

Kristiinankaupunki

Korttelin 241 asemakaavan muutos

Kaavaselostus
6.3.2023

Kristiinankaupungin korttelin 241 hallinto- ja virastorakennusalueiden asemakaavan muutos asuinpienalojen korttelialuetta varten.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 241. Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 241, asuinpienalojen korttelialuetta ja Ulrika Eleonorantien katualuetta

Asemakaavan selostus koskee 6.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.



@Museovirasto

Kristiinankaupunki
Korttelin241 asemakaavan muutos

SISÄLLYSLUETTELO

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Asemakaavoitettavan alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	13
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3.1 Osalliset.....	16
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	18

4.5	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet.....	19
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.6.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	20
4.6.2	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	22
ASEMAKAAVAN KUVAUS		24
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	25
5.2	Kaavan vaikutukset.....	26
5.2.1	Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön	26
5.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.2.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ...	26
5.2.4	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	27
5.2.5	Vaikutukset talouteen ja palveluihin.....	27
5.2.6	Vaikutuksia ilmastokestävään kehitykseen.....	27
5.3	Kaavamerkinnot- ja määräykset.....	28
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS		30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2	Toteuttaminen	30
6.3	Toteutuksen seuranta	30

**Kristiinankaupunki
Korttelin 241 asemakaavan muutos**

Kaavaselostus

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Korttelin 241 asemakaavan muutos

Kaavatunnus:

Diaari n:o:

Vireilletulo: 22.8.2022

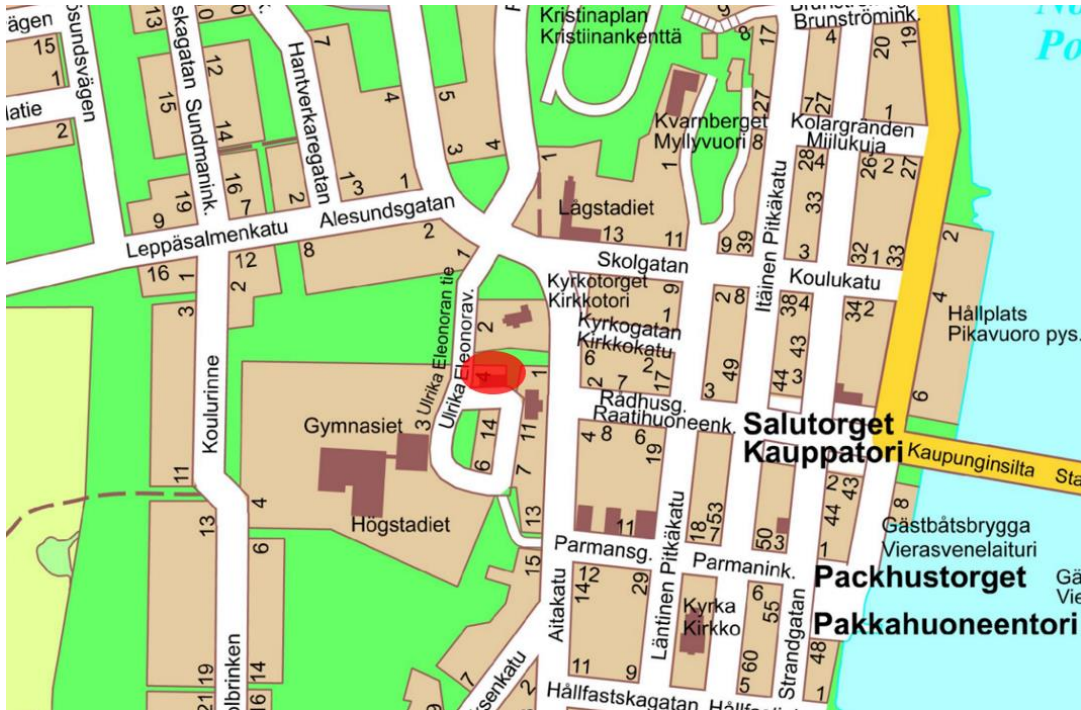
Luonnos: 28.11.2022

Ehdotus: 6.3.2023

Hyväksyminen:

1.2 Asemakaavoitettavan alueen sijainti

Kaavamuutos sijoittuu Kristiinankaupungin kortteliin 241 ja koskee kiinteistöä 287-2-241-1 sekä sitä ympäröivät katu- ja puistoalueet. Kaavoitettava alue on kooltaan noin 0,273 ha ja se sijaitsee Kristiinankaupungin keskusta-alueella Ulrika Eleonoran kirkon ja Kristiinankaupungin raatihuoneen vieressä.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti opaskartalla (Kristiinankaupungin karttapalvelu).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on korttelin 241 asemakaavan muutos. Tarkoituksena on laatia asemakaavan muutos Kristiinankaupungin keskusta-alueella sijaitsevalle korttelille 241, joka on tällä hetkellä osoitettu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen osoittaminen asuinpienalojen korttelialueeksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- OAS
- Asemakaavakartta

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Hallintorakennuksen kuntoraportti
- Kristiinankaupungin rakennustapaohjeisto
- Museoviraston laatima RKY-inventointi

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja OAS nähtäville → 8/2022
- Luonnos nähtäville → 12/2022
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus 2/2023
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk → 3/2023
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), 5/2023
- Asemakaava lainvoimainen 7/2023

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2 730 m². Asemakaavalla osoitetaan alueelle asuinpienalojen korttelialue (AP-1). Suurin sallittu kerrosluku on 1. Asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m², joka tarkoittaa aluetehokkuutena 0.18 (18 % kokonaispinta-alasta on mahdollista rakentaa). Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitetään asemakaavakartalla ja kohdassa 5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on hyväksytty valtuustossa ja se on saanut lainvoiman. Tontin omistaja vastaa kaavan korttelialueen toteutuksesta. Rakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kristiinankaupungin keskusta-alueella sijaitsevalla korttelilla 241, jolla on tällä hetkellä purettava hallintorakennus. Hallintorakennus on yksikerroksinen ja rakennettu vuonna 1973, peruskorjattu vuonna 1989 ja vesikatto vaihdettu vuonna 1999. Rakennuksella ei ole todettu olevan rakennusperintöarvoja.

Rakennusta kuvataan vuonna 2016 laaditussa kuntoraportissa seuraavasti: ”Kantavat rakenteet ovat betonista ja puusta. Pohjakerros on rakennettu maanpitävällä lattiavallalla, jonka alla on eriste mineraalivillaa ja paikoin styroksia. Ulkoseinät ovat puurakenteisia. Julkisivut ovat puupaneeleja. Vesikatto on harjakatto, jossa konesaumattu peltikatto.”

Suunnittelualueen rajausta on muutettu vireilletulovaiheen aineistosta siten, että se käsittää myös korttelia 241 ympärivät ja katualueet. Puistoalueen toisella puolen ja suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee puinen Ulrika Eleonoran kirkko, joka edustaa kaupungin vanhinta rakennuskantaa. Kirkko on valmistunut vuonna 1700 ja nykyään käytössä pääasiassa kesäaikaisin. Alueen itäpuolella on vuonna 1865 valmistunut raatihuone.



Kuva 2. Alueen likimääräinen rajausta on esitetty ilmakuvassa punaisella katkoviivalla (MML).



Kuva 3. Kortteli 241 Raatihuoneelta katsottuna (Kristiinankaupunki).



Kuva 4. Korttelin eteläpuoleinen rakentaminen Raatihuoneelta katsottuna (Kristiinankaupunki).

