

Kristinestad

Detaljplaneförändring för kvarter 241

Planbeskrivning 6.3.2023

Detaljplaneförändring för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader i Kristinestads kvarter 241 för kvartersområdet för småhus

Detaljplaneförändring gäller kvarter 241. I detaljplaneförändring forms kvarter 241, kvartersområde för småhus och Ulrika Eleonoravägens gatuområde.

Planbeskrivningen gäller detaljplanekartan daterad 6.3.2023



@Museiverket

Kristinestad
Detaljplaneförändring för kvarter 241

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Planens namn och syfte.....	3
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsmaterial och källmaterial som berör planen	3
SAMMANDRAG	4
2.1 Olika skeden i detaljplaneprocessen.....	4
2.2 Detaljplanen	4
2.3 Genomförandet av detaljplanen	4
UTGÅNGSPUNKTERNA	5
3.1 Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet.....	5
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	5
3.1.2 Naturmiljön	6
3.1.3 Den brydda miljön.....	8
3.2 Planläggningssituationen	13
3.2.1 Planer, beslut och redogörelser som rör planområdet	13
PLANLÄGGNINGENS OLIKA SKEDEN	16
4.1 Behovet av planläggningen.....	16
4.2 Början av planläggningen och redogörelser som rör det.....	16
4.3 Deltagande och samarbete	16
4.3.1 Intressenter.....	16
4.3.2 Anhängiggörande	17
4.3.3 Deltagande och växelverkan	17
4.3.4 Myndighetssamarbete	18
4.4 Mål för detaljplanen.....	18
4.5 Mål som detaljerats under planeringsprocessen.....	19

4.6	Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser	20
4.6.1	Beskrivning och kvalifikation av alternativa skisser.....	20
4.6.2	Sammanfattning av jämförelsen av alternativ	22
REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN		24
5.1	Planens struktur	25
5.1.1	Dimensionering.....	25
5.2	Planens konsekvenser	26
5.2.1	Konsekvenser för människor och den sociala miljön	26
5.2.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	26
5.2.3	Konsekvenser för den regionala och samhällsstrukturen, den bebyggda miljön 26	
5.2.4	Konsekvenser för kulturmiljön.....	27
5.2.5	Konsekvenser för ekonomi och tjänster	27
5.2.6	Konsekvenser på en klimathållbar utveckling	27
5.3	Beteckningar och bestämmelser	28
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN		30
6.1	Planer som vägleder och illustrerar genomförandet.....	30
6.2	Implementering	30
6.3	Genomförandeövervakning.....	30

[Tila]

Detaljplaneförändring för kvarter 241

Planbeskrivning

BAS- OCH INDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planens namn: Detaljplaneförändring för kvarter 241

Plankod:

Diarie nr:

Anhängiggörande: 22.8.2022

Utkast: 28.11.2022

Förslag: 6.3.2023

Godkännande:

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneförändringen är belägen i Kristinestads kvarter 241 och gäller fastigheten 287-2-241-1 och omgivande gatu- och parkområden. Planläggningsområdet består av ett ca 0,273 ha stort markområde och ligger i Kristinestads centrum, bredvid Ulrika Eleonoras kyrka och Kristinestads rådhuset.

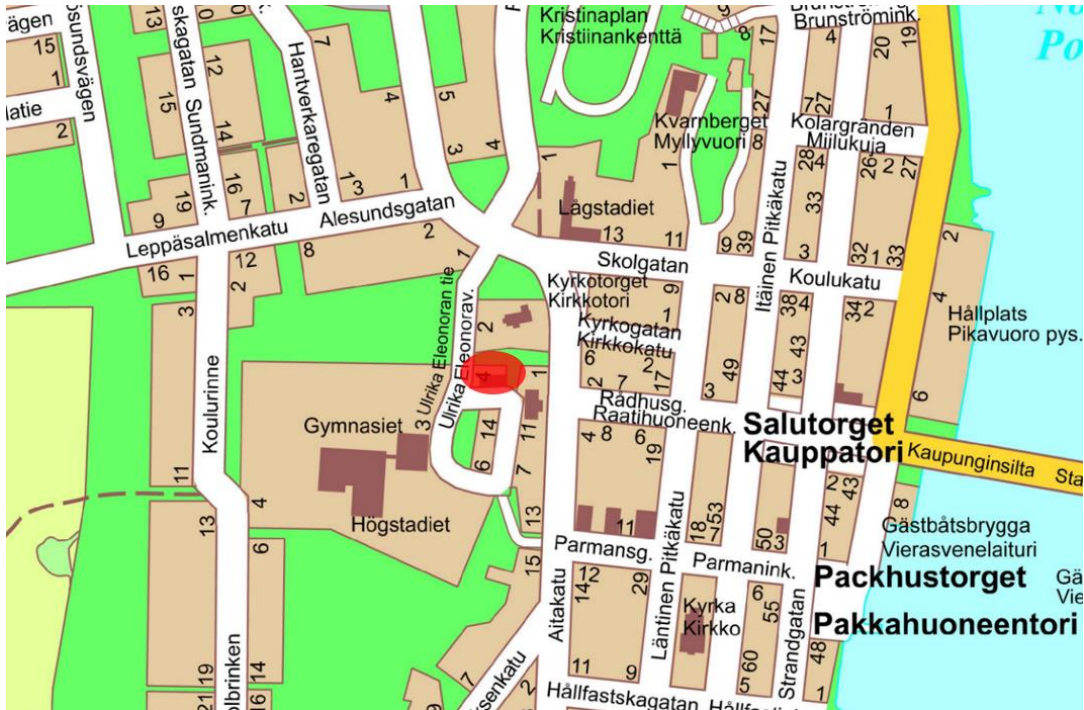


Bild 1. Områdets riktgivande läge på guidekartan (Kristinestads karttjänst).

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är detaljplaneförändring för kvarter 241. Syftet är att ta fram en ändring av stadsplanen för kvarter 241 i Kristinestads centrum, som idag är visas som område för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader. Med detaljplanändringen möjliggörs områdets anvisning till kvartersområde för småhus.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- PDB
- Detaljplanskarta

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsmaterial och källmaterial som berör planen

- Granskningsprotokoll av förvaltningsbyggnad
- Kristinestads riktlinjer för byggnadsvård
- RKY-inventeringen utförd av Museiverket

SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i detaljplaneprocessen

Beräknad tidtabell

- Kungörelse, anhängiggöra samt lägga PDB till påseende → 8/2022
- Detaljplanutkast till påseende → 12/2022
- Utvärdering av kommentarer och utlåtanden samt beredning av detaljplaneförslaget utifrån återkopplingen
- Behandling av planförslaget, stadsstyrelsens planläggningssektion 2/2023
- Kungörelse om framläggande av planförslaget
- Framläggande av planförslaget 30 dagar → 3/2023
- Utvärdering av anmärkningar och utlåtanden av planförslaget
- Godkännande av detaljplan, 5/2023
- Detaljplan vunnit laga kraft 7/2023

2.2 Detaljplanen

Området för detaljplan är cirka 2 730 m². Med detaljplanändringen möjliggörs områdets anvisning till kvartersområde för småhus (AP-1). Största tillåtna antalet våningar i byggnaderna är 1. Detaljplans byggnadsrätt är 500 vy-m², vilket innebär ett exploateringsstal på $e=0.18$ (18 % av den totala ytan kan byggas). Detaljplanens beteckningar och bestämmelser förevisas på detaljplanekartan och under punkt 5.3 Beteckningar och bestämmelser.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i fullmäktige och vunnit laga kraft. Tomtägaren ansvarar för förverkligandet och genomförandet av planen i kvartersområde. Det är möjligt att påbörja bygget efter att detaljplanförändringen har vunnit laga kraft.

UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planläggningsområdet ligger i kvarter 241 i Kristinestads centrum, som för närvarande har en förvaltningsbyggnad som ska rivas. Byggnaden är uppförd i en våning och byggd 1973, ombyggt 1989 och vattentaket har ändrats 1999. Byggnaden har inte visat sig ha värdet för byggnadsarv.

Byggnader beskrivs enligt följande i den tillståndsrapport som upprättades 2016: "Bärande konstruktioner är av betong och trä. Bottenbjälklaget är uppbyggt med markfast golvgrutning, med underliggande isolering av mineralull och ställvis styrox. Ytterväggarna är träregelkonstruktion. Fasaderna är träpanel. Vattentaket är åstak med maskinfalsat plåttak."

