

Tilaja
Kristiinankaupungin kaupunki

Asiakirja
Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä
1.7.2021

KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI

SISÄSATAMAN ASEMAKAAVA



KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI SISÄSATAMAN ASEMAKAAVA

Projektin nimi **Sisäsataman asemakaava**
Vastaanottaja **Kristiinankaupungin kaupunki**
Asiakirja **Kaavaselostus**
Päivämäärä **8.6.2021, 1.7.2021**
Laatija **Maria Niemi, Christoffer Rönnlund, Stina Karhunmaa, Jonas Lindholm, Päivi Märjenjärvi**
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	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Asemakaavoitettavan alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaalista	5
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Asemakaavaprosessin eri vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteutus	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys asemakaavoitettavan alueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Maanomistusolosuhteet	17
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
3.2.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	18
3.2.3	Yleiskaava	20
3.2.4	Asemakaava	21
3.3	Rakennusjärjestys	21
3.4	Pohjakartta	21
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET	22
4.1	Kaavoitusprosessin kuvaus	22
4.2	Asemakaavoituksen tarve	22
4.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.4.1	Osalliset	23
4.4.2	Vireilletulo	23
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	23
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	24
4.5	Asemakaavan tavoitteet	25
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	28
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne	29
5.2	Kaavaluonnos 1.7.2021	29
5.2.1	Kaavaluonnoksen mitoitus	38
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen	38
5.4	Asemakaavan suhde muihin kaavoihin	39
5.4.1	Maakuntakaavan huomioiminen	39
5.4.2	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen	39
5.5	Aluevaraukset - Merkinnät ja määräykset	40
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	41
6.1	Kaava-alueen vaikutusten arviointi	41
6.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	41

6.1.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	43
6.1.3	Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset	45
6.1.4	Ympäristön häiriötekijät	45
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	45

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Kristiinankaupungin kaupungin ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavan valmistelusta vastaa Kristiinankaupungin kaupunki / Tekninen johtaja. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.

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



Yhteyshenkilö

*Vt. tekninen johtaja Markku Niskala
puh. +358 40 559 9229
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*

*Projektipäällikkö Stina Karhunmaa, Ark. SAFA
Puh. +358 40 631 5771
sähköposti: stina.karhunmaa@ramboll.fi*

1.2 Asemakaavoitettavan alueen sijainti

Kaavoitettava alue on kooltaan noin 14 ha ja se sijaitsee Tervahovintien varressa noin 800 m Lapväärtintien eteläpuolella. Alue sijaitsee Kristiinankaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä kaupunginsillan itäpuolella. Alueelta on vapaa näkymä Kaupunginlahdelle.

Lähiympäristössä on teollisuuskäyttöön kaavoitettuja tontteja sekä asuin- ja virkistysalueita. Lähellä on palveluita ja työpaikkoja ja liikenneyhteydet ovat hyvät.

Kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti ja rajaus on esitetty **alla olevissa kuvissa**.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Alueen alustava rajaus. © Maanmittauslaitos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **SISÄSATAMAN ASEMAKAAVA**. Kaavoituksen tarkoituksena on laatia uusi veto-voimainen asuinalue olemassa olevien palveluiden läheisyyteen. Kaavoituksella selvitetään vaihtoehtoiset asumismuodot sekä mahdollisuudet erilaisten palvelutoimintojen sijoittamiseen alueelle, mikä voi edesauttaa alueen vetovoimaa nykyaikaisena kokonaisuutena ainutlaatuisessa merenläheisessä ympäristössä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:	Liite 1:	<i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.</i>
	Liite 2:	<i>Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys.</i>

1.5 Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaalista

- Sisäsataman visiotyö 2016
- Pilaantuneisuustutkimusten raportti 2016, 2019, 2021

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavaprosessin eri vaiheet

9.10.2017 § 275	Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavoituksen.
18.2.–18.3.2021	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä.
1.7.2021	Kaavaluonnos hyväksyttiin nähtävilläoloa varten. AK-kortteleiden kerros-luku nostettiin hyväksymisen yhteydessä, uusi kerros-luku 5.
__ . __ - __ . __ . ____	Kaavaluonnos nähtävillä.
__ . __ - __ . __ . ____	Kaavaehdotus nähtävillä.
__ . __ .20__ § __	Kaupunginhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä.
__ . __ .20__ § __	Valtuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeisiä maankäytön aluevarauksia ovat erilaiset merkinnät asumiselle, lähivirkistystoiminnalle, yleisille toiminnoille sekä kulttuurihistoriallisille kohteille. Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitetään asemakaavakartalla ja *kohdassa 5.5 Aluevaraukset - Merkinnät ja määräykset*.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on hyväksytty valtuustossa ja se on saanut lainvoiman. Kristiinankaupungin kaupunki vastaa kaavan toteutuksesta. Kaavan toteuttaminen tulee edellyttämään alueen kunnostamista maaperän pilaantuneisuuden osalta. Asemakaavaa varten tullaan laatimaan riskianalyysi toimenpidetarpeiden selvittämiseksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys asemakaavoitettavan alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vanhasta satama-alueesta koostuva alue sijaitsee Kaupunginlahden rannalla. Alueella sijaitsee osa vanhoista satama- ja varastorakennuksista. Vastarannalla sijaitsee Meripuisto ja kauempana pohjoisessa Kristiinankaupungin keskeisimpiä alueita.

Alue rajautuu pohjoisessa 2000-luvulla rakennettuihin asuinrakennuksiin, idässä Tervahovintiehen, jonka itäpuoli on nykytilassaan metsäaluetta, sekä etelässä teollisuus- ja varastoalueeseen.



Kuva 3. Alue vastarannalta kuvattuna.



Kuva 4. Ilmakuva vuodelta 2016.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Alueen maisemakuvaa hallitsee avoimuus sekä näkymät Kaupunginlahdelle. Avoimessa maisemassa alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulevat hyvin esille. Lisäksi alueen luonteesta poikkeavat 1980-luvun varastohallit hallitsevat maisemakuvassa. Vastarannan kerrostalot ovat havaittavissa Sisäsataman alueelta. Alueen pohjoisosa ja eteläosa ovat puustoisia.



Kuva 5. Alue Tervahovintieltä kuvattuna. Kuvassa näkyvät suuret 1980-luvun varastohallit, vasemmalla taustalla kulttuurihistoriallisesti arvokkaat makasiinirakennukset ja oikealla vastarannan kerrostalot.



Kuva 6. Alueen eteläosan lehtomainen luotsituvan pihapiiri.



