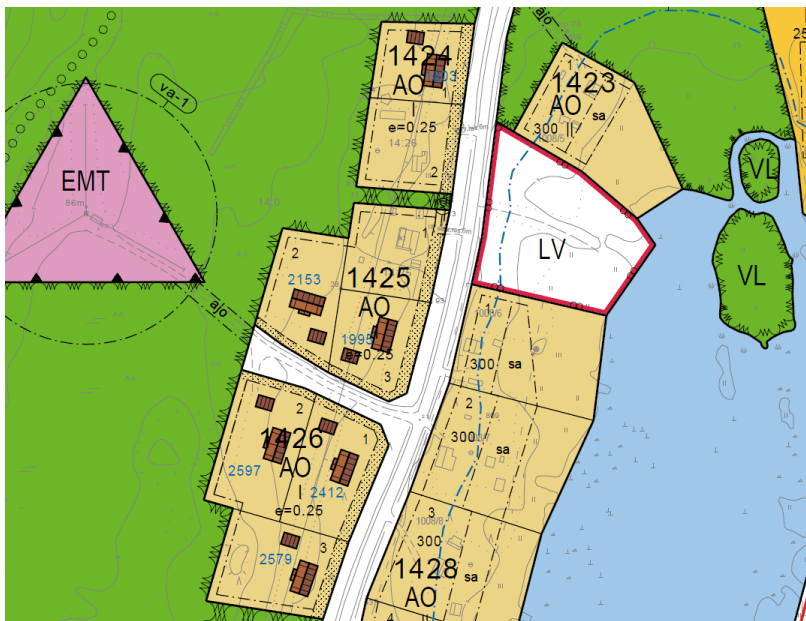
Kuva 16. Havainnekuva 2.11.2018 alueen pohjoisosasta.



Kuva 17. Havainnekuva 2.11.2018 alueen pohjoisosan uudelta pientaloalueelta. Korttelin 1409 toteutusmahdollisuus rivitalotonttina oikeanpuoleisessa kuvassa.



Kuva 18. Havainnekuva 2.11.2018 alueen keskiosasta. Korttelin 1419 toteutusmahdollisuus rivitalotontteina oikeanpuoleisessa kuvassa.



Kuva 19. Havainnekuva 2.11.2018 Skatantien varren uusista AO-tonteista.



Kuva 20. Havainnekuvia 2.11.2018 alueen eteläosan uusista loma-asuntonteista.

Kaavaehdotus 17.6.2021

Alueelta laadittiin luonnosvaiheessa saadun palautteen ja kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen kaavaehdotus, jota kaavoitusjaosto käsitteli kokouksessaan 17.6.2021. Kaavoitusjaoston päättämät merkittävimmät muutokset kaavaluonnoksen jälkeen ovat:

- luonto- ja virkistysarvojen perusteella partiomajan eteläpuolelta on poistettu kaksi tonttia
- liito-oravaselvityksen perusteella Skatauddenin alueelta on poistettu korttelit 1438 ja 1439 sekä korttelin 1437 tontti 5
- korttelin 1431 pohjoispuolelle on lisätty yksi uusi AO-tontti
- korttelit 1429, 1430, 1433 ja 1444 on muutettu RA-tonteista AO-tonteiksi. Korttelista 1429 poistetaan tontti 2.
- Virkistysalueiden käyttötarkoituksia on tarkistettu
- Ottontien itäpuolelle on lisätty uusi venevalkama
- kaavamääräyksiä on tarkistettu mm. luontoarvojen ja rakennustavan osalta
- kortteli- ja tonttirajauksia, johtoalueita sekä rakennusoikeuksia ja kerros- ja tehokkuuslujuja on tarkistettu paikoin
- katu- ja ajoyhteyksiä on tarkistettu

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 8.7.–13.9.2021. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausuntoja saatiin 10. Lisäksi kaavaehdotuksesta saatiin 16 yksityishenkilöiden jättämää muistutusta.