Planläggningsområdets avgränsning har ändrats från startskedets material så att den även omfattar områdena kring kvarteret 241 samt gatuområdena. På andra sidan parkområdet och i planläggningsområdets omedelbara närhet ligger Ulrika Eleonoras träkyrka som är det äldsta byggnadsbeståndet i staden. Kyrkan byggdes år 1700 och används idag främst på sommaren. På östra sidan av området ligger rådhuset som är byggt 1865.



Bild 2. Den ungefärliga avgränsningen av område visas på flygbild med en röd streckad linje. (LMV).



Bild 3. Kvarter 241 sett från Rådhuset (Kristinestad).



Bild 4. Konstruktionen på kvarterets södra sida sett från Rådhuset (Kristinestad).

3.1.2 Naturmiljön

Höjdförhållanden

Området ligger på en svag sluttning.



Bild 5. Områdets topografi (LMV).

Jordmån

Jordmånen i området är bergsbunden mark.

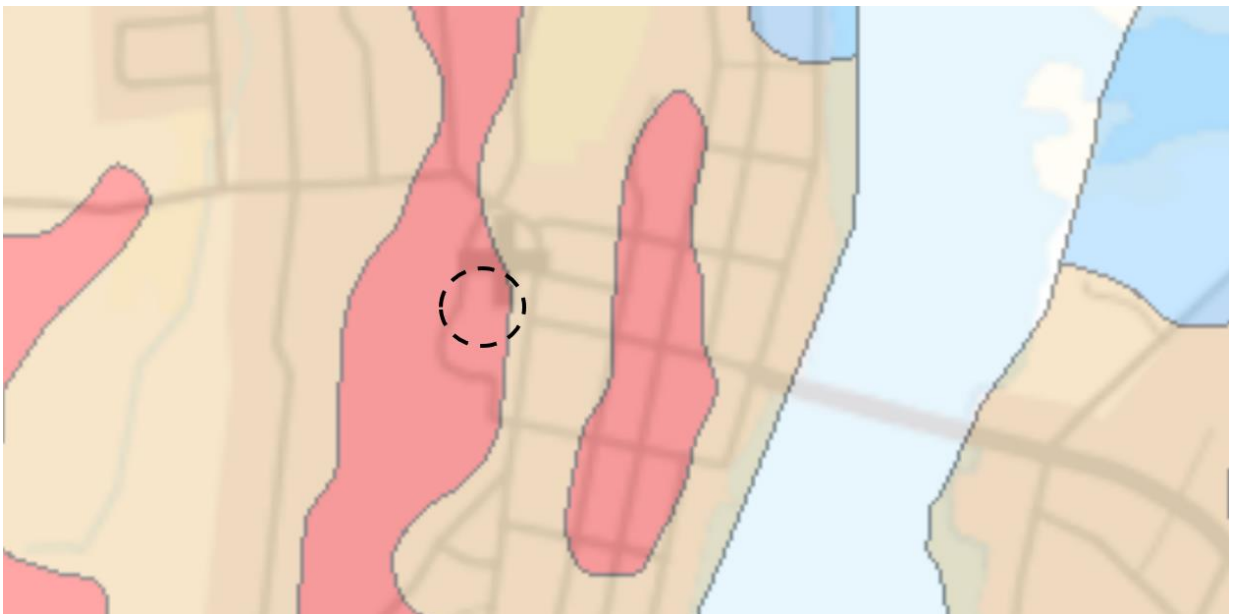


Bild 6. Utdrag ur jordmånskarta (1:200 000) (GTK). Röd färg anger bergsbunden mark.

Vattendrag

Klassificerade grundvattenområden finns inte i närheten av det berörda området.

Naturskydd

Inom området eller dess närhet finns varken naturskyddsområden eller Naturaområden.

3.1.3 Den brydda miljön

Samhällsstruktur

Planläggningsområdet befinner sig i Kristinestads centrum, i en befintlig samhällsstruktur och det finns kommunaltekniskt nätverk på området.

Bild 7 visar placeringen av lösningen enligt alternativ C i befintlig tätort.



Bild 7. Placering av designlösningen i förhållande till befintlig byggd miljö.

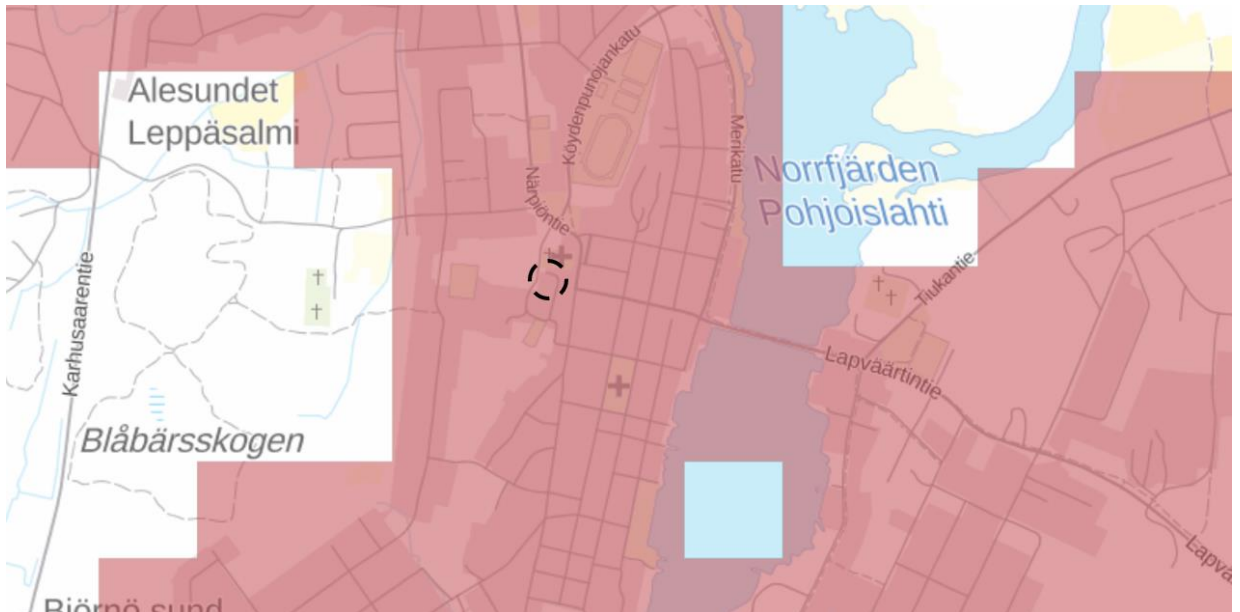


Bild 8. Röd färg förevisar tätortsområden (SYKE).

Landskapets särdrag

Områdets landskap domineras av den gamla träkyrkan med stenmurar, empirestil rådhuset och historisk rutplanområdets småhus. Det allmänna utseendet och strukturen av kvarter 241 har genomgått många förändringar under decennierna (bilderna 3, 9 och 10).



Bild 9. Utsikt över staden 1972 (Museiverket).



Bild 10. Utsikt över staden 1981 (Museiverket).



Bild 11. Ulrika Eleonora kyrka (Anna Koskela).



Bild 12. Rådhuset (Anna Koskela).

Den byggda kulturmiljön

Kristinestads grundades 1689 och dess form följer den detaljplan som ritades av Claes Claesson 1651. Stadsbilden och kvartersstrukturen innehåller drag av finsk stadsutveckling i mer än 370 år. Den regelbundna tomtfördelningen har lokala särdrag och byggnaderna är placerade något oregelbundet. Kvarteret är uppdelade i flera tomter,

vilket skiljer sig från de typiska finska 1800-talsmönstren, där kvarteret består av fyra tomter. Sjöfarten och handeln har påverkat stadens utveckling, vilket har återspeglats i byggandet av vattennära områden och stadskärnan. Empirestilen, typisk för 1800-talet, präglar starkt stadens byggnader. Torgets läge är fortfarande centralt i stadsstrukturen och utmed det har representativa bostads- och affärshus byggts, varav flera redan försvunnit. Ny bebyggelse byggd efter 1960- och 1970-talen passar relativt väl in i stadsmiljön jämfört med byggandet av andra stadskärnor.

Planläggningsområdet ingår i Kristinestads rutplaneområde, som beskrivs i Museiverkets RKY-inventering enligt följande:

”Kristinestad är den bäst bevarade stormaktstida staden med rutplan. Staden har förskonats från eldsvådor. Byggnadsbeståndet är av varierande ålder, de äldsta delarna med säkerhet från 1700-talet, men största delen härstammar från 1800-talet.