3.1.2 Luonnonympäristö

Korkeusolosuhteet

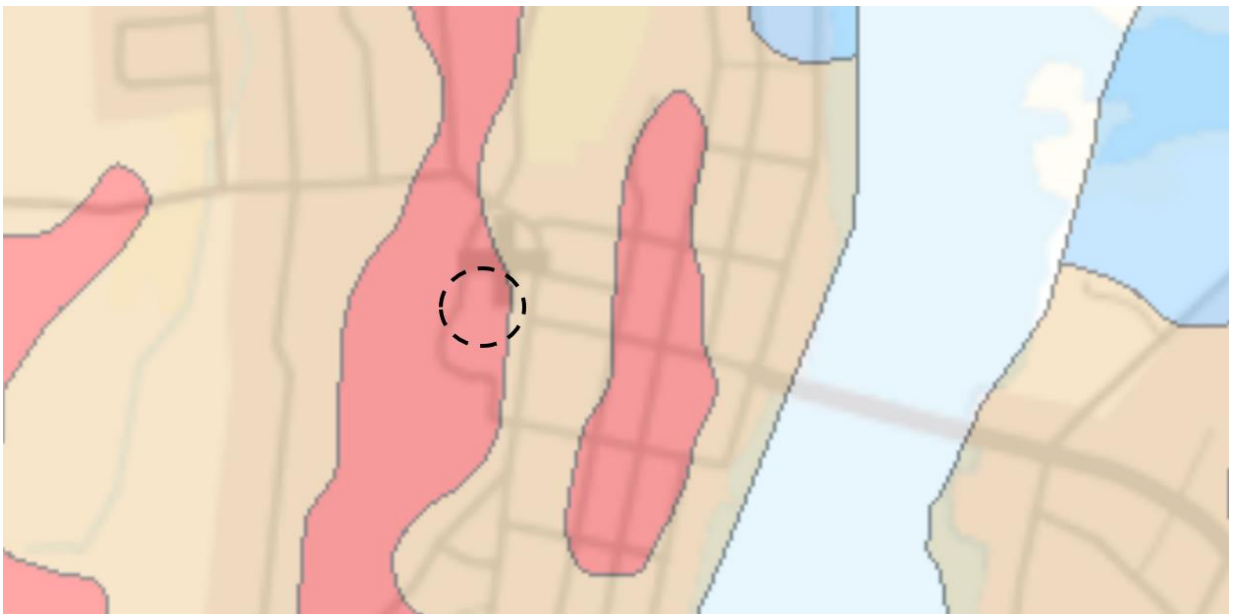
Alue sijaitsee loivassa rinteessä.



Kuva 5. Korkeusolosuhteet alueella (MML).

Maaperä

Kaavoitettavan alueen maaperä on kalliomaata.



Kuva 6. Ote maaperäkartasta (1:200 000) (GTK). Punaisella värillä kalliomaat.

Vesistöt

Alueen läheisyydessä ei sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita.

Luonnonsuojelu

Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse suojelualueita tai Natura-alueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

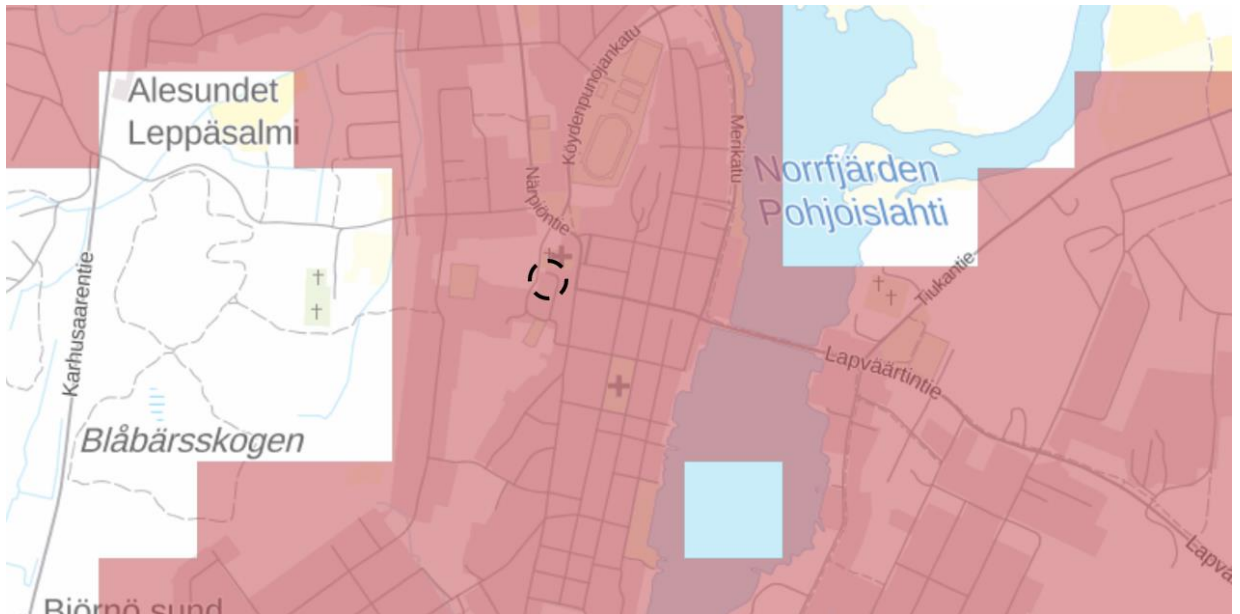
Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava-alue sijaitsee Kristiinankaupungin keskustan alueella, olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja alueella on kunnallistekninen verkosto.

Kuvassa 7 on esitetty vaihtoehto C mukaisen ratkaisun sijoittuminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.



Kuva 7. Kaavaratkaisun sijoittuminen suhteessa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.



Kuva 8. Kuvassa on esitetty punaisella värillä taajama-alueet (SYKE).

Maiseman erityispiirteet

Alueen maisemakuvaa hallitsee vanha puukirkko kivimuureineen, empiretyylinen raatihuone sekä historiallisen ruutukaava-alueen pientalot. Korttelin 241 yleisilme ja rakenne on käynyt läpi lukuisia muutoksia vuosikymmenten aikana (kuvat 3, 9 ja 10).



Kuva 9. Näköala kaupunkiin vuonna 1972 (Museovirasto).



Kuva 10. Näköala kaupunkiin vuonna 1981 (Museovirasto).



Kuva 11. Ulrika Eleonoran kirkko (Anna Koskela).



Kuva 12. Raatihuone (Anna Koskela).

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kristiinankaupunki perustettiin vuonna 1689 ja sen muoto noudattaa Claes Claessonin vuonna 1651 piirtämää asemakaavaa. Kaupunkikuva ja korttelirakenne sisältävät suomalaisen kaupunkikehityksen piirteet jo reilun 370 vuoden ajalta. Säännöllisessä tontti- jaossa on paikallisia erityispiirteitä ja rakennukset ovat sijoittuneet hieman