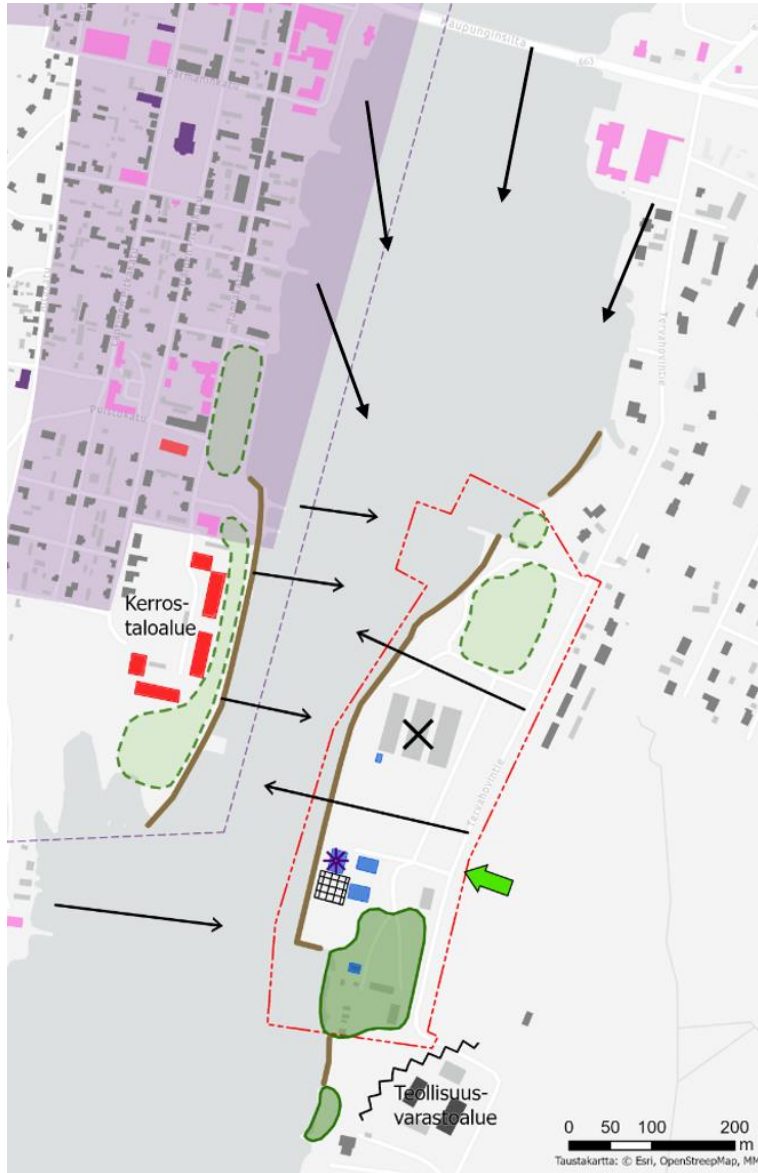
Kuva 7. Alueen pohjoisosan satama-alue.

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys




Alueelta on tehty Ramboll Finland Oy:n toimesta vuonna 2021 kulttuuri- ja maisemaselvitys (**liite 2**), jossa tutkittiin kulttuuriympäristön ja maiseman paikallinen ominaisuus ja erityispiirteet, jotta täydennysrakentamista ja muita muutoksia voidaan kaavassa ohjata sopeutumaan niihin. Maisemaselvityksen mukaan osittaiset näkymät Kaupunginlahdelle sekä alueella säilyneet sataman kehityksestä kertovat rautatieraitteet tulisi osittain säilyttää. Myös sataman kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten helppo havaittavuus tulisi säilyttää. 1980-luvulla rakennetut laajat varastohallit eivät sovellu alueen maisemakuvaan. Sisäsataman alueelta on tunnistettu yksi aluekokonaisuus, sataman vanha rakennuskanta, jolla on maisemallisia ja historiallisia arvoja, jotka liittyvät alueen avoimuuteen sekä kohteen näkyvyyteen maisemassa.



Kuva 8. Paikallisesti merkittävän sataman vanhan rakennuskannan kokonaisuus etelästä pohjoiseen kuvattuna.



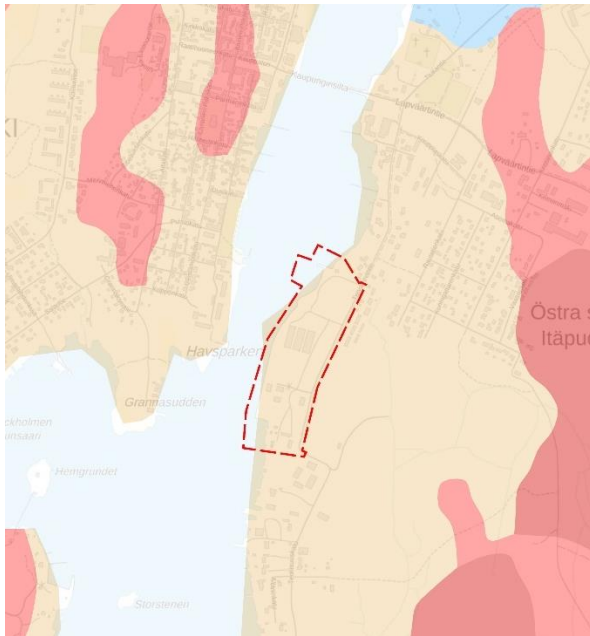
MERKINTÖJEN SELITYKSET:

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Kaavarajaus |  | Maamerkki |
|  | RKY 1993 - Vanha ruutukaava-alue ja Myllymäki |  | Maisemahaitta |
|  | RKY 2009 - Kristiinankaupungin ruutukaava-alue |  | Kaavaan jätetty viherysteys |
|  | Asuinrakennus Lomarakennus |  | Ympäristön häiriötekijä |
|  | Asuinrakennus, 3-n krs |  | Näkymä |
|  | Muu/Talourakennus |  | Rakentumaton avoin ranta |
|  | Teollinen rakennus |  | Korkea rakennus / näkyy kauas |
|  | Liike- tai julkinen rakennus |  | Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta |
|  | Kirkollinen rakennus |  | Tilallisesti mielenkiintoinen paikka |
|  | Kirkko |  | Puustoinen / peitteinen alue |
| | |  | Metsäinen alue |

Kuva 9. Maisemaselvityksen analyysikartta alueen maisemasta.

Maaperä

Kaavoitettavan alueen maaperä on pääasiassa silttimoreenia.



Kuva 10. Maaperäkartta (1:200 000). Vaaleanruskealla värillä moreeni- ja savimaat, sinisellä värillä savimaat, punaisella värillä kalliomaat. © GTK | © MML.

