

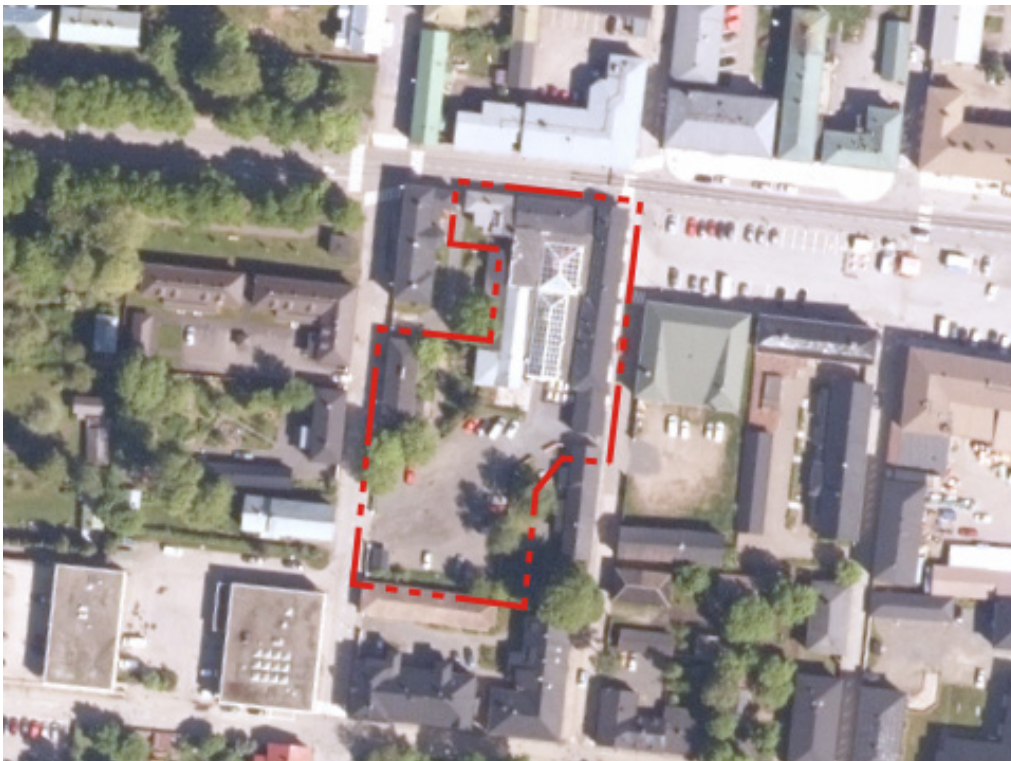
Tilaja
Kristiinankaupungin kaupunki

Asiakirja
Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä
23.2.2023

KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS – KORTTELI 238, TONTIT 12 JA 13



**KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS – KORTTELI 238, TONTIT 12 JA
13**

Projektin nimi **Asemakaavan muutos – kortteli 238, tontit 12 ja 13**
Vastaanottaja **Kristiinankaupungin kaupunki**
Asiakirja **Kaavaselostus**
Päivämäärä **31.5.2019, 23.2.2023**
Laatija **Christoffer Rönnlund, Jonas Lindholm, Jorma Latvala, Maria Niemi**
Tarkistaja **Jonas Lindholm, Päivi Märjenjärvi**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 1 |
| 1.1 | Tunnistetiedot | 1 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti | 2 |
| 1.3 | Kaavan nimi ja tarkoitus | 3 |
| 1.4 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista | 3 |
| 2. | TIIVISTELMÄ | 3 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet | 3 |
| 2.2 | Asemakaava | 3 |
| 2.3 | Asemakaavan toteuttaminen | 3 |
| 3. | LÄHTÖKOHDAT | 3 |
| 3.1 | Selvitys kaavoitusalueen oloista | 3 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus | 3 |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö | 3 |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö | 3 |
| 3.1.4 | Maanomistusolot | 11 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 12 |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 12 |
| 4. | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 15 |
| 4.1 | Kaavoituksen eri vaiheet | 15 |
| 4.2 | Asemakaavoituksen tarve | 15 |
| 4.3 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 15 |
| 4.4 | Osallistuminen ja yhteistyö | 16 |
| 4.4.1 | Osalliset | 16 |
| 4.4.2 | Vireilletulo | 16 |
| 4.4.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutus | 17 |
| 4.4.4 | Viranomaisyhteistyö | 17 |
| 4.5 | Asemakaavan tavoitteet | 17 |
| 5. | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 18 |
| 5.1 | Kaavan rakenne | 18 |
| 5.2 | Kaavaluonnos | 18 |
| 5.3 | Kaavaehdotus | 22 |
| 5.3.1 | Mitoitus | 24 |
| 5.4 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen | 24 |
| 5.5 | Aluevaraukset | 24 |
| 6. | KAAVAN VAIKUTUKSET | 25 |
| 6.1 | Selvitys asemakaavan vaikutuksista | 25 |
| 6.1.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 25 |
| 6.1.2 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 26 |
| 6.2 | Nimistö | 26 |
| 7. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 27 |
| 7.1 | Toteuttaminen ja ajoitus | 27 |

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitettava alue sijaitsee Kristiinankaupungin kaupunkikeskustassa ja rajautuu Kauppatoriin. Kaavoitus koskee voimassa olevan asemakaavan korttelia 238 tontteja 12–13. Kaavoitusalueen pinta-ala on n. 0,4 ha.

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyöhankkeena Kristiinankaupungin kaupungin ja Ramboll Finland Oy:n kesken.

Kristiinankaupungin kaupunki



*Lapväärtintie 10, 64100 Kristiinankaupunki
www.kristiinankaupunki.fi*

Yhteyshenkilö

*Kaavoituskoordinaattori Markku Niskala
puh. +358 40 847 7400
sähköposti: markku.niskala@krs.fi*

Ramboll Finland Oy



*Teräksenkuja 1–3 E, 65100 Vaasa
www.ramboll.fi*

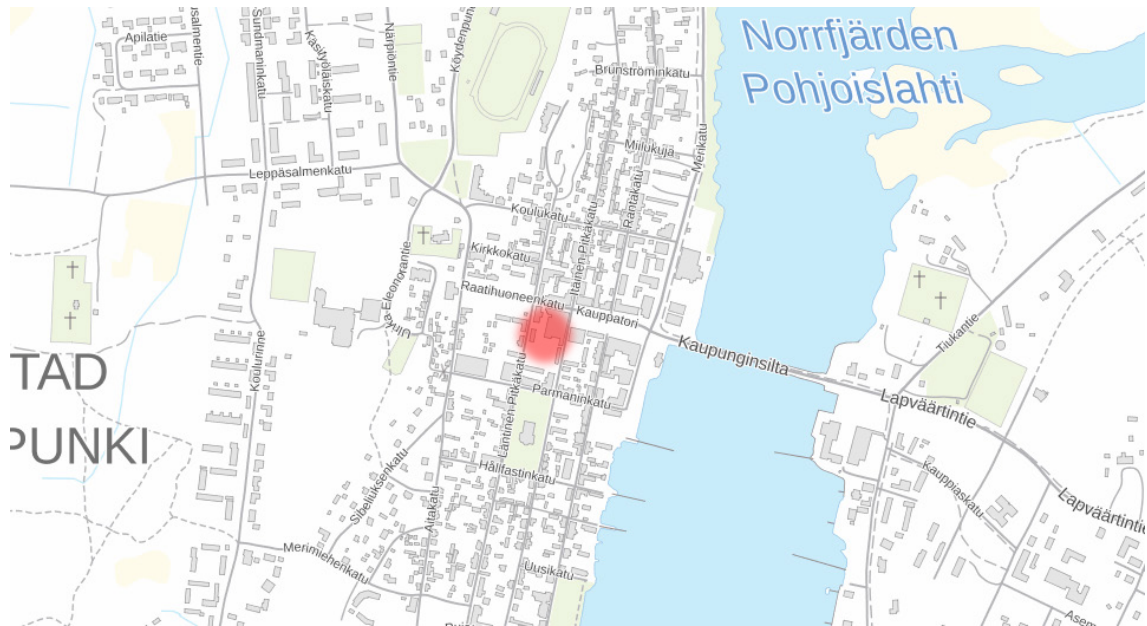
Yhteyshenkilö

*Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
puh. +358 50 349 1156
sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi*

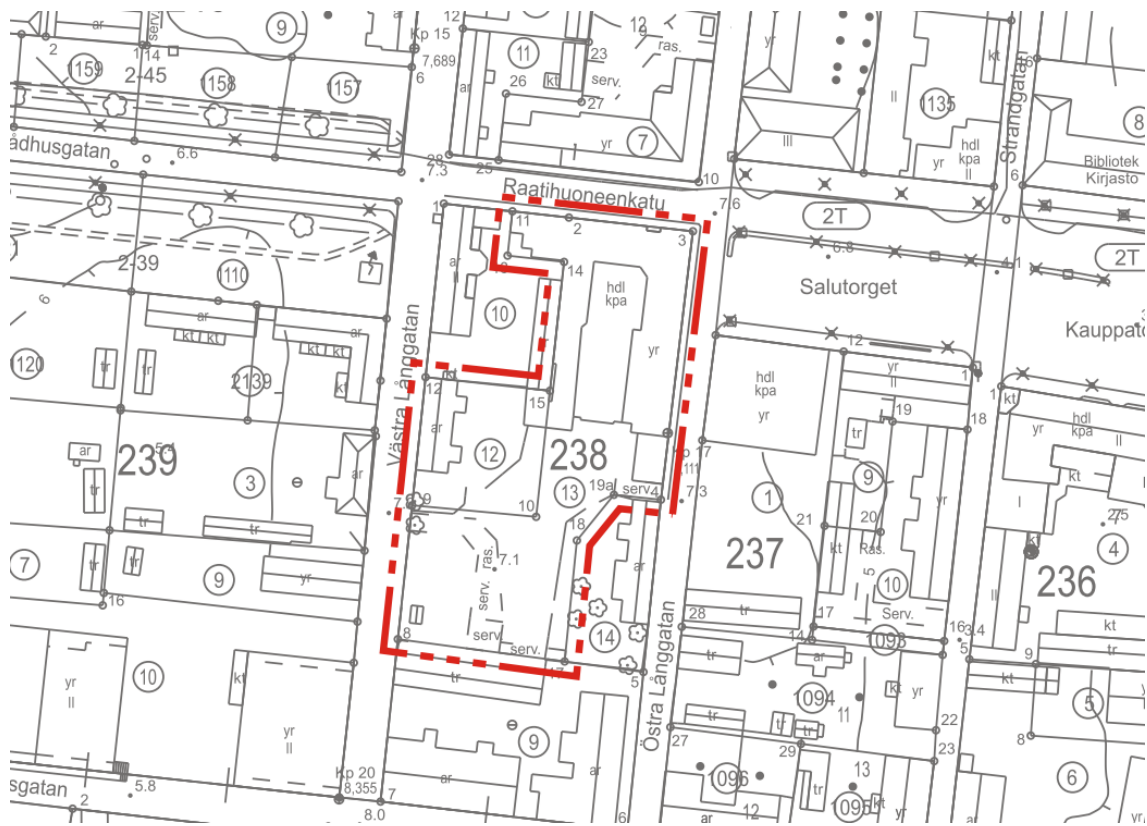
*Suunnittelija Maria Niemi
puh. +358 44 094 9494
sähköposti: maria.niemi@ramboll.fi*

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Kauppatorin vieressä kaupungin keskustassa ja rajautuu lännessä Läntiseen Pitkätatuun ja idässä Itäiseen Pitkätatuun sekä pohjoisessa Raatihuoneenkatuun.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualan rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Asemakaavan muutos – Kortteli 238, tontit 12 ja 13.**

Kaavoituksen tarkoituksena on mahdollistaa lisärakentaminen kortteliin korottamalla rakennusoi-
keutta ja tarkistamalla uudisrakentamisen mahdollisuuksia etenkin tontilla 13.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

Liite 1 – Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liite 2 – Rakennusinventointi.

Liite 3 – Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen.

Liite 4 – Muistio viranomaisneuvottelusta.

Liite 5 – Muistio arvottamisneuvottelusta.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

| | |
|-----------------|--|
| 12.3.2018 § 57 | Päätös asemakaavoituksen käynnistämisestä. |
| 26.8–24.9.2019 | OAS ja kaavaluonnos nähtävillä. |
| ___-___-___ | Ehdotus nähtävillä. |
| ___..20__ § ___ | Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan. |
| ___..20__ § ___ | Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan. |

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeiset maa-aluevaraukset ovat asuminen ja liiketoiminta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuus-
tossa ja kaava on saanut lainvoiman. Vastuu toteuttamisesta kuuluu alueen maanomistajille tont-
tien rakentamisen osalta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitusalueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu keskeiselle paikalle kaupungin ydinkeskustassa. Korttelialue rajautuu kaupungin
toriin, joka on kaupungin keskipiste. Alueella on erilaisia palvelu- ja asumistoimintoja.

3.1.2 Luonnonympäristö

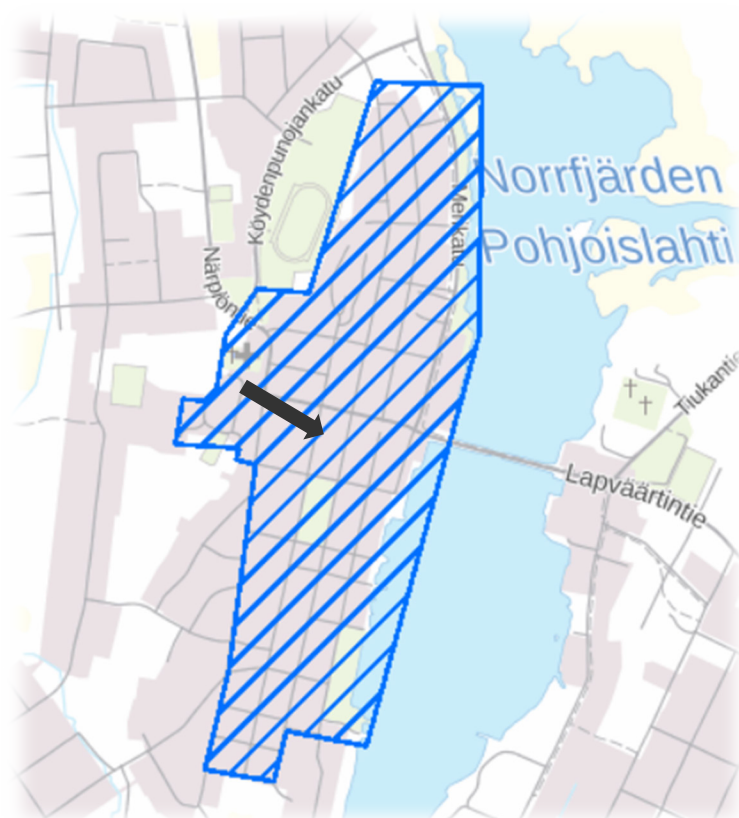
Kristiinankaupunki on vihreä ja vehmas kaupunki, kaavoitettava alue ei poikkea siitä. Alueella ei
ole suojeltavia luontotyyppejä, koska alue on suurelta osin rakennettua.

3.1.3 Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö

Kristiinankaupungin keskeiset osat kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kult-
tuuriympäristöön (RKY), Kristiinankaupungin ruutukaava-alueeseen. Rakennuskanta on vanhaa
ja vanhimmat rakennukset RKY-alueella ovat peräisin 1600-luvulta. Rakennukset on yleensä ra-
kennettu puusta.



Kuva 3. Ilmakuva ydinkeskustasta © RKY.fi.



Kuva 4. Kartalla on osoitettu RKY-alueen rajausta, kaava-alueen sijainti mustalla nuolella.

Seuraavaan kuvaukseen alueesta on haettu ote sivulta www.rky.fi;

”Kristiinankaupunki on maamme parhaiten säilynyt suurvalta-ajalta periytyvä ruutukaupunki, jossa sekä asemakaava että rakennuskannan pääosa periytyvät agraarin kauppakaupungin ajoilta.

Vanha ruutukaava-alue rajautuu etelässä Uuteen toriin, idässä Merikatuun ja lännessä Aitakatuun. 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. Asemakaava-alue on kasvanut alkuperäisestä, 1651 kaavoitetusta ydinosastaan. Nykyisellä ydinalueella on alun toistakymmentä korttelia pohjoiseteläsuunnassa ja neljä poikkisuunnassa. Vanhimmat korttelit ovat säännöllisiä suorakaiteita maanmittari Claes Claessonin kaavoittamassa koossa, kun taas laajennuskorttelit 1700–1800-luvuilta ovat vaihtelevan kokoisia. Maannouseman myötä entisen rantakadun rannanpuolelle on tullut uusi korttelirivi, joka rajoittuu edelleenkin madaltuvaan merenrantaan.

Kauppatori, joka avautuu merenlahden suuntaan, on säilyttänyt 1600-luvun mittakaavan. Kauppatorilta länteen jatkuva Raatihuoneenkatu päättyy 1856 valmistuneeseen raatihuoneeseen, jonka pohjoispuolisella mäellä on Ulrika Eleonoran kirkko. Kirkon pohjoispuolella on tullitupa vuodelta 1720.

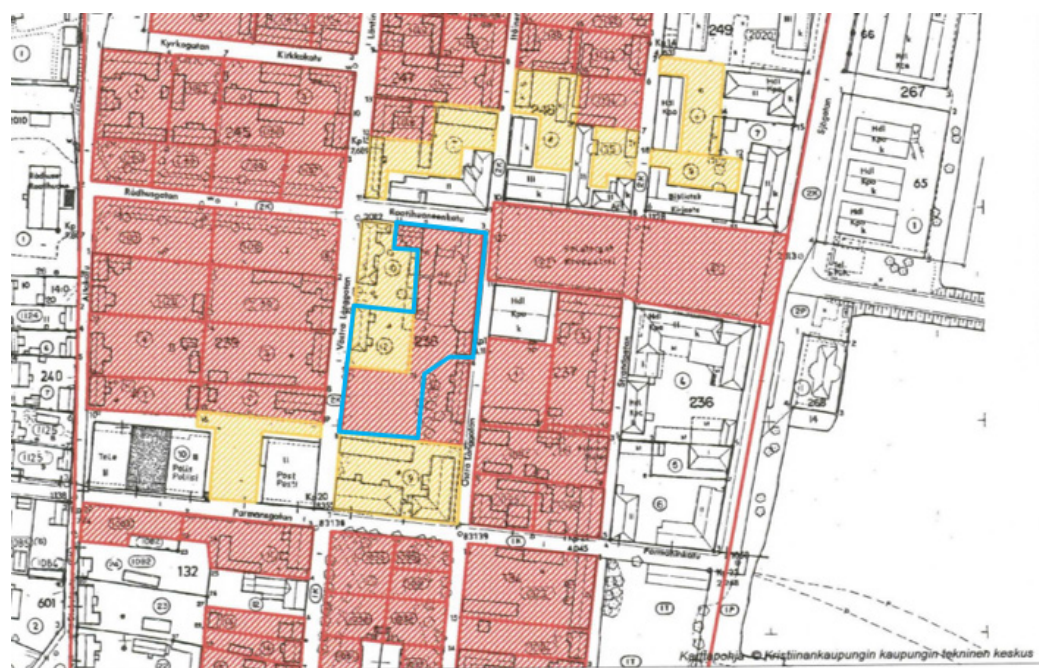
Kauppatori ja Raatihuoneenkatu, jota on 1800-luvulla levennetty raatihuoneen edustalla puistokaduksi, jakaa kaupunkialueen kahteen osaan. Torin ympärille on tullut uusia liiketaloja ja läheisyyteen pari kerrostaloa 1960–1980-luvuilla. Pohjoinen ja eteläinen osa kaupunkia ovat hyvin säilynyttä 1700–1800-luvun puutaloasutusta.

Kristiinankaupungin ruutukaavaosaan vahvistettiin 1970–1980-lukujen mittaan kolmessa osassa asemakaavan muutos, jolla puutaloasutuksen suojelu vakiinnutettiin. Rakennuskantaa kunnostetaan asemakaavan viitoittamalla tavalla.”

Muinaisjäännökset

Muinaisjäännöskisterin perusteella koko Kristiinankaupungin ruutukaava-alue luokitellaan kiinteäksi muinajäännökseksi ja historialliseksi asuinpaikaksi. Kaupungin isoavihaa (n. 1700–1721) vanhemmat säilyneet kaupunkiarkeologiset kulttuurikerrokset ovat muinaismuistolain rauhoittamia.

Alueelta on tehty kattavia selvityksiä ja kaivauksia ainoastaan tietyiltä kohdin esim. kunnallisteknisten hankkeiden ja uudisrakentamisen suunnittelun yhteydessä joissakin kortteleissa. Museoviraston selvityksessä vuonna 2001 on tehty karkea luokittelu ”tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoisista alueista”, ks. **alla oleva kuva**. Muinajäännösesiintymät ja merkit asuinpaikoista tulee selvittää suunniteltaessa toimenpiteitä näille alueille. Alue sijoittuu nk. luokkien 1 ja 2 alueelle.



KRISTIINANKAUPUNKI

Tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoiset alueet

Tutkimusalueen pohjoisosa

| | | | |
|---|-------------|--|--------------------------|
|  | = 1. luokka |  | = Inventointialueen raja |
|  | = 2. luokka | | |

Museovirasto/RHO/
T.Mökkönen 2001

Kuva 5. Ote Kaupunkiarkeologisesta inventoinnista 2001” © Museovirasto. Mahdolliset alueet, joissa muinajäännöksiä voi esiintyä, on jaettu kahteen luokkaan, luokka 1 punaisella ja luokka 2 keltaisella. Kaavoitettavan alueen likimääräinen raja sinisellä.

Arkeologinen selvitys 2021

Keväällä 2021 on tehty arkeologinen selvitys kyseessä olevalta maa-alueelta. Selvityksen tarkoituksena oli tarkistaa, pitävätkö Museoviraston oletukset selvityksessä vuodelta 2001 paikansa. Toimenpiteet keskitettiin tontin 13 rakentamattomaan osaan, koska täydennysrakentamista on suunniteltu ensisijaisesti tälle tontille.

Selvitystä on valvonut Pohjanmaan museon maakunta-arkeologi, maastotyöt tehtiin 7.5.2021. Selvityksessä kaivettiin 5 koekuoppaa kaivinkoneella mahdollisten kulttuurihistoriallisesti arvokaiden esine- ja kerrosesiintymien kartoittamiseksi. Tutkimuksen tuloksissa ei ollut merkkejä muinaisjäännöksistä näillä paikoin.

Tarkempia lisätutkimuksia tulee tehdä korttelin täydennysrakentamiseen liittyvien maanrakennustöiden yhteydessä, koska selvityksessä ei voida poissulkea muinaisjäännösten esiintymistä muilla paikoin korttelissa kuin valituilla koekuopilla. Käytännössä tämä tarkoittaa, että arkeologi valvoo maanrakennustöitä ja raportoi tuloksista museoviranomaiselle.



Kuva 6. Valokuva koekuoppien kaivamisesta 7.5.2021, osa kuopista näkyy kuvassa © Pohjanmaan museo.



Kuva 7. Esimerkki löydetystä aineistosta, vanhoja kattotiiliä © Pohjanmaan museo.

Rakennuskanta

Rakennuksiin ajan mittaan tehdyistä rakenteellisista ja muista muutoksista huolimatta ruutukaa-
varakenne näkyy edelleen kaupungissa. Erityisesti 1900-luvun loppupuolella rakennetut liike- ja
yleiset rakennukset erottuvat selvästi siitä poikkeavan suuren kokonsa vuoksi.

Kaava-alueella on useita vanhoja rakennuksia, joita on muutettu tai muotoiltu erilaiseksi alkupe-
räisestä. Kortteli kuuluu Kristiinankaupungin alkuperäiseen ydinosaan. Koko alueella/korttelilla
on kulttuurihistoriallista arvoa kaupungin solmukohdassa.



Kuva 8. Rakennuskanta lähialueella, kaavoitettava alue on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla.

Rakennusinventointi 2022

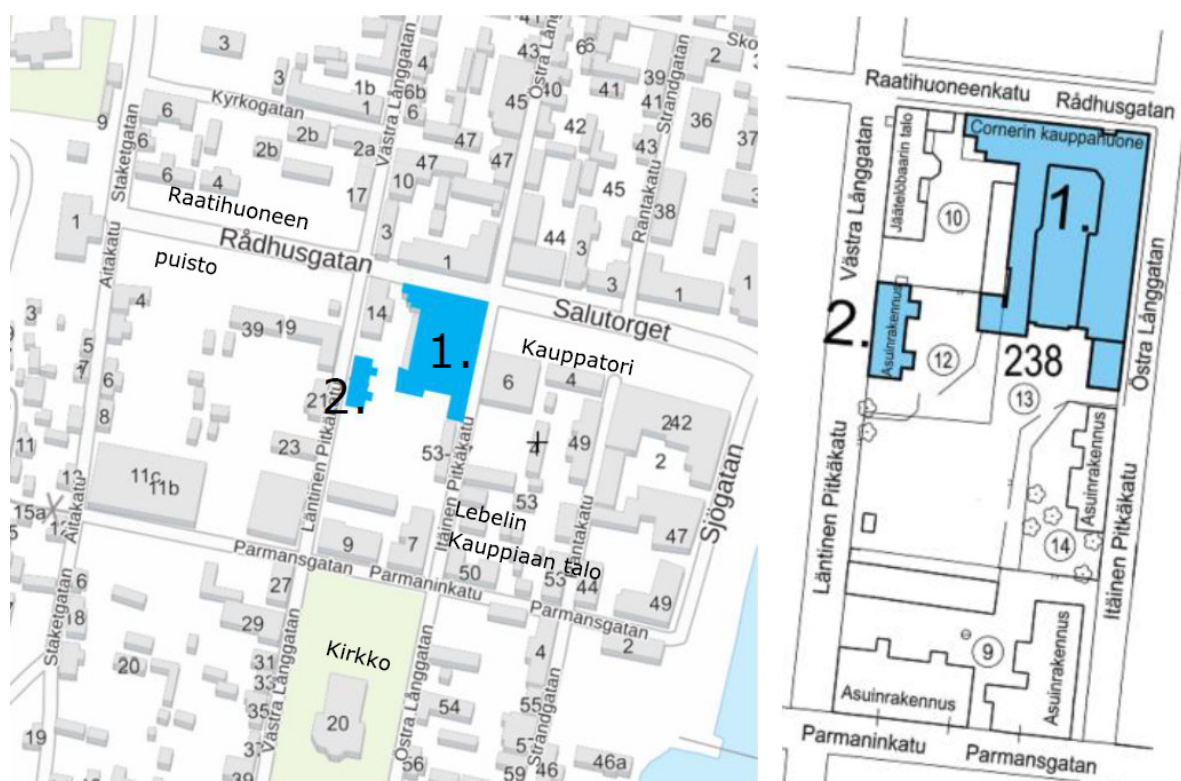
Kaavoitettavalta alueelta on laadittu rakennusinventointi, jossa on tutkittu alueen historiaa, rakennuskantaa ja ympäristöä. Selvityksen pohjalta on arvioitu alueen ja rakennuskannan suoje-luarvot, arvotus toimii asemakaavoituksen pohjalta. Inventoinnin pohjana ovat toimineet kaikki aiemmin tunnetut inventoinnit. Rakennusinventointi on liitetty kaavaselistuksen **liitteeksi 2**.

Kaavoitettavalla alueella on 2 päärakennusta, joita inventointi koskee. Kohteet on esitetty alla olevissa kuvissa. Molemmat kohteet on osoitettu selvityksessä sr-merkinnällä eli suojeltavana rakennuksena.

Rakennus 1 on muodostunut aiemmin useista eri rakennuksista, jotka on yhdistetty ja sen jäl-keen on sisäpiha katettu lasikatolla. Rakennuksessa on nykyään mm. ravintolatoimintaa.

Rakennus 2 on asuintalo, jossa on useita asuntoja ja johon on myös tehty useita muutoksia vuo-sien aikana.

Koko korttelin sisäpiha toimii nykyään pysäköintialueena.



Kuva 9. Ote rakennusinventoinnista. Inventointikohteet on osoitettu sinisellä.



Kuva 10. Ote rakennusinventoinnista, kohde nro 1 – Cornerin kauppahuone.



Kuva 11. Ote rakennusinventoinnista, kohde nro 2.



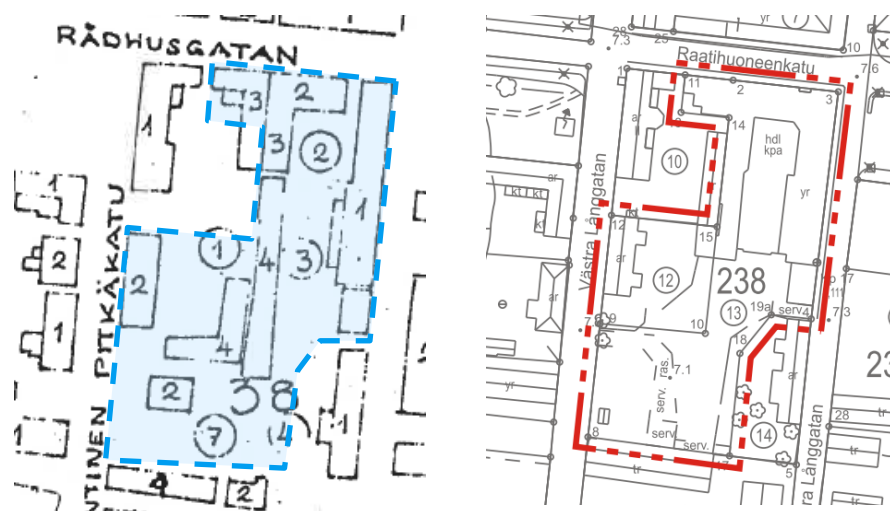
Kuva 12. Ote rakennusinventoinnista, näkymä Raatihuoneenkadun-Läntisen Pitkätien risteyksestä. Keskellä on rakennussuojelulain perusteella suojeltu "Jäätelöbaarin talo", joka ei sisälly kaavoitettavaan alueeseen.

Korttelialueella on aiemmin ollut useita rakennuksia, joita on poistettu aikojen mittaan. Koko sisäpiha on nykyisin sorapintaista pysäköintialuetta.



Kuva 13. Ote rakennusinventoinnista, näkymä sisäpihalta kohti kohdetta nro 1.

Ote inventoinnista vuodelta 1967 ja rakennusten sijainti siinä vaiheessa, sekä verrattuna asema-kaavan rajaukseen;



Kuva 14. Ote inventoinnista ja kaava-alueen likimääräinen raja, vertailu nykytilanteeseen (pohjakartta 2019).

Tarkemmat tiedot kohteista ja ympäristöstä selviävät rakennusinventoinnista, ks. **liite 2**.

Palvelut

Kaavoitettavalla alueella on palveluja yksityisen yritystoiminnan muodossa, joka tarjoaa erityyppisiä palveluja. Kristiinankaupungin keskustassa on laaja valikoima palvelutoimintoja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Lähialueella on työpaikkoja esim. kahvila- ja ravintola-alalla, mutta myös erityyppistä myymälätoimintaa.

Virkistys

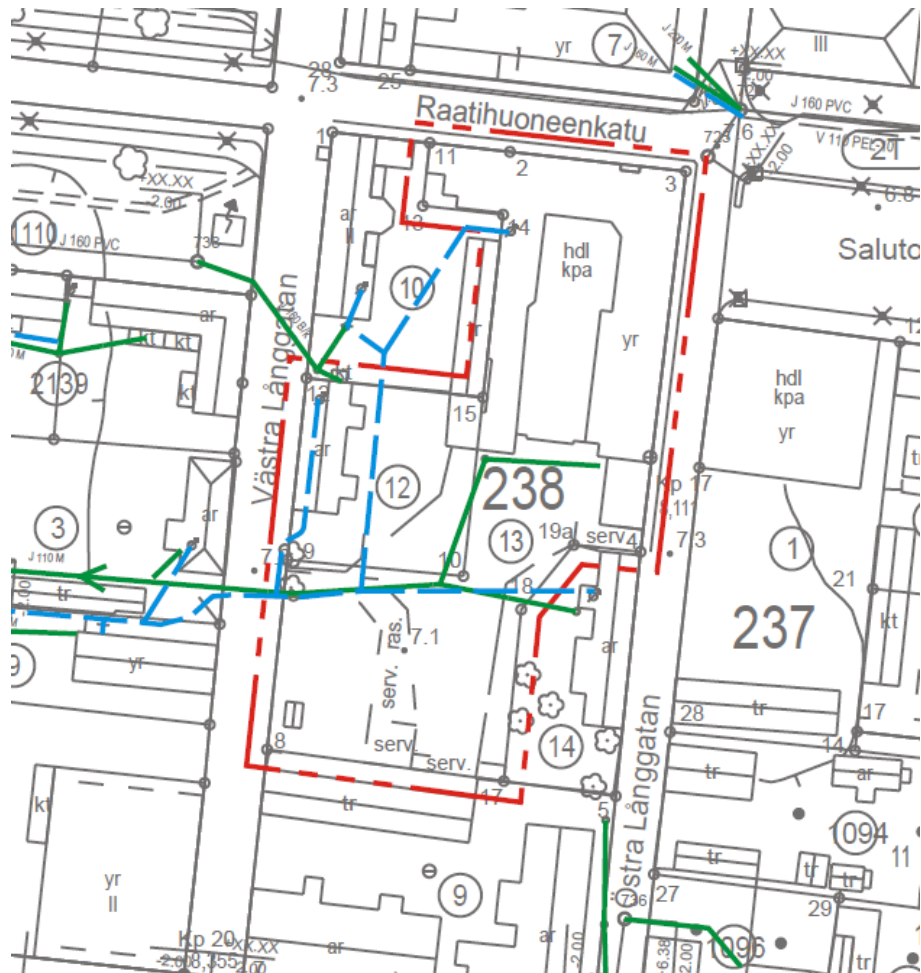
Alueella ei ole rakennettuja virkistysalueita.

Liikenne

Liikenne torin ympäristössä ja viereisillä kaduilla on vilkasta, koska kyse on keskusta-alueen solmukohdasta. Toria käytetään yleisenä pysäköintialueena. Kyseessä olevan korttelin sisällä on iso sorakenttä, jota käytetään pysäköintiin.

Tekninen huolto

Alueelle on rakennettu kunnallinen vesijohto- ja viemäriverkosto.



Kuva 15. Vesijohto on osoitettu korttelialueella sinisellä, viemäri vihreällä.

3.1.4 Maanomistusolot

Kaavoitettavan alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

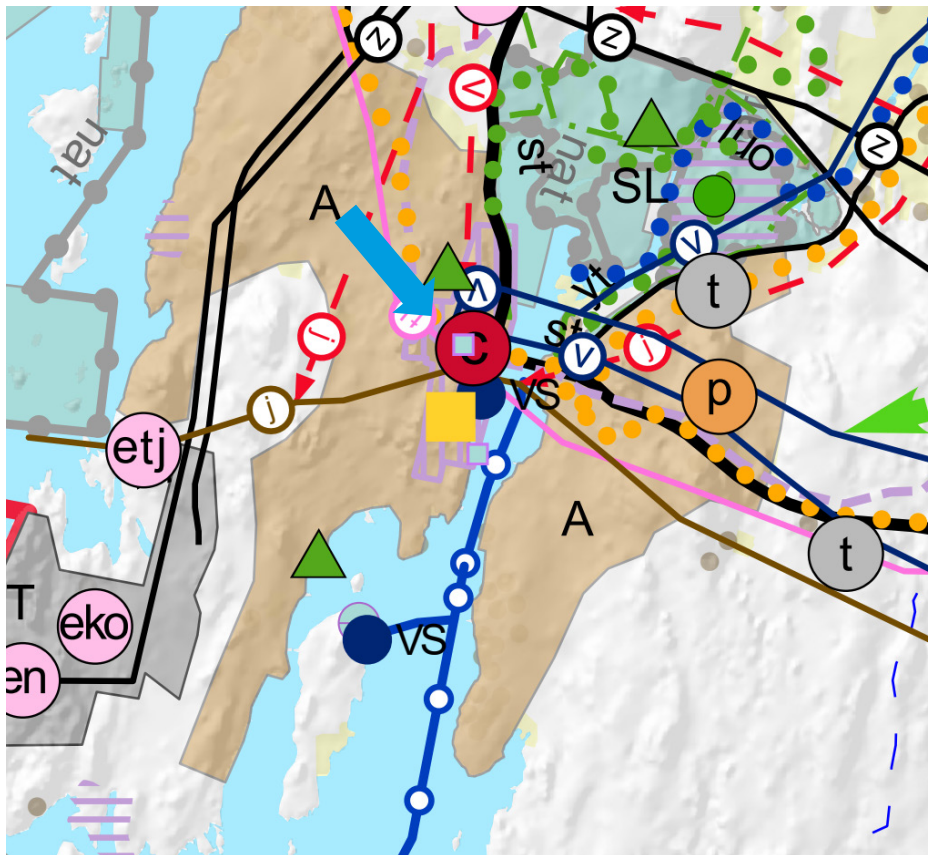
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiiasältönsä mukaan seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto





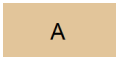
3.2.1.2 Maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Kristiinankaupungin osalta kaavan laatii Pohjanmaan liitto. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020. Kaavoitettava alue sijoittuu maakuntakaavassa A-alueelle (taajamatoimintojen alue).



Kuva 16. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Kaava-alueita koskevat pääasialliset merkinnät:

| Merkintä | Merkinnän kuvaus, määräykset |
|---|---|
|  | Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö |
|  | Keskustatoimintojen alue (c) |
|  | Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue |

3.2.1.3 Yleiskaava

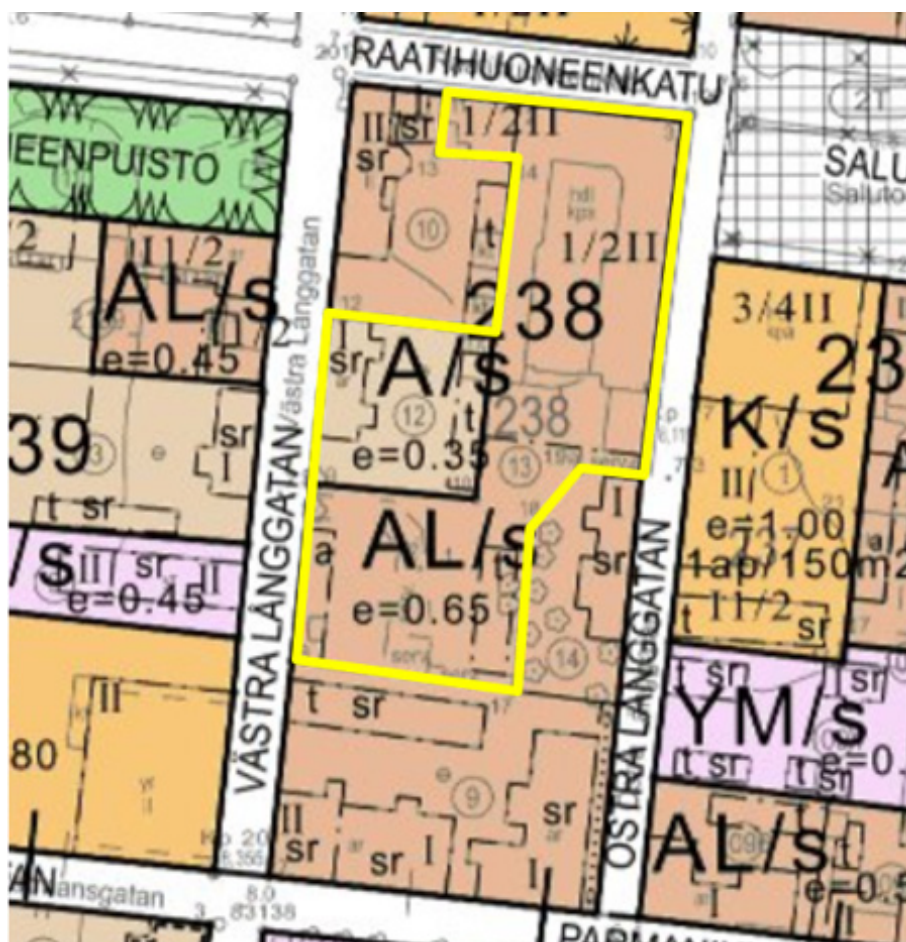
Alueella on voimassa Kristiinankaupungin oikeusvaikutukseton yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 1998. Osayleiskaavassa alueella on merkinnät A/s ja AL/s.



Kuva 17. Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta (1998).

3.2.1.4 Asemakaava

Alue on ennestään asemakaavoitettu. Alueella voimassa oleva asemakaava nro 38 vahvistettiin 21.2.1995. Ote asemakaavayhdistelmästä vuodelta 2010 on esitetty alla.



Kuva 18. Ote asemakaavayhdistelmästä (2010). Suunnittelualan alustava rajaus on osoitettu keltaisella viivalla.

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on kokonaisuudessaan hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.9.2000. Tämän jälkeen on hyväksytty pieniä muutoksia erikseen 30.3.2006 sekä 27.4.2009.

3.2.1.6 Tonttijako ja tonttirekisteri

Tiedot alueen kiinteistöjaosta perustuvat Maanmittauslaitoksen/kaupungin ajantasaisiin tietoihin.

3.2.1.7 Pohjakartta

Alueelta on ajantasainen pohjakartta, jota käytetään kaavoituksessa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Aloitusvaihe. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Aloitusvaiheessa laaditaan OAS, joka asetetaan nähtäville. Viranomaisneuvottelu järjestetään ennen nähtäville asettamista.

Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää OAS:sta palautetta kaupungille. OAS:aa päivitetään koko kaavaprosessin ajan.

Valmisteluvaihe (luonnosvaihe). Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisuja kaavaluonnoksen pohjaksi. Kaavaluonnos asetetaan sen jälkeen nähtäville 30 päiväksi. Tästä ilmoitetaan paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivulla. Osalliset voivat tällöin esittää mielipiteensä kaavasta joko suullisesti tai kirjallisesti. Luonnosvaiheessa voidaan lisäksi tarvittaessa järjestää yleisötilaisuus, josta tiedotetaan lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Tarvittaessa kaavaprosessin aikana järjestetään neuvotteluja viranomaisten kanssa.

Ehdotusvaihe. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, on kaavaa usein tarkistettava. Kun kaupungin hallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaupunginhallituksen kaavoitusjaostolle. Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla.

Hyväksyminen. Kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valitus. Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

Voimaantulo. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Asemakaavoituksen tarve

Kaavamuutoksen tarve on muodostunut, koska tonttien rakennusoikeutta on nähty tarpeelliseksi korottaa. Aloitteen asemakaavamuutoksesta on tehnyt korttelin kyseisten tonttien omistaja.

4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäätös tehtiin kaupunginhallituksessa 12.3.2018 § 57.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavoitusprosessin aikana kuullaan asianomaisia osallisia. Erillisneuvotteluita järjestetään asianomaisten viranomaisten kanssa tarpeen mukaan. Asemakaavan nähtävillöolojen aikana on mahdollisuus jättää palautetta.

- Viranomaisneuvottelu järjestettiin keskeisten viranomaisten kanssa 22.4.2021. Neuvotteluun osallistuivat Pohjanmaan museon, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Kristiinankaupungin kaupungin, maanomistajan sekä konsultin Ramboll Finland Oy:n edustajat. Neuvottelu järjestettiin maastossa, että jokainen osapuoli saisi paremman käsityksen asiasta ja voisi visuaalisesti arvioida, mitä vaikutuksia mahdollisella rakennuksen purkamisella ja täydennysrakentamisella kortteliin voisi olla. Neuvottelun yhteydessä todettiin, että tulee laatia rakennusinventointi, jossa rakennusten ja ympäristön suojeluarvot arvioidaan, jotta viranomaiset voivat ottaa kantaa kaavan vaikutuksiin. Muistio neuvottelusta on **liitteenä 4**.

Laaditun rakennusinventoinnin pohjalta järjestettiin neuvottelu 4.4.2022 alueen ja kohteiden suojeluarvojen arvottamiseksi. Neuvotteluun osallistuivat Pohjanmaan museon, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Kristiinankaupungin kaupungin, maanomistajan sekä konsultin Ramboll Finland Oy:n edustajat. Muistio neuvottelusta on **liitteenä 5**.

4.4.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 §:n mukaisesti).

Kaavoitukseen osallisiksi on määritelty seuraavat (MRA 28 §:n mukaisesti):

– Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:

- Kristiinankaupungin eri hallintotoimet – PL 13, 64101 Kristiinankaupunki
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskus) – PL 262, 65101 VAASA
- Pohjanmaan liitto – PL 174, 65101 VAASA
- Pohjanmaan museo – Koulukatu 2, 65100 VAASA
- Museovirasto – PL 913, 00101 HELSINKI

– Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa asemakaavoitus koskee.

– Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
- Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavoituksella saattaa olla vaikutuksia.

4.4.2 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille lehtikuulutuksella 26.8.2019.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tätä kohtaa täydennetään päivämäärillä kaavaprosessin aikana sitä mukaa kuin kyseinen vaihe on käsitelty.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 26.8–24.9.2019. Luonnoksesta saatiin 2 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Kooste saadusta palautteesta ja vastineet niihin, ks. liite 3.

- Ehdotus oli nähtävillä __.__.20__ välisenä aikana. Ehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta.

Kooste saadusta palautteesta ja vastineet niihin, ks. liite x (lisätään myöhemmin prosessin aikana)

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia kuullaan kaavoituksen aikana lausuntomenettelyllä, erillisneuvotteluita järjestetään viranomaisten kanssa tarpeen mukaan kaavaprosessin aikana.

Prosessin aikana on keskusteltu asianomaisten viranomaisten kanssa, ks. **kohta 4.4**.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen päätavoitteena on korottaa korttelin 238 tonttien 12–13 rakennusoikeutta sekä tutkia tarkoituksenmukainen käyttötarkoitus tonteille. Nykyisin AL-osan rakennusoikeus on $e=0,65$ ja A-osan $e=0,35$. Rakennusoikeutta on suunniteltu korotettavan, jotta se olisi yhdenmukainen muiden lähialueen korttelien kanssa. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan täydennysrakentamista tontilla 13. Uudet rakennukset on sovittava alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Kaavoituksen aloituksen jälkeen on osa kaavoitettavan alueen kiinteistöistä vaihtanut omistajaa, joten tontti 14 ei enää sisälly kaavamuutosalueeseen.

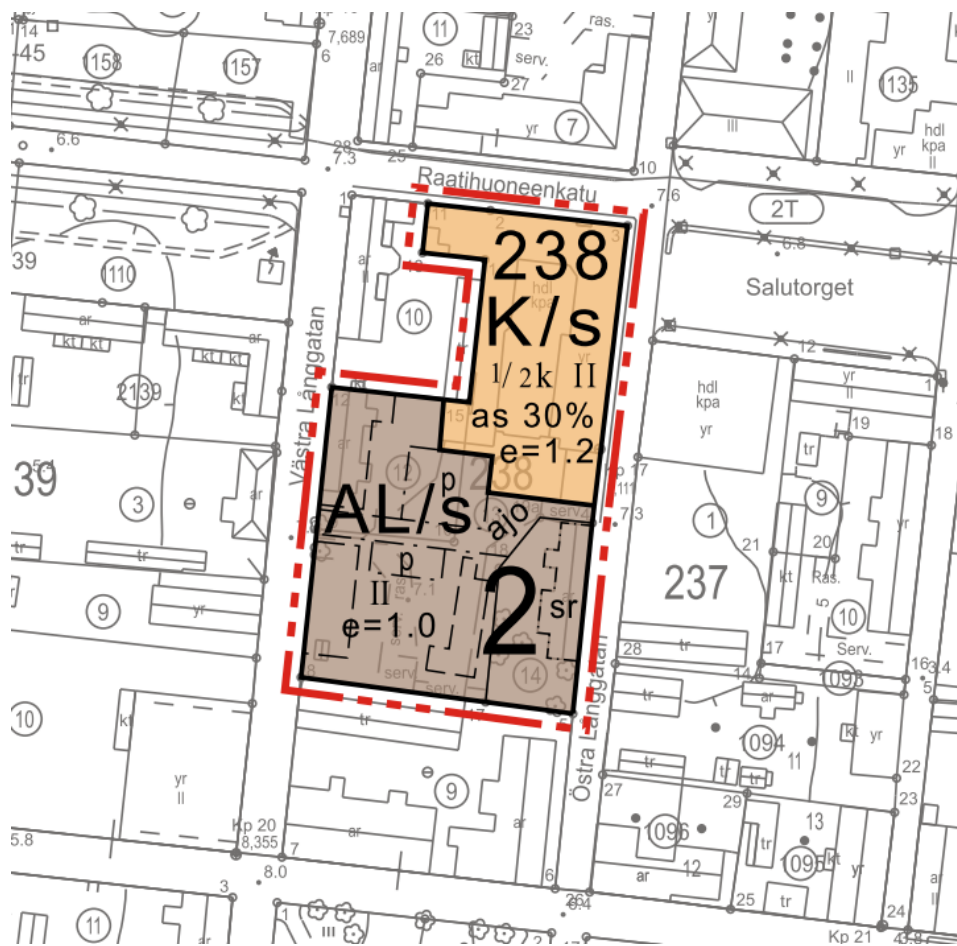
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne ja tausta liittyy alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja aiempaan käyttöön. Aiempaa korttelirakennetta noudatetaan myös uudessa asemakaavassa, ja rakennuskanta sovi- tetaan ympäristöön.

5.2 Kaavaluonnos

Suunniteltua uudisrakentamista ja sisäistä tonttijärjestelyä on selvitetty alustavasti kaavan luon- nosvaiheessa, alustavat vaihtoehdot sekä niiden erityispiirteet on esitetty alla olevissa kuvissa. Kaikissa vaihtoehdoissa on esitetty kahta uutta asuinrakennusta Läntisen Pitkätien varteen, mutta korttelin sisällä vaihtoehdoissa on vaihtelua mm. läpiajon ja pysäköintijärjestelyjen osalta. Lopullinen vaihtoehto tullaan esittämään kaavaehdotuksessa myöhemmin prosessin aikana. Nämä muodostavat kuitenkin kaavaluonnoksen pohjan. Ajatuksena on, että voidaan muodostaa käsitys rakentamisen määrästä, jonka asemakaava voi mahdollistaa uudisrakentamiseen.



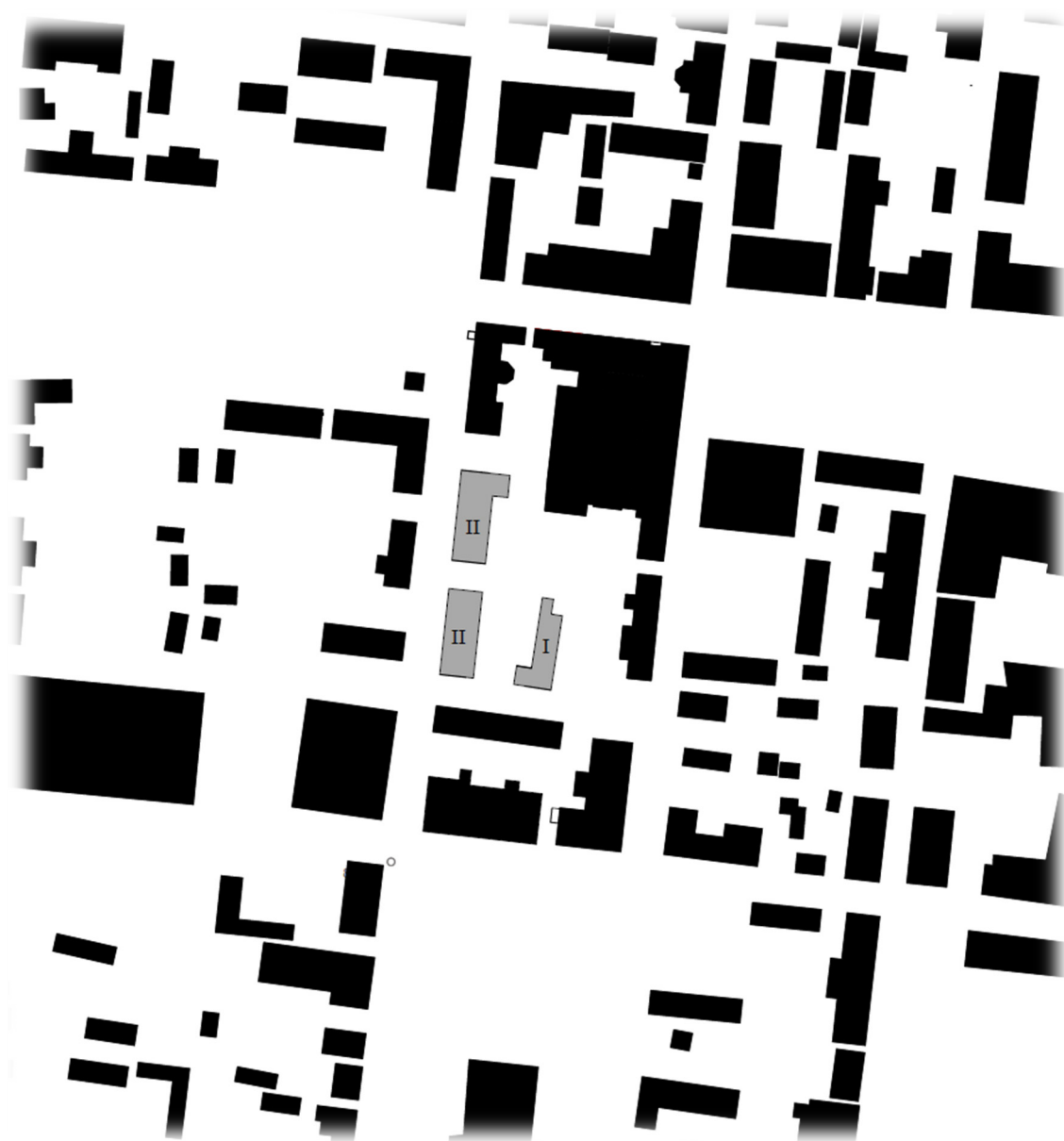
Kuva 19. Ote kaavaluonnoksesta 31.5.2019.

VAIHTOEHTOISET RATKAISUT



Rakennukset liittyvät rakenteellisesti hyvin ruutukaavajärjestelmään. Rakennusten sijoittelu korttelissa ei ole näkökentässä samalla tavoin kuin esim. kulmarakennus, joten ne sulautuvat hyvin ympäristöön, eivätkä riko katukuvanäkymää.

Alla olevassa kuvassa on havainnollistettu uusia mahdollisia rakennuksia sekä niiden sijoittelua ja suhdetta muuhun ympärillä olevaan rakennuskantaan.



Kuva 20. Uudet alustavat rakennukset suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan.

Uuden korvaavan rakennuksen kerrosluku on alustavasti II, joka poikkeaa jonkin verran nykyisestä noin 1,5-kerroksisesta rakennuksesta, jolla voi olla vaikutusta siihen, kuinka kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö koetaan. Välittömässä läheisyydessä on kuitenkin ennestään kaksi-kerroksisia rakennuksia.

Katukuvan muutosta Läntisen Pitkätien varressa on tutkittu tarkemmin kaavaluonnoksessa esitetyn maankäytön pohjalta ja rakennuskannasta on tehty asiaa havainnollistava havainnekuva, joka on esitetty alla. Kuvia tulee tulkita suuntaa antavina osoittamaan toivottua kehityssuuntaa ja rakentamisen mahdollista mittakaavaa. Uudisrakentamisen on tarkoitus täydentää alueen nykyistä rakennetta sekä sopeutua alueen ominaispiirteisiin.

HAVAINNOLLISTUS:

Kuva 21. Nykytilanne.



Kuva 22. Havainnekuva kaavaluonnoksessa mahdollistetusta maankäytöstä, kaksi uutta kaksikerroksista asuinrakennusta Läntisen Pitkänkadun varressa.

5.3 Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on asemakaavaa tehty eteenpäin. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä saadussa palautteessa korostettiin tarvetta rakennusinventoinnille, että voitaisiin ottaa kantaa asemakaavan vaikutuksiin.

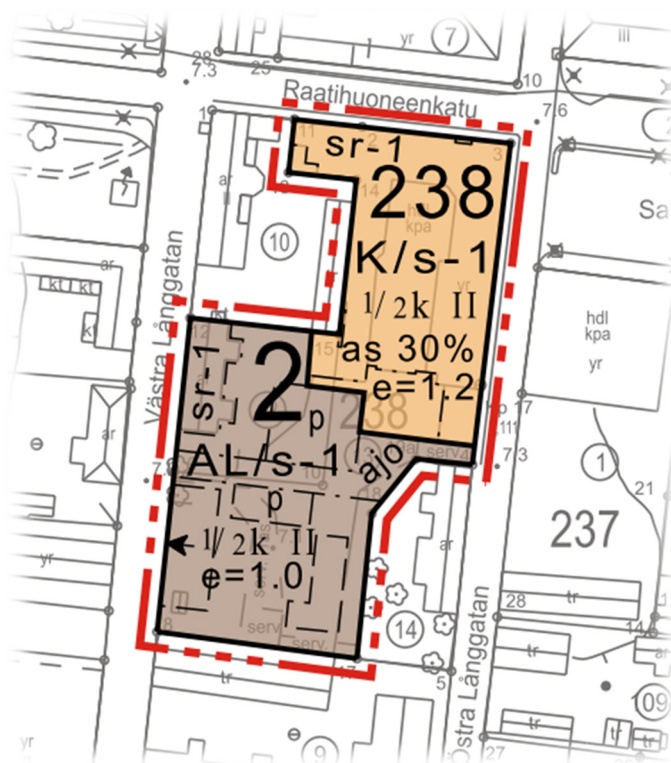
Kaavaehdotusta varten on laadittu erillinen rakennusinventointi. Selvitys on liitetty asemakaavaselostuksen **liitteeksi 2**. Selvityksessä on tutkittu alueen ympäristöä, historiaa ja rakennuskantaa sekä arvioitu rakennusten suojeluarvot. Keväällä 2021 tehty arkeologinen selvitys on otettu huomioon kaavan laatimisessa.

Inventoinnin pohjalta on kaavan tavoitteita osittain päivitetty, koska rakennusta, joka alun perin aiottiin purkaa, ei voida enää purkaa viranomaisten kannanottojen ja rakennusinventoinnin suositusten perusteella. Tämän lisäksi on kaava-alueen pinta-alaa pienennetty, koska tontin 14 omistaja ei enää halunnut olla mukana asemakaavoituksessa.

Yllä olevan pohjalta on laadittu kaavaehdotus.

Kortteli on osoitettu asumiseen ja kaupalliseen toimintaan.

Nykyiset rakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä sr-1. Molemmat tontit on kaavassa myös soitettu merkinnällä, jolla ympäristö säilytetään (/s-1), tämä merkintä ja määräys ohjaa rakentamista hyvin tarkasti. AL-tontilla on uudisrakennusten sijainti osoitettu ohjeellisena, vaikkakin sitovana siltä osin, joka koskee sijoittumista Läntisen Pitkäkadun varteen. Nuolella on osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni noudattamaan samaa rakennusmallia ja kaavamääräyksiä, jotka ovat voimassa olevassa asemakaavassa ennestään. Suojelumääräyksiä on ylipäätään tarkistettu ja täydennetty kaavaehdotukseen.



Pysäköimispaikat on osoitettu ohjeellisina, että tarkempi tonttisuunnittelu myöhemmin on mahdollista.

Korttelin läpi on osoitettu ajoyhteys nykykäytön mukaisesti. Tätä yhteyttä voidaan myös käyttää K-tontin huoltoajoon.

Havainnollistus

Kaavaehdotuksesta on laadittu kuvasovitteet havainnollistamaan mahdollista maankäyttöä kaavan periaatteita sovellettaessa. Lopullinen rakentaminen voi näyttää erilaiselta muotoilultaan ja kerrosluvultaan, mutta havainnekuvasa on esitetty enimmäiskerroskorkeus kaksikerroksisena ja sijoittuminen Läntisen Pitkäkadun varteen.

NYKYTILA



HAVAINNOLLISTUS



5.3.1 Mitoitus

Asemakaavassa on osoitettu maankäyttöä seuraavasti:

| Käyttötarkoitus | Pinta-ala, ha | Osuus koko pinta-alasta, % | Rakennusoikeus k-m ² |
|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------------|
| AL/s-1 | 0,2207 | | 2207 |
| A yhteensä | 0,2207 | 55,81689 | 2207 |
| | | | |
| K/s-1 | 0,1747 | | 2096 |
| K yhteensä | 0,1747 | 44,18311 | 2096 |
| | | | |
| KAAVA-ALUE YHTEENSÄ | 0,3954 | | 4303 |

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Uudisrakentamisen huolellisella sovittamisella nykyiseen rakennuskantaan varmistetaan, että alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö säilytetään.

5.5 Aluevaraukset

Asemakaavassa on osoitettu seuraavat aluevaraukset, merkinnät ja määräykset kokonaisuudessaan kaavakartalla.

- AL** Merkinnällä on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa asuntoja ja kaupallisten palvelujen tiloja. Rakentaminen saa olla enintään kaksikerroksista ja kellarikerros on sallittu, joka on myös nykyään tilanne. Pääosa kerrosalasta tulee osoittaa asumiseen.
- K** Merkinnällä on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa kaupallisten palvelujen tiloja ja toimistotiloja. Asuntoja saa tontilla olla enintään 30 % kokonaisrakennusoikeudesta. Rakentaminen saa olla enintään kaksikerroksista ja kellarikerros on sallittu, joka on myös nykyään tilanne.
- /s-1** Merkintä, joka säilyttää alueen ympäristön alkuperäisessä muodossa sekä ohjaa uudisrakentamista.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Selvitys asemakaavan vaikutuksista

6.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutumisen myötä rakennettu ympäristö tulee muuttumaan. Vaikutusten määrä riippuu lähinnä Läntisen Pitkädun varressa uudisrakennuksiin valittavasta kerrosluvusta. Asemakaavaehdotuksen maankäytön mukaan uudisrakentaminen tulee sijoittaa siten, että aiempi historiallinen sijoituspaikka ja rakenne huomioidaan. Kun tätä sovelletaan asemakaavan toteuttamisessa ei uudisrakentaminen erotu kielteisellä tavalla, jolloin vaikutukset eivät ole merkittäviä. Korttelin sisäinen uudisrakentaminen ei näy ympäristöön, jolloin sillä ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavan muutos edellyttää tonttijaon muutosta. Tonttijaon muutos tulee vaatimaan myös nykyisen rasiitteen muuttamista. Kaavoituksella varmistetaan mahdollisuus tarkoituksenmukaiseen maankäyttöön kaavan hyväksymisen jälkeen.

Asuminen ja väestörakenne

Asemakaava mahdollistaa kortteliin enemmän asukkaita kuin aiemmin, joka asettaa lisäkysyntää palveluille kuten esim. pysäköintijärjestelyille. Asuminen sijoittuu nykyiseen ympäristöön olemassa olevassa rakenteessa, joka mahdollistaa tarkoituksenmukaisen käytön eri tarpeille, joka on myös yhteiskuntataloudellista.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaavalla ei ole suoria virkistykseen liittyviä vaikutuksia. Vaikkakaan kaavoitettavalla alueella ei ole virkistysalueita tai -toimintoja, on alueen lähiympäristössä hyvin virkistysmahdollisuuksia kuten mm. urheilukenttiä ja leikkipuistoja.

Liikenne

Korttelin sisällä mahdollistetaan uusia liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä, jonka ei kuitenkaan odoteta ylipäättään aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia maankäyttöön. Huoltoajo korttelin läpi Korttelle mahdollistetaan nykytilanteen mukaisesti. Ympäristön katuja sekä Kauppatoria voidaan käyttää lyhytaikaiseen pysäköintiin asioita hoitaessa. Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset.

Tonttia 14, joka luonnosvaiheessa sisältyi kaava-alueeseen, ei ole enää ehdotusvaiheessa osoitettu maanomistajan toiveen mukaisesti. Aiemmin tontin 14 pysäköinti tapahtui tontilla 13, joka ei ole enää mahdollista asemakaavamuutoksen myötä. Tontilla 14 on edelleen ajo-oikeus tontilleen tontille 13 osoitetun ajoyhteyden kautta, mutta pysäköintipaikat tulee jatkossa järjestää omalla tontilla. Siten kaavamuutoksesta aiheutuu vaikutuksia tontin 14 omistajalle. Tontin 14 tulee järjestää liittymä suoraan Itäiselle Pitkädulle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Rakennukset ja kaupunkikuva

Asemakaavan maankäyttö perustuu alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen luonteeseen sekä sen hyödyntämiseen uudisrakentamisen sovittamisessa kortteliin.

Kaupunkiympäristöä, maisemakuvaa ja rakennuskantaa käsittelevän uuden selvityksen (liite 2) pohjalta on kaava-alueen rakennukset osoitettu suojelumerkinnällä sr-1 asemakaavassa. Tämän lisäksi on koko kortteli osoitettu kaavassa merkinnällä (/s-1), jolla ympäristö säilytetään. Näiden toimenpiteiden ja kaavamääräysten pohjalta varmistetaan, että kaavan toteuttaminen ja sen

mahdollistama täydennysrakentaminen ei aiheuta kielteisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan tai rakennuskantaan. Rakentaminen sulautuu hyvin nykyiseen ympäristöön, kaavamääräykset turvaavat sen. Vaikutukset katsotaan vähäisiksi ja myönteisiksi.

Muinaisjäännökset

Alueelta on laadittu arkeologinen selvitys kaavaprosessin aikana alueellisen vastuumuseon toimesta.

Koko tontin 13 sisäpiha, jota uudisrakentaminen koskisi, on nykyisin iso sorapysäköintialue, jota on täytetty vuosien aikana. Kaivauksissa, jotka tehtiin 7.5.2021, ei löydetty merkkejä kulttuuri-kerroksista tai muista muinaisjäännöksistä. Koska selvitys tehtiin koekuopituksella eikä kattavasti, ovat toimenpiteet kuitenkin jatkossa tarpeen.

Ennen rakentamisen aloittamista AL/s-1-tontilla tulee museoviranomaiseen olla hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä, että voidaan sopia tarpeellisista toimenpiteistä ja selvityksistä, joiden pohjalta muinaisjäännökset voidaan selvittää ja poissulkea. Tämä on turvattu kaavassa AL/s-1-alueen määräyksellä.

Tulosten perusteella, jotka saatiin laaditun selvityksen yhteydessä, on luultavaa, että kaava ei aiheuta merkittäviä kielteisiä vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön. Kaavan määräyksillä täytetään tarve laatia lisäselvityksiä uudisrakentamissuunnitelmien yhteydessä. Vaikutukset mahdollisiin muinaisjäännöksiin arvioidaan vähäisiksi.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Nykyisin korttelissa on elinkeinotoimintaa nk. Cornerin talossa, jossa on mm. ravintola, asemakaava ei aiheuta muutoksia tältä osin ja nykytoiminnan on mahdollista jatkua ja kehittyä. Läntisen Pitkäkadun varteen voidaan osoittaa uudisrakentamista, joka mahdollistaa sekä asuntoja että erilaista elinkeinotoimintaa ja kaupallisia palveluja. Korttelin ympäristössä on myös paljon kaupungin työpaikkoja ja muuta kaupallista toimintaa kauttaaltaan. Mahdollisuus kasvattaa asukasmäärää keskusta-alueella mahdollistaa palveluiden kasvattamisen alueella, joka mahdollistetaan tällä asemakaavamuutoksella.

Kokonaisuutena katsotaan, että asemakaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia ja kehitysmahdollisuuksia kortteliin ja sen työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan.

Tekninen huolto

Korttelissa on vesi- ja viemärijohto, tarkistuksia ja johtosiirtoja tehdään tarpeen mukaan, joka johtaa taloudellisiin vaikutuksiin, joiden ei kuitenkaan oleteta olevan merkittäviä.

6.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Alueen rakennukset ja sijainti ovat maisemallisesti arvokkaita, joten on tärkeää sovittaa uudisrakentaminen alueen ominaispiirteisiin. Kun uudisrakentamisen sovitetaan huolellisesti asemakaavan periaatteiden mukaisesti, ei maiseman erityispiirteisiin vaikuteta kielteisesti, vaikka rakentamisen laajuus ja mittakaava muuttuu. Merkittäviä vaikutuksia ei odoteta muodostuvan.

Luonnonsuojelu

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luonnonsuojeluun, alueella ei ole luontoarvoja.

6.2 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään valtuustossa vuonna 2023. Uudisrakentamisen toteuttaminen kortteliin on maanomistajan asia.