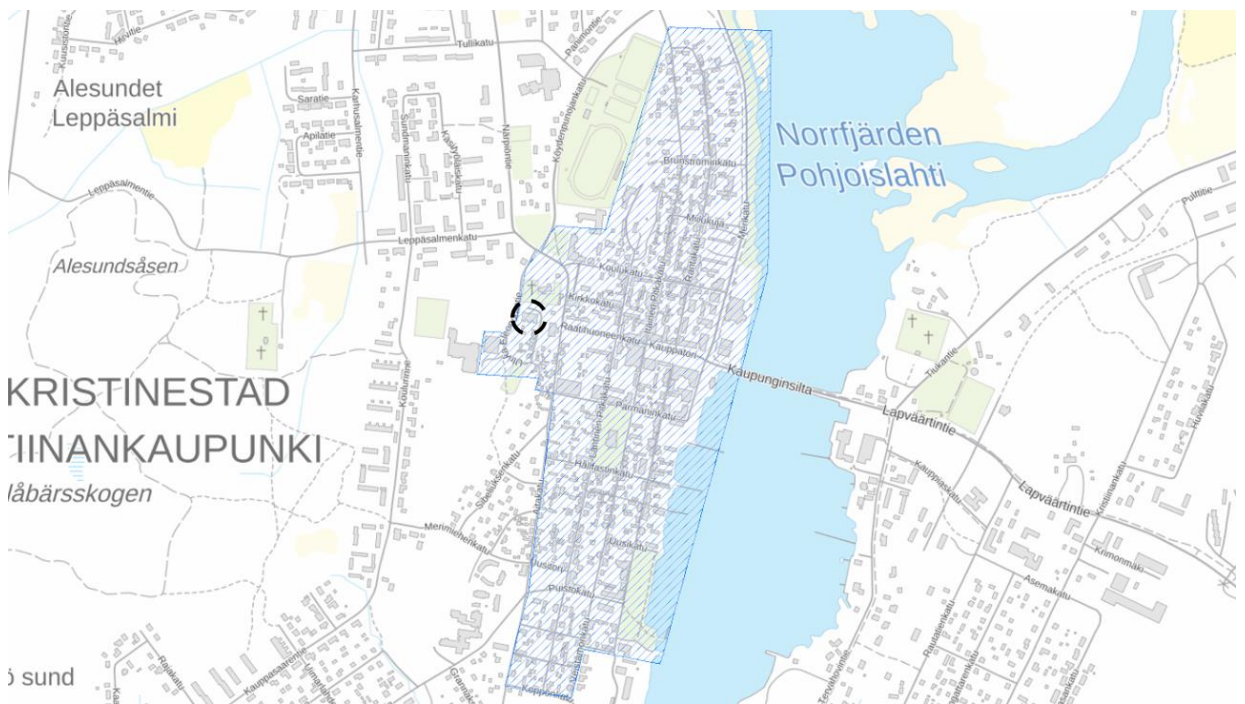
epäsäännöllisesti. Kortteleita on jaettu useisiin tontteihin, joka poikkeaa tyypillisistä 1800-luvun suomalaisista kaavoista, joissa korttelit muodostuvat neljästä tontista. Merenkululla ja kaupankäynnillä on ollut vaikutusta kaupungin kehitykseen, joka on näkynyt ranta-alueiden sekä keskustan rakentamisessa. 1800-luvulle tyypillinen empiretyyli leimaa vahvasti kaupungin rakennuksia. Torin asema on edelleen keskeinen kaupunkirakenteessa ja sen varteen on rakentunut edustavia asuin- ja liikerakennuksia, joista useat ovat kuitenkin jo hävinneet. 1960–1970-luvun jälkeen rakennetut uudisrakennukset istuvat suhteellisen hyvin kaupunkiympäristöön, kun verrataan muiden kaupunkikeskusten rakentamiseen.

Suunnittelualue on osa Kristiinankaupungin ruutukaava-alueetta, jota kuvaillaan Museoviraston RKY-inventoinnissa seuraavanlaisesti:

”Kristiinankaupunki on maamme parhaiten säilynyt suurvalta-ajalta periytyvä ruutukaupunki. Kaupunki on säästynyt tulipaloilta. Rakennuskanta on vaihtelevan ikäistä, vanhimmat varmuudella 1700-luvulta, mutta pääosa 1800-luvulta.

Useat katulinjat noudattavat edelleen niin leveydeltään kuin rakennusten korkeuden suhteen 1600-luvun kapeaa ja matalaa mittakaavaa. Tonttien päärakennukset ovat kadun suuntaisia ja tonttien sisäosissa on varsin runsaasti talousrakennuksia.

Pihat ovat koko kaupungissa vehreitä ja viihtyisiä yksityisalueita. Pääosin yhtenäisen, joskin arkkitehtuuriltaan vaihtelevan matalahkon kaupungin ylle nousevat maamerkeinä kolme tornia: 1856 valmistuneen kaksikerroksisen raatihuoneen, 1700 valmistuneen Ulrika Eleonoran puukirkon ja 1897 valmistuneen usgoottilaisen tiilikirkon tornit.”



Kuva 13. Sininen alue kuvaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kunnallistekniikka

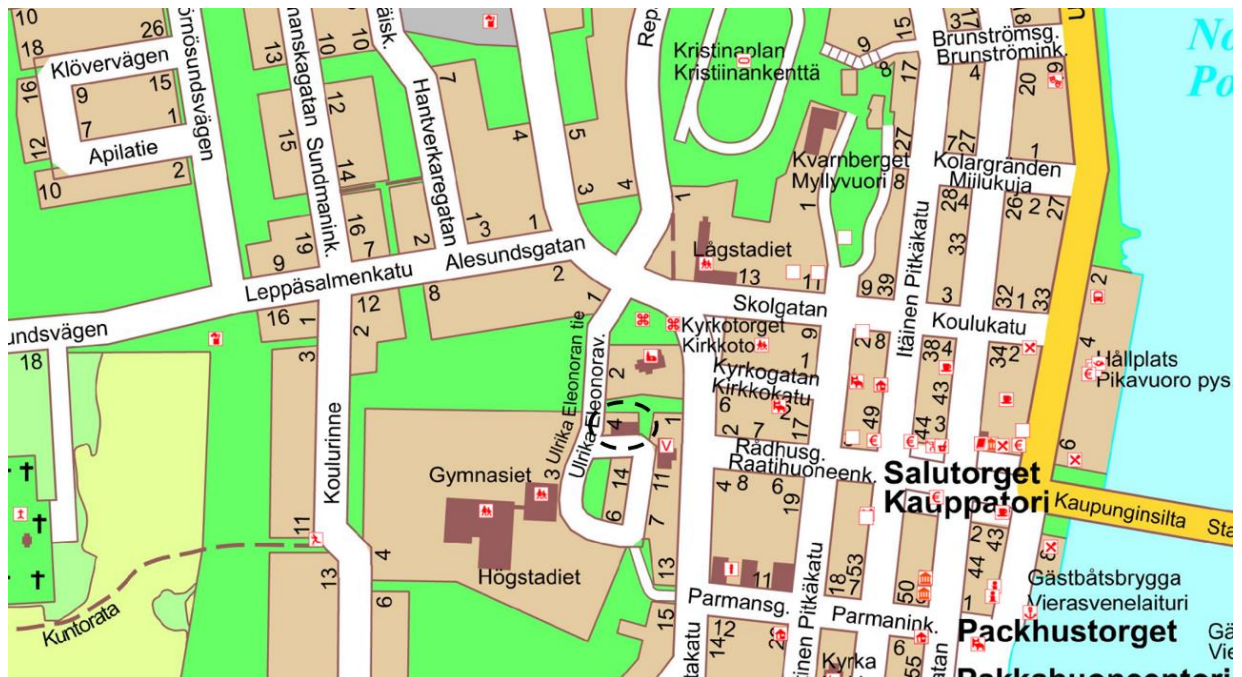
Alueella on rakennettu kunnallistekninen verkosto. Alue on mahdollista liittää olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

Palvelut

Palvelut sijoittuvat pääasiassa kaavoitettavan alueen itäpuolelle Kristiinankaupungin keskustaan. Kaavoitettavasta alueesta 200 metrin säteellä on kolmen ensimmäisen koulutusasteen opetusta; esikoulu, peruskoulu ja lukio. Alueella on myös varhaiskasvatusta. Lähin ruokakauppa sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä Merikadulla.