Alueella on tehty maaperä- ja pohjavesitutkimuksia vuosina 2016 (Taratest Oy) ja 2019 (Ramboll Finland Oy). Tutkimusten perusteella on tehty arvio maaperän pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeesta. Tutkimusten mukaan alueella on maaperän pilaantuneisuutta sekä pohjaveden kohonneiden metallipitoisuuksien vuoksi alueella on mahdollista pilaantuneisuutta, jonka päästölähde on syytä selvittää tarkentavilla tutkimuksilla. Alueella olevaa jätetäyttöä sisältävä maa-aines tulee poistaa ja toimittaa asianmukaiseen vastaanottoaikaan.

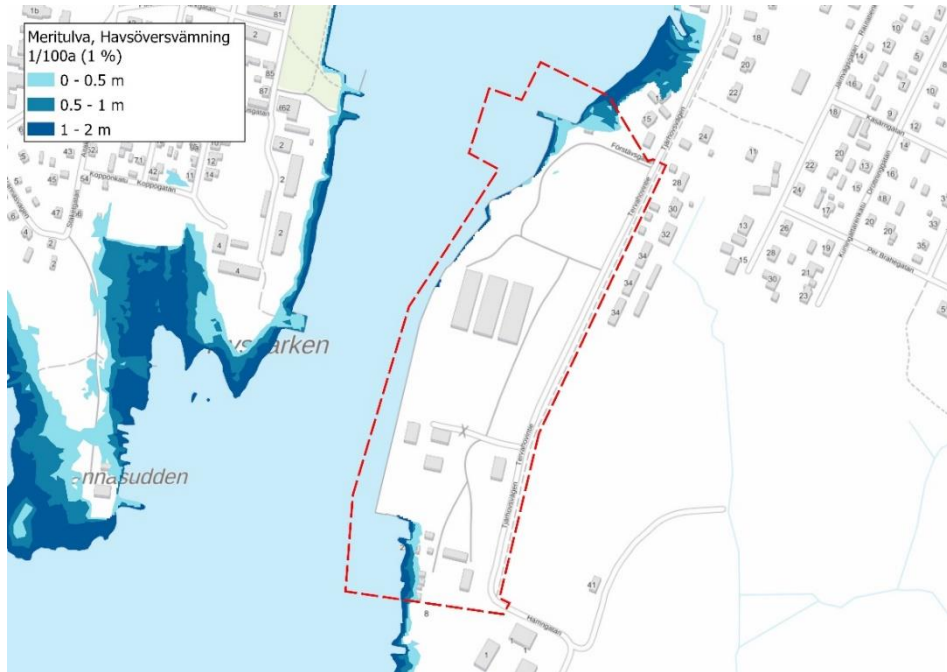
Keväällä/kesällä 2021 on tehty lisäselvityksiä. Selvityksessä on otettu ja tutkittu useita näytteitä. Selvitystä tulee seuraamaan riskianalyysi, jossa tullaan dokumentoimaan lopulliset toimenpiteet.



Kuva 11. Maaperätutkimuksen koekuoppien sijainnit kartalla ja oikealla kuva koekuopan (4.) pintamaasta, jossa on jätettä (puuta/tiiltä). Kuvat vuoden 2019 selvityksestä.

Vesistö

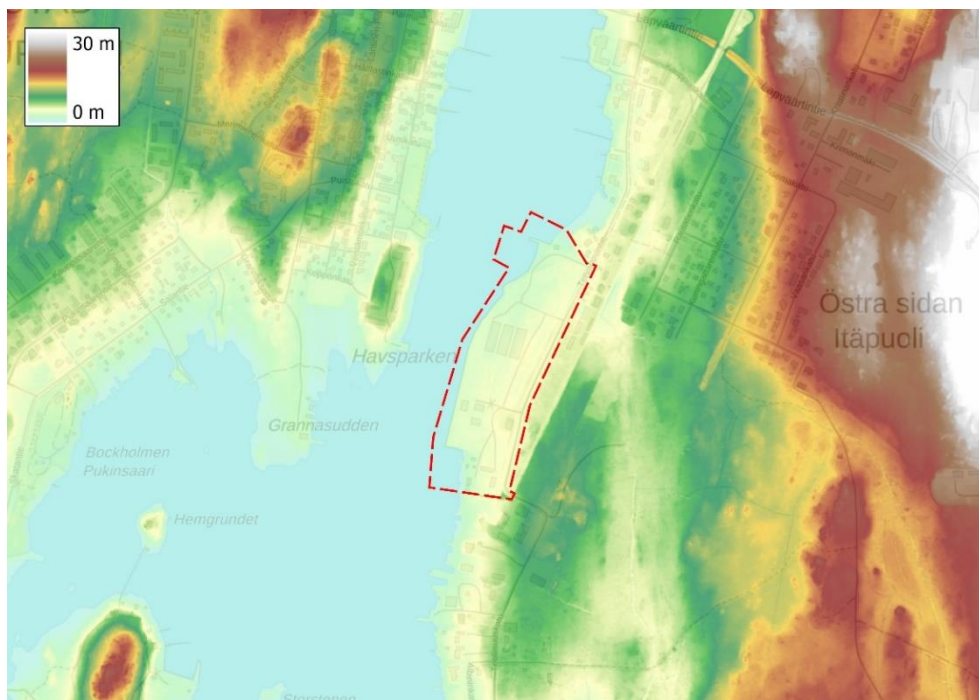
Alueen länsipuolella sijaitsee Kaupunginlahden vesistöalue, joka kuuluu Pohjanlahden merialueeseen. Alueen läheisyydessä ei sijaitse luokitettuja pohjavesialueita, mutta alueella on pohjavesiputkia näytteenottoa varten. Alue sijaitsee osittain tulvaherkällä (1/100 vuodessa) alueella.



Kuva 12. Tulvaherkät alueet (kerran 100 vuodessa). © SYKE

Korkeusolosuhteet

Alueen maasto on tasaista. Maanpinnan korkeus laskee kohti Kaupunginlahtea ja vaihtelee noin 0 – 4 m mpy välillä. Rannassa on laituri, joka nostaa rantaviivan noin puoliväliin aluetta.



Kuva 13. Korkeusolosuhteet alueella. © Maanmittauslaitos.



Kuva 14. Nykytilanteessa rannassa on korkea satamarakenne. © Maanmittauslaitos.

