

Dokument /asiakirja

**BILAGA /LIITE 3**

Projekt / projekti

**Detaljplan – Kvarter 238**

**Asemakaava – Kortteli 238**

Datum / päivämäärä

**23.2.2023**

# KRISTINESTAD STAD KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI

**BEMÖTANDEN TILL UTKASTSKEDETS RESPONS**

**VASTINEET LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESEEN**

## INNEHÅLL / SISÄLTÖ

UTLÅTANDEN / LAUSUNNOT:	3
<b>1. Österbottens museum / Pohjanmaan museo</b>	<b>3</b>
<b>2. NTM-centralen / ELY-keskus</b>	<b>5</b>
ÅSIKTER / MIELIPITEET:	6
<b>1. Bostads Ab Kyrkoparken</b>	<b>6</b>
<b>2. Pro Kirkkokatu</b>	<b>7</b>

Nedan har redogjorts för de centrala punkterna i påpekandena och utlåtandena som inlämnats under planutkastets påseendetid 26.8–24.9.2019.

Alla on kuvattu kaavaluonnoksen nähtävilläolon 26.8–24.9.2019 aikana saatujen mielipiteiden ja lausuntojen keskeiset kohdat.

## UTLÅTANDEN / LAUSUNNOT:

### 1. Österbottens museum / Pohjanmaan museo

- I planläggningen bör man uppmärksamma området samtliga värden. I centrumområdet bör man särskilt uppmärksamma området arkeologiska värden samt den nationellt värdefulla byggda kulturmiljön. Österbottens museum konstaterar att den enda byggnaden som inte beaktats är den Glassbaren som är skyddad med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. Områdets arkeologiska värden har inte alls beaktats. Museet anser att man till utgångspunkterna och som bakgrundsinformation behöver nämna om Kristinestads arkeologiska utredning och områdets skyddsvärden som fasta fornlämningar. I planläggningen behöver man även beakta det arkeologiska utredningsbehovet och kostnadskonsekvenser. Museet anser att man behöver uppgöra en aktuell och tillräckligt omfattande byggnadsinventering. På basen av en sådan inventering kan man värdera enskilda byggnader och områdeshelheter.

**Bemötande: Planhandlingarna kompletteras med byggnadsinventering som beaktas i uppgörande av planförslaget. Områdets arkeologiska värden utreds.**

Suunnittelussa tulee huomioida kaikki arvokkaan alueen osatekijät. Keskusta-alueella tulee erityisesti huomioida alueen arkeologiset arvot sekä valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Pohjanmaan museo toteaa, että ainoa rakennus, jota ei ole huomioitu, on rakennussuojelulailta suojeltu Jäätelöbaari. Alueen arkeologiset arvot ovat jääneet kokonaan huomiotta. Museo katsoo, että lähtötietoihin ja tausta-aineistoksi tulee lisätä Kristiinankaupungin kaupunkiarkeologinen selvitys sekä alueen suojeluarvot kiinteänä muinaisjäänneksenä. Suunnittelussa tulee myös huomioida arkeologisten selvityksien tarpeet sekä kustannusvaikutukset. Museo katsoo, että tulee laatia ajantasainen ja riittävän laaja rakennusinventointi. Inventoinnin perusteella voidaan arvioida yksittäisiä rakennuksia ja aluekokonaisuuksia.

**Vastine: Kaava-asiakirjoja täydennetään rakennusinventoinnilla, joka huomioidaan kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä. Alueen arkeologiset arvot selvitetään.**

- Museet anser att tilläggsbyggande på den obebyggda tomten som idag fungerar som parkeringsområde är positivt. Den föreslagna byggrätten är dock verkligen stor. De anvisade byggnadsytorna är bara riktgivande vilket leder till att detaljplanens styrande verkan är svag. Museet anser att nybyggnation ska planeras betydligt striktare. Byggnadsrätt bör även anges skilt per byggnad. I planeringen bör man även beakta behovet av ekonomibygnader.

**Bemötande: Byggrätten kommer granskas och specificeras till planförslaget på basen av byggnadsinventeringen som uppgörs. På basen av detta kommer sedan byggnationen definieras i området.**

Museo toteaa, että täydennysrakentaminen rakentamattomana olevalle ja pysäköintitilana toimivalle tontille on positiivinen asia. Esitetty rakennusoikeus on kuitenkin todella suuri. Rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisina, joten asemakaavan ohjausvaikutus jää heikoksi. Museo katsoo, että uudisrakentaminen tulee suunnitella merkittävästi tarkemmin. Rakennusoikeudet tulee myös määritellä rakennuskohtaisina. Suunnittelussa tulee huomioida myös tarvittavat talousrakennukset.