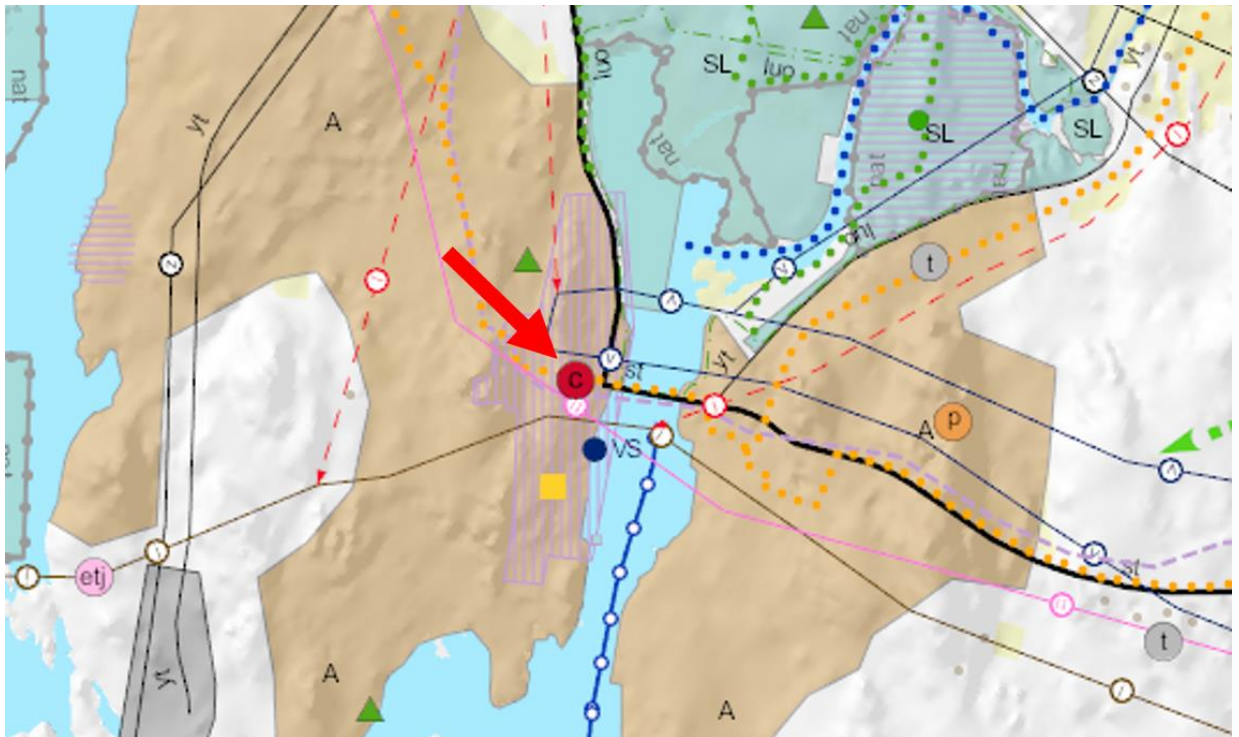
Kuva 14. Palvelut opaskartalla (Kristiinankaupungin karttapalvelu).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja sai lainvoiman 8.1.2022.



Kuva 15. Ote maakuntakaavakartasta (Pohjanmaan liitto). Suunnittelualan likimääräinen sijainti on esitetty maakuntakaavan karttaotteella punaisella nuolella.


Kaavoitusalueita koskevat seuraavat merkinnät maakuntakaavassa:

- A Område för tätortsfunktioner - Taajamatoimintojen alue

Merkinnän kuvaus: Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille.


Suunnittelumääräys: Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden

saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava ole-massa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

 Område för centrumfunktioner -
Keskustatoimintojen alue

Merkinnän kuvaus: Kohdemerkinnällä osoitetaan kuntakeskukset ja kaupunkikeskustat (paitsi Vaasa ja Pietarsaari). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hal-linto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset elinvoimai-sen ja monipuolisen keskustan kehittymiselle. Siirtymäalueeseen keskustatoimintojen alueen ja muun taajaman välillä tulee kiinnittää huomiota. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon paikan luonne, taajamakuva sekä kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Viheralu-eille, joilla on suuri arvo virkistykselle ja/tai taajamaympäristölle, ei tule rakentaa. Lähi-virkistysalueiden riittävyys on turvattava. Kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutet-tavuutta voidaan parantaa. Keskustatoimintojen alueen rajaus tulee selvittää ja osoittaa kuntakaavoituksen yhteydessä.

 Byggt kulturmiljö av riksintresse -
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu
kulttuuriympäristö

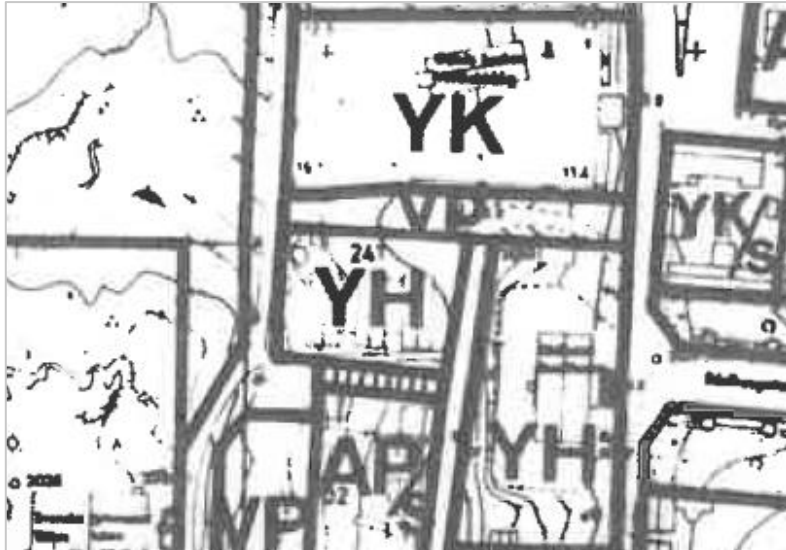
Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät ra-kennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009). Pienialaiset alueet osoi-tetaan kohdemerkinnällä.

Suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisi-jaisen maan-käyttömuodon alueella. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuu-riympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennettu kulttuuriympäristö kokonaisuutena, sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää.

Yleiskaava

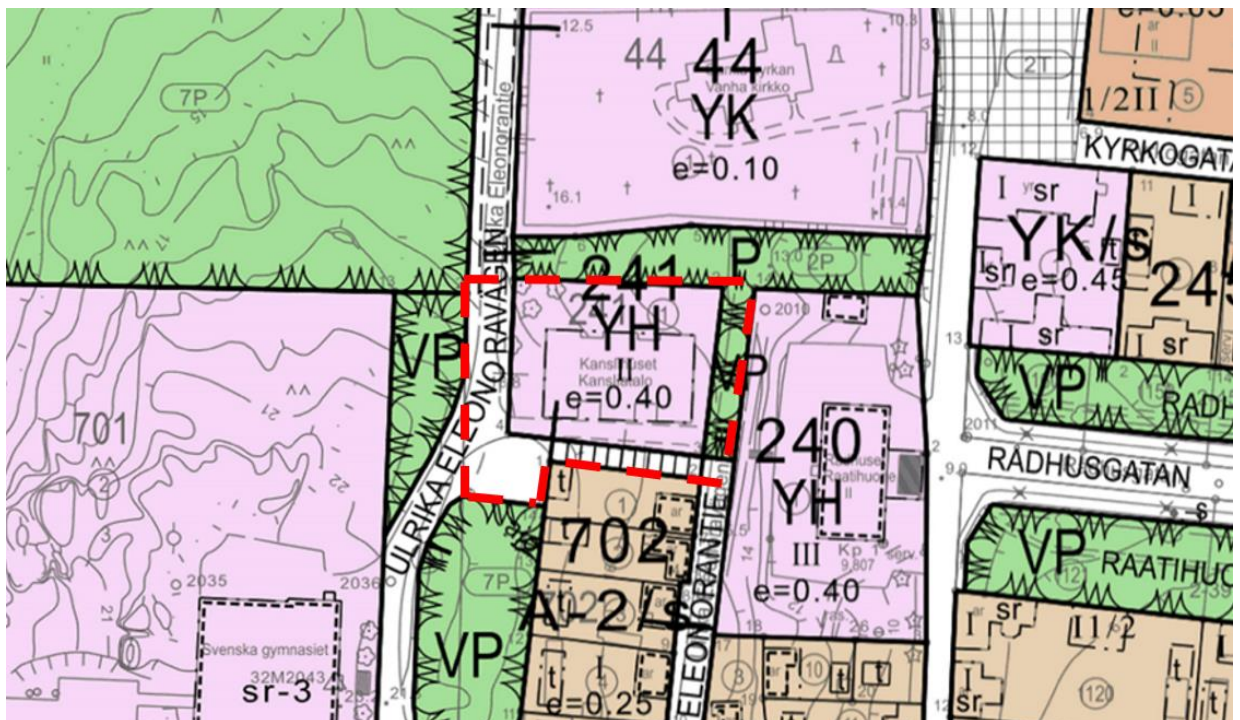
Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava vuodelta 1998. Alue on varattu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH).



Kuva 16. Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavakartasta (Kristiinankaupunki)

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 017, jossa se on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi.