Tarkistettu kaavaehdotus

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon sekä järjestetyn viranomaisten työneuvottelun 31.3.2022 jälkeen on tehty mm. seuraavat tekniset tarkistukset kaavaehdotukseen:

- Ottontien itäpuolella olevan venevalkaman (LV) aluetta on siirretty ja tarkistettu
- Kukkakedontien käänköpaikkaa ja viereisiä rakentamattomia korttelialueita on tarkistettu.
- Kortteli- ja tonttirajauksia on tarkistettu paikoin kiinteistörajojen pohjalta
- Kortteleissa 1445 ja 1446 on tarkistettu rakennusaloja
- Korttelin 1445 tontille 3 on osoitettu ajoyhteys tontin 4 kautta
- Pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen alue ekopistettä varten (et-1)
- Merkintä sr-2 on poistettu korttelin 1446 tontilta 8
- Likimääräisen tulva-alueen merkintä (sv-2) ja määräys on poistettu samalla kun alimman rakentamiskorkeuden määräystä on tarkennettu
- Kaavamääräyksiä on tarkistettu mm. kiviaitojen, hulevesien, kasvillisuuden ja rakentamiskorkeuden osalta

Lisäksi on täydennetty luontoselvitystä sekä kaavaselostuksen lähtötietoja ja vaikutusarviointia. Kooste lausunnoista ja muistutuksista ja kaavan laatijan vastineet niihin on esitetty liitteessä 12.

Liite 12. Kooste palautteesta ja kaavan laatijan vastineet

Kaavoitusjaosto päätti 28.4.2022, että kaavaan tehdään vielä tekninen muutos Ottontien venevalkaman (LV) osalta, jota siirretään pohjoisempaan AO-tontin laajentamisen pohjalta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu kuusi uutta asuinpientalotonttia ja kolme uutta rivitalotonttia, jotka ovat ennestään rakentamattomia. Lisäksi alueelle muodostuu 85 omakotitalotonttia, joista 40 on ennestään rakennettuja ja 36 loma-asuntotonttia, joista 25 on ennestään rakennettuja. Alueelle muodostuu myös yksi varastorakennustontti, joka on ennestään käytössä.

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

Liite 13. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Liito-oravien elinympäristö ja kulkuyhteydet on turvattu antamalla kaavassa määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä. Alueella sijaitsevat arvokkaat luontokohteet on turvattu osoittamalla ne virkistysalueiksi sekä antamalla kaavassa määräyksiä mm. kasvillisuuden säilyttämisestä. Lisäksi kaavassa on huomioitu kulttuuriympäristön arvot.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialueita (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR), erillispientalojen korttelialueita (AO, AO-2), varastorakennusten korttelialuetta (TV) ja loma-asuntojen korttelialueita (RA, RA/s). Lisäksi alueelle on osoitettu virkistysalueita (VL, VL/s, VL-1, VP, VP-1/s, VR), venesatama-alueita (LV), yleistä pysäköintialuetta (LP), mastoaluetta (EMT), vesi- (W, W/s) sekä katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue AP

Korttelit 1409 ja 1419 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

- Korttelissa 1419 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelissa 1409 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia ja lisäksi ullakon tasolle saa sijoittaa $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku on $e = 0.25$.
- Korttelialueiden reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suoja-vyöhykkeenä katualueita vasten.
- Korttelin 1409 tontin 1 luoteis- ja pohjoisosassa sekä korttelin 1419 tontin 4 itäosassa sijaitsevat kivimuurit on merkitty muuna kulttuuriperintökohteena (s-1).
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1,5 ap / asunto.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Kortteli 1408 on varattu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

- Korttelissa 1408 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia ja lisäksi ullakon tasolle saa sijoittaa $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku on $e = 0.25$.
- Korttelialueen reunalle on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suoja-vyöhykkeenä katualuetta vasten.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1,5 ap / asunto.

Erillispientalojen korttelialue AO

Korttelit 1410–1418, 1420–1421, 1423–1431, 1433, 1443–1444, korttelin 1445 tontit 1–7 ja 9–10 sekä korttelin 1446 tontit 1–4 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

- Kortteleissa 1420 ja 1444 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelissa 1443 sekä korttelin 1445 tonteilla 5–7 ja 9–10 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia ja lisäksi ullakon tasolle saa sijoittaa $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

