

KRISTIINANKAUPUNKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KORTTELIN 241 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kristiinankaupungin korttelin 241 hallinto- ja viristorakennusalueiden asemakaavan muutos asuinpientalojen korttelialuetta varten

Asemakaavan selostus koskee 28.11.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.



@Museovirasto

Kristiinankaupunki
Kaavoitus
markku.niskala@krs.fi
www.kristinestad.fi

Lapväärtintie 10
64101 Kristiinankaupunki
+358 40 559 9229
Y-tunnus: 0216509-5



KRISTINESTAD
KRISTIINANKAUPUNKI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

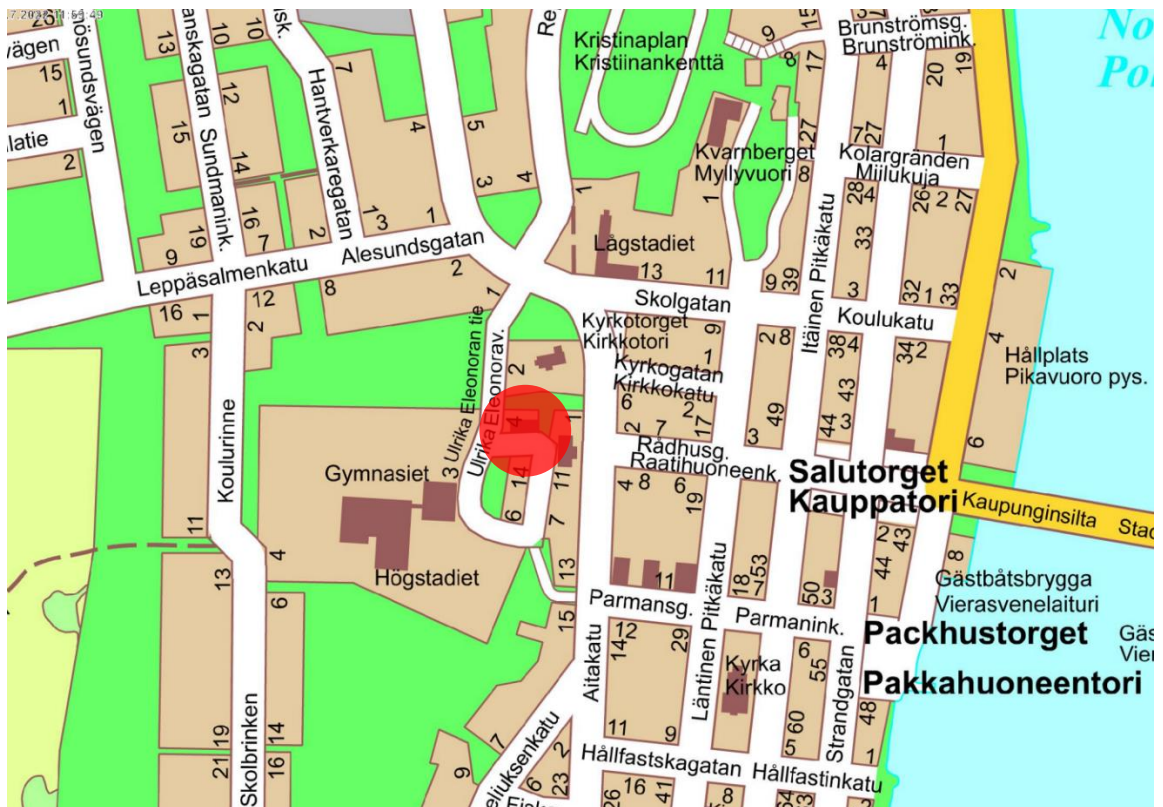
Kaavan nimi: Korttelin 241 asemakaavan muutos

Kaavan numero:

Osoite: Ulrika Eleonorantie 4

1.2 Asemakaavoitettavan alueen sijainti

Kaavamuuos sijoittuu Kristiinankaupungin kortteliin 241 ja koskee kiinteistöä 287-2-241-1 sekä sitä ympäröivät katu- ja puistoalueet. Kaavoitettava alue on kooltaan noin 0,33 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 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Asemakaavoitettavan alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2 TIIVISTELMÄ	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaava	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	3
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireilletulo.....	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.5.2 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta.....	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.1.1 Mitoitus.....	21
5.2 Kaavan vaikutukset	21
5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.2.3 Muut vaikutukset	22
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2 Toteuttaminen	24
6.3 Toteutuksen seuranta.....	24

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- OAS
- Asemakaavakartta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

2 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 3 300 m². Asemakaavalla osoitetaan alueelle asuinpientalojen korttelialue (AP-1). Suurin sallittu kerrosluku on 1. Asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m², joka tarkoittaa tehokkuuslukua noin e=0.15. 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. Kristiinankaupunki vastaa kaavan toteutuksesta. Rakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

3 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 maanpinnällä lattiavalulla, 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 ympäröivät ja katu- ja puistoalueet. 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 rajaus on esitetty ilmakuvassa punaisella katkoviivalla (MML).