Kuva 17. Suunnittelualan likimääräinen rajaus on esitetty kaavakartalla punaisella katkoviivalla

Rakennusjärjestys

Kristiinankaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.09.2000. Sen jälkeen on hyväksytty pienempiä muutoksia erikseen 30.3.2006 ja 27.4.2009.

Pohjakartta

Kaupunki laatii alueen pohjakartan tai vastaa sen ajantasaisuudesta.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella on tällä hetkellä purettava hallintorakennus. Rakennuksella ei ole todettu olevan rakennusperintöarvoja. Asemakaavan muutoksen tarkoitus on muuttaa alueen asemakaava siten, että se mahdollistaa alueen osoittamisen asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen on aloitettu kaupungin aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Kaupungin viranomaiset
 - Kaupunginvaltuusto
 - Kaupunginhallitus

- Tekninen lautakunta
- Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto
- Viranomaiset
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan museo
 - Museovirasto
 - Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Länsirannikon ympäristöyksikkö
- Yhdyskuntatekniikka
 - Vesilaitos
 - Tele-, sähkö- ja energialaitos
 - Jätehuolto Oy Botnjarosk Ab

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille 22.8.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 14 vrk:n ajan ja se lähetetään tiedoksi viranomaisille mahdollisia kommentteja varten.

Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa ja asemakaavaluonnosta koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnosta valmisteltaessa huomioidaan OAS:sta saatu palaute. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla.

Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää asemakaavaluonnosta koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa arvioidaan luonnosvaiheessa esitettyjen mielipiteiden vaikutus kaavaratkaisuun. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla.

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä ja laadituista vastineista annetaan kirjallinen ilmoitus niille kaupungin jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä ilmoittaneet osoitteensa. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilla on mahdollisuus antaa lausuntoja kaavoituksen eri vaiheissa.

Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheessa on järjestetty viranomaisneuvottelu.

Museovirasto on lausunut aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa, että kaavamuuotos ei sijaitse arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta herkäksi kartoitetulla alueella, eikä muinaisjäännöksiä koskevia lisäselvityksiä tarvita. Pohjanmaan museo ja ELY-keskus ovat esittäneet lausunnot kaava-aineistosta ja ne on huomioitu valmistelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos asuinpientalojen korttelialuetta varten. Suunnittelualue sijaitsee rakennuskulttuuriympäristöllisesti merkittävässä ympäristössä, jonka arvoja pyritään suunnittelussa vaalimaan parhaan mukaan esimerkiksi rakennusten sijoittelun, massoittelun ja julkisivun osalta. Kaavoituksella selvitetään vaihtoehtoiset asumismuodot alueelle.

4.5 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Luonnosvaiheen lausunnoissa ja mielipiteissä korostui huoli vaihtoehtoissa esitetyn rakentamisen sopimisesta Kristiinankaupungin rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle. Toteutusvaihtoehtoja on tutkittu havainnekuvien avulla ja kaavakartalla esitetyillä yksityiskohtaisilla määräyksillä varmistetaan Kristiinankaupungin kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin sopiva lopputoteutus. Ehdotusvaiheen aineistoon on lisätty rakeisuustarkastelu, jossa rakentamisen mittakaava suhteessa ympäristöön on esitetty. Rakennusmassat eivät kokonsa tai sijoittelunsa puolesta poikkeaa ympäristöstään.

Olemassa olevan hallintorakennuksen purkamista pidettiin hyvänä asiana. Asuinrakentamiselle esitettiin muita vaihtoehtoisia alueita. Kristiinankaupungin keskusta säilyy elinvoimaisena, kun alueen poistuvan rakennuskannan tilalle osoitetaan ympäristöönsä harkitusti sovitettua korvaavaa rakentamista.

Korttelin 241 pohjoispuolelle osoitettu katualue nähtiin asukkaiden mielipiteissä huonona ratkaisuna Ulrika Eleonoran kirkon sekä sen kivimuurin läheisen sijainnin sekä niiden historiallisen luonteen takia. Katualue on poistettu asemakaavaehdotuksesta ja kaistale korttelin sekä kirkon välissä säilyy viheralueena.

Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunnossa muistutettiin, ettei paloturvallisesta rakentamisesta ole mainintoja yleismääräyksissä. Kaavaehdotuskarttaan lisättiin maininta palo-osastointitarpeesta korttelin etelärajalla. Korttelin sisäiset palomääräykset, etäisyydet ja mahdollinen osastointi ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä ympäristöministeriön paloturvallisuutta koskevan asetuksen mukaisesti. Havainnekuvan mukainen toteutus on palomääräysten osalta mahdollinen.

Lausuntojen ja mielipiteiden tarkempi sisältö sekä vastineet niihin esitellään vuorovaihturaportissa.

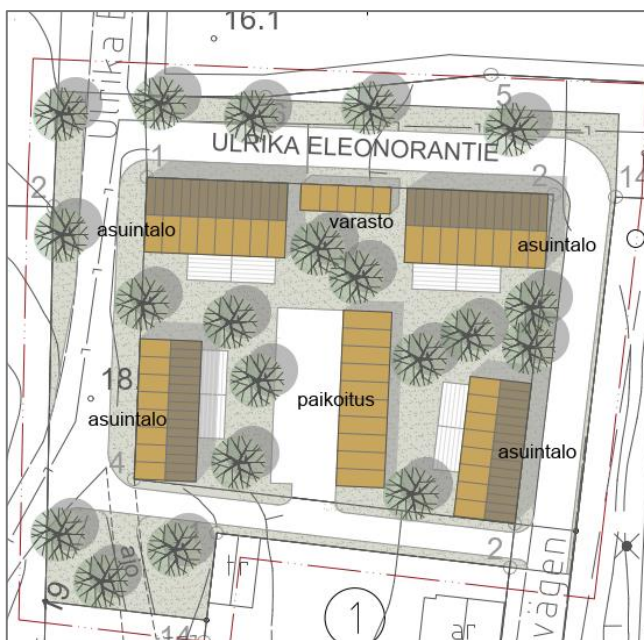
4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asetettujen tavoitteiden pohjalta luonnosvaiheessa laadittiin neljä erilaista vaihtoehtoa alueen toteutukselle.

4.6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

VAIHTOEHTO A

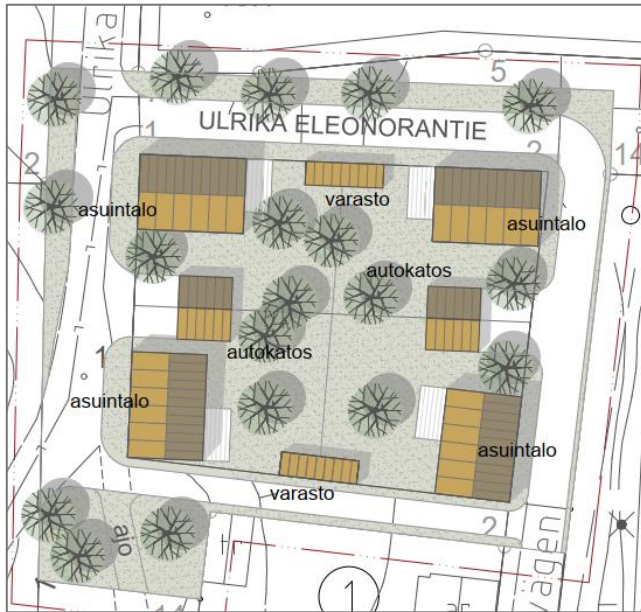
Ensimmäisenä toteutusvaihtoehtona on yhtiömuotoinen paritalokortteli, jossa asuntoja tulisi olemaan yhteensä 8 ja autopaikkoja 12 siten, että alle 60 k-m² suuruisille asunnoille tulee 1 autopaikka ja sitä suuremmille asunnoille 2 paikkaa. Rakennusten yhteiskerrosala on 500 k-m². Asuintalot, varasto ja puut rajautuvat korttelin rajoihin kiinni muodostaen näkemäesteen sisäpihalle, jolloin sisäpihan autopaikoitus jää piiloon katualueilta ruutukaava-alueen rakennuskulttuuriympäristöllisiä arvoja kunnioittaen. Autoliikenne ohjautuu tontille kootusti sen eteläosasta.