- Kortteleissa 1411–1418, 1421, 1428, 1431, korttelin 1445 tonteilla 1–4 sekä korttelin 1446 tonteilla 1–4 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia ja lisäksi ullakon tasolle saa sijoittaa $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Kortteleissa 1410, 1423–1427, 1429–1430 ja 1433 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Kortteleissa 1418, 1420 ja 1424–1427 tehokkuusluku on $e = 0.25$.
- Tonteille kortteleissa 1410, 1413–1415 sekä tonteille 1–2 korttelissa 1411 on osoitettu 250 krsm² rakennusoikeutta ja lisäksi auton säilytyspaikalle (a) kadun varteen on merkitty 50 krsm² rakennusoikeutta.
- Tonteille on osoitettu 300 krsm² rakennusoikeutta kortteleissa 1412, 1416–1417, 1421, 1423, 1428–1431, 1433, tontille 3 korttelissa 1411, tonteille 1–2, 4, 6 ja 9–10 korttelissa 1445 sekä tonteille 1–4 korttelissa 1446.
- Kortteliin 1444 sekä tonteille 3, 5 ja 7 korttelissa 1445 on osoitettu 250 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelin 1443 tontille 1 on osoitettu rakennusoikeutta 350 krsm², tontille 2 rakennusoikeutta 300 krsm², tontille 3 rakennusoikeutta 400 krsm² ja tontille 4 rakennusoikeutta 150 krsm². Lisäksi talousrakennuksille (t) on osoitettu tontille 1 rakennusoikeutta 100 krsm², tontille 2 rakennusoikeutta 100 ja 50 krsm² ja tontille 4 50 krsm² rakennusoikeutta.
- Tonttien rannan puoleiseen osaan on kortteleissa 1421, 1423, 1428, 1431, 1445 ja 1446 osoitettu rakennusala (sa), jolle saa sijoittaa yhden yksikerroksisen enintään 20 krsm² suuruisen saunan.
- Korttelin 1445 tontille 6 rannan läheisyyteen on osoitettu rakennusala talousrakennusta (t) varten.
- Uusien AO-tonttien reunoille katua vasten on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualuetta vasten.
- Korttelien 1443, 1445 ja 1446 tonttien poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia vesijohtoa (v) ja viemäriä (j) varten sekä korttelin 1445 tontin 4 luoteisosaan johtokadun pohjoisosan kohdalle myös ajoyhteys tontille 3.
- Korttelin 1420 tonttien 1 ja 2 itäosassa sijaitseva kivimuuri on merkitty muuna kulttuuriperintökohteena (s-1).
- Korttelin 1431 tontilla 7, korttelin 1445 tontilla 6 sekä korttelin 1446 tontilla 4 sijaitsevat rakennukset on osoitettu rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvinä rakennuksina (sr-2), joiden kyläkuvan kannalta merkittävä luonne tulee säilyttää. Rakennusta koskevista toimenpiteistä ja rakennusluvista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- Korttelit 1443–1444 sekä korttelin 1445 tontit 4–7 ja 9–10 sijoittuvat kyläkuvallisesti tärkeälle alueelle (sk), jolla uudis- ja korjausrakentaminen ja muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 2 ap / asunto.

Erillispientalojen korttelialue AO-2

Korttelin 1445 tontti 8 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-2). Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 50 % käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan tiloja varten.

- Tontilla saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolle saa sijoittaa $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku on $e = 0.30$.
- Tontin rannan puoleiseen osaan on osoitettu rakennusala (t), jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Rannan puoleiseen osaan tonttia on osoitettu rakennusala (sa), jolle saa sijoittaa yhden yksikerroksisen enintään 20 krsm² suuruisen saunan.
- Tontin pohjois- ja länsiosan poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia vesijohtoa (v) varten.
- Tontti 8 sijoittuu kyläkuvallisesti tärkeälle alueelle (sk), jolla uudis- ja korjausrakentaminen ja muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 2 ap / asunto.

Varastorakennusten korttelialue TV

Kortteli 1442 on varattu varastorakennusten korttelialueeksi (TV). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa.

- Korttelissa 1442 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.30$.
- Kortteli 1442 sijoittuu kyläkuvallisesti tärkeälle alueelle (sk), jolla uudis- ja korjausrakentaminen ja muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap / työpaikka.

Loma-asuntojen korttelialue RA

Korttelit 1406–1407, 1422, 1432, 1434–1437, 1439, 1441, 1447 sekä korttelin 1438 tontti 1 ja korttelin 1446 tontit 5–8 on varattu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA).