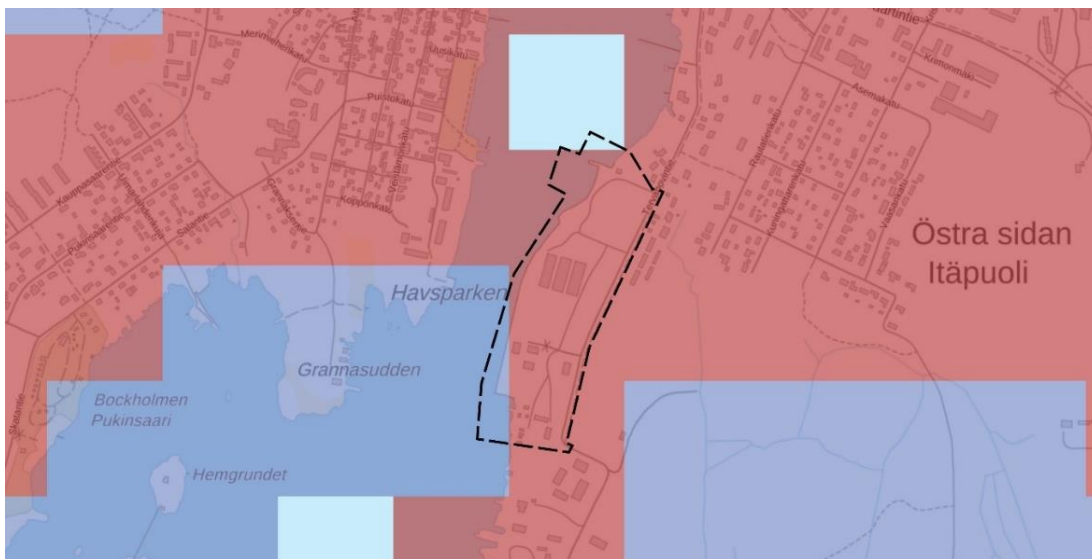
Luonnonsuojelu

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhteiskuntarakenne

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

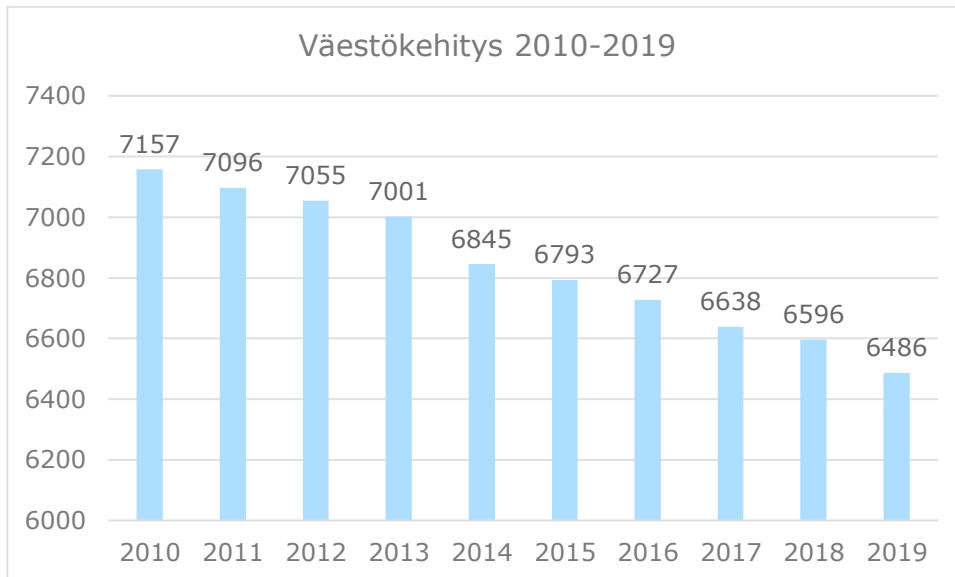


Kuva 15. Kuvassa on esitetty yhdyskuntarakenne. Punainen väri: taajama-alueet, sininen väri: maaseutualueet. © SYKE/YKR © MML, Esri Finland.

Asuminen ja väestö rakenne

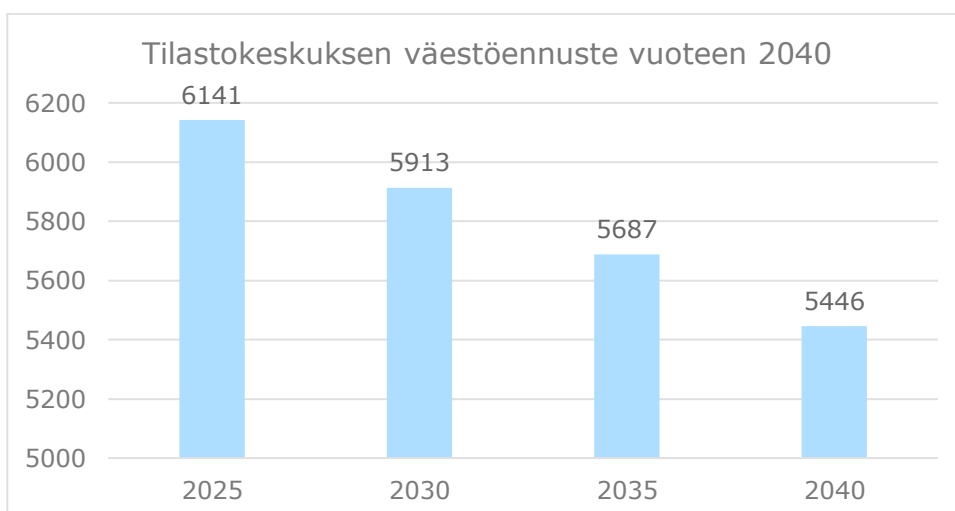
Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse asutusta. Alue sijaitsee kuitenkin jo taajaan rakennetulla alueella. Tiheämpää asuntoaluetta on alueen pohjoispuolella. Lähiympäristön asutus on muodostunut lähinnä 2000-luvulla. Lähimmät asunnot ovat alueen välittömässä läheisyydessä itäpuolella sijaitseva rivitalo sekä etelässä omakotitalo. Alueeseen rajautuu rakentamattomia tontteja.

Kristiinankaupungin väestömäärä 31.12.2019 oli 6486 henkilöä. Väestömäärä on laskenut tasaisesti 2010-luvun aikana. Määrä on laskenut vuosittain keskimäärin noin 75 henkilöllä vuosien 2010–2019 välillä.



Kuvio 1. Väestönkehitys välillä 2010 – 2019

Valtakunnalliseen keskiarvoon verrattuna myös Kristiinankaupungin asukkaat ovat vanhempaa ikäluokkaa, keski-ikä Kristiinankaupungissa on 51,2 vuotta, kun taas koko Suomessa on 43,2 vuotta. Tästä syystä väestömäärän odotetaan laskevan tulevaisuudessakin. Tilastokeskuksen ennusteiden mukaan väestömäärä tulee vähentymään noin 16 % vuoteen 2040 mennessä.