**Vastine: Rakennusoikeutta tarkistetaan ja tarkennetaan kaavaehdotukseen laadittavan rakennusinventoinnin perusteella, jonka pohjalta määritellään alueelle rakentamista.**

- I planutkastet föreslås att skyddsbezeichnung för en byggnad ska tas bort. Museet anser att man först genom en byggnadsinventering kan bedöma värdet och skyddsbehov på befintliga byggnader. De i planen anvisade objekts- och områdesskyddsbestämmelserna bör oavsett uppdateras och områdesbestämmelserna beakta även tomternas/kvarterens byggnader, gårdsområden och dess användning samt ytbeläggning.

**Bemötande: Planhandlingarna kompletteras med byggnadsinventering. Beteckningar och bestämmelser ses över då ett förslag uppgörs.**

Kaavaluonnoksessa esitetään suojelumerkinnän poistamista yhdestä rakennuksesta. Museo toteaa, että vasta rakennusinventoinnin kautta voidaan tarkastella olemassa olevan rakennuskannan arvoja ja suojelutarpeita. Kaavassa esitettyjä kohde- ja aluesuojelumääräyksiä tulee joka tapauksessa päivittää ja aluemääräyksissä huomioida myös tonttien/korttelin muu rakennuskanta, piha-alueet ja niiden käyttö sekä pinnoitteet.

**Vastine: Kaava-asiakirjoja täydennetään rakennusinventoinnilla. Merkinnät ja määräykset tarkistetaan ehdotuksen laatimisen yhteydessä.**

- Utöver detta konstaterar landskapsmuseet att de konsekvenser detaljplanens förverkligande har för den nationellt värdefulla byggda miljön bör bedömas. I bedömningen bör man beakta detaljplanens konsekvenser för stadsbilden och kvartersstrukturen samt områdets arkeologiska värden och kvarterets byggnader som enligt lag är skyddade.

**Bemötande: Handlingarna kompletteras till förslagsskedet.**

Lisäksi maakuntamuseo toteaa, että asemakaavan toteutumisen vaikutuksia tulee arvioida osana valtakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä. Arvioinnissa tulee huomioida asemakaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja korttelirakenteeseen, alueen arkeologisiin arvoihin sekä korttelin lailla suojeltuun rakennukseen.

**Vastine: Asiakirjoja täydennetään ehdotusvaiheeseen.**

## 2. NTM-centralen / ELY-keskus

- I planändringen bör man beakta områdets nationella värden i förhållande till den målsättning man har gällande ändring av bestämmelsen för byggnadsskyddet. Av denna orsak behöver man uppgöra en byggnadshistorisk inventering, i vilken man undersöker områdets och enskilda byggnaders skeden och ändringar. I samband med detta görs en utredning om byggnation som redan rivits. Utredningen är särskilt viktig för Corners del, där omfattande ändringar i byggnaderna redan gjorts och värderingen bör beaktas som otillräcklig. När det gäller ändringen av detaljplanen behöver karteringen av byggnadernas skick göras så att utgångspunkten är de nuvarande skyddade byggnadernas restaureringsmöjligheter och utredning över omfattningen på behövliga restaureringsåtgärder.

**Bemötande: Planhandlingarna kompletteras med byggnadsinventering. Beteckningar och bestämmelser ses över då ett förslag uppgörs.**

Kaavamuutoksen laadinnassa on huomioitava alueen valtakunnallinen arvo suhteessa tavoiteltuihin rakennussuojelua koskevien määräysten muutoksiin. Tämän vuoksi tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys, jossa tutkitaan alueen ja yksittäisten rakennusten vaiheet ja muutokset. Tässä yhteydessä lisäksi selvitys jo puretusta rakennuskannasta. Selvitys on erityisen tärkeä Cornerin osalta, missä rakennusmuutoksia on laajasti jo tehty ja jonka arvottomista on pidettävä alunperin puutteellisena. Asemakaavan muutoksen kannalta rakennusten kuntotarkoitus tulee tehdä siten, että lähtökohdana on nykyisten suojeltujen rakennusten korjausmahdollisuuksien ja tarvittavien korjaustöiden laajuuden selvittäminen.

**Vastine: Kaava-asiakirjoja täydennetään rakennusinventoinnilla. Merkinnät ja määräykset tarkistetaan ehdotuksen laatimisen yhteydessä.**

- Kvarterets byggnader har fortsättningsvis en omfattande betydelse för stadsbilden av den orsaken behöver möjlig nybyggnation granskas i förhållande till den omkringliggande byggnationen. Om inventeringen visar att det inte längre finns skäl att i detaljplanen skydda byggnaden, ska beslut om rivning endast ges genom en bygglovsprocess för att bättre säkerställa att stadsbildens värden bevaras. Vid rivningsarbetet bör också göras en inventering och dokumentering. Detta ska krävas med en särskild planbestämmelse.