- Kortteleissa 1406–1407, 1422, 1432, 1434–1437 sekä korttelin 1438 tontilla 1 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia.
- Kortteleissa 1439, 1441, 1447 sekä korttelin 1446 tonteilla 5–8 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolle saa sijoittaa $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Korttelissa 1437 tehokkuusluku on $e = 0.10$.
- Tonteille kortteleissa 1422, 1432, 1434–1436 ja 1447, tontille 1 korttelissa 1438, tontille 1 korttelissa 1441 ja tonteille 5–8 korttelissa 1446 on osoitettu 250 krsm² rakennusoikeutta.
- Kortteliin 1439 sekä korttelin 1441 tontille 5 on osoitettu 200 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelin 1441 tonteille 2–4 on osoitettu 150 krsm² rakennusoikeutta.
- Rannan puoleiseen osaan tontteja on osoitettu rakennusala (sa), jolle saa sijoittaa yhden yksikerroksisen enintään 20 krsm² suuruisen saunan.
- Korttelin 1437 länsireunaan on merkitty katualuetta vasten säilytettävä alueen osa (s).
- Kortteleissa 1422 ja 1447, korttelin 1435 tontilla 1, korttelin 1441 tonteilla 5–6 sekä korttelin 1446 tontilla 6 sijaitsevat rakennukset on osoitettu rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvinä rakennuksina (sr-2), joiden kyläkuvan kannalta merkittävä luonne tulee säilyttää. Rakennusta koskevista toimenpiteistä ja rakennusluvista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- Korttelit 1439, 1441 sekä korttelin 1438 tontti 1 sijoittuvat kyläkuvallisesti tärkeälle alueelle (sk), jolla uudis- ja korjausrakentaminen ja muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap / asunto.

Loma-asuntojen korttelialue RA/s

Korttelin 1438 tontti 2 ja kortteli 1440 on varattu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA/s), jolla ympäristö säilytetään.

- Korttelin 1438 tontilla 2 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia ja korttelissa 1440 enintään I-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku korttelissa 1440 on $e = 0.10$.
- Korttelin 1438 tontille 2 on osoitettu 250 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelin 1440 tonteille on osoitettu talousrakennuksia varten rakennusalat (t).
- Korttelin 1438 tontin 2 rannan puoleiseen osaan on osoitettu rakennusala (sa), jolle saa sijoittaa yhden yksikerroksisen enintään 20 krsm² suuruisen saunan.
- Korttelin 1438 tontin 2 pohjoisreunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia vesijohtoa (v) ja viemäriä (j) varten.
- Korttelin 1440 tontin 1 itäreunaan on merkitty säilytettävä alueen osa (s) katualuetta vasten.
- Korttelin 1438 tontilla 2 ja korttelin 1440 tonteilla 1 ja 2 sijaitsevat rakennukset on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-1). Maankäyttö- ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin perusteella määrätään, ettei rakennusta saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat ulkokuoren taiteellisia tai historiallisia arvoja. Rakennusta koskevista toimenpiteistä ja rakennusluvista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- Kortteli 1440 sijoittuu kyläkuvallisesti tärkeälle alueelle (sk), jolla uudis- ja korjausrakentaminen ja muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap / asunto.

5.3.2 Muut alueet

Puisto VP

Korttelien 1410, 1413, 1414 ja 1415 väliselle alueelle sekä Skatantien itäpuolelle on osoitettu puistoalueita (VP). Puistojen läpi on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja reittejä (pp). Skatantien länsipuolelle on merkitty ohjeellisen urheilukentän alue (vu) ja alueen keskelle ohjeellinen leikkikenttä (vk).

Puisto VP-1/s

Skatantien länsipuolelle on osoitettu puistoa (VP-1/s) luonnonarvoiltaan arvokkaimmille alueille. Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Puistojen läpi on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja reittejä (pp).

Lähivirkistysalue VL

Alueen länsiosan metsäalueelle, ranta-alueille sekä korttelialueiden väliin on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Lähivirkistysalueille on merkitty maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia vesijohtoa (v) ja viemäriä (j) varten sekä johtoa varten varattuja alueen osia sähköjohtoa (z) ja muuntamoa (m) varten. Alueiden poikki on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja reittejä (pp). VL-alueiden poikki on merkitty ajoyhteyksiä (ajo) katualueilta korttelialueille. Mastoalueen ympärille on osoitettu vaara-alue (va-1). Maston sortuma- ja jäävaara-alue. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka voi vaarantua mastosta irtoavasta jäästä. Määräys on voimassa niin kauan kuin masto on olemassa. Karhusaarenkadun varten on osoitettu ohjeellinen alueen osa jätehuolto- ja kierrätyspalveluita varten (et-1).