Kuvio 2. Tilastokeskuksen väestöennuste vuoteen 2040.

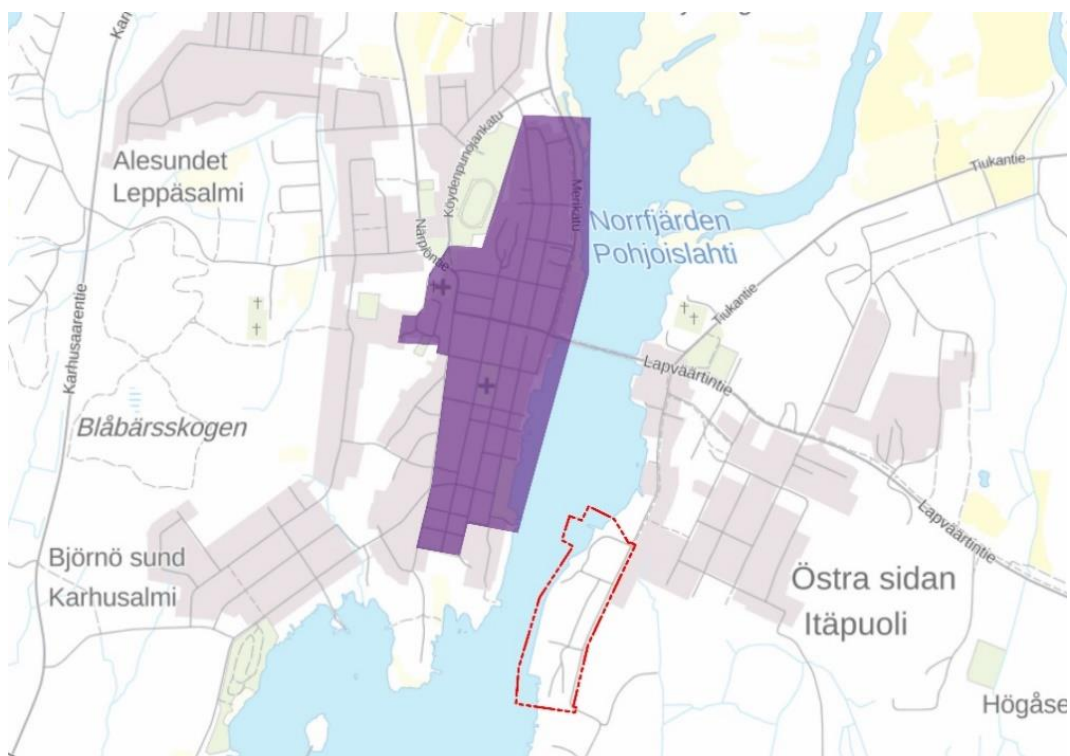
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjännökset

Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia satamatoiminnan ajoilta, kuten satamakonttori, makasiinirakennukset, vanha käymälärakennus ja luotsitupa. Kaavoitettavalla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja muinaisjännöskohteita.

Kristiinankaupungin keskeisimmät osat kuuluvat RKY-alueelle (valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt), **Kristiinankaupungin ruutukaava-alue**. Kaavoitettava alue ei kuitenkaan sijoitu RKY-alueelle.

RKY-alueen kuvauksessa kerrotaan seuraavaa:

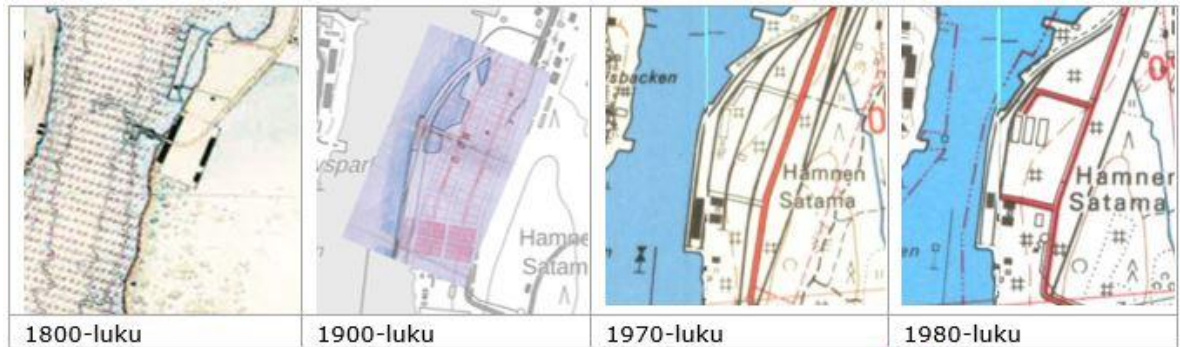
"Kristiinankaupunki on parhaiten säilynyt suurvalta-ajalta periytyvä ruutukaupunki, jossa sekä asemakaava että rakennuskannan pääosa periytyvät agraarin kauppakaupungin ajoilta. Kristiinankaupunki perustettiin 1649 Lapväärtin pitäjän Koppöön osana Pietari Brahen aktiivista kaupunkipolitiikkaa. Kaupungin säännöllinen ruutukaava on peräisin kaupungin perustamisvuodelta."



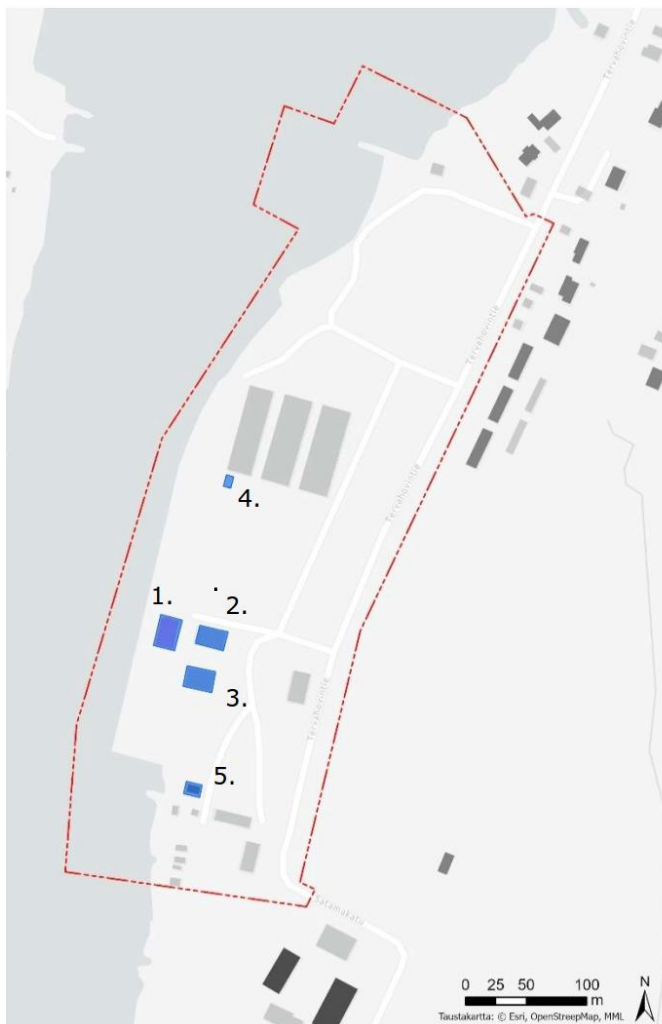
Kuva 16. Violetilla värillä RKY2009-alue, punaisella kaavoitettava-alue. © Museovirasto © MML