De nya gatusträckningarna följer fortfarande både med avseende på gatornas bredd och byggnadernas höjd 1600-talets smala och låga skala. Huvudbyggnaderna på tomterna går i gatans riktning och de inre delarna av tomterna har synnerligen många ekonomibyggnader.

I hela staden är trädgårdarna frodiga och trivsamma privatområden. Över den enhetliga, om än till sin arkitektur omväxlande, rätt låga staden reser sig tre torn som landmärken: det år 1856 färdigställda rådhuset med sitt torn, den år 1700 färdigställda träkyrkans torn och den nygotiska tegelkyrkans torn, färdigbyggt 1897.”

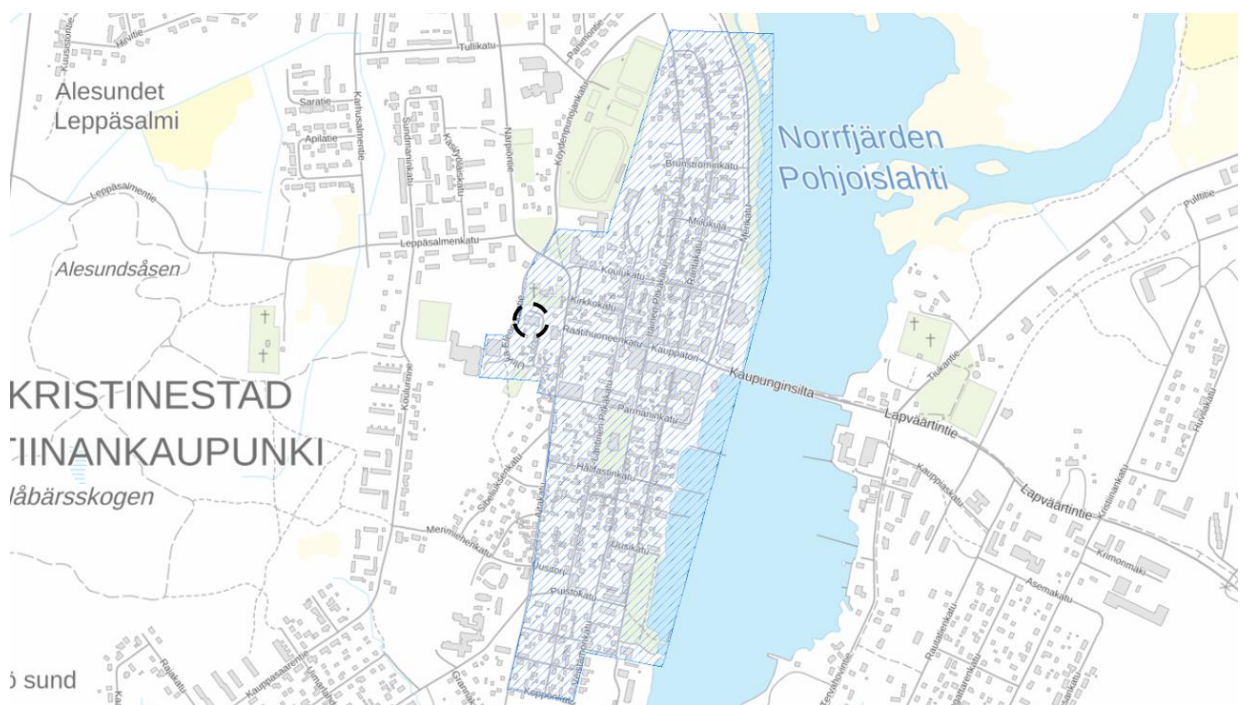


Bild 13. Det blå området skildrar en byggda kulturmiljöer av riksintresse (Museiverket).

Kommunalteknik

Ett kommunaltekniskt nät har byggts i området. Det är möjligt att ansluta området till befintligt kommunaltekniskt nät

Markägoförhållanden

Området ägs av staden.

Tjänster

Tjänster är huvudsakligen belägna på östra sidan av planläggningsområdet i centrum av Kristinestad. Inom en radie av 200 meter från planläggningsområdet finns tre utbildningsnivåer; förskola, grundskola och gymnasium. Här finns också småbarnspedagogik. Närmaste livsmedelsbutik ligger i Sjögatan på ca 500 meters avstånd.

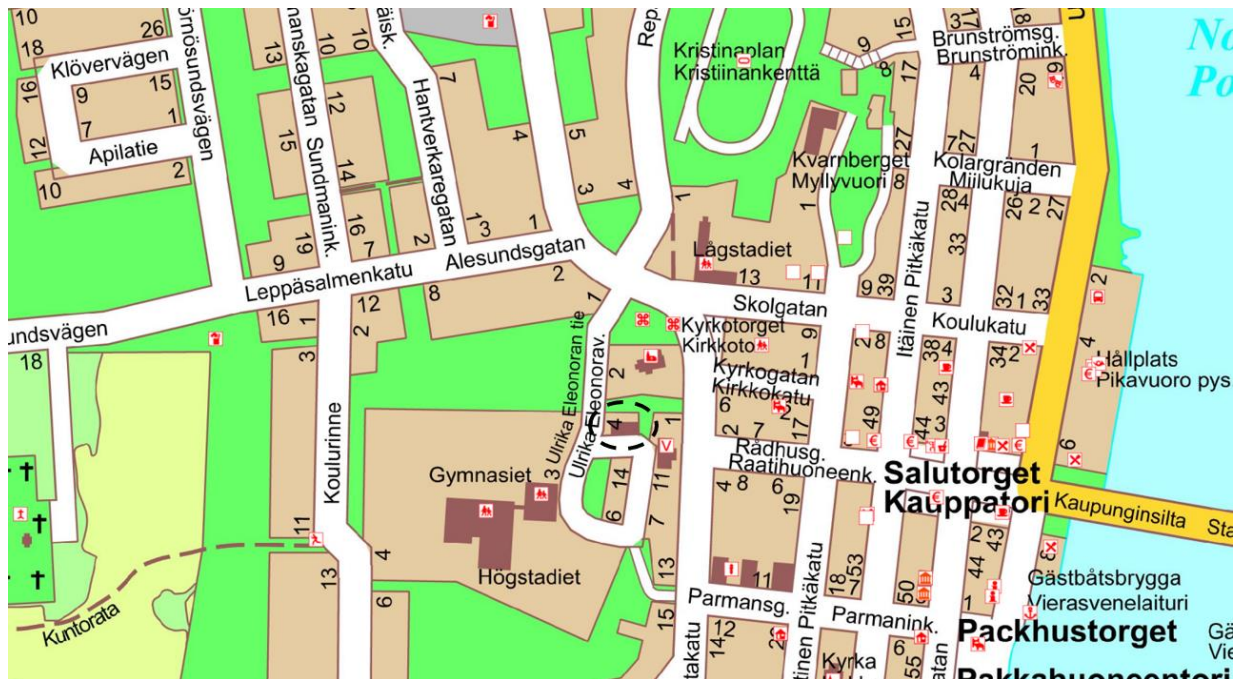


Bild 14. Tjänster på guidekartan (Kristinestads karttjänst).

3.2 Planläggningssituationen

3.2.1 Planer, beslut och redogörelser som rör planområdet

Landskapsplan

Österbottens landskapsplan 2040 godkändes av landskapsfullmäktige den 15 juni 2020 och trädde i kraft den 8 januari 2022.