Lähivirkistysalue VL/s

Alueen eteläosiin luonnonarvoiltaan arvokkaimmille alueille on osoitettu lähivirkistysalueita (VL/s), jolla ympäristö säilytetään. Björkskärsträsketin viereisen alueen poikki on merkitty ajoyhteys (ajo) Skatantieltä korttelialueille.

Lähivirkistysalue VL-1

Skatavikenin itäpuolella ja Skatauddenin alueella esiintyvät vanhan metsän alueet on osoitettu lähivirkistysalueena (VL-1). Alueelle ei saa tehdä avohakkuuta, poimintahakkuu ja metsänhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

Skatauddenille on osoitettu alueen osia, joilla sijaitsee liito-oravan elinympäristöä (s-2). Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, niitä suojaava puusto sekä liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto säilyvät. Kaikki kolopuut tulee säilyttää.

Retkeily- ja ulkoilualue VR

Björkskärsträsketin läheisyyteen on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueita (VR). Alueen poikki on merkitty ajoyhteys (ajo) Skatantieltä korttelialueille.

Venesatama/venealkama LV

Alueelle on osoitettu neljä venesatamaa/venealkamaa (LV). Skatan alueen venesatamaan on osoitettu ohjeellisen pysäköimispaikan (p) lisäksi rakennusala ja sille kerrosluvuksi I ja 200 krsm² rakennusoikeutta. Skatan alueelle osoitetun venesataman poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemäriä (j) ja vesijohtoa (v) varten.

Yleinen pysäköintialue LP

Alueen pohjoisosaan on osoitettu yleistä pysäköintialuetta (LP).

Mastoalue EMT

Alueella sijaitsevan maston alue on osoitettu kaavassa mastoalueena (EMT). Mastoalueen ympärille on osoitettu vaara-alue (va-1). Maston sortuma- ja jäävaara-alue. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka voi vaarantua mastosta irtoavasta jäästä. Määräys on voimassa niin kauan kuin masto on olemassa.

Vesialue W

Merialueita ja osa Björkskärsträsketistä on osoitettu vesialueina (W).

Vesialue W/s

Skatauddenin kaakkoisosassa sijaitseva flada on osoitettu vesialueena (W/s), jolla ympäristö säilytetään.

Katualueet

Skatantietä on jatkettu Björkskärsträsketille saakka. Alueelle on osoitettu uusia tonttikatuja. Alueen pohjoisosaan korttelien 1406 ja 1407 väliin on osoitettu pihakatu. Asuintonttien reunoille on merkitty kadunkulmauksiin sekä liittymiä vasten katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen täydentää ja tiivistää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunki- ja maisemakuva

Alueella on jo loma-asutusta ja muuta rantarakentamista lähellä keskusta-aluetta. Kaavassa on pyritty käyttämään kunkin alueen ympäristöön soveltuvia rakennusoikeuksia.

Leirintäalueen läheisyyteen on osoitettu sen toimintaa tukemaan pienimuotoisia loma-asuntotontteja, joille on ollut kysyntää.

Entisen kalastajakylän alueella on ennestään tiiviimpää pienimuotoista rakentamista, mutta myös isompia rakennuksia ja varastohalleja ja paljon ulkorakennuksia. Kaavalla pyritään mahdollistamaan kylän elinvoimaisuuden säilyminen.

Kokonaisuutena osoitettu rakentaminen on nykyistä täydentävää, koska tontit ovat suuria ja rakennusoikeuksien nostaminen ei juurikaan näy tonttien ulkopuolelle. Tontit ovat pääosin metsien ja virkistysalueiden rajaamia. Kaavalla on pyritty mahdollistamaan rakentaminen, etteivät tontit jäisi vajaaseen käyttöön ja voitaisiin rakentaa nykyisten standardien mukaisesti. Kaava johtaa merkittäviin kuntataloudellisiin vaikutuksiin, kustannustehokkuus on pyritty saavuttamaan/säilyttämään uusien aluekokonaisuuksien suunnittelussa. Osa uusista tonteista on kuitenkin huomioitu myös väljemmällä tehokkuudella ominaispiirteiden säilyttämiseksi.