Alueelta tehdyn kulttuuri- ja maisemaselvityksen (**liite 2**) mukaan Sisäsataman alue on kokenut muutoksia sataman kehityksen myötä koko historiansa aikana aina 1800-luvulta 2000-luvulle saakka. Alueen näyttävin rakennus, entinen satamakonttori sekä makasiinirakennukset muodostavat paikallisesti maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Vanha käymälä on puolestaan käy-

mälärakennukseksi poikkeuksellisen koristeellinen ja hyvin säilynyt. Luotsitupa omana kokonaisuutenaan on ikänsä puolesta arvokas. Selvityksessä kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on listattu ja arvotettu sekä annettu suositukset suojelutarpeesta.



Kuva 17. Ote kulttuuri- ja maisemaselvityksen analyysikartasta. Vanhoja karttoja alueelta.



INVENTOINTIKOhteet:

1. Satamakonttori ja tullitalo
2. Keltainen makasiini
3. Punainen makasiini
4. Sataman vanha käymälä
5. Luotsituvan pihapiiri

Kuva 18. Ote selvityksestä. Alueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta.



Kuva 19. Satamakonttori ja tullitalo.



Kuva 20. Makasiinit.



Kuva 21. Sataman vanha käymälärakennus.



Kuva 22. Luotsitupa.

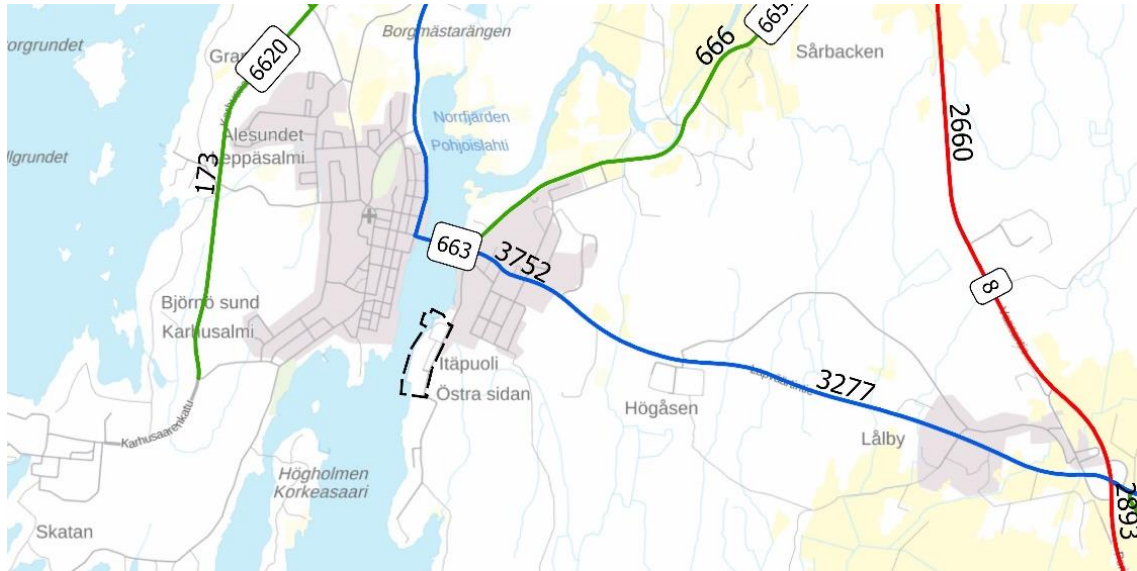
Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavoitettavalla alueella ei ole palveluita. Kaupallinen satamaliikenne on lopetettu 2000-luvulla sisäsatamassa ja toiminta siirretty Karhusaaren satamaan.

Lähialueen työpaikat muodostuvat tehdasteollisuudesta. Lisäksi Kristiinankaupungin keskustassa on laajasti palveluita ja työpaikkoja. Lähin ruokakauppa on Tervanhovintien ja Lapväärtintien risteyksessä noin 500 m etäisyydellä.

Liikenne

Alueelle saavutaan Tervahovintieltä. Tervahovintie lähtee Lapväärtientieltä ja kulkee rannanmyötäisesti kohti etelää. Liikennemäärä Tervahovintiellä on vähäistä. Lapväärtintien keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 3750 autoa. Tervahovintien ja kaavoitettavan alueen varressa on jalankulku- ja pyöräilyväylä.



Kuva 23. Kuvassa keskimääräinen vuorokausiliikenne yleisillä teillä. © Väylävirasto 2020

Tekninen huolto

Asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on kunnallistekniikkaa vesijohdon, viemärin ja sähköjohtojen muodossa.

3.1.4 Maanomistusolosuhteet

Kristiinankaupungin kaupunki omistaa koko kaavoitettavan alueen. Alueella on vuokratontteja/-rakennuksia.