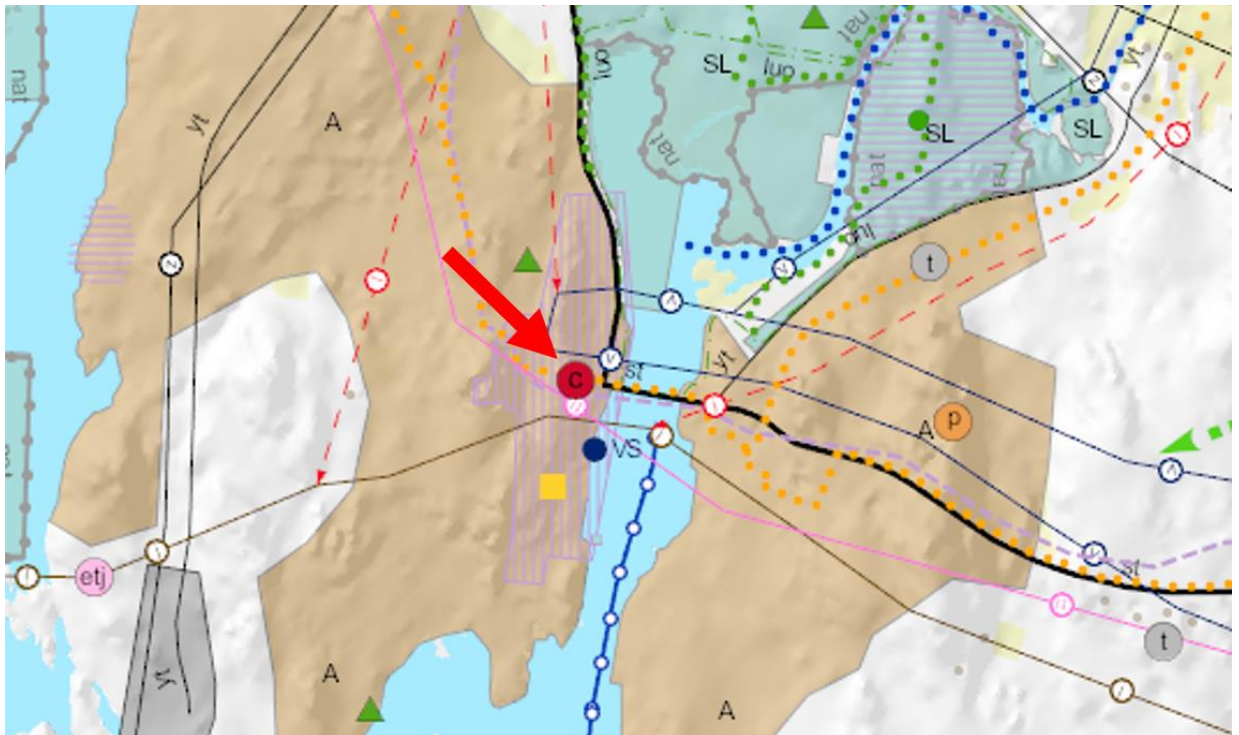


Bild 15. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040 (Österbottens förbund). Planläggningsområdets ungefärliga läge framgår av landskapsplanens kartutdrag med röd pil.

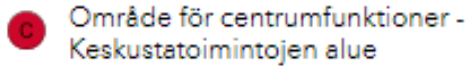
För planläggningsområdet finns det följande beteckningar:

- A Område för tätortsfunktioner -
Taajamatoimintojen alue

Beskrivning av beteckningen: Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas områden för boende och andra tätortsfunktioner såsom service, arbetsplatser och industri, trafikområden och gång- och cykeltrafikleder, rekreations- och parkområden samt specialområden.

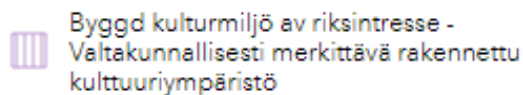
Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen bör området planeras i huvudsak för boende, service och arbetsplatser. En enhetligare samhällsstruktur bör främjas med hänsyn till tätortens karaktär. Bebyggelse bör inte placeras på enhetliga åkerområden ifall den inte gör tätortsstrukturen mer enhetlig. Kollektivtrafiken och nätverket av gång- och cykeltrafikleder bör utvecklas för att förbättra tillgängligheten till offentlig

och kommersiell service samt rekreationsområden. Kompletterande byggande bör anpassas till den befintliga bebyggelsen samt till kulturmiljö-, landskaps- och naturvärdena. Avsikten är att området detaljplaneras.



Beskrivning av beteckningen: Med objektsbeteckningen anvisas kommun- och stadscentrum (förutom Vasa och Jakobstad). Beteckningen anvisar områden för centruminriktade service-, förvaltnings-, väl-färds- och fritidsfunktioner samt boende, med tillhörande trafikområden och parker.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen bör förutsättningar skapas för utveckling av ett livskraftigt och mångsidigt centrum. Uppmärksamhet bör fästas vid övergången mellan området för centrumfunktioner och den övriga tätorten. Byggande ska ske med hänsyn till platsens karaktär, tätortsbild samt kulturmiljö- och naturvärden. Grönområden som har stort värde för rekreation och/eller tätortsmiljön ska inte exploateras. Tillräcklig tillgång till närrekreationsområden bör säkerställas. Nätverket av gång- och cykeltrafikleder bör utvecklas för att förbättra tillgängligheten till offentlig och kommersiell service samt rekreationsområden. Avgränsningen av området för centrumfunktioner bör i den kommunala planläggningen utredas och anvisas.



Beskrivning av beteckningen: Med egenskapsbeteckningen anvisas områden, vägar och objekt som är byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009). Till arealen mindre områden anvisas med en objektsbeteckning.

Planeringsbestämmelse: Om en områdesreserveringsbeteckning anvisats för ett område anger den beteckningen den primära markanvändningsformen i området. Vid användning av området måste det säkerställas att kulturmiljön och naturarvet bevarar sina värden.

I den mer detaljerade planeringen samt vid byggande ska den byggda kulturmiljön som helhet, dess särdrag och tidsmässiga skiktning beaktas så att de värden som hänförs till den tryggas och området kan utvecklas.

Generalplan

Över området finns icke rättsverkande generalplan från år 1998. Området har reserverats för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader (YH).

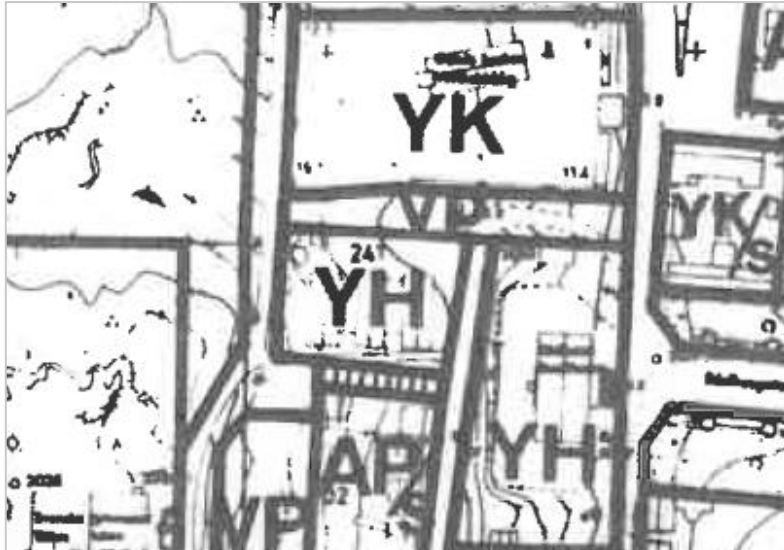


Bild 16. Utdrag ur den icke rättsverkande generalplanen (Kristinestad).

Detaljplan

Det finns en detaljplan 017 i kraft i området, där den är utpekad som ett kvarterområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader.

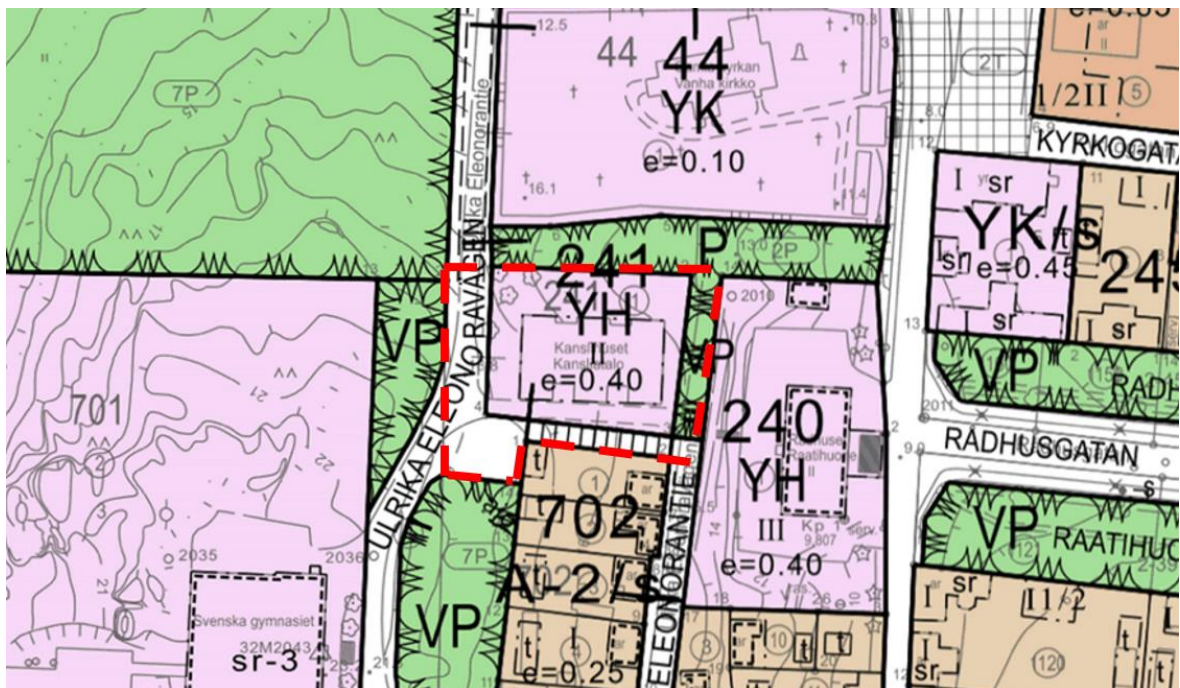


Bild 17. Den ungefärliga avgränsningen av planläggningsområde visas på plankartan med en röd streckad linje (Kristinestad)

Byggnadsordning

Byggnadsordning för Kristinestad har godkänts av stadsfullmäktige den 21 september 2000. Sedan dess har mindre ändringar godkänts separat den 30 mars 2006 och den 27 april 2009.