Kaavalla on pyritty yhteensovittamaan asioita kuten lisärakentamisen tarve sekä virkistyskäyttö. Vihreys Skatantien varressa on pyritty säilyttämään, tien varsi on osoitettu pääosin virkistysalueeksi, eikä uusi rakentaminen monesta paikasta avaudu tielle, jonka länsipuolella on nykyisin vain muutamia rakennuspaikkoja. Alueen rakenne ei kuitenkaan oleellisesti muutu, kun otetaan huomioon mittakaava ja minkälaisia tontteja muodostuu sekä mihin maisemamuutos hahmottuu. Muutosta on kuitenkin enemmän tonttien sisällä kuin kokonaisuutena ympäristössä.

Kaavoitus

Rakentaminen on maakuntakaavan päälinjojen mukaista, jossa taajamarakenne on ulotettu Skatauddenille saakka. Rakentaminen noudattaa myös osayleiskaavan päälinjoja, joka ohjaa yleispiirteisesti rakentamista. Yleiskaavan vahvistumisen jälkeen vuokratontteja on myyty ja muutama tontti on siirtynyt asuinkäyttöön.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueelle sijoittuva maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, Skatan, on huomioitu kaavamääräyksillä. Lisäksi alueella sijaitsee historiallisesti ja kyläkuvasidonnaisesti merkittäviä rakennuksia, jotka on ulkoasultaan suojeltu. Kulttuuriympäristö on huomioitu suojelumerkinnöillä ja kaavamääräyksillä. Maakunnallisesti merkittävän Skatan kulttuuriympäristön alueelle on osoitettu vain vähäisesti täydentävää rakentamista.

Asuminen

Kaava mahdollistaa toteutuessaan asuntojen määrän lisäämisen keskustan välittömässä läheisyydessä.

Palvelut

Alue tukeutuu Kristiinankaupungin keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Etäisyys uusilta asuinalueilta keskustassa olevaan päiväkotiin on noin 1,5–3 km ja kouluihin noin 1,2–3,4 km.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Skatan alueella on pieni kalankäsittelylaitos.

Virkistys

Alueelle on osoitettu virkistysalueita niin rannoille kuin korttelialueiden välisille alueille. Lisäksi alueelle on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä sekä jalankulku- ja pyöräilyreittejä. Ympäristön virkistysalueet mm. Kanuunalahdella ovat alueen asukkaiden käytössä.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää liikennettä alueella. Skatantien varressa on varauduttu jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttamiseen.

Tekninen huolto

Alue on vesijohtoverkoston piirissä. Alueelle on suunniteltu viemäriverkostoa, joka kaupungin alustavan kustannusarvion mukaan maksaisi noin 985 000—1 220 000 e. Viemäriverkosto rakennetaan kallioisen maaston takia pääosin paineputkella, viettoviemärinä rakennetaan mm. uudet asuntoalueet ja pumppaamoiden lähialueet. Verkosto rakennetaan ja otetaan käyttöön vaiheittain. Kaikilla tonteilla on mahdollisuus liittyä verkostoon, joka rakennetaan pääasiassa olemassa olevia katu- ja ajoalueita hyödyntäen, kuitenkin niin, että runkoputki ja samalla liittymispisteet sijaitsevat alle 20 m etäisyydellä tonttien rajoista.

Toiminta-aluetta tullaan laajentamaan ko. asemakaava-alueen kattavaksi, jolloin jokaisella kiinteistöllä on niin oikeus kuin velvollisuuskin liittyä verkostoon, vapautukset haetaan paikalliselta ympäristöosastolta. Katualueeseen rajoittuville uusille tonteille rakennetaan valmiiksi johdot tonttien puolelle ja kustannukset peritään kiinteistön liittyessä verkostoon. Paineviemäriiliittymät venttiileineen rakennetaan valmiiksi rakennustyön edetessä. Paineelliseen vesijohtoon voidaan liittyä myös jälkeenpäin.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaavan toteutuminen nostaa jonkun verran Skatantien liikennemäärää, mutta liikennemelun taso jää kuitenkin niin vähäiseksi, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen maankäyttöön.

Tulvat

Kaavassa on annettu määräyksiä alimman suositellun rakentamiskorkeuden osalta.

Liite 14. Tulvalausunto 2022

Tuulivoima

Karhusaaren osayleiskaavassa osoitettuja tuulivoimaloita ei voi rakentaa suoraan yleiskaavan perusteella vaan tarvitaan asemakaavan muuttamista. Yleiskaavan mukaan energiantuotantoalueen toiminnassa pitää huomioida myös muu maankäyttö. Myös mahdollisessa ympäristöluvituksessa pitää huomioida kaavoitettu tilanne ja lähellä oleva nykyinenkin asutus Skatan alueella. Uusi asuminen on osoitettu yleiskaavan mukaisesti nykyistä asutusta kauemmas energiantuotantoalueesta.