Kuva 18. Havainnekuva ensimmäisestä vaihtoehdosta.

VAIHTOEHTO B

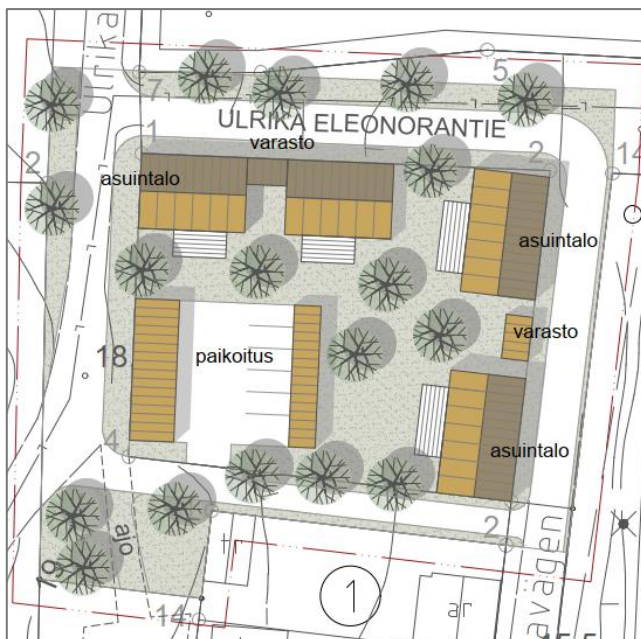
Toisena toteutusvaihtoehtona on neljä erillistä minitalotonttia. Tonttien koot olisivat keskimäärin noin 400 m² ja asunnot 125 k-m². Jokaisella asuintalolla olisi 1–2 autopaikkaa, oma autokatos ja liittymä tontille. Rakennukset rajautuvat tontin rajoihin kiinni.



Kuva 19. Havainnekuva toisesta vaihtoehdosta.

VAIHTOEHTO C

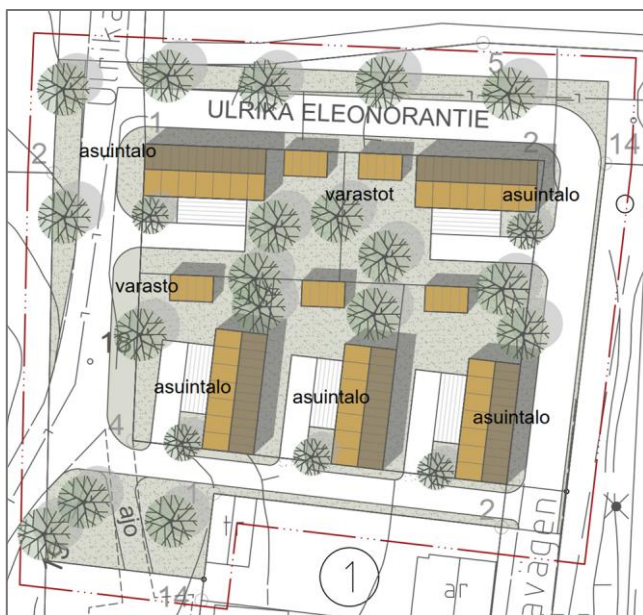
Kolmantena toteutusvaihtoehtona on yhtiömuotoinen paritalokortteli, jossa asuntoja tulisi olemaan yhteensä 6–8 ja autopaikkoja 12 siten, että alle 60 k-m² suuruisille asunnoille tulee 1 autopaikka ja sitä suuremmille asunnoille 2 paikkaa. Rakennusten yhteiskerrosala on 500 k-m². Asuintalot, varasto, autokatos ja puut rajautuvat korttelin rajoihin kiinni muodostaen näkemäesteen sisäpihalle. Paikotus sijoittuu korttelin lounaisosiin, jolloin toteutus ei poikkea merkittävästi alueen itä- ja pohjoispuolella olevasta historiallisesta maisemakuvasta.



Kuva 20. Havainnekuva kolmannesta vaihtoehdosta.

VAIHTOEHTO D

Neljäntenä toteutusvaihtoehtona on yhtiömuotoinen minitalokortteli, jossa asuntoja tulisi olemaan yhteensä 5 ja autopaikkoja 5 siten, että jokaisella asunnolla on 1 autopaikka oman talon edustalla. Talot olisivat kooltaan 100 k-m² ja jokaisella asuintalolla oma liittymä. Vaihtoehdossa korttelirakenne on kaikista avonaisin, sillä vain kolmen asuinrakennuksen pidempi sivu rajautuu korttelin rajoihin ja liittymiä on yhteensä 5. Toteutus ei kuitenkaan poikkea merkittävästi alueen itä- ja pohjoispuolella olevasta historiallisesta maisemakuvasta, sillä avonaisimmat alueet ovat korttelin lounaisnurkassa.



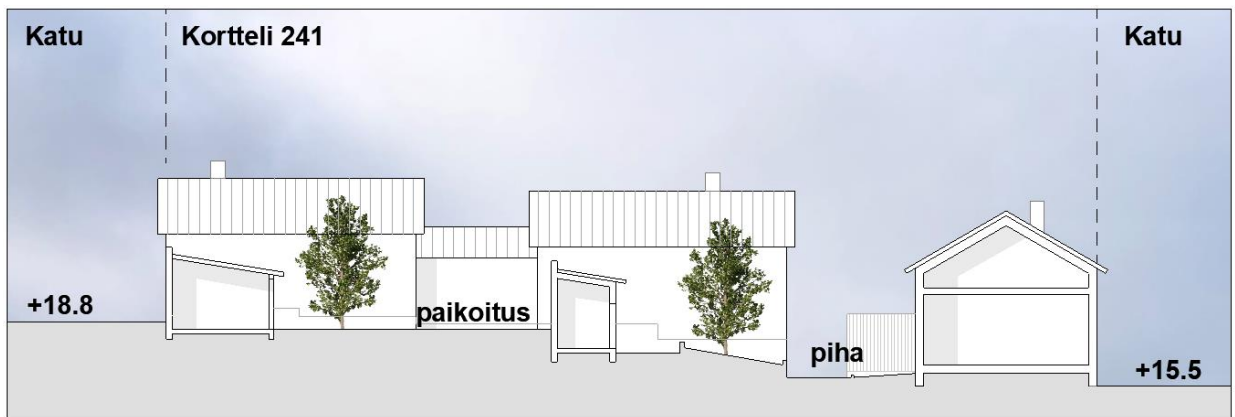
Kuva 21. Havainnekuva neljännestä vaihtoehdosta.

4.6.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Kaikki vaihtoehdot täyttävät asemakaavalle asetetun tavoitteen rakennuskulttuuriympäristöllisten arvojen vaalimisesta. Vaihtoehdot toteuttavat historiallisen ruutukaavan ominaispiirteitä kadunsuuntaisten päärakennusten sekä kapean ja matalan mittakaavan suhteen. Piha-alueet sijaitsevat korttelin keskellä. Kaavamääräyksiin sisällytetään lisäksi muita täydentäviä ehtoja, jotka edesauttavat lopputoteutuksen sulautumista olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Kaikissa vaihtoehdoissa rakennettava kerrosala on sama (500 k-m²). Vaihtoehdoissa esiintyy kuitenkin eroja kerrosalojen jakautumisen suhteen eri asuntojen välillä. Yhtiömuotoisissa paritalokortteleissa (vaihtoehdot A ja C) asuntojen koot vaihtelevat kaksioista neliöihin. Autopaikkoja on yhteensä 12. Alle 60 k-m² asunnoilla on 1 autopaikka ja sitä suuremmilla asunnoilla 2 autopaikkaa.