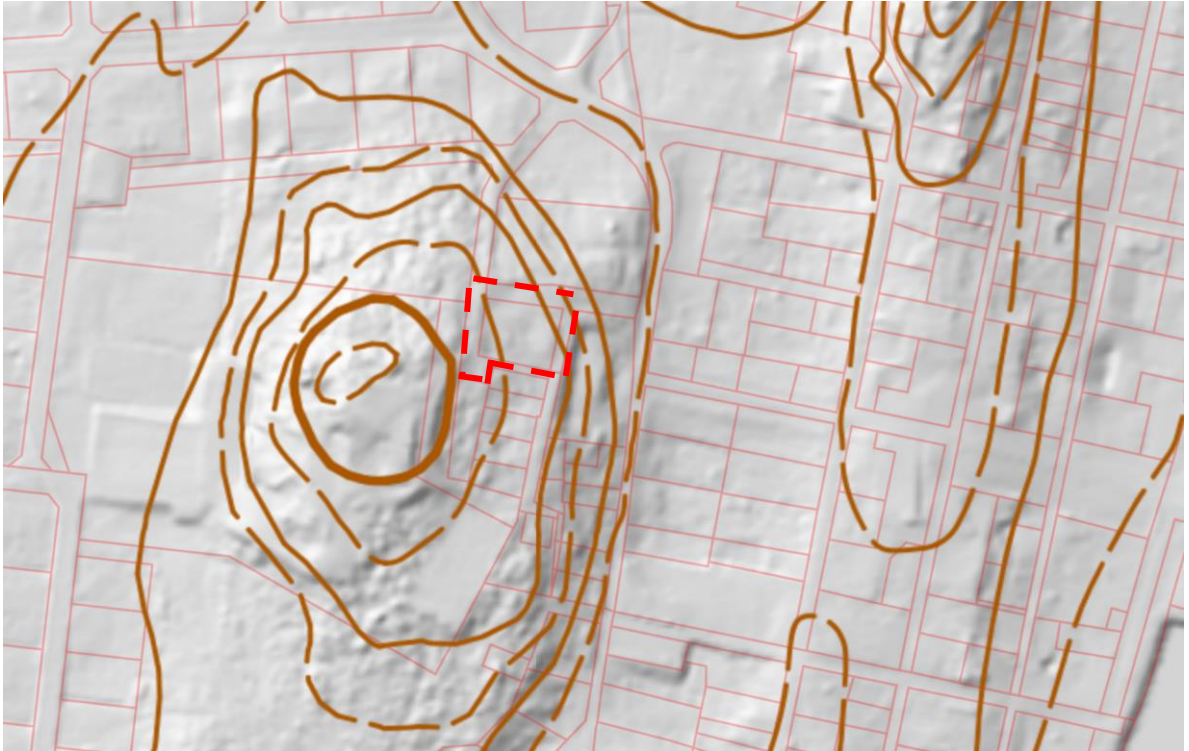


Kuva 3. Kortteli 241 Raatihuoneelta katsottuna.

3.1.2 Luonnonympäristö

Korkeusolosuhteet

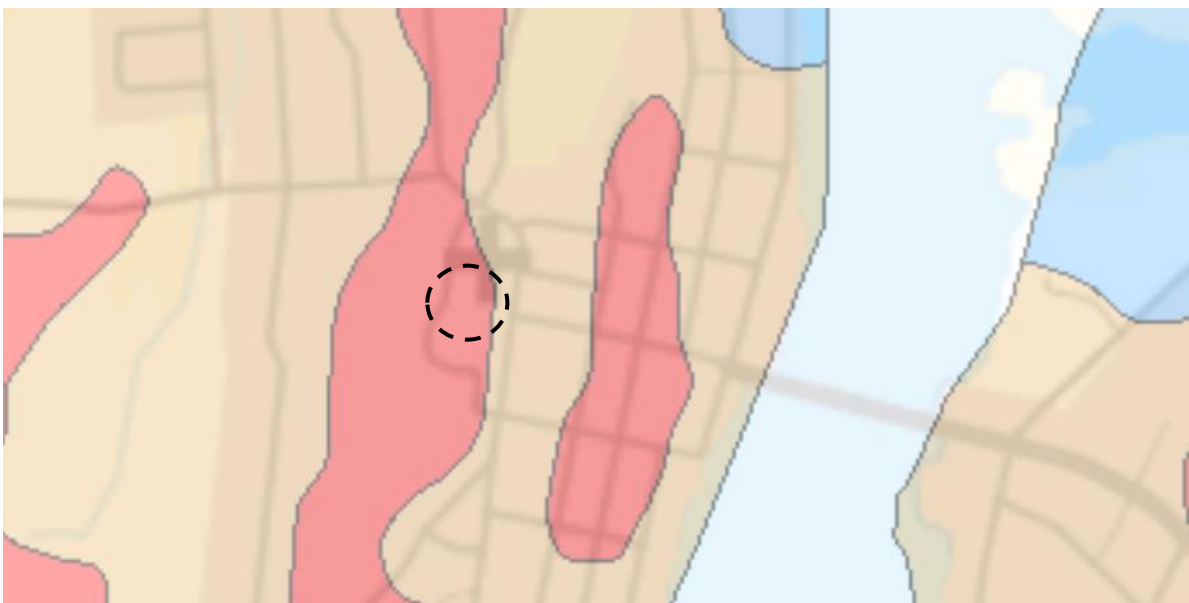
Alueen maasto on tasaista.



Kuva 4. Korkeusolosuhteet alueella (MML).

Maaperä

Kaavoitettavan alueen maaperä on kalliomaata.



Kuva 5. Ote maaperäkartasta (1:200 000) (GTK). Punaisella värillä kalliomaat.

Vesistöt

Alueen läheisyydessä ei sijaitse luokitettuja pohjavesialueita.