Baskarta

Staden upprättar en baskarta över området eller ansvarar för att den hålls aktuell.

PLANLÄGGNINGENS OLIKA SKEDEN

4.1 Behovet av planläggningen

Planläggningsområdet har en förvaltningsbyggnad som ska rivras. Byggnaden har inte visat sig ha värdet för byggnadsarv. Syftet med detaljplaneförändring är att ändra detaljplan på ett sådant sätt att det är möjligt att anvisa området till kvartersområde för småhus (AP-1). I gällande detaljplan är planläggningsområdet utpekade som kvartersområde (YH) för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader.

4.2 Början av planläggningen och redogörelser som rör det

Detaljplaneförändring har initierats av staden.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Enligt MBL 62 § har Intressenter möjlighet att delta i utarbetandet av planen, bedöma effekterna av planläggningen och uttrycka sina åsikter skriftligen eller muntligen. Intressenterna är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och samfund vars bransch behandlas i planeringen.

- Boende, företagare och föreningar i området
- Kristinestads olika förvaltningar
 - Stadsfullmäktige
 - Stadsstyrelse

- Teknisk nämnden
- Stadsstyrelsens planläggningssektion
- Myndigheter
 - NTM-centralen i Södra Österbotten
 - Österbottens förbund
 - Österbottens museum
 - Museiverket
 - Södra Österbottens räddningsverk
 - Västkustens miljöenhet
- Samhällsteknik
 - Vattenförsörjning och avlopp
 - Tele-, el-, och energibolag
 - Avfallshanteringsanläggning Oy Botnjarosk Ab

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplaneförändring anhängiggjordes den 22.8.2022.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Inledningsskedet

Att planläggningsarbetet har inletts och om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i tidningar, på internet och per brev till intressenter. Samtidigt kommer program för deltagande och bedömning (PDB) att publiceras. PDB finns på stads webbplats i 14 dagar och kommer att skickas till myndigheterna för kommentarer.

Under framläggande kan intressenterna lämna muntliga eller skriftliga kommentarer om PDB.

Utkastskedet

Vid upprättandet av detaljplanutkast beaktas den återkoppling som erhållits från PDB. Efter bearbetning av stadsstyrelsens planläggningssektion kommer utkastet att finnas tillgängligt för visning i minst 30 dagar och tillgängligheten meddelas i lokaltidningar och på stadens webbplats.

Under framläggande kan intressenterna lämna muntliga eller skriftliga kommentarer om detaljplanutkastet.

Förslagsskedet

Under beredningen av detaljplaneförslaget bedöms inverkan av de åsikter som framförts i utkastskedet på planbeslutet. Efter diskussion av stadsstyrelsens planläggningssektion kommer detaljplaneförslaget att göras tillgängligt i minst 30 dagar och tillgängligheten meddelas i lokaltidningarna och på stadens hemsida.

Godkännande

Detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige. De kommunmedlemmar och de påminnelser som uttryckt sin vilja att ta del av den aktuella informationen och angett sin adress kommer skriftligen att underrättas om fullmäktiges behandling av utkastet till detaljplaneförslaget och de förberedda remissvaren. Beslutet att godkänna fullmäktige kan överklagas till Vasa förvaltningsdomstol.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna har möjlighet att avge utlåtanden i olika skeden av planeringen. Ett officiellt myndighetsråd har anordnats i inledningsfasen av planändringen.

Museiverket har i inledningsskedets myndighetssamråd uppgett, att planändringen inte ligger i ett område som kartlagts som känsligt med avseende på arkeologiskt kulturarv och att det inte behövs några ytterligare undersökningar gällande fornlämningar. Österbottens museum och ELY-centralen har lämnat utlåtanden av planmaterialet och de har beaktats vid beredningen.

4.4 Mål för detaljplanen

Mål med detaljplaneförändringen är att ändra detaljplanen på ett sådant sätt att det är möjligt att anvisa området till kvartersområde för småhus. Planläggningsområdet ligger i en betydelsefull byggd kultur-miljö vars värderingar eftersträvas att värnas i planeringen så bra som möjligt, till exempel vad gäller byggnadernas placering, dimension och fasad. I planläggningen utreds alternativa boendeformer i området.

4.5 Mål som detaljerats under planeringsprocessen

I utlåtandena och åsikterna från utkastskeden betonades oro över lämpligheten av det byggandet som presenteras i alternativen till det arkitektoniskt och kulturellt värdefulla området Kristinestad. Genomförandemöjligheterna har studerats med hjälp av visuella bilder och de detaljbestämmelser som presenteras på plankartan säkerställer ett slutgiltigt genomförande som är lämpligt för Kristinestads kulturella och byggnadshistoriska värden. En graderingsanalys har tillagts förslagsskedets material, där byggandets skala i förhållande till miljön presenteras. Byggnadsmassorna avviker inte från sin omgivning till storlek eller placering.

Rivning av den befintliga förvaltningsbyggnaden ansågs vara bra. Andra alternativa områden presenterades för bostadsbyggande. Kristinestads centrum förblir livskraftigt när byggnadsbeståndet som avlägsnas från området ersätts av ersättningsbyggnader som är genomtänkt anpassat till miljön. Detta strider inte mot bostäder i rimliga priser.

Gatuområdet som anvisats till norra sidan av kvarter 241 sågs av de boende som en dålig lösning på grund av Ulrika Eleonora kyrkas nära läge och dess stenmur samt deras historiska karaktär. Gatuområdet har tagits bort från detaljplaneförslaget och markremsan mellan kvarteren och kyrkan kommer att finnas kvar som grönområde.

I Österbottens räddningsverks yttrande erinrades om att det inte finns några omnämmanden om brandsäkert byggande i de allmänna bestämmelserna. Ett omnämmande av behovet av brandkår på kvarterets södra gräns lades till på planförslagskartan. Brandbestämmelser, avstånd och eventuella avdelningsuppdelningar inom kvarteret, beslutas i samband med bygglov i enlighet med miljöministeriets brandsäkerhetsföreskrifter. Genomförande enligt illustrationsbilden är möjligt, vad gäller brandföreskrifterna.

Det mer detaljerade innehållet i uttalandena och åsikterna och deras motsvarigheter presenteras i växelverkanrapporten.

4.6 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser

Fyra alternativa idéer uppgjordes i utkastskedet på basis av fastställda kriterier.

4.6.1 Beskrivning och kvalifikation av alternativa skisser

ALTERNATIV A

Det första genomförandealternativet är ett parhuskvarter i bolagsform, där det skulle finnas totalt 8 lägenheter och 12 parkeringsplatser, så att det skulle bli 1 parkeringsplats för lägenheter mindre än 60 vy-m² och 2 platser för lägenheter större än 60 vy-m². Byggnadernas sammanlagda golvyta är 500 vy-m². Bostadshusen, förråd och träden är begränsade till kvarterets gränser och bildar en visuell barriär mot innergården, så att bilparkeringen på innergården förblir dold från gatuområdena, med respekt för rutplanområdets byggnadskulturella miljövärdena. Biltrafiken leds om till tomten från dess södra del.