Vaihtoehdossa B on esitetty ohjeellinen tonttijako erillisille 400 m² minitalotonteille, joilla jokaisella on 125 k-m² rakennusoikeutta. Autopaikkoja voitaisiin toteuttaa 1–2 tonttia kohden. Vaihtoehto D on yhtiömuotoinen minitalokortteli, jossa kortteli on jaettu hallinnonjakosopimuksella 5 erilliseen rakennuspaikkaan, joista jokaisella on rakennusoikeutta 100 k-m² ja 1 autopaikka. Vaihtoehdoissa B ja D on jokaisella rakennuspaikalla oma liittymä, kun taas vaihtoehdoissa A ja C ohjautuvat korttelille yhteisen liittymän kautta etelästä.



Kuva 22. Viitteellinen leikkauskuva korttelin korkomaailmasta suhteutettuna sen molemmiin puolin sijaitsevien katujen korkomaailmaan. Rakentamisessa kannattaa hyödyntää rakennusmassojen ja pihatason porrastamista ja pengertämistä, jotta maastoon sovitusta onnistuu.

Vaihtoehtojen vertailun, lausuntojen, mielipiteiden ja palautteen perustella vaihtoehdoista päätettiin edistää vaihtoehtoa C. Siihen tehtiin edelleen tarkistuksia palautteen pohjalta ja kaava-aineistoa täydennettiin ehdotusvaiheen käsittelyä varten lisäämällä havainnekuvia suunnitelman havainnollisuuden parantamiseksi, siten että ympäristön arvojen huomioiminen tulee paremmin esille. Kuvassa 22 on esitetty vaihtoehdon C periaateleikkaus, jossa on esitetty yksi tapa hallita korkeusaseman muutosta kahden kadun välissä, uudessa asuinkorttelissa.

Oleellisin muutos luonnosvaiheen suunnitelmaan verrattuna on kirkkoa ympäröivän puistoalueen säilyttäminen ja sen sekä korttelin välisestä katuyhteydestä luopuminen. Näin kirkolla säilyy sen arvoa korostava viheralue ympärillään korostamassa rakennuksen merkitystä. Kaavaselostusta myös täydennetty kuva-aineistolla, joka helpottaa osallisia havaitsemaan, miten arvokas ympäristö on suunnitelmassa huomioitu.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

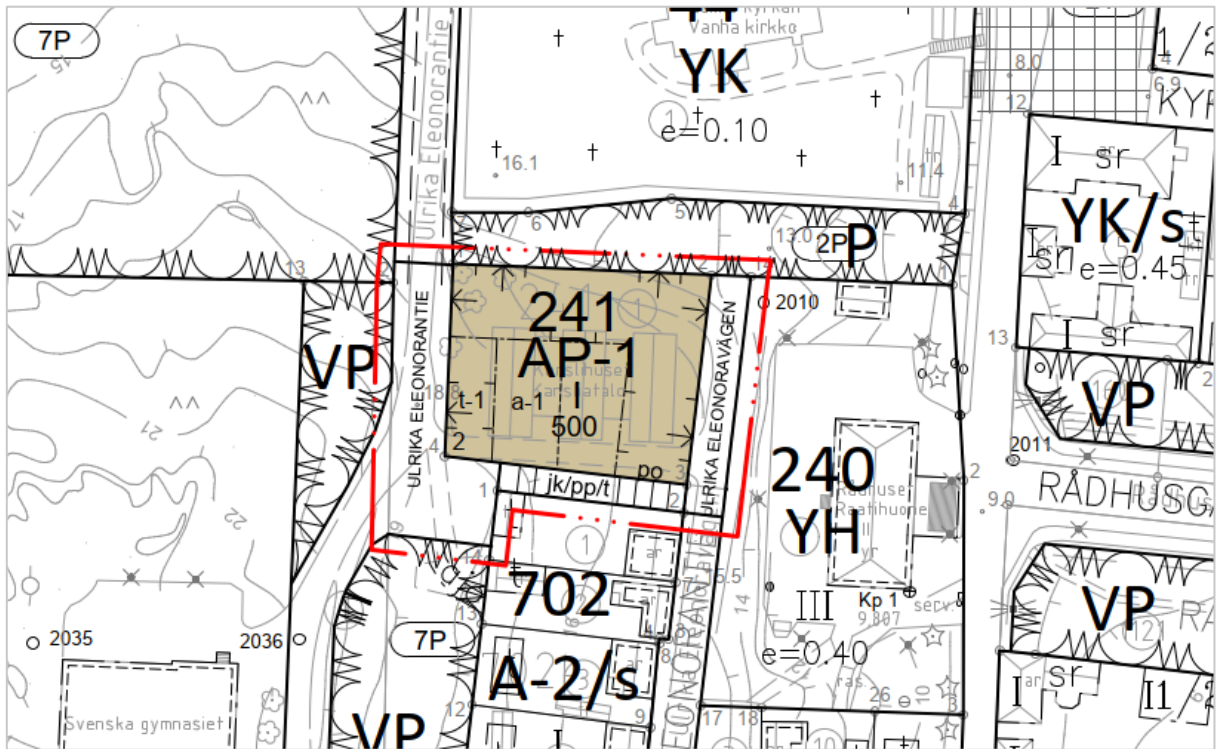


Kuva 23. Ehdotusvaiheen havainnekuva valitusta vaihtoehdosta. Luonnosvaiheen suunnitelmasta on poistettu katu kirkon ja korttelin välistä ja palautettu se puistoksi.

Asemakaavaehdotuksen havainnekuvasssa (viitesuunnitelmassa) rakentaminen rajaa korttelin itä ja pohjoisreunaa sijoittuen katualueen rajaan kiinni. Autopaikotus sijoittuu korttelin länsiosaan, josta myös kulku paikotusalueelle on osoitettu. Julkisivu kirkon ja raatihuoneen suuntaan on perinteinen ja yhtenäinen ja asunnot aukeavat pääoleskelutiloiltaan etelään ja länteen. Myös puiset aidat katualueiden rajoilla ovat leimalista alueen arkkitehtuurille.

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin 241 kehittämisen ja asuinpientalojen rakentamisen alueelle. Lähtötietoaineiston ja asetettujen tavoitteiden pohjalta on laadittu asemakaavan muutosehdotus. Kaavaehdotus huomioi alueen kulttuurihistorialliset arvot. Rakennusalat on sovitettu ympäröivään miljööseen, kiinni tontin rajaan. Korttelin liikennöinti tapahtuu lännestä Ulrika Eleonorantien kautta ja paikoitus jää suojaiselle sisäpihalle.



Kuva 24. Ote asemakaavaluonnoksesta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2 730 m² ja kokonaisrakennusoikeus 500 k-m², joka tarkoittaa aluetehokkuutena 0.18 (18 % kokonaispinta-alasta on mahdollista rakentaa). Korttelin 241 osalta pinta-ala on noin 1 600 m² ja korttelitehokkuus 0.31 (31 % kokonaispinta-alasta on mahdollista rakentaa). Suurin sallittu kerrosluku on 1.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus	Tehokkuus (alue)	Tehokkuus (kortteli)
AP-1	2 730	500	0.18	0.31

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset jäävät vähäisiksi, sillä asemakaavan muutos koskettaa varsin pientä korttelialuetta eikä uudisrakentamisen määrä ole merkittävää. Uusi rakentaminen sijoittuu arvokkaalle alueelle Kristiinankaupungin keskustasta ja tämä on huomioitu rakentamista ohjaavissa kaavamääräyksissä.