**Bemötande: Beaktas i uppgörande av planförslaget. Byggrätten kommer granskas och specificeras till planförslaget på basen av byggnadsinventeringen som uppgörs. På basen av detta kommer sedan byggnationen definieras i området.**

Korttelin rakennuksilla on katukuvassa laajempaa kaupunkikuvallista merkitystä, minkä johdosta mahdollinen uudisrakentaminen tulee tutkia suhteessa ympäröivään rakennuskantaan. Mikäli selvityksiin perustuen todetaan, ettei rakennuksen suojelu ole enää asemakaavalla perusteltua, tulisi kohteen purkaminen sallia ainoastaan rakennuslupamenettelyn kautta, jolloin varmistetaan paremmin kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Purkutyön yhteydessä tulee tehdä inventointi sekä dokumentointi. Tämän tekeminen on vaadittava erillisenä kaavamääräyksenä.

**Vastine: Huomioidaan kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä. Rakennusoikeutta tarkistetaan ja tarkennetaan kaavaehdotukseen laadittavan rakennusinventoinnin perusteella, jonka pohjalta määritellään alueelle rakentamista.**

- ELY anser att det enligt MBL 66 § vore sakligt att ordna ett myndighetsråd senast då inventeringen färdigställs, dock oavsett innan planförslaget läggs fram.

**Bemötande: Möte med berörda myndigheter ordnas under processens gång.**

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan olisi aiheellista järjestää MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu viimeistään selvitysten valmistuttua, kuitenkin ennen kaavan ehdotusvaiheen kuulemistä.

**Vastine: Prosessin aikana järjestetään neuvottelu asianomaisten viranomaisten kanssa.**

## ÅSIKTER / MIELIPITEET:

### 1. Bostads Ab Kyrkoparken

- Anser att den alternativa lösningen längst till höger på sida 28 i planbeskrivningen är den mest lämpade.

**Bemötande: Noterat. Detaljplanens slutliga innehåll bestäms i planförslaget, efter att byggnadsinventering uppgjorts.**

Katsoo, että parhaiten soveltuva ratkaisu on kaavaselostuksen sivun 28 äärimmäisenä oikealla oleva.

**Vastine: Huomioitu. Asemakaavan lopullinen sisältö määräytyy kaavaehdotuksessa rakennusinventoinnin laatimisen jälkeen.**

- Godkänner att den befintliga byggnaden rivs och ersätts med en ny, anser att byggnadens kulturhistoriska värden redan förstörts i tidigare renoveringar.

**Bemötande: Noterat, planhandlingarna kompletteras med byggnadsinventering som beaktas i uppgörande av planförslaget. På basen av byggnadsinventeringen bestäms vilka åtgärder som kan vidtas.**

Pitää hyväksyttävänä nykyisen rakennuksen purkamista ja korvaamista uudella, ja on sitä mieltä, että rakennus on kulttuurihistoriallisesti pilattu jo aiemmissa korjauksissa.

**Vastine: Huomioitu, kaava-asiakirjoja täydennetään rakennusinventoinnilla, joka huomioidaan kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä. Rakennusinventoinnin perusteella päätetään, millaisiin toimenpiteisiin voidaan ryhtyä.**

- Kan på basen av detta material inte slutligen ta ställning till den nya planerade byggnaden, inväntar med spänning på noggrannare planer för tilläggsbyggandet som planeras i kvarteret.

**Bemötande: Byggrätten kommer granskas och specificeras till planförslaget på basen av byggnadsinventeringen som uppgörs. På basen av detta kommer sedan byggnationen definieras i området.**

Tämän materiaalin perusteella ei voi ottaa lopullista kantaa uudisrakentamiseen, odottaa mielenkiinnolla tarkempia suunnitelmia korttelin lisärakentamisen suhteen.

**Vastine: Rakennusoikeutta tarkistetaan ja tarkennetaan kaavaehdotukseen laadittavan rakennusinventoinnin perusteella, jonka pohjalta määritellään alueelle rakentamista.**

## 2. Pro Kirkkokatu

- Anser att man inte tillräckligt beaktat kulturhistoriska och stadsbildens värden. I synnerhet då byggnaden som ska rivas är sr-märkt, finns inom RKY-området och dess mångsidighet. Ej heller har man beaktat byggnadens historiska funktion och ålder samt byggnadens låga, gammalmodiga, byggnadssätt.

Att bedöma byggnaden som förfallen är inte en tillräcklig orsak för att riva den historiska och i planen skyddade byggnaden. Inte heller det att det rinner vatten i källaren, detta kan ordnas genom dagvattenhantering. Anser att det fortfarande finns restaureringsmöjligheter för byggnaden. Restaurering är även förenlighet med hållbar utveckling. För en restaurering talar även det att byggnaden fortsättningsvis är bebodd. Med hänvisning till ovanstående; de ekonomiska omständigheterna motiverar inte till rivning av byggnaden.