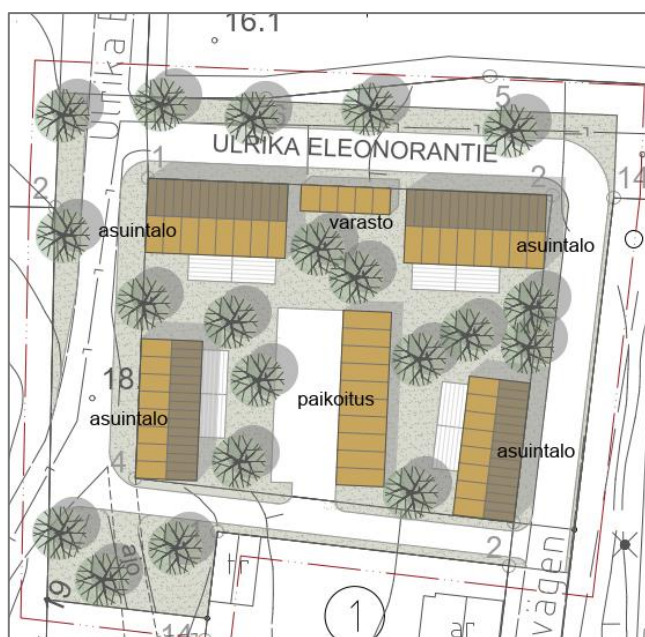
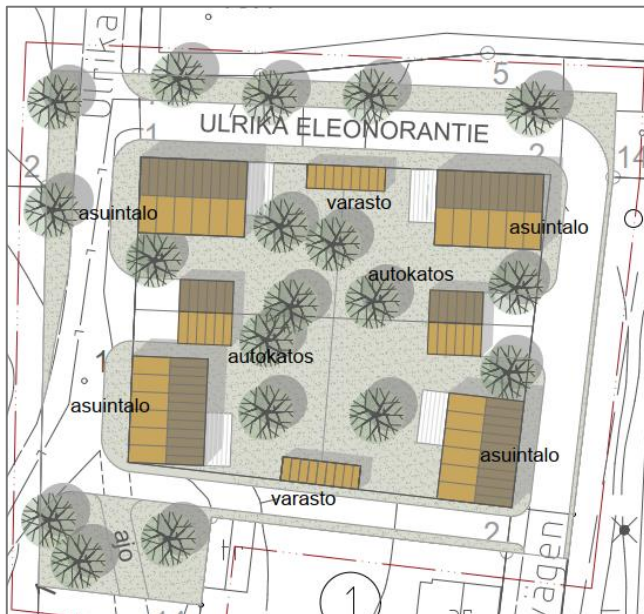


Bild 18. En illustration av det första alternativet.

ALTERNATIV B

Ett annat genomförandealternativ är fyra separata småhustomter. Tomtstorlekarna skulle vara cirka 400 m² i genomsnitt och lägenheterna 125 vy-m². Varje bostadshus skulle ha 1–2 parkeringsplatser, eget skärmtaksgarage och anslutning till tomten. Byggnaderna är begränsade till tomtens gränser.



**Bild 19. Illustration av det andra alternativ
ALTERNATIV C**

Det tredje genomförandealternativet är ett parhuskvarter i bolagsform, där det skulle finnas totalt 6–8 lägenheter och 12 parkeringsplatser, så att det skulle bli 1 parkeringsplats för lägenheter mindre än 60 vy-m² och 2 platser för lägenheter större än 60 vy-m². Byggnadernas sammanlagda golvyta är 500 vy-m². Bostadshusen, skärmtaksgarage, förråden och träden är begränsade till kvarterets gränser och bildar en visuell barriär mot innergården. Parkering är belägen i kvarterets sydvästra delar, så genomförandet avviker inte nämnvärt från den historiska landskapsbilden på områdets östra och norra sida.

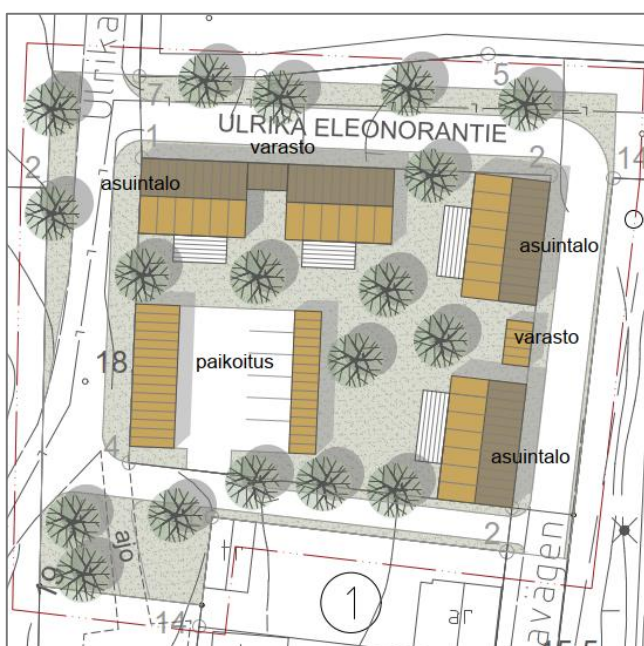


Bild 20. Illustration av det tredje alternativ.

ALTERNATIV D

Det fjärde genomförandealternativet är ett småhuskvarter i bolagsform, där det skulle finnas totalt 5 lägenheter och 5 parkeringsplatser, så att varje lägenhet har 1 parkeringsplats framför sitt eget hus. Husen skulle bli 100 vy-m² stora och varje småhus skulle ha en egen anslutning. I alternativet är kvarterstrukturen den mest öppna av alla, då endast den längre sidan av tre bostadshus gränsar till kvar-tersgränserna och det finns totalt 5 anslutningar. Genomförandet avviker inte nämnvärt från den historiska landskapsbilden på områdets östra och norra sida, eftersom de mest öppna ytorna finns i kvarterets sydvästra hörn.

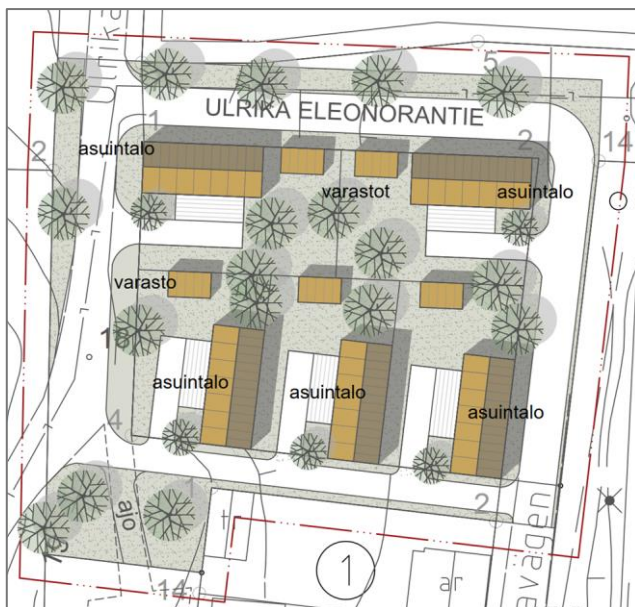


Bild 21. Illustration av det fjärde alternativ.

4.6.2 Sammanfattning av jämförelsen av alternativ

Alla alternativ uppfyller målsättningen i detaljplan om att främja byggnadskultur och miljövården. Alternativerna implementerar den historiska rutplans karaktäristiska drag när det gäller huvudbyggnaderna mot gatan och den smala och låga skalan. Gårdsytorna ligger mitt i kvarteret. Dessutom ingår andra kompletterande villkor i planbestämmelserna som bidrar till att det slutliga genomförandet integreras i den befintliga stadsbilden.

I alla alternativ är golvytan som ska byggas densamma (500 vy-m²). Det finns dock skillnader i alternativen vad gäller fördelningen av våningsytor mellan olika lägenheter. I parhuskvarteren (alternativ A och C) varierar storlekarna på lägenheterna från två till fyra rum. Det finns totalt 12 parkeringsplatser. Lägenheter under 60 m² har 1 parkeringsplats och lägenheter större än så har 2 parkeringsplatser.

Alternativ B visar en vägledande tomtindelning för separata 400 m² minihustomter som var och en har 125 k-m² byggrätter. 1–2 parkeringsplatser skulle kunna genomföras per tomt. Alternativ D är ett minihuskvarter i bolagsform, där kvarteret är uppdelat genom ett administrativt uppdelningsavtal i 5 separata byggplatser som var och en har byggrätt på 100 m² och 1 parkeringsplats. I alternativ 2 och 4 har varje byggplats en egen anslutning medan i alternativ 1 och 3 ansluts kvarteret via en gemensam anslutning söderifrån.