5.2.1 Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön

Kaava mahdollistaa eri asumismahdollisuuksien tarjoamisen erilaisille asumistarpeille keskusta-alueella palvelujen läheisyydessä. Kaava mahdollistaa esteettömien ja energiatehokkaiden asuntojen rakentamisen alueelle.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

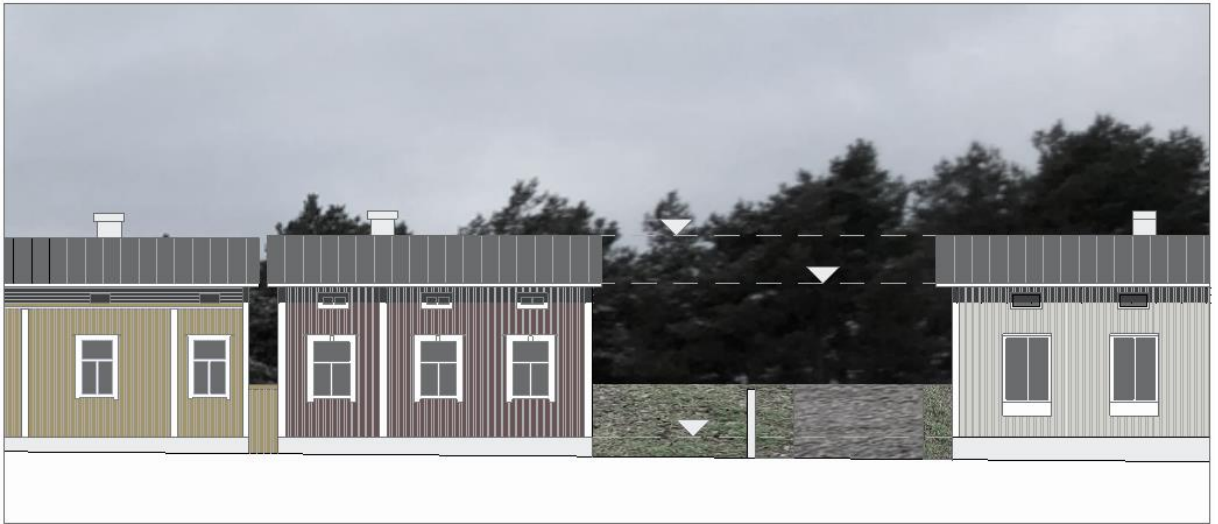
Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä pohjaviesialueita. Alue on lisäksi ennestään jo rakennettua, joten merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön ei kohdistu eikä rakentaminen vähennä luonnontilaisten alueiden määrää.

5.2.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen sijainti keskeisellä alueella mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja kunnallistekniikan hyödyntämisen sekä maankäytön tehostamisen keskusta-alueella. Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta.

Olemassa oleva hallintorakennus on purkukuntoinen ja vähällä käytöllä. Korvaava rakentaminen on harkittua sekä ympäristöön soveltuvaa eikä tuo merkittävää lisäystä alueen asukasmäärään.

Kaava-alueen pohjoisosan yli on aikaisemmin ollut tieyhteys sen itäosasta. Asemakaavan muutoksen myötä kyseinen tieyhteys muuttuu puistoalueeksi ja korttelille järjestetään uusi ajoyhteys sen länsipuolelta olemassa olevaa Ulrika Eleonorantietä pitkin. Samalla ylimääräinen autoliikenne eteläpuolella olevien talojen kautta vähenee. Luonnosvaiheessa esitetty ajoyhteys kirkon ja korttelin 241 välistä on poistettu ja alue on palautettu puistomaiseksi viheralueeksi korostamaan kirkon alueen ainutlaatuisuutta.



Kuva 25. Esimerkki uuden asuinkorttelin arkkitehtuurin sovittamisesta vanhaan, arvokkaaseen miljööseen. Olennaista on säilyttää alueen rakentamisen mittakaava, harja- ja räystäskorkeus, sokkelikorkeus, julkisivumateriaalit sekä ikkuna-aukotuksen luonne vanhan rakentamisen ominaispiirteiden mukaisena.

5.2.4 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia taajamakuvaan. Uudisrakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön varmistetaan kaavamerkinnöillä- ja määräyksillä. Rakennusmassat eivät kokonsa tai sijoittelunsa puolesta poikkea ympäristöstään.

5.2.5 Vaikutukset talouteen ja palveluihin

Kristiinankaupungin keskusta säilyy elinvoimaisena, kun alueen poistuvan rakennuskannan tilalle osoitetaan ympäristöönsä harkitusti sovitettua korvaava rakentamista. Uudet asunnot lisäävät alueen asukkaiden määrää ja parantavat kaupungin keskustan palvelujen kannattavuutta.

5.2.6 Vaikutuksia ilmastokestävään kehitykseen




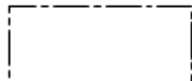
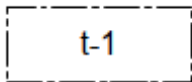
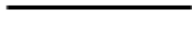

Jo rakennetun ympäristön maankäytön tehostaminen ja kestävä kehitys ja hiilijalanjälkeä koskevat kaavamääräykset vaikuttavat myönteisesti ympäristötavoitteiden saavuttamiseen.

5.3 Kaavamerkinnyt- ja määräykset

AP-1

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa yksikerroksisia, puurakenteisia ja julkisivuiltaan puuverhoiltuja asunrakennuksia. Rakennettavien asuntojen enimmäismäärä on 8. Asuin- ja piharakennukset tulee sijoittaa kiinni korttelialueen rajaan siten, että ne reunustavat katu- ja puistoalueita. Piha-alueet tulee rakentaa korttelin keskelle. Rakennusten tulee kattokulman, räystääs- ja harjakorkeuden sekä julkisivun jäsentelyn osalta noudattaa eteläpuolisen korttelin toteutusta. Vesikaton tulee olla vaalean harmaa konesaumattu peltikate avoräystäillä. Puujulkisivuverhoilun tulee olla väritykseltään vaaleaa peittomaalattua verhouslautaa. Vuorilaudoitusten, nurkkalautojen, avoräystäiden ja räystäslautojen tulee olla murretun valkoiseksi peittomaalattuja. Julkisivupintojen laudoituksen suunnanmuutoksia ja vaakalistoituksia tulee välttää. Arkkitehtuurin tulee olla rauhallista ja harmittua sekä ympäristöönsä soveltuvaa.

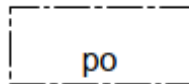
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
241	Korttelinumero
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero
500	Rakennusoikeus kerrosneliömetriä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen autokatoksen tai tallin.
	Katu.
	
ULRIKA	Kadun nimi.



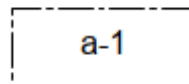
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennusalan sivu, jossa tulee huomioida palo-osastointi.



Auton säilytyspaikan rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa autopaikkoja. Autopaikat tulee sijoittaa korttelialueelle siten, että ne on rakennuksin erotettu katu- ja puistoalueista. Autopaikoituksen, sen ajoyhteyksien ja asuinrakennuksen väliin tulee jäädä piha-alueita vähintään 8 m.

Pysäköinti

Korttelialueelle tulee varata:

1 ap/70 k-m², vähintään 1 ap/asunto, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto alle 60 k-m² ja 2 ap/asunto 60 k-m² ja sitä suuremmat asunnot.

Polkupyörille tulee varata lukittava säilytystila, vähintään 1,5 pp/asunto.

Hulevesien hallintaa koskevat määräykset

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kestävää kehitystä ja hiilijalanjälkeä koskevat kaavamääräykset

Uudisrakennuksia rakennettaessa tulee huomioida kestävä kehitys ja matalaa hiilijalanjälkeä edistävät ratkaisut. Rakennusten tulee olla säänkestäviä, energiatehokkaita, korjattavia ja huollettavia sekä käyttötarkoitus huomioon ottaen muuntojoustavia asukkaiden muuttuviin tarpeisiin. Rakennusmateriaalien tulee olla hiilijalanjäljeltään matalia, uusiokäytettäviä ja kierrätettäviä.

Tonttijako

Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa kaavakartan lisäksi ohjeellisesti laadittu havainnekuva/viitesuunnitelma.

6.2 Toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos on saanut kuulluksella lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta ohjataan kaupunkisuunnittelun, teknisen toimialan ja rakennusvalvonnan neuvonnalla ja valvonnalla.

Kristiinankaupungissa 6.3.2023

KAAVOITTAJA

Kristiinankaupunki

Lapväärtintie 10
64101 Kristiinankaupunki

Henrik Vehkaoja
tekninen johtaja
puh. 040 559 9229
henrik.vehkaoja@krs.fi

KAAVOITUSKONSULTTI

A-Insinöörit Civil Oy

Bertel Jungin aukio 9
02600 Espoo

Katri Peltoniemi
arkkitehti YKS-502
puh. 041 731 6439
katri.peltoniemi@ains.fi

Ville Savolainen
maanmittausinsinööri
ville.m.savolainen@ains.fi