Byggnadens mångsidighet, skeden och skiktstruktur, är inte ett skäl till att riva sr-beteckningen. De gamla stockhus som hittas i Kristinestad har genomgått många förändringar genom åren och anpassats till de specifika behoven. Byggnadens olika faser/skeden är en del av det gemensamma kulturarvet. Man borde beakta att byggnaden är gammal och att det i Finland endast finns fåtal kvarvarande "trästäder".

Enligt anmärkningarna borde Kristinestad fungera som ett föredöme och istället för att riva byggnaden förespråka en restaurering. Frågar sig om man tillräckligt noggrant övervägt att restaurera byggnaden. Pro Kirkkokatu kan inte godkänna att man lättvindigt kan ta bort sr-märkningen genom en enskild planändring.

Detaljplanen ser ut att vara riktgivande med tanke på byggnadens placering och volym och ger inga exakta föreskrifter om byggnadens storlek och hur den placeras. Önskar tydlighet i den faktiska användningen av området. Det finns ingen orsak att öka på byggnadsvolymen då folkmängden och efterfrågan på service bara minskar. Vilka konsekvenser har nybyggnation för de befintliga bostadsbyggnaderna, planlagda tomter och för affärsutrymmenas användning?

**Bemötande: Detaljplanen uppgörs med målsättningen att utreda sökandens målsättningar om tilläggsbyggande i kvarteret.**

**På basen av inkommen respons kommer planförslaget kompletteras med en noggrann byggnadsinventering där områdets lokala- samt nationellt värdefulla kulturmiljöaspekter beaktas. På basen av detta utvärderas möjligheterna till rivning av byggnaden samt nybyggandets omfattning. Detaljplanens innehåll och målsättningar kommer specificeras på basen av utredningens resultat samt på basen av myndigheternas kommentarer.**

Katsovat, ettei kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja ole riittävästi huomioitu, erityisinä piirteinä purettavaksi suunnitellun rakennuksen sr-merkintä, sijainti RKY-alueella ja monimuotoisuus, historiaan liittyvä toiminta ja ikä sekä vanha matala rakennustapa.

Rakennuksen määrittely ränsistyneeksi ei ole riittävä peruste historiallisen ja kaavassa suojellun rakennuksen purkuun. Kellariin pääsevä vesi ei ole myöskään purkuperuste, vaan vedenohjaukseen liittyvää. Näkee edelleen rakennukselle olevan korjausmahdollisuuksia. Korjaus on myös kestävä kehityksen mukaista. Korjauskelpoisuudesta kiellii myös se, että rakennus on edelleen asuttuna. Edellä mainittuihin asioihin viitaten eivät taloudelliset seikat perustele rakennuksen purkua.

Rakennuksen monimuotoisuus, vaiheet ja kerroksellisuus, eivät ole peruste sr-merkinnän purkamiselle. Kristiinankaupungin vanhat hirsitalot ovat kohdanneet monia muutoksia vuosien varrella ja sopeutuneet kulloisiinkin tarpeisiin. Rakennuksen eri vaiheet ovat osa yhteistä kulttuuriperintöä. Pitäisi huomioida, että rakennus on vanha, ja että Suomessa on vain muutama puukaupunki jäljellä.

Allekirjoittaneiden mukaan Kristiinankaupungin tulisi toimia esimerkkinä ja suosia rakennusten korjaamista purkamisen sijasta. Kysyvät, onko pohdittu riittävästi rakennuksen kunnostusmahdollisuuksia. Pro Kirkkokatu ei voi hyväksyä sitä, että sr-merkintä voidaan kevyesti poistaa yksittäisessä kaavamuutoksessa.

Asemakaava näyttäisi olevan ohjeellinen rakennusten sijoittelun ja volyymin suhteen, eikä anna tarkkaa tietoa rakennusten koosta ja sijoittelusta. Kaipaavat selkeyttä todellisesta alueen käytöstä. Rakennusvolyymin nostolle ei löydy perusteita, kun väestön määrä ja palveluiden kysyntä vain vähenee. Mitä vaikutuksia uudisrakennuksilla on olemassa oleville asuinrakennuksille, jo kaavoitetuille tonteille ja liiketilojen käytölle?

***Vastine: Asemakaavan laatimisen tavoitteena on selvittää täydennysrakentamista korttelissa.***

***Kaavaehdotusta täydennetään saadun palautteen perusteella yksityiskohtaisella rakennusinventoinnilla, jossa huomioidaan alueen paikalliset ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristönäkökohdat. Tämän perusteella arvioidaan rakennuksen purkamismahdollisuuksia ja uudisrakentamisen laajuutta. Kaavan sisältö ja tavoitteet tarkentuvat selvityksen tulosten ja viranomaisten kommenttien perusteella.***