5.5 Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Maisema

Rakentaminen on luonteeltaan pääosin täydentävää eikä maiseman yleisilme merkittävästi muutu.

Luonnonolot

Kaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonoloihin. Suunnitelualueella havaitut luontokohteet on valtaosin huomioitu kaavamääräyksillä.

Alueen pohjoisosassa sijaitsevat luonnonarvoiltaan arvokkaimmat lehtoalueet on osoitettu puistona (VP-1/s), joiden alueella puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain luonnon- tai mai-

semanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Korttelien 1407 ja 1412 toteutuminen tulee kuitenkin pienentämään nykyisen lehtoalueen pinta-alaa ja lisää reunavaikutusta ja valoisuutta sekä muuttaa lehdon pienilmastoa kuivempaan suuntaan. Rehevä lehtokasvillisuus kestää huonosti kulutusta, mistä syystä kortteleiden väliin on kaavassa huomioitu jalankulun ja polkupyöräilyn ohjaamiseen tarkoitettut reitit. Kortteleiden ja väylien rakentaminen pirstoo pohjoisosan lehtoaluetta mutta keskeisimmät alueet on saatu turvattua kaavamääräyksillä.

Pohjoisosassa on vanhojen niittyjen ja niitä ympäröivien sammaloituneiden kivialtojen muodostama kokonaisuus. Vanhat niityt ovat jo osin umpeenkasvaneet mutta edelleen siellä sinnittelee niittylajistoa. Luontoselvityksessä 2017–2021 sekä perinnebiotooppien inventoinnissa (2019) niittyalueella on todettu olevan paikallista arvoa. Vanhoille niityille ensisijaisena hoitosuosituksen olisi laidunnuksen tai aktiivisten niittotoimenpiteiden aloittaminen/jatkaminen, joilla turvattaisiin ja palautettaisiin aiemmin kohteella ollutta niittylajistoa. Nämä toimet eivät kuitenkaan ole maanomistajan prioriteettina. Asemakaavassa on yhteensovitettu eri toimintoja yleiskaavan pohjalta. Rakentamisen sijoittamista on jo yleiskaavavaiheessa tutkittu po. metsittyneiden peltojen/niittyjen alueelle, koska metsäalueet on katsottu tärkeämmiksi mm. virkistysarvoja ajatellen eikä aktiivisia hoitotoimia ole odotettavissa metsittyville niityille.

Kaavan toteutuessa vanhat niityt valtaosin jäävät rakentamisen alle. Tämä vähentää luonnon monimuotoisuutta selvitysalueella. Toisaalta, jos umpeenkasvaneisiin niittyihin ei tulla jatkosakaan kohdistamaan aktiivisia hoitotoimenpiteitä niin luontoarvot, joita siellä vielä on, tulevat hiipumaan ja lopulta häviämään joka tapauksessa. Osa niittyalueesta tulee jäämään asuintonttien takapihaksi, jolloin on mahdollista, että osa niistä tulee säilymään. Ilmastovaikutuksen ja hiilensidonnin kannalta on parempi, että uutta rakentamista osoitetaan jo valmiiksi avonaisiin ja puustottomiin alueisiin, kuin että raivataan uusia metsäalueita.

Kristiinankaupungin saariston Natura-alueelle (SAC/SPA) tai sen läheisyyteen ei ole asemakaavassa osoitettu uutta rakentamista tai muuta maankäyttöä. Tilanne säilyy entisellään eikä kaavan mukaisesta toiminnasta aiheudu uusia Natura-alueeseen kohdistuvia vaikutusmekanismeja kuten melua, tärinää, päästöjä ilmaan, veteen tai maaperään. Natura-alueen lähellä olevat alueet on osoitettu kaavassa pääosin VL/s-alueena. Myös Kristiinankaupungin saariston Natura-tietolomakkeessa (2010) todetaan, että loma-asuntojen käyttö voi suojelutavoitteiden estämättä jatkua entiseen tapaan ja suojelutavoitteet eivät rajoita myöskään olemassa olevien väylien käyttöä ja kunnossapitoa. Asemakaava ei heikennä merkittävästi (suoraan tai välillisesti) niitä luontoarvoja, joiden perusteella Kristiinankaupungin saariston Natura-alue on sisällytetty Suomen Natura 2000-verkoston.

Luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojellun liito-oravan elinpiirin säilyminen alueen eteläosassa on huomioitu asemakaavassa kaavamääräyksin ja alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL-1). Vastaavalla kaavamerkinnällä on huomioitu vanhan metsän alue Skatavikenin itäpuolella, jossa sijaitsee myös metsäkortekorpi. Kaavamääräyksen mukaan VL-1-alueelle ei saa tehdä avohakkuuta, poimintahakkuu ja metsänhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

Suunnittelualueen ulkopuolella olevan salassapidettävän lintulajin (lintudirektiivin liitteen I laji, luonnonsuojeluasetuksessa mainittu suuri petolintu) pesäpaikan läheisyyteen ei ole osoitettu uutta asuinrakentamista, joka tulisi nykyistä asutusta lähemmäksi. Laji saattaa pesiä nykyisin lähelläkin asutusta ja vilkasta ihmistoimintaa, mistä esimerkkeinä mm. Helsingin ja Turun kaupungeissa pesivät yksilöt. Mitä ilmeisimmin Karhusaarella pesivä yksilö on myös tottunut nykyiselläänkin jo ihmistoimintaan. Kaavaratkaisu ei merkittävästi heikennä lajin reviirin elinkel-poisuutta. Kaavassa osoitetun ohjeellisen ulkoilureitin sijaintia on täsmennetty ja siirretty kauemmas pesäpaikasta lähelle nykyistä asutusta. Ohjeellisen ulkoilureitin sijainti täsmennetty tarkemmassa suunnittelussa, jota voidaan tehdä yhdessä luonnonsuojelusta vastaavien viranomaisten kanssa. Puheena olevaa lintulajia ei tuoreimmassa uhanalaisarvioinnissa luokitella enää uhanalaiseksi eikä erityistä suojelua vaativaksi.

Ilmastonmuutos

Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä alueelta poistuu jonkin verran puustoa, mutta kokonaisuutena arvioiden alueella säilyy edelleen paljon metsäisiä alueita. Kaavassa on osoitettu runsaasti metsäisiä virkistysalueita ja lisäksi annettu kaavamääräys puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määrään vaikuttavat mm. poistettavan puuston määrä, rakennusten laajuudet ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät.

Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa eri lämmitys-
muodoilla kuten maalämmön käytöllä.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Virkistysalueilla sijaitsevat vanhat kiviaidat tulee säilyttää.
- VL-alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten tarpeellisia rakenteita.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

Rakennustapa

- Rakennusten julkisivun tulee uusissa AP-, AR- ja AO-kortteleissa olla puuta, kiveä tai niiden
sovellus. Kattokaltevuus voi vaihdella välillä 25–37 astetta ja kattoväriin tulee olla tumma.
- Uusissa AO-kortteleissa kattomuotona tulee olla harjakatto tai sen sovellus.
- Jos muuta ei ole määrätty, rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tontinra-
jasta.

Kasvillisuus

- Tonteilla oleva puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Korkeusasema

- Kastuessaan vaurioituvien rakenteiden alimpana sallittuna rakentamiskorkeutena on taso
N60 +1,60 m. Mikäli tulvariskin huomioiminen edellyttää tontin pinnan korottamista, tulee
se tehdä maisemalliset tekijät huomioiden.

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

5.7 Nimistö

Uusia katuja ovat Skatantie, Lehtotie, Metsäaukio, Vadelmapolku, Kukkakedontie, Ahomansi-
kanpolku, Korkeasaarentie, Kaninsaarentie, Kaninsaarenkuja, Svartögrundintie, Kapteenintie,
Ottontie ja Ottonkuja. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kaavassa on osoitettu lunastettavat ranta-alueet. Venevaja- ja laiturirasitteet sekä rasitteen sijoituspaikka käsitellään maanmittaustoimituksessa.

Hinnoittelu päätetään kaavan voimaantulon jälkeen kaupungin rannoille vahvistettujen hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti.

Seinäjoki 17.6.2021.

Täydennykset 14.4.2022, 20.5.2022 ja 27.6.2022

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Jonas Lindholm
Ryhmäpäällikkö

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F
60100 Seinäjoki
www.ramboll.fi

Teräksenkuja 1–3 E
65100 Vaasa