

Vastaanottaja

Kristiinankaupungin kaupunki

Asiakirja

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma - käännös

Päivämäärä

23.2.2023

KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS – KORTTELI 238, TONTIT 12 JA 13



Laatija **Christoffer Rönnlund, Jonas Lindholm**
Päivämäärä **31.5.2019, 23.2.2023**
Tarkastaja **Jonas Lindholm, Päivi Märjenjärvi**

SISÄLLYSLUETTELO

1.	MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN SEKÄ -ASETUksen MUKAISET LÄHTÖKOHDAT	4
2.	SUUNNITTELUKOHDE JA VAIKUTUSALUE	5
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	6
3.1	Aloite	6
3.2	Suunnittelutehtävä, tavoitteet ja tarkoitus	6
3.3	Rakennettu ympäristö	6
3.4	Ympäristön nykytila	7
3.5	Kaavoitustilanne	8
3.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.5.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	8
3.5.3	Yleiskaava	9
3.5.4	Asemakaava	10
3.6	Pohjakartta	10
4.	SELVITYKSET	10
5.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	11
6.	OSALLISET	11
7.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	12
7.1	Kaavan eri vaiheet	12
7.2	Aikataulu	12
8.	YHTEYSHENKILÖT	13

1. MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN SEKÄ -ASETUKSEN MUKAISET LÄHTÖKOHDAT

Mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tarkoittaa?

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Kristiinankaupungin kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyy ja päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laittamisesta. OAS asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Osalliset voivat antaa palautetta OAS:sta.

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Yhdyskuntarakentamisen palvelualueelta, Lapväärtintie 10, 64100 Kristiinankaupunki tai kaupungin internet-sivulta: www.kristiinankaupunki.fi.

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa seuraavasti:

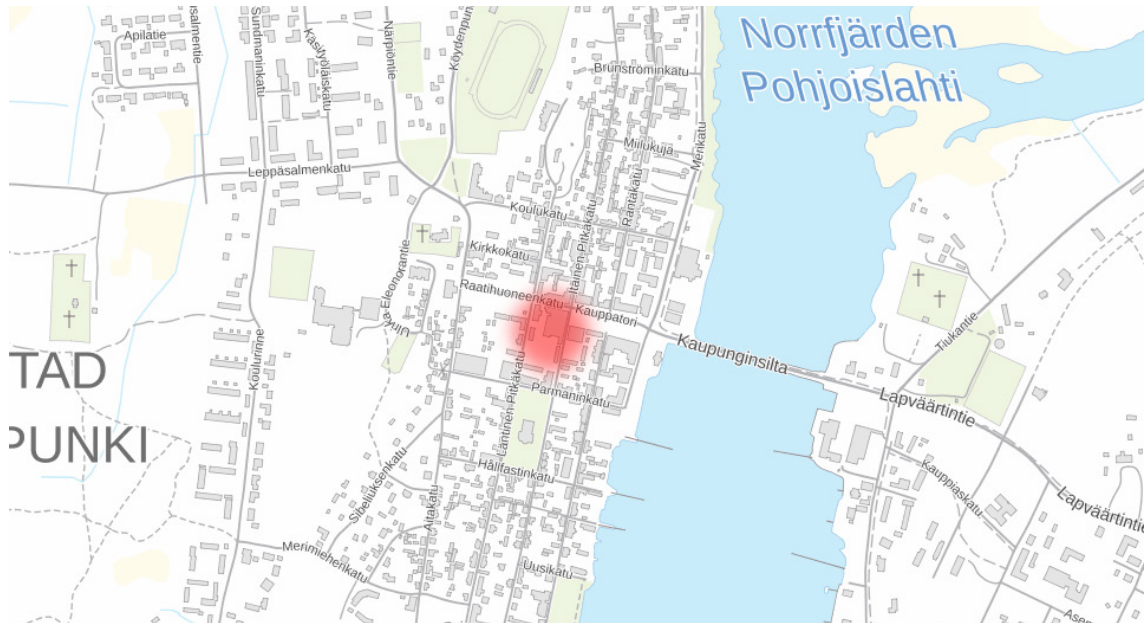
Kaavoituskoordinaattori
Markku Niskala
Puh. +358 40 847 7400
sähköposti: markku.niskala@krs.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan koko kaavoitusprosessin ajan.