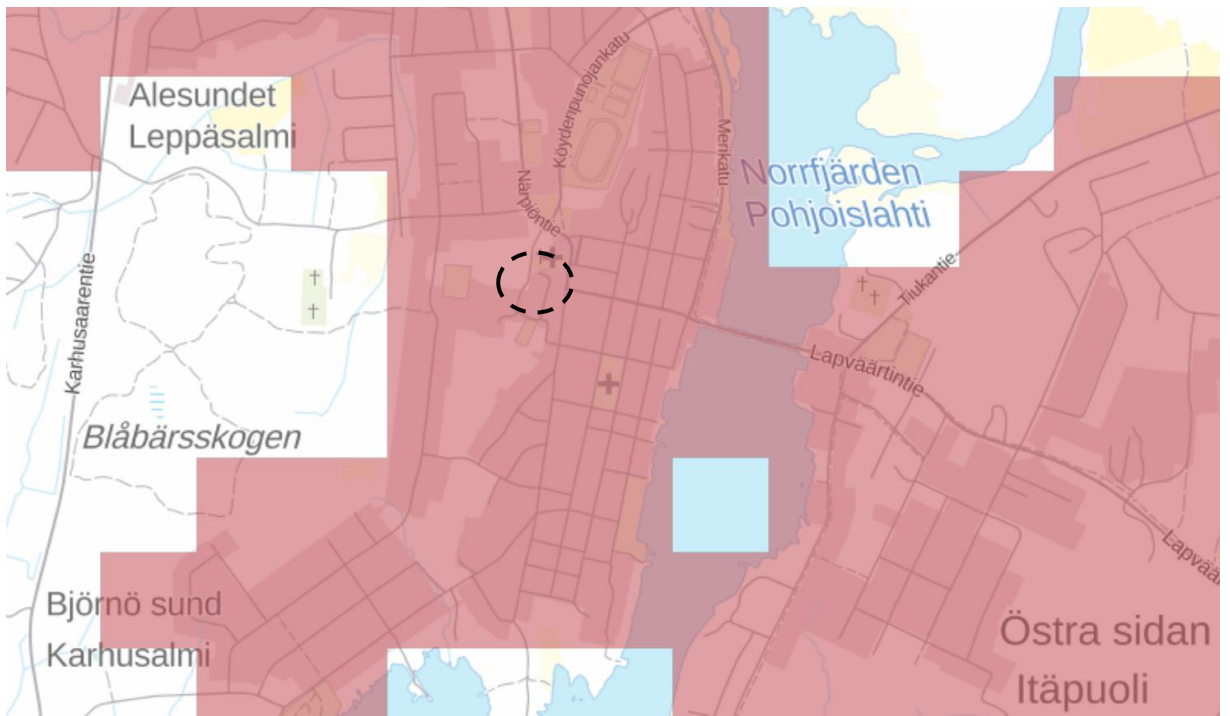
Luonnonsuojelu

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava-alue sijaitsee Kristiinankaupungin keskustan alueella, jossa on olemassa oleva ja toimiva yhdyskuntarakenne.



Kuva 6. 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, 7 ja 8).



Kuva 7. Näköala kaupunkiin vuonna 1972 (Museovirasto).



Kuva 8. Näköala kaupunkiin vuonna 1981 (Museovirasto).



Kuva 9. Ulrika Eleonoran kirkko (Anna Koskela).



Kuva 10. Raatihuone (Anna Koskela).

Rakennettu kulttuuriympäristö

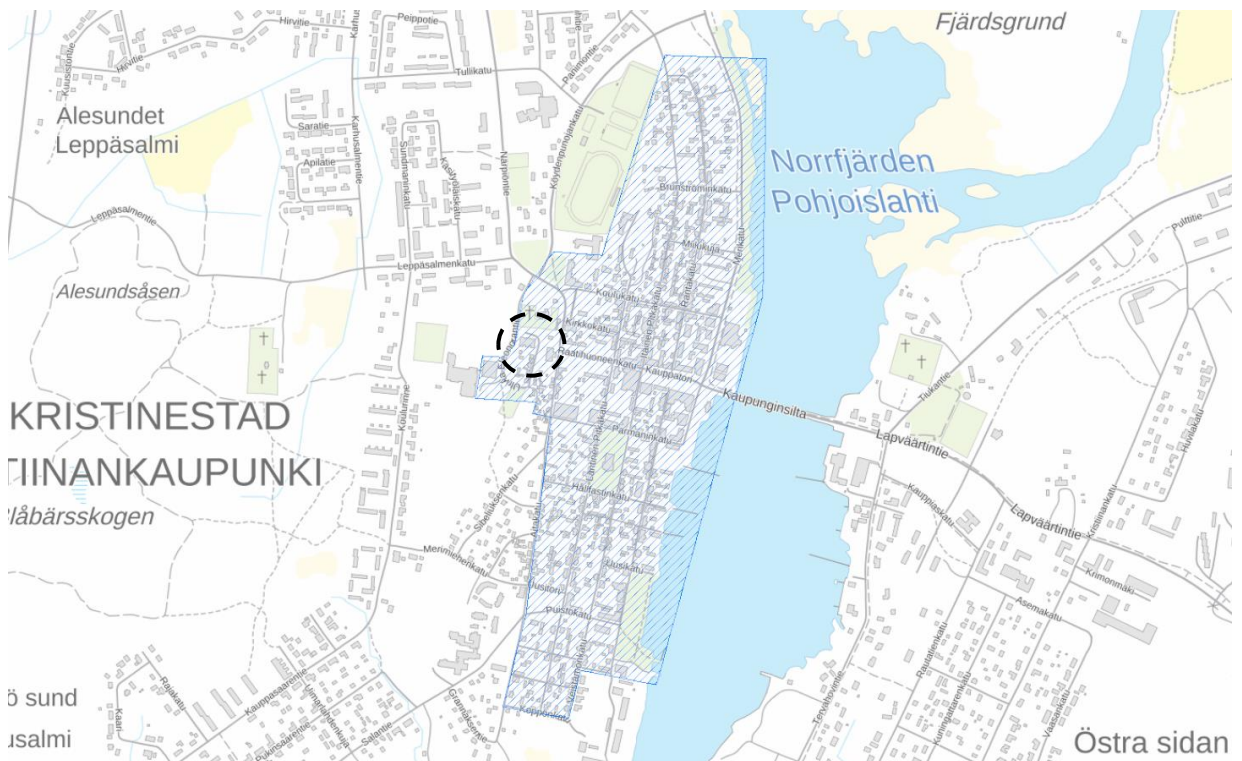
Kristiinankaupunki perustettiin vuonna 1689 ja sen muoto noudattaa Claes Claessonin vuonna 1651 piirtämää asemakaavaa. Kaupunkikuva ja korttelirakenne sisältävät suomalaisen kaupunkikehityksen piirteet jo reilun 370 vuoden ajalta. Säännöllisessä tonttijaossa on paikallisia erityispiirteitä ja rakennukset 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 kaupunkikeskustojen 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 talusrakennuksia.