3.2 Suunnittelutilanne

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

3.2.1 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

RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR
OMRÅDEANVÄNDNINGEN

LANDSKAPSPLAN

GENERALPLAN

DETALJPLAN

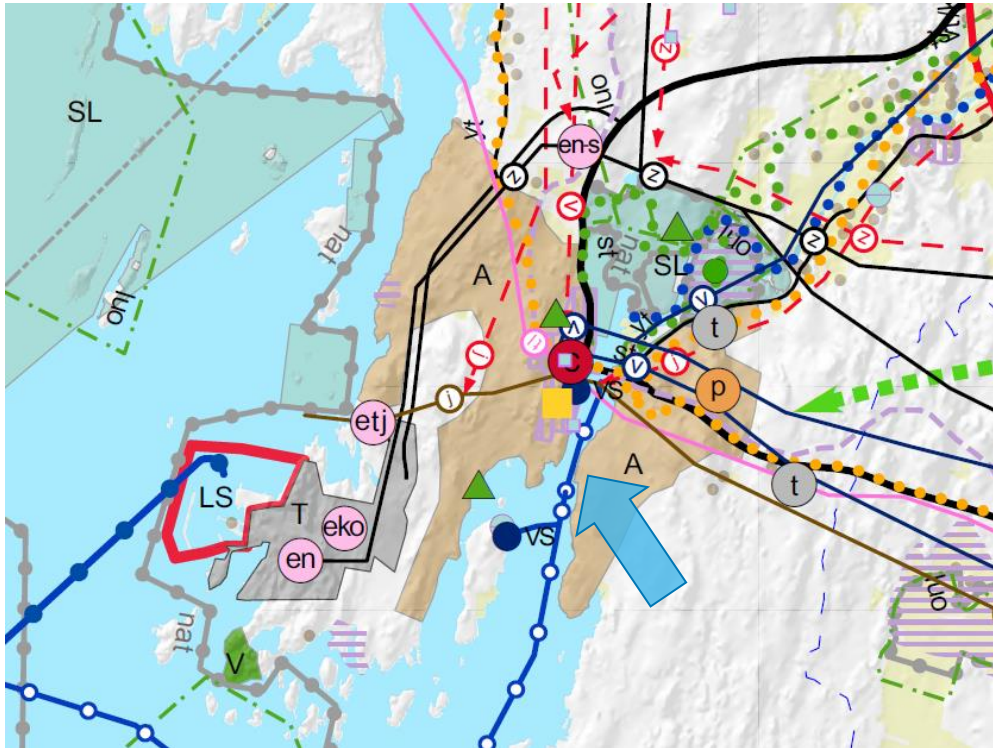
3.2.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Kristiinankaupungin kaupungissa Pohjanmaan liitto.

Maakuntakaava tulkitsee ja ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä välittää ne kuntien kaavoitukseen. Maakuntakaava toimii ohjeena kuntien ja kaupunkien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Pohjanmaan rannikkoseutua koskee **Pohjanmaan maakuntakaava 2040** (hyväksytty: 15.6.2020, kaava tuli voimaan 11.9.2020).

Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavan tehtävä on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka koskee useampia kuin yhtä kuntaa, siinä laajuudessa ja tarkkuudella, että alueidenkäyttö voidaan sovittaa yhteen.



Kuva 24. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä nuolella.

Kaavoitettavalle alueelle on esitetty maakuntakaavassa 2040 seuraavat varaukset:

- **Taajamatoimintojen alue**

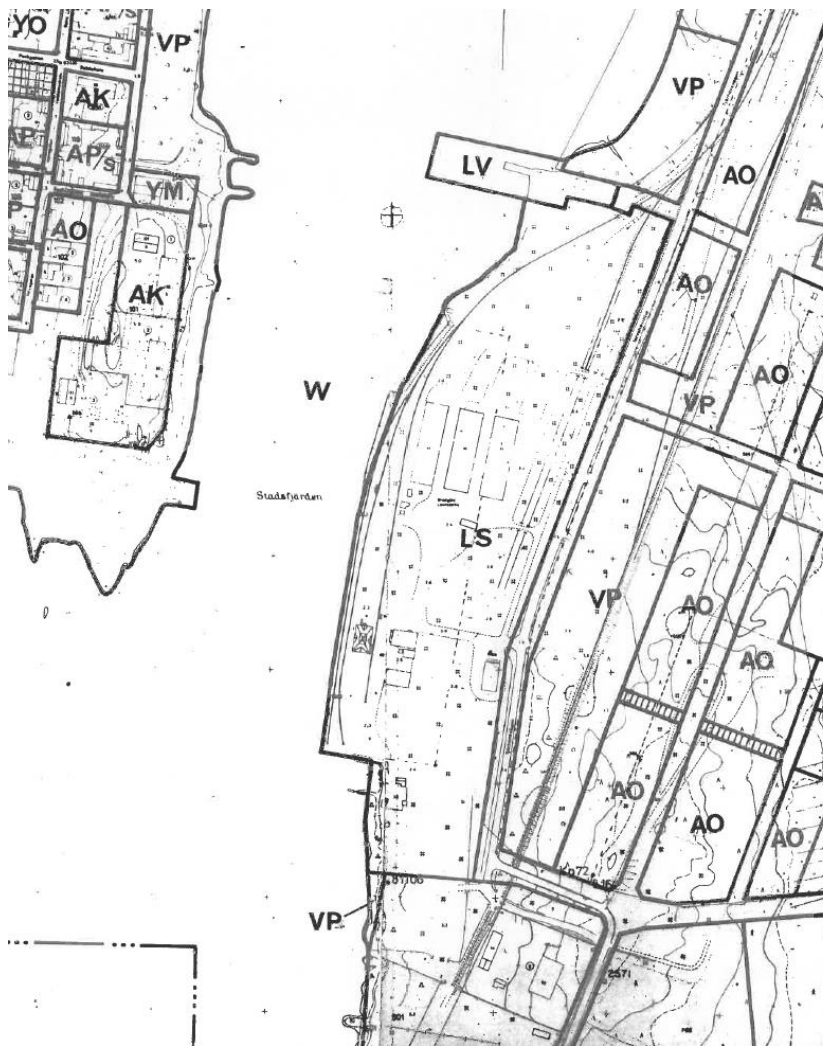
Suunnittelumääräys: "...Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi..."

3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on kaupungin yleispiirteisen maankäytön suunnittelun väline. Se voi käsittää koko kaupungin alueen tai osan siitä (yleiskaava / osayleiskaava). Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 §).