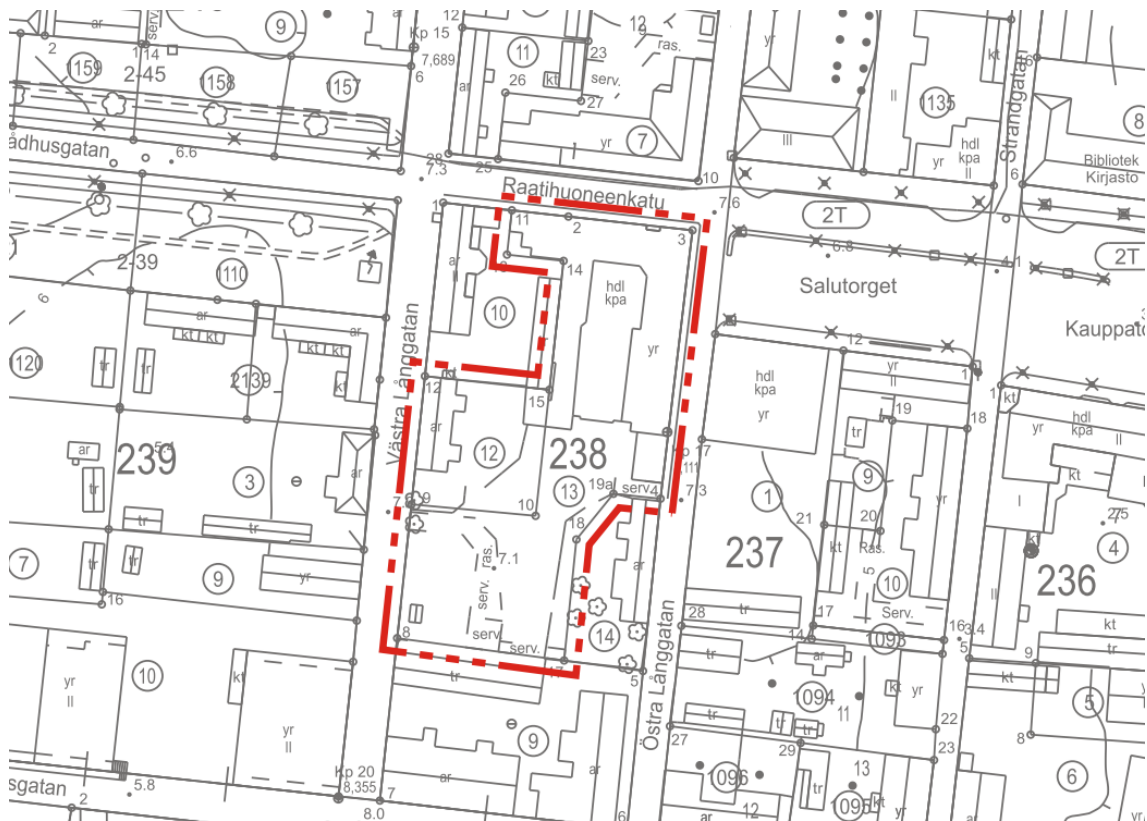
2. SUUNNITTELUKOHDE JA VAIKUTUSALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee Kristiinankaupungin kaupunkikeskustassa ja rajautuu Kauppatoriin. Kaavoitus koskee voimassa olevan asemakaavan kortteihin 238 tontteja 12 ja 13 ja rajautuu lännessä Läntiseen Pitkäkatuun ja idässä Itäiseen Pitkäkatuun sekä pohjoisessa Raatihuoneenkatuun ja etelässä Parmaninkatuun.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja alustava rajaus on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Alueen sijainti. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualueen alustava rajaus.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3.1 Aloite

Aloitteen asemakaavamuutoksesta on tehnyt korttelin kyseisten tonttien omistaja. Kaupunginhalitus hyväksyi 12.3.2018 § 57 maanomistajan hakemuksen ja päätti käynnistää kaavoituksen.