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



Kuva 11. Sininen alue kuvaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Museovirasto).

Kunnallistekniikka

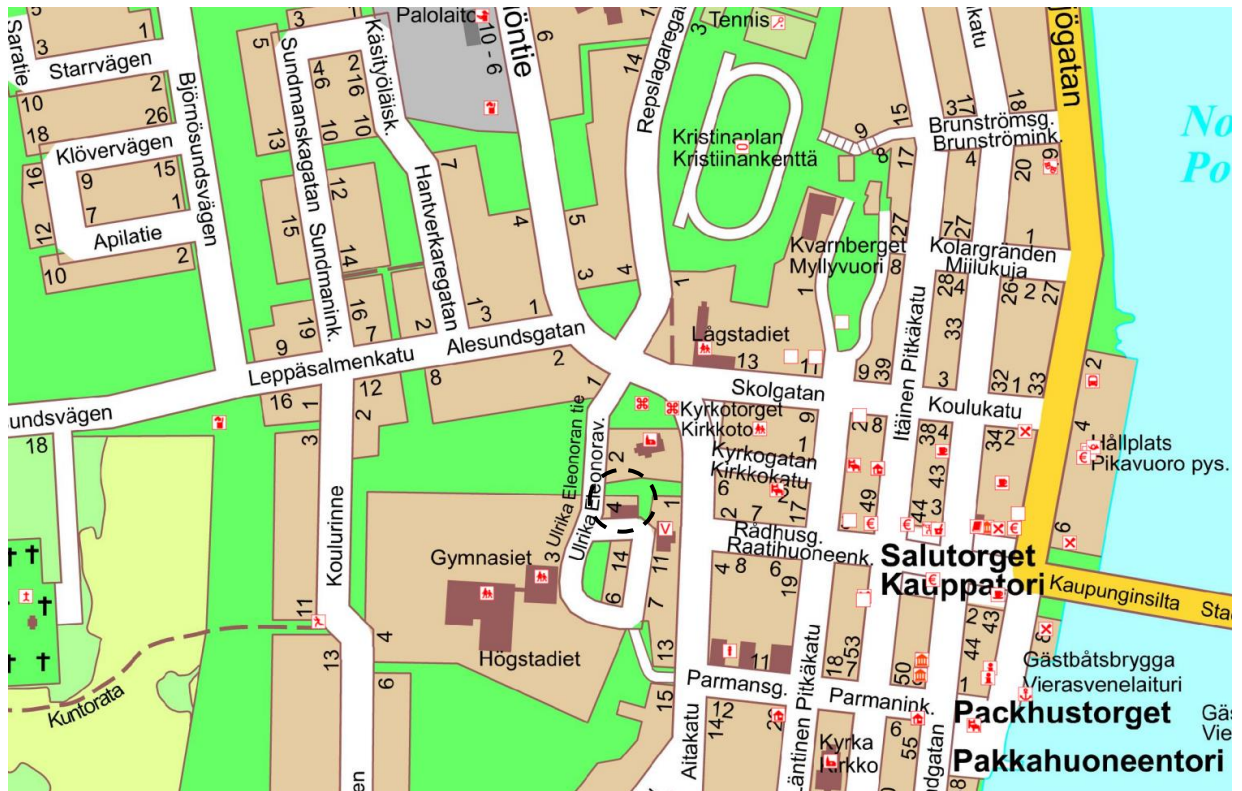
Alueella on rakennettua kunnallisteknistä verkostoa. Alue on mahdollista liittää olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

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.