Alueella on *oikeusvaikutukseton* osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 1998. Osayleiskaavassa kaavoitettava alue on osoitettu LS- ja LV-alueina.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

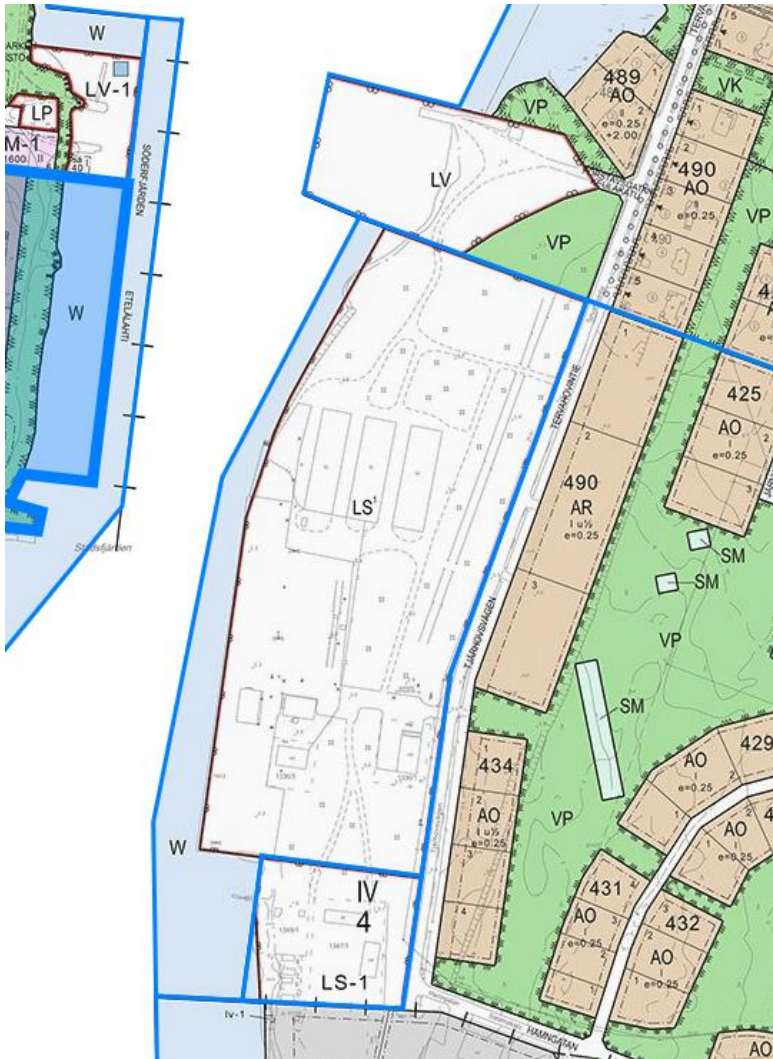


Kuva 25. Ote alueen oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta (1998).

3.2.4 Asemakaava

Aluetta koskee kolme asemakaavaa; nro 38 on vahvistettu vuonna 1970 ja nro 62 vuonna 1985 sekä nro 110 hyväksytty vuonna 2004.

Voimassa olevissa kaavoissa kaavoitettavalle alueelle on osoitettu satamatoimintoja (LV – vene-satama/venevalkama, LS – venesatama, LS-1 – satama-alue) sekä puistoa (VP). Vesialue on osoitettu W-merkinnällä. Lähiympäristöön on osoitettu asuin- ja virkistys-/puistoalueita.



Kuva 26. Ote asemakaavayhdistelmästä (2010). Eri asemakaavojen rajaukset on esitetty sinisellä.

3.3 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Kristiinankaupungin valtuustossa 21.9.2000. Tämän jälkeen on hyväksytty pienempiä muutoksia erikseen 30.3.2006 ja 27.4.2009.

3.4 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjana käytetään kaupungin ajantasaista pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

4.1 Kaavoitusprosessin kuvaus

Aloitusvaihe

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

Aloitusvaiheessa laaditaan OAS, joka asetetaan nähtäville. Työneuvottelu 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. Selvityksiä laaditaan. Järjestetään viranomaisneuvottelu.

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 Kaupunginhallituksen kaavoitusjaostolle](#). Luonnosvaiheessa voidaan lisäksi tarvittaessa järjestää yleisötilaisuus, josta tiedotetaan lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, on kaavaa usein tarkistettava. Kun Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen Kaupunginhallituksen kaavoitusjaostolle](#). Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulluksella 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.

Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Asemakaavoituksen tarve

Maankäytön uudelleenjärjestelyn tarve on taustasyynä kaavoitukselle, koska nykyinen asemakaavan ei tue kaavoituksen tavoitteita. Kaupungin toiveena on voida tarjota vetovoimaisia tontteja merenläheisessä ympäristössä.

4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 9.10.2017 § 275 kaavoituksen käynnistämisestä.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

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 kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 §). Osallisiksi on määritelty seuraavat (MRL 28 §):

4.4.1 Osalliset

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Kristiinankaupungin kaupungin eri hallintotoimet
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan museo
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Länsirannikon ympäristöyksikkö
 - Väylävirasto Väylä
 - Aluehallintovirasto

- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään**
 - Paikalliset sähkö- ja puhelinyhtiöt

- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaavoitettavan 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 __. __. __ § __. Kaavoituksen käynnistämisestä on tiedotettu kuulutuksella.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- **OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)** oli MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 18.2.–18.3.2021 välisen ajan. OAS:sta saatiin 1 mielipide. Alle on koostettu saatu palaute:

Rakennushistoriallisen kokonaisuuden säilyttämiseksi ja Sisäsataman merellisen ilmeen kannalta vanhat rakennukset on järkevää säilyttää mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina. Luotsituvan aluetta ei ole järkevää rakentaa täyteen. Alueen rakentamisessa tulisi huomioida myös suunniteltujen korkeiden rakennusten dominoiva vaikutus koko kaupunkiprofiiliin. Esitetään, ettei jo aiemmin lohkottua tonttia enää pienennetä uusien tonttien pinta-alan kasvattamisen vuoksi. Valmiita lunastamaan luotsituvan tontin, mikäli se kaavoituksen myötä mahdollistuu. Sisäsataman alueen ekologinen kestävyys tulisi huomioida. Kokonaisuutena sisäsataman laajalla niittymäisellä ruderaattialueella on tärkeä merkitys

muun muassa päiväperhoskannoille sekä muille pölyttäjähönteisille. Samalla niillä on merkitystä ympäröivän alueen luonnon monimuotoisuudelle sekä ekosysteemipalveluille myös laajemmalla tasolla. Sisäsataman alueen säännöllisesti niittämällä hoidetun alueen kasvillisuuteen kuuluvat pölyttäjille tärkeät ruusu- ja kukkakaasvit. Sataman eteläpuolen pieni metsikköalue ja rannan tervalepikkö toimivat tärkeinä luontokäytävänä ja linnuston pesimäalueena. Kaistale toimii näin ollen myös luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävänä avainbiotooppina, jonka merkitystä tulisi kunnioittaa. Alueella on havaittu seurannassa oleva, rauhoitettu ja uhanalaiseksi luokiteltu pikkulepakko. Lepakoille tärkeiden piilo- ja saalistusalueiden hävittämistä tulee välttää, ja tällaiset alueet tulisi aina selvittää kartoituksin hankkeiden yhteydessä.

- **Kaavaluonnos** oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä __.__.__.__-__.__.__.__ välisen ajan. Lausuntopyynnöt luonnoksesta lähetettiin asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