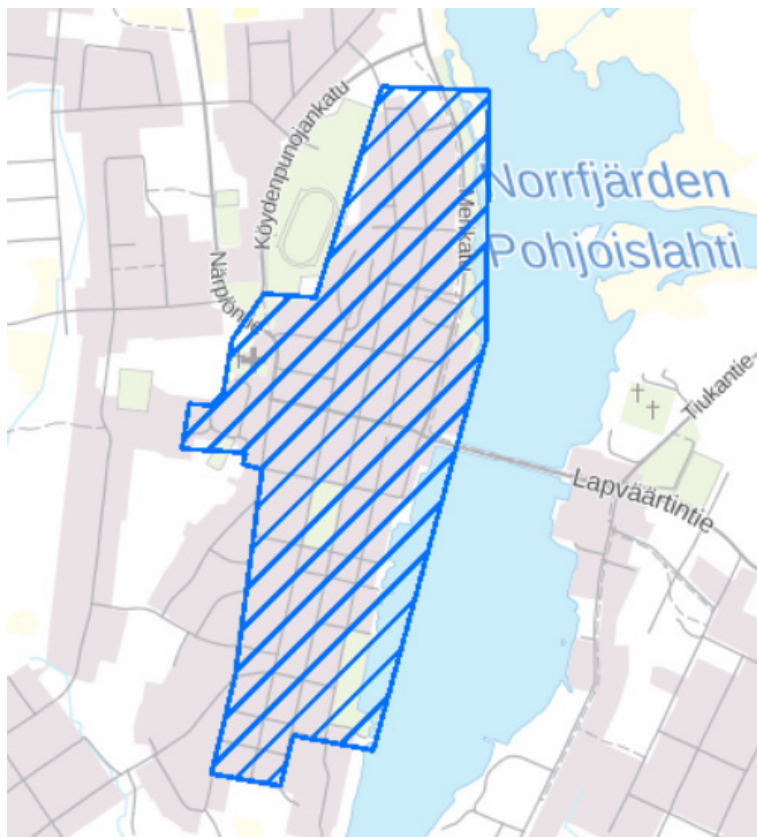
3.2 Suunnittelutehtävä, tavoitteet ja tarkoitus

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 lisärakentaminen tontille 13. Uudet rakennukset on sovittava alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Suunnittelun aloittamisen jälkeen kaavoitettavan alueen kiinteistöt ovat osittain vaihtaneet omistajaa, joten tontti 14 ei enää kuulu kaavamuutoksen piiriin.

3.3 Rakennettu ympäristö

Kristiinankaupungin keskeiset osat kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), Kristiinankaupungin ruutukaava-alue. Rakennuskanta on vanhaa ja vanhimmat rakennukset RKY-alueella ovat peräisin 1700–1800-luvuilta.



Kuva 3. Kartalla esitetty RKY-alueen rajaus.



Kuva 4. Kaava-alueen rakennuskanta muodostuu vanhoista rakennuksista, joita on osittain entisöity ja korjattu. Yllä olevissa kuvissa olevat rakennukset ovat kaikki korttelissa 238, mutta kaavoitus ei koske niitä kaikkia.

Kaavoitettavalla alueella on voimassa olevassa asemakaavassa yksi suojeltu rakennus (sr), enemmän tietoja, ks. **kohta 3.5.4.**

3.4 Ympäristön nykytila

Alue on kokonaan rakennettua, alue sijaitsee keskeisellä paikalla taajamaympäristössä. Suurin osan rakennuksista on asuinkäytössä, kulmarakennus korttelissa 13 toimii ravintolana / myymäläkiinteistönä.