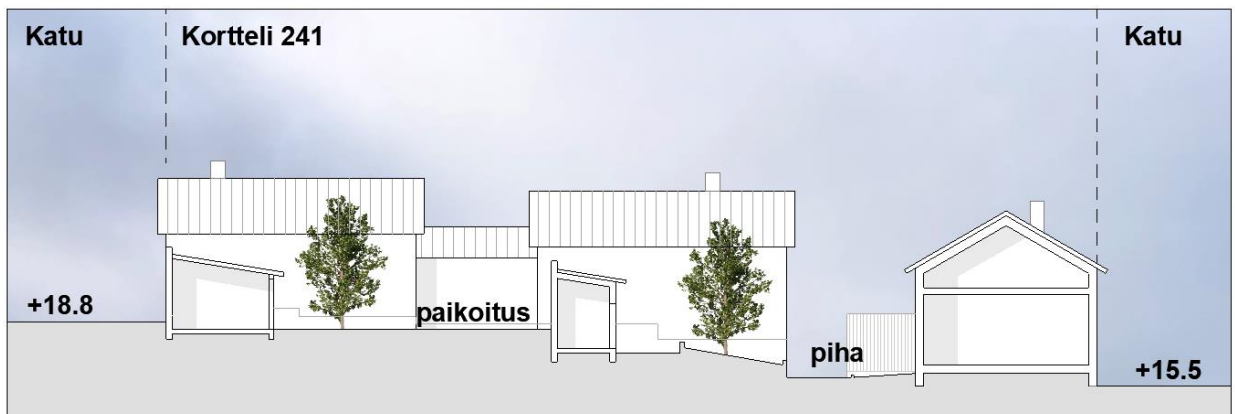


Bild 22. En vägledande tvärsnittsvy av kvarterets höjdvärld i förhållande till höjdvärlden på de gator som ligger på båda sidorna. Inom byggandet är det lämpligt att använda stegning och höjning av byggnadsmassor och gårdsplaner, så att anpassningen till terrängen lyckas.

Baserat på jämförelsen av alternativ, utlåtanden, åsikter och feedback, beslutades att främja alternativ C. Baserat på feedbacken, gjordes ytterligare granskningar och planmaterialet kompletterades för bearbetningen av förslagsskeden, genom att lägga till visuella bilder för att förbättra planens märkbarhet, så att hänsyn till miljövärden bättre lyfts fram. Bild 22 visar principsnittet för alternativ C, som visar ett sätt att hantera höjdförändringen mellan två gator i ett nytt bostadskvarter.

Den mest betydande förändringen jämfört med planen i utkastskeden, är bevarandet av parkområdet kring kyrkan och övergivandet av gatuförbindelsen mellan den och kvarteret. På detta vis behåller kyrkan sitt värdehöjande grönområde som framhäver byggnadens betydelse. På så sätt behåller kyrkan sitt värde, så som grönområdet runt omkring framhäver byggnadens betydelse. Planförklaringen kompletteras också med bildmaterial, vilket gör det lättare för deltagarna att upptäcka hur märka hur värdefullt miljön beaktas i planen.

REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN



Bild 23. En illustration av det valda alternativet under förslagsskeden. Gatan mellan kyrkan och kvarteret har tagits bort från planförslaget och återförts till en park.

I detaljplaneförslagets illustrationsbild (referensplanen), gränsar byggandet till kvarterets östra och norra kant, som ligger på gränsen till gatuområdet. Parkeringsplatsen befinner sig i västra delen av kvarteret, varifrån tillgång till parkeringsplatsen är också markerad. Fasaden mot kyrkan och rådhuset är traditionell och enhetlig och lägenheternas egentliga vistelseutrymmen är riktade mot söder och väst. Trästaketen vid gatuområdets gränser är också ett kännetecken för områdets arkitektur.

5.1 Planens struktur

Detaljplaneförändring möjliggör utveckling av kvarter 241, ytterligare byggandet av små bostadshus i området. På basis av utgångsmaterialet och uppställda målsättningar har ett detaljplanets förändringsförslag utarbetats. Planförslaget beaktar de kulturhistoriskt värdefulla området. Byggnadsytor har anpassats till omkringliggande miljö, fastna i tomtgränser. Trafiken i kvarteret sker västerifrån via Ulrika Eleonoravägen och parkering sker på den skyddade innergården.

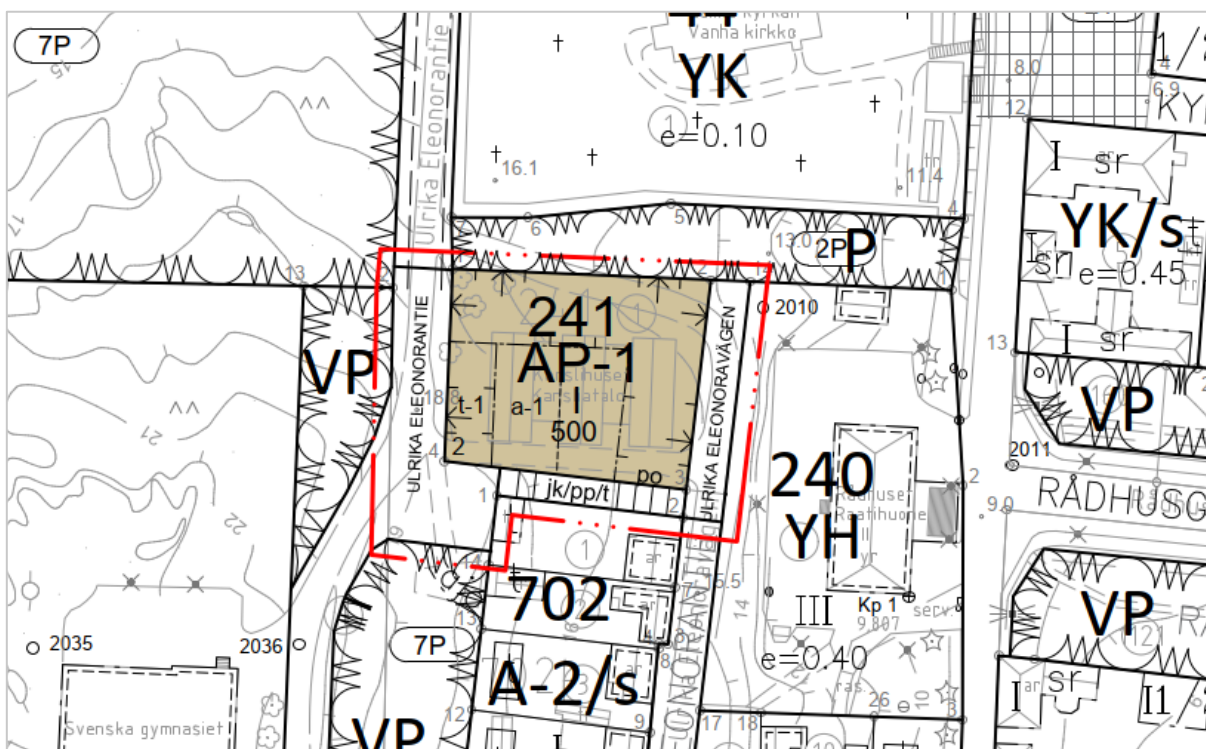


Bild 24. Utdrag ur detaljplanutkast.

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanområdet är cirka 2 730 m² och den totala byggrätten är 500 k-m², vilket innebär ett exploateringsstal på 0.18 (18 % av den totala ytan kan byggas). För kvarter 241 är ytan 1 600 m² och exploateringsstal på 0.31 (31 % av den totala ytan kan byggas). Det högsta tillåtna antalet våningar är 1.

Användningsändamål	Areal (m ²)	Byggnadsrätt	Exploateringsstal (område)	Exploateringsstal (kvarter)
AP-1	2 730	500	0.18	0.31

5.2 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av planen förblir lindriga, eftersom ändringen av detaljplanen berör ett ganska litet kvartersområde och mängden tilläggsbyggnader är inte betydande. Nybyggandet ligger i ett värdefullt område i centrala Kristinestad, och detta har beaktats i planbestämmelserna.

5.2.1 Konsekvenser för människor och den sociala miljön

Planen möjliggör ett erbjudande av bostadsmöjligheter för olika bostadsbehov i centrum i närheten av tjänster. Planen möjliggör byggandet av barriärfria och energieffektiva bostäder i området.

5.2.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Inom området eller i dess närhet finns varken naturskyddsområden eller grundvattenområden. Dessutom är området redan bebyggt, så det finns inga betydande konsekvenser på natur och naturmiljö och byggandet minskar inte antalet av områden i naturtillstånd.