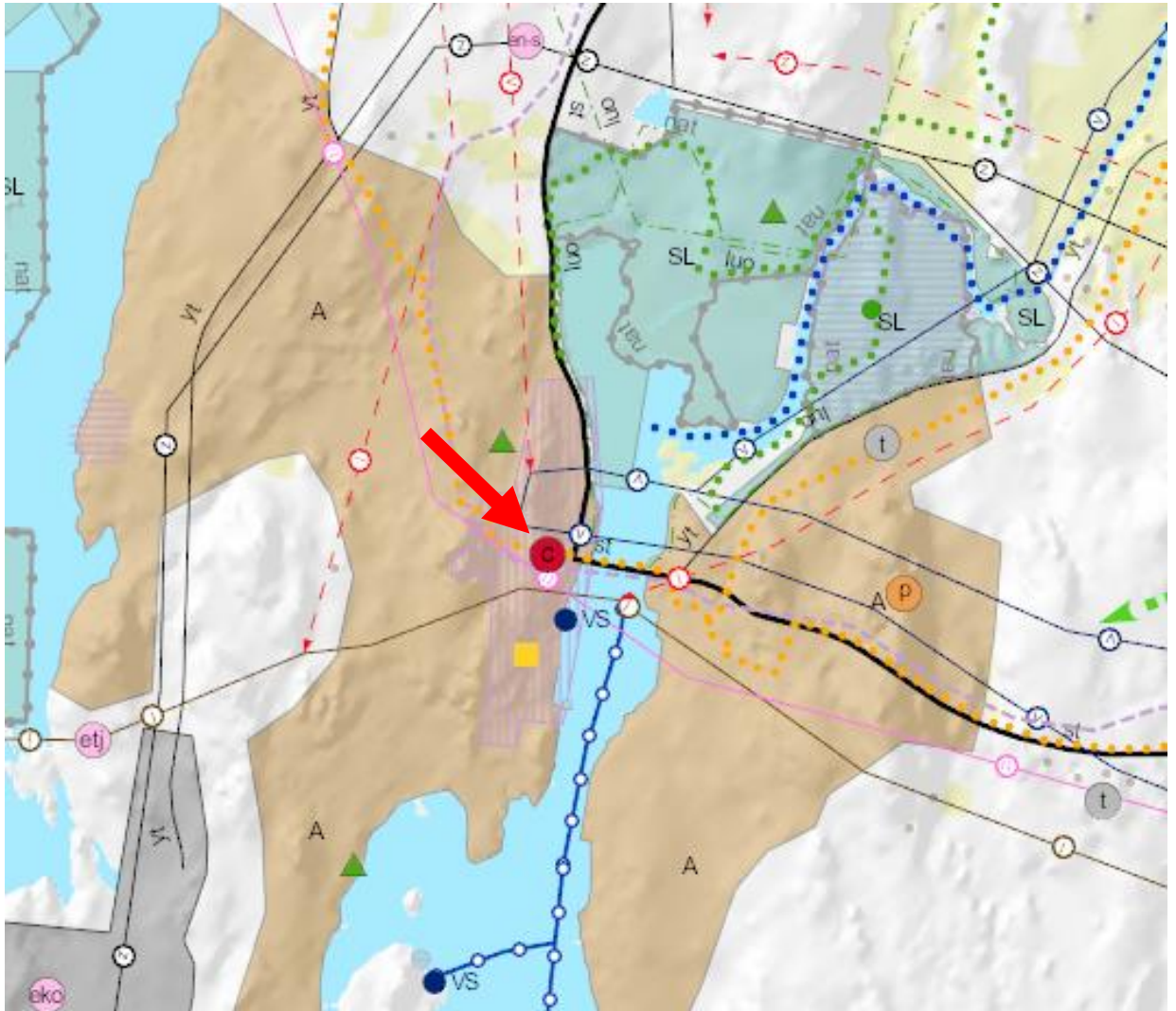
Kuva 12. Palvelut opaskartalla (Kristiinankaupungin karttapalvelu).

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 13. Ote maakuntakaavakartasta (Pohjanmaan liitto). Suunnittelualueen 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 puisto-alueille 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 olemassa 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-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset elinvoimaisen 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. Viheralueille, joilla on suuri arvo virkistykselle ja/tai taajamaympäristölle, ei tule rakentaa. Lähivirkistysalueiden riittävyys on turvattava. Kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta 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 rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009). Pienialaiset alueet osoitetaan kohdemerkinnällä.

Suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen 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

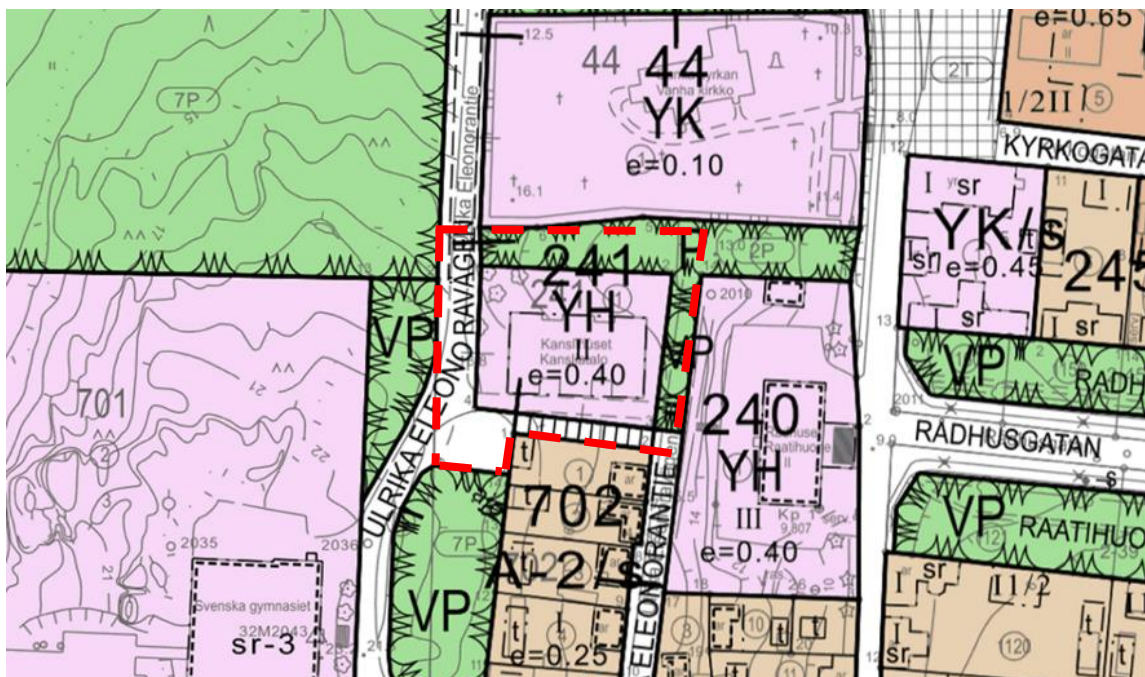
Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava vuodelta 1998. Alue on varattu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH).



Kuva 14. Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavakartasta (Kristiinankaupunki).

Asemakaava

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



Kuva 15. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty kaavakartalla punaisella katkoviivalla (Kristiinankaupunki).

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.