3.5 Kaavoitustilanne

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.

Alla on selvitetty kaavoitettavan alueen kaavoitustilannetta.

3.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu asiasisältönsä mukaisesti seuraaviin kokonaisuuksiin:

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

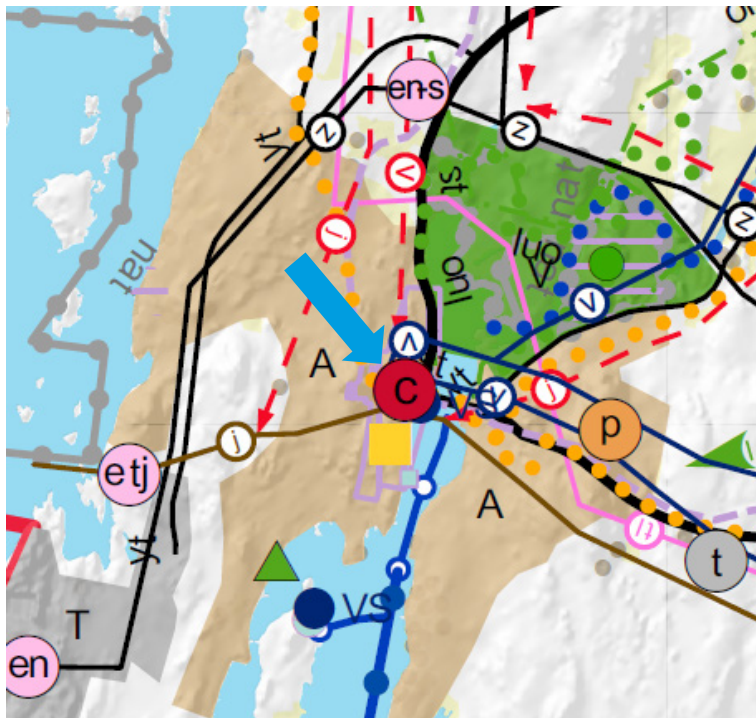
YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

3.5.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040



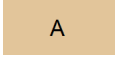
Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Kristiinankaupungin osalta kaavan laatii Pohjanmaan liitto. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.

Kaavoitettava alue sijoittuu maakuntakaavassa A-alueelle (taajamatoimintojen alue).



Kuva 5. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Alueen likimääräinen sijainti esitetty sinisellä nuolella.

Kaava-aluetta koskevat seuraavat pääasialliset merkinnät:

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

3.5.3 Yleiskaava

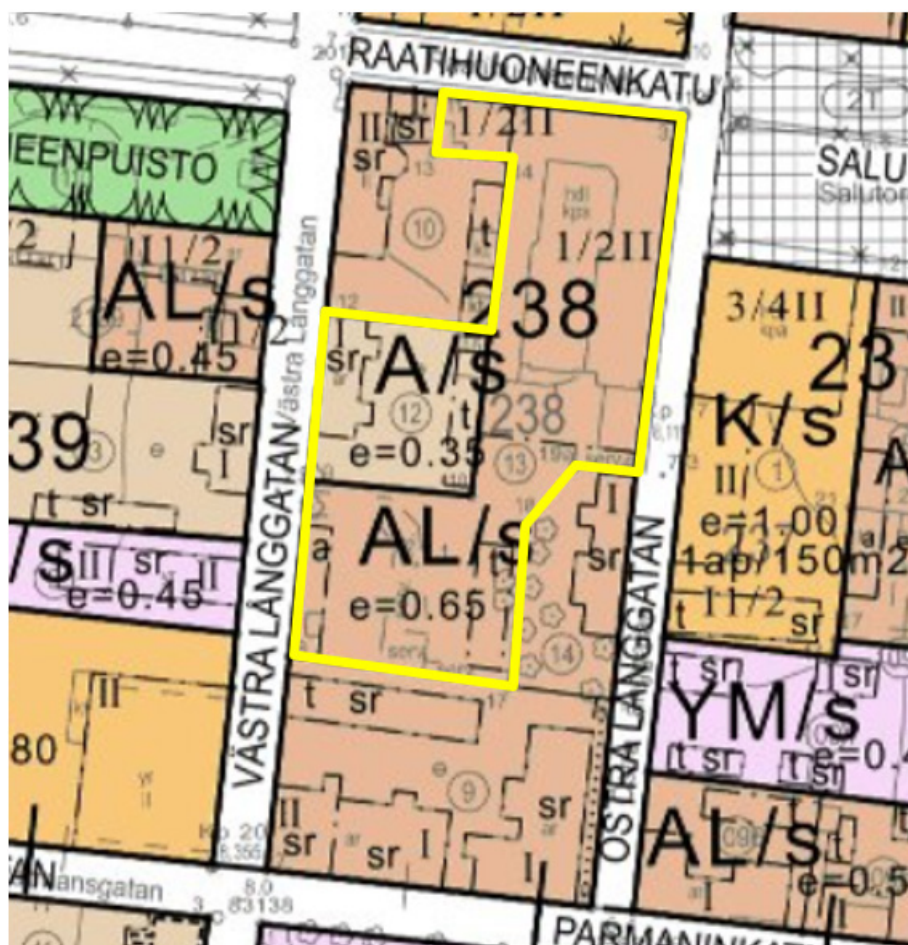
Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava vuodelta 1998. Alue on varattu asunnoille ja kaupalle, jossa ympäristö säilytetään.



Kuva 6. Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta (1998). Kyseinen kortteli on AL/s-, ja A/s-aluetta.

3.5.4 Asemakaava

Alue on ennestään asemakaavoitettua. Alueella voimassa oleva kaava vahvistettiin 21.2.1995. Ote asemakaavayhdistelmästä on esitetty alla. Alue käsittää suojellun rakennuksen (sr). Koko korttelialue on osoitettu merkinnällä, jonka mukaan ympäristö on säilytettävä (/s).



Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä (2010). Suunnittelualueen alustava rajaus on osoitettu keltaisella viivalla.

3.6 Pohjakartta

Alueelta on ajantasainen pohjakartta, jota käytetään suunnittelutyössä.

4. SELVITYKSET

Asemakaavasuunnittelua varten on laadittu rakennusinventointi, jossa on selvitetty ja raportoitu alueen ympäristöä, historiaa, rakennuskantaa sekä suojeluarvoja. Selvityksen perusteella on annettu suosituksia asemakaavoitukseen rakennusten säilyttämisestä.

Rakennusinventoinnin laatimisen yhteydessä on tehty myös arkeologinen selvitys kaivamalla koe-kuoppia mahdollisten muinaisjäännösten selvittämiseksi.

5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

MRL 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- 1) Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

6. 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 suunnittelussa käsitellään:

- Kristiinankaupungin kaupungin eri hallintotoimet
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Länsirannikon ympäristöyksikkö

- Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm:

- Paikalliset sähkö- ja puhelinyhtiöt

- 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 kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

7. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

7.1 Kaavan 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. Neuvottelut viranomaisten kanssa 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 työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

Ehdotusvaihe. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, on kaavaa usein tarkistettava. Kun kaupunginhallitus 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.

7.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:

Vaihe	Alustava aikataulu
Valmisteluvaihe (perusselvitykset, kaavaluonnos)	2018–2022
Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)	01/2023–06/2023
Hyväksyminen	syksy 2023

8. YHTEYSHENKILÖT

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyöhankkeena Kristiinankaupungin kaupungin ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Tietoa suunnitelmasta ja kaavahankkeesta saa kaupungin yhteyshenkilöltä.

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*