5.2.3 Konsekvenser för den regionala och samhällsstrukturen, den bebyggda miljön

Planläggningsområdets centrala läge möjliggör nyttjandet av den befintliga samhällsstrukturen och kommunaltekniken samt optimering av markanvändningen i centrumområdet. Bebyggandet i området kompletterar området befintliga struktur.

Den befintliga administrationsbyggnaden är förfallen och har liten användning. Ersättningsbygget är genomtänkt, anpassad till sin miljö och medför ingen nämnvärd ökning av antalet boende i området.

Det har tidigare funnits en vägförbindelse över planområdets norra delar från dess östra sida. I och med ändringen av detaljplan kommer den aktuella vägförbindelsen att bli parkområde och en ny vägtillfart anordnas till kvarteret från dess västra sida via Ulrika Eleonora väg. Samtidigt kommer överskottsbiltrafiken genom kvarter på södra sidan att minska. Vägförbindelsen mellan kyrkan och kvarter 241 som presenterades i utkastfasen, har avlägsnats och området har återförts till ett parkliknande grönområde för att framhäva kyrkoområdets unika karaktär.

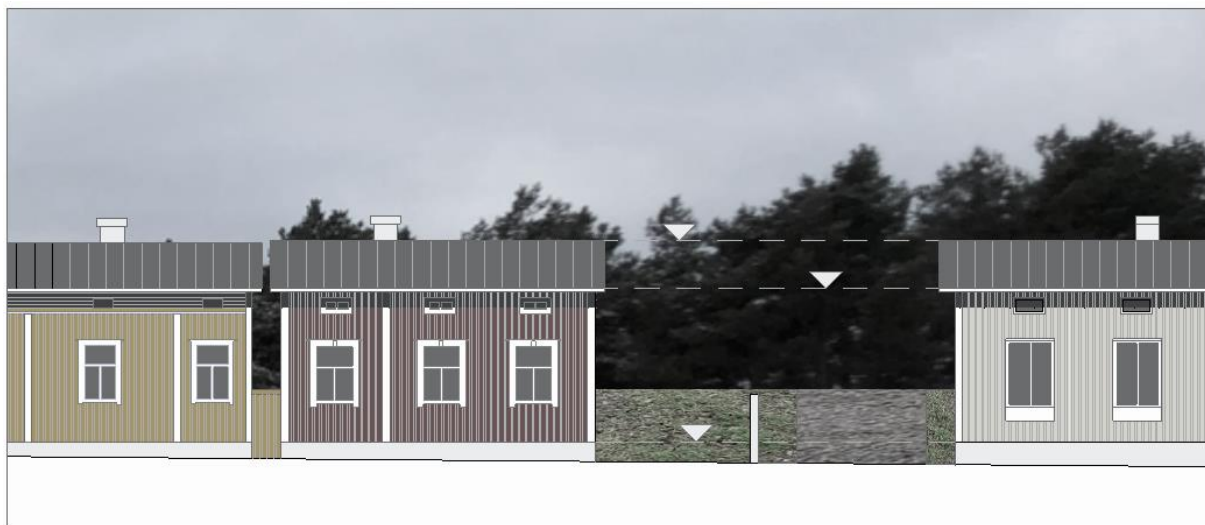


Bild 25. Ett exempel på att anpassa bostadskvarterets arkitektur till en gammal, värdefull miljö. Det är väsentligt att bevara byggandets skala i området, nock- och takfotshöjd, sockelhöjd, fasadmaterial och fönsteröppningarnas karaktär i enlighet med den gamla byggandets egenskaper.

5.2.4 Konsekvenser för kulturmiljön

Detaljplaneförändringen har inga betydande konsekvenser på stadsbilden. Anpassning av nybyggande till byggda kulturmiljön i riksintresse säkerställs genom detaljplans beteckningar och bestämmelser. Byggnadsmassorna avviker inte från sin omgivning till storlek eller placering.

5.2.5 Konsekvenser för ekonomi och tjänster

Kristinestads centrum förblir livskraftigt när byggnadsbeståndet som avlägsnas från området ersätts av ersättningsbyggnader som är genomtänkt anpassat till miljön. Nya bostäder ökar antalet invånare och förbättrar tjänsternas lönsamhet i stadscentrum.

5.2.6 Konsekvenser på en klimathållbar utveckling





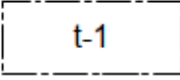


Optimering av markanvändningen av en redan bebyggd miljö samt formuleringsbestämmelserna för hållbar utveckling och koldioxidavtryck, har positiva konsekvenser för uppnåendet av miljömålen.

5.3 Beteckningar och bestämmelser

AP-1

Kvartersområde för småhus

Bostadshus, som är envåninga, trästrukturerade och har träpanelade fasader får placeras i området. Det maximala antalet bostäder som får byggas är 8. Bostäder och gårdsbyggnader bör placeras på gränsen av kvartersområdet så att de gränsar mot gatorna och parkområden. Gårdsområdet bör byggas i mitten av kvarteret. Byggnader bör följa den södra kvarterens utformning i takform, takvinkel, takfot och nockhöjd samt fasadstruktur. Vattentaket ska vara ett ljusgrått maskintätt plåttak med öppen takfot. Fasadbeklädnad i trä ska vara ett plank, som är övermålad i ljus färg. Foderbräden, hörnbräddor, öppna takfot och takfotsbräddor ska vara övermålad i vit färg. Förändringar i orientering och horisontell listning av fasadytorna bör undvikas. Arkitekturen bör vara lugn och genomtänkt och anpassad till sin miljö.

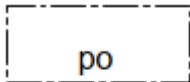
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
241	Kvartersnummer.
2	Nummer på riktgivande tomt/byggplats.
500	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta, där ekonomibyggning, biltak eller garage får placeras.
	Gata.
	Namn på gata.
ULRIKA	



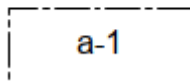
Del av gatuområde reserverad för gång- och cykeltrafik, där trafik till tomter är tillåten.



Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Sida av byggnadsytan, där brandsektionering beaktas.



Byggnadyta för förvaringsplats för bil.

Riktgivande byggnadsyta på vilken får placeras bilplatser. Bilplatserna bör placeras i kvartersområdet så att skiljs från gatu- och parkområden med bebyggelse. Avstånd från bilplats, garage eller biltak till huvudfönstren i bostaden måste vara minst 8 m.

Parkering

På kvartersområde ska reserveras parkeringsplatser minst: 1 pp/ 70 vy-m², minst 1 pp/bostad för bo-städer under 60 vy-m² och 2 pp för bostäder 60 vy-m² eller större.

Ett låsbart förvaringsutrymme ska reserveras för cyklar, minst 1,5 cp/bostad.

Bestämmelser för dagvattenhantering

Dagvatten som uppstår på ickevattengenomsläppande ytmaterial ska fördröjas på tomterna så, att dimensioneringsvolymen för fördröjnings-sänkorna, -bassängerna eller -cisternerna är minst 1 m³ / 100 m² ickevattengenomsläppande ytmaterial. Fördröjnings-sänkorna, -bassängerna eller -cisternerna ska tömma sig inom 12 timmar efter att de fyllts och de ska ha ett planerat överfall.

Formuleringsbestämmelser för hållbar utveckling och koldioxidavtryck

I byggandet av nybyggnader måste beaktas lösningar som främjar hållbar utveckling och ett lågt koldioxidavtryck. Byggnader ska vara väderbeständiga, energieffektiva, reparerbara och med hänsyn till användningsändamålet modifierbara till boendes förändrande behov. Byggmaterial ska ha ett lågt koldioxidavtryck, vara återanvändbart och återvinningsbart.

Tomtindelning

Separat bindande tomtindelning bör utarbetas på området.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN

6.1 Planer som vägleder och illustrerar genomförandet

Utöver plankartan styrs genomförandet av detaljplanen av en vägledande illustrationsbild/referensplan.

6.2 Implementering

Genomförandet av området kan påbörjas när ändringen av platsplanen har vunnit laga kraft genom kungörelsen.

6.3 Genomförandeövervakning

Genomförandet styrs av råd och tillsyn av stadsplanering, tekniska tjänster och byggnadstillsynen.

I Kristinestads den 6 mars 2023

PLANLÄGGARE

Kristinestads Stad

Lappfjärdsvägen 10
64101 Kristinestad

Henrik Vehkaoja
teknisk direktör
FO-nummer. 040 559 9229
henrik.vehkaoja@krs.fi

PLANLÄGGNINGSKONSULT

A-Insinööri Civil Oy

Bertel Jungs plats 9
02600 Esbo

Katri Peltoniemi
arkitekt YKS-502
FO-nummer. 041 731 6439
katri.peltoniemi@ains.fi

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