4 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 asuinpientalojen 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:

- Vesihuolto ja viemäröinti
- Tietoliikenne-, sähkö ja energiayhtiöt
- Jätehuoltolaitos Oy Botnjarosk Ab

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille xx.xx.xxxx.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkaistetaan 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. Museovirasto on lausunut aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa, että kaavamuutos ei sijaitse arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta herkäksi kartoitetulla alueella, eikä muinaisjäänöksiä koskevia lisäselvityksiä tarvita. Museovirasto on lausunnossaan todennut, ettei sillä ole huomautettavaa aloitusvaiheen aineistosta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

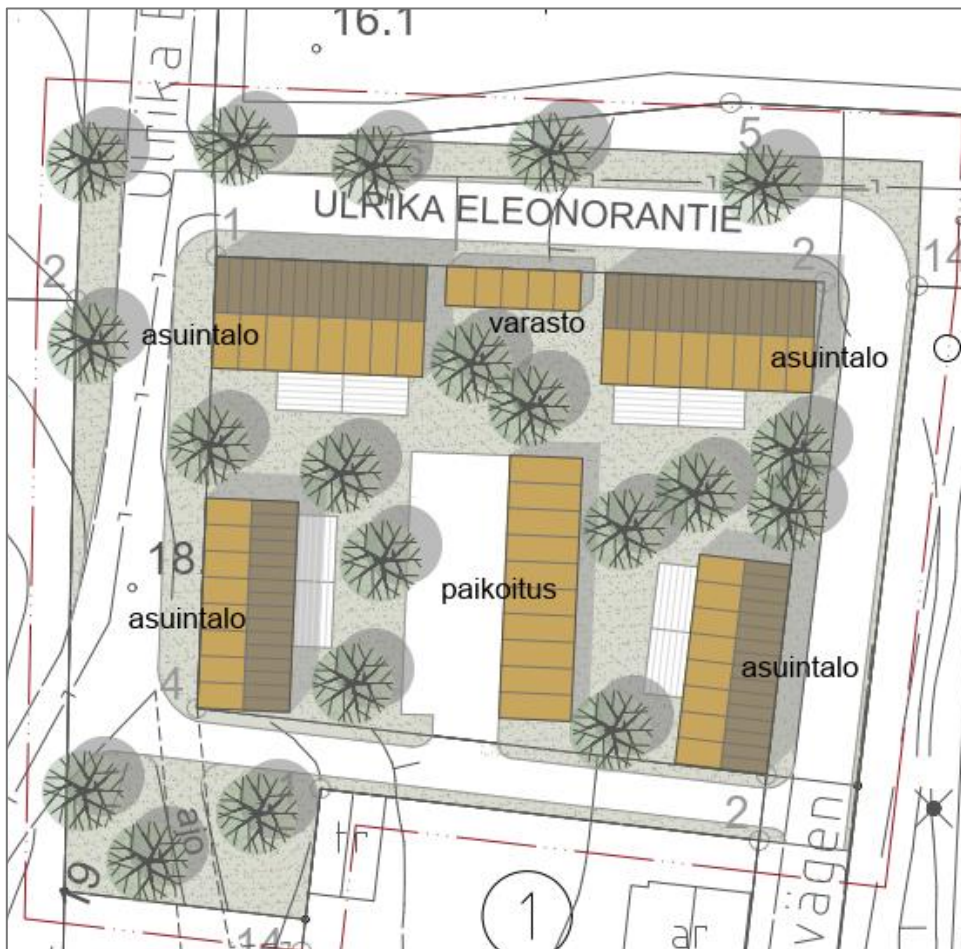
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asetettujen tavoitteiden pohjalta laadittiin neljä erilaista vaihtoehtoa alueen toteutukselle.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

VAIHTOEHTO A

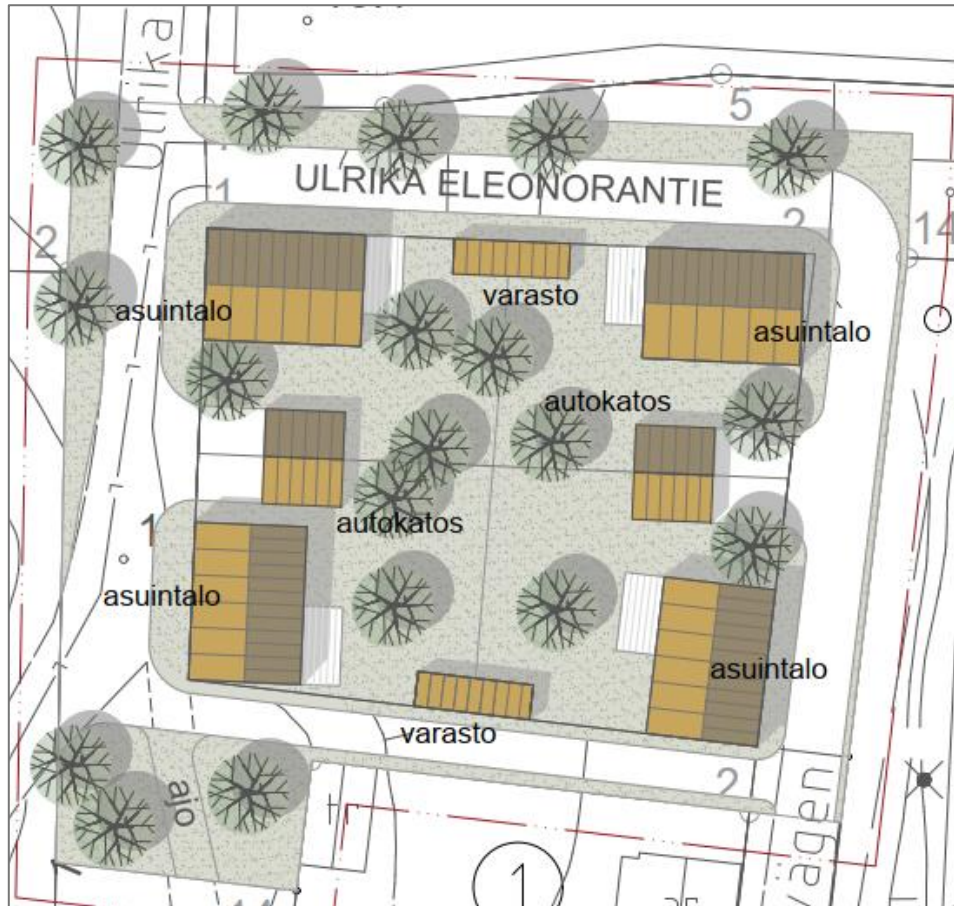
Ensimmäisenä toteutusvaihtoehtona on yhtiömuotoinen paritalokortteli, jossa asuntoja tulisi olemaan yhteensä 8 ja autopaikkoja 12 siten, että alle 60 k-m² suuruisille asunnoille tulee 1 autopaikka ja sitä suuremmille asunnoille 2 paikkaa. Rakennusten yhteiskerrosala on 500 k-m². Asuintalot, varasto ja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



Kuva 16. 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 17. Havainnekuva toisesta vaihtoehdosta.

VAIHTOEHTO C

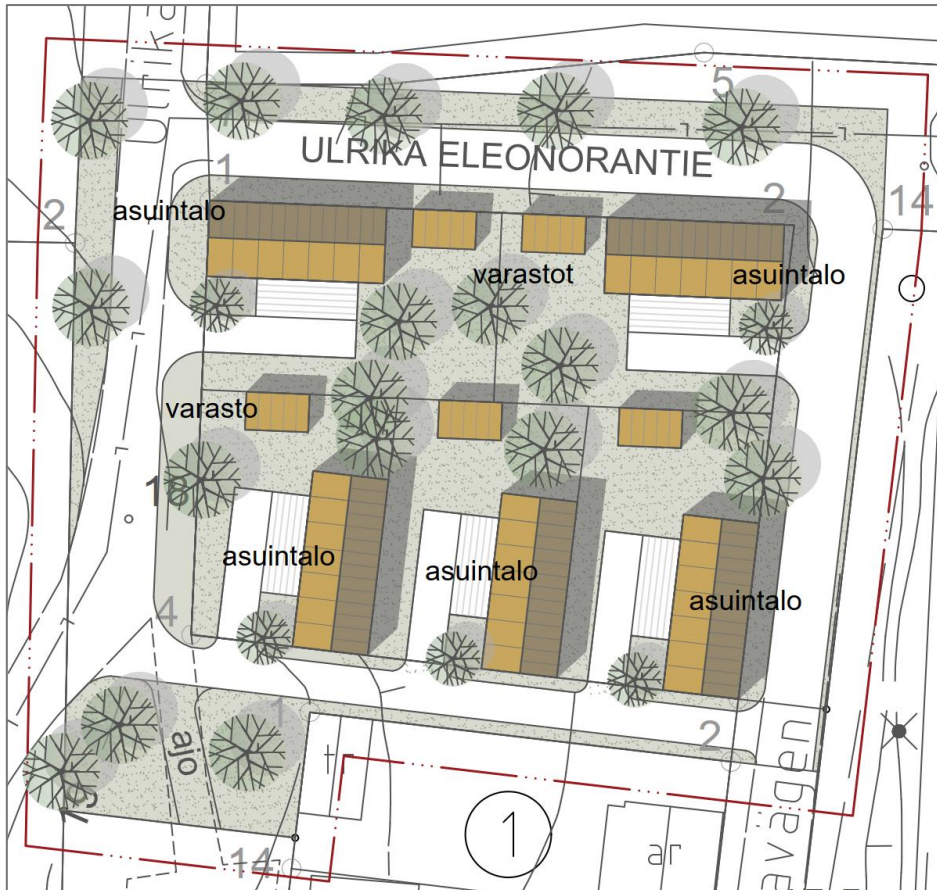
Kolmantena toteutusvaihtoehtona on yhtiömuotoinen paritalokortteli, jossa asuntoja tulisi olemaan yhteensä 6–8 ja autopaikkoja 12 siten, että alle 60 k-m² suuruisille asunnoille tulee 1 autopaikka ja sitä suuremmille asunnoille 2 paikkaa. Rakennusten yhteiskerrosala on 500 k-m². Asuintalot, varasto,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



Kuva 18. 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 19. Havainnekuva neljännestä vaihtoehdosta.

4.5.2 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.

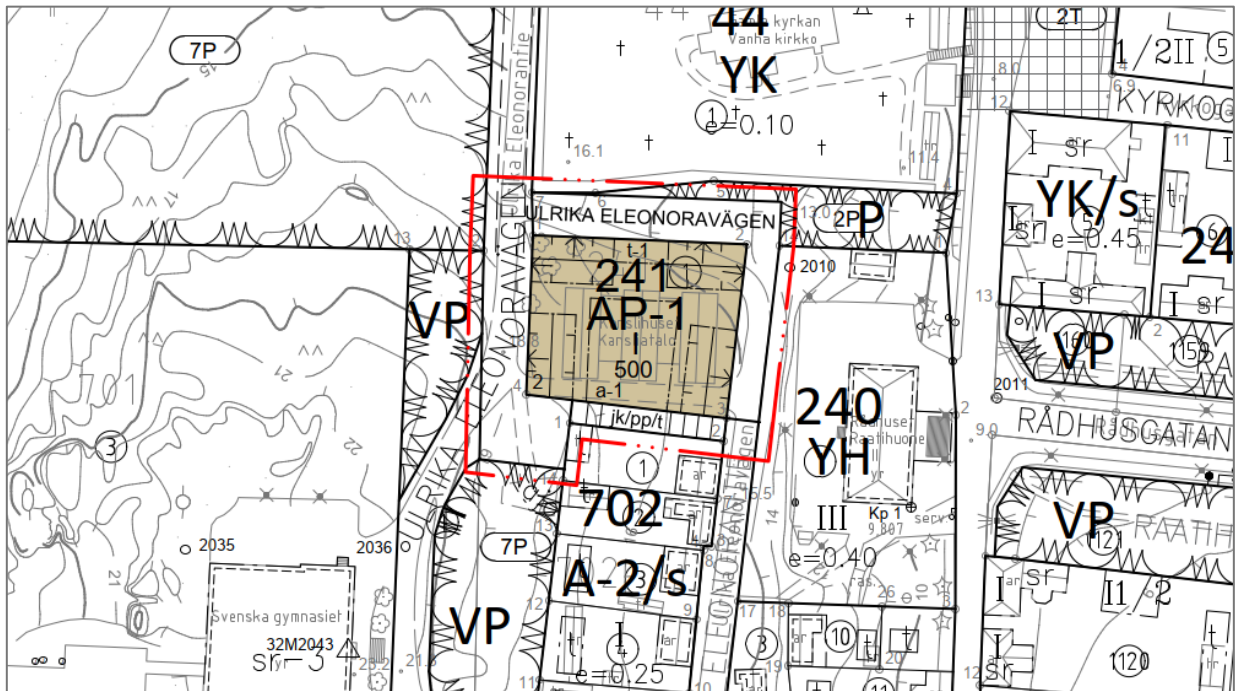
Kaikissa vaihtoehdoissa rakennettava kerrosala on sama (500 k-m²). Vaihtoehdoissa esiintyy kuitenkin eroja kerrosalojen jakautumisen suhteen eri asuntojen välillä. Yhtiömuotoisissa paritalokortteleissa (vaihtoehdot A ja C) asuntojen koot vaihtelevat kaksioista neliöihin. Autopaikkoja on yhteensä 12.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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin 241 kehittämisen, jolla mahdollistetaan asuinpientalojen lisärakentaminen alueelle. Lähtötietoaineiston ja asetettujen tavoitteiden perusteella on laadittu luonnos. Kaavaluonnos huomioi alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat näkökulmat. Rakennusalat on sovitettu ympäröivään miljööseen. Korttelin liikennöinti tapahtuu etelästä Ulrika Eleonorantien kautta ja paikoitus jää suojaiselle sisäpihalle.



Kuva 20. Ote asemakaavaluonnoksesta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3 300 m² ja kokonaisrakennusoikeus 500 k-m², joka tarkoittaa aluetehokkuutena 0.15 (15 % 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	3 300	500	0.15	0.31

Taulukko 1. Asemakaavan mitoitus.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset jäävät vähäisiksi, sillä asemakaavan muutos koskettaa varsin pientä korttelialuetta eikä uudisrakentamisen määrä ole merkittävä.

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia taajamakuvaan. Uudisrakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön varmistetaan kaavamerkinnöillä ja määräyksillä.

Kaava-alueelle on aikaisemmin ollut tieyhteys sen itäosasta. Asemakaavan muutoksen myötä kyseinen tieyhteys muuttuu puistoalueeksi ja korttelille järjestetään uusi ajoyhteys sen eteläpuolelta olemassa olevaa Ulrika Eleonorantietä pitkin. Samalla ylimääräinen autoliikenne eteläpuolella olevien talojen kautta vähenee.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä pohjavesialueita. Alueen maasto on tasaista ja maaperä kalliomaata. Alue on lisäksi ennestään jo rakennettua, joten merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön ei kohdistu.

5.2.3 Muut vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia väestön rakenteeseen, kehitykseen tai yhdyskuntarakenteeseen. Olemassa oleva hallintorakennus on purkukuntoinen ja vähällä käytöllä. Korvaava rakentaminen on harkittua sekä ympäristöön soveltuvaa eikä tuo merkittävää lisäystä alueen asukasmäärään.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Asuinpienalojen 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, räystäs- ja harjakorkeuden sekä julkisivun jäsentelyn osalta noudattaa eteläpuolisen korttelin toteutusta. Vesikaton tulee olla vaalean harmaa konesaumattu peltikate avoräystäillä. Puujulkisivuverhoiluun tulee olla leveää väritykseltään vaaleaa peittomaalattua vaakaverhouslautaa. Vuorilaudoitusten, nurkkalautojen, avoräystäiden ja räystäslautojen tulee olla murretun valkoisiksi peittomaalattuja. Julkisivupintojen laudoituksen suunnanmuutoksia ja vaakalistoituksia tulee välttää. Arkkitehtuurin tulee olla rauhallista ja harkittua sekä ympäristöönsä soveltuvaa.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

————— Ohjeellinen tontin raja.

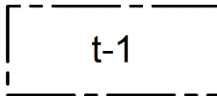
241 Korttelinumero

2 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero

500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

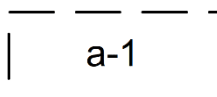
I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

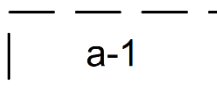
 Rakennusala.

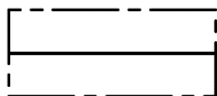
 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

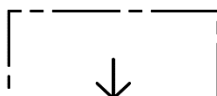
ULRIKA Kadun nimi.

jk/pp/t Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

 Auton säilytyspaikan rakennusala.

 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa autopaikkoja, -katoksia ja -talleja. 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.

 Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

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 viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliometriä kohden. Viivytysspainanteiden, -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.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

6.2 Toteuttaminen

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Kristiinankaupungissa 28.11.2022

KAAVOITTAJA

Markku Niskala
vt. tekninen johtaja
Kristiinankaupunki

KAAVOITUSKONSULTTI

Katri Peltoniemi
arkkitehti
A-Insinöörit Civil Oy

Ville Savolainen
maanmittausinsinööri
A-Insinöörit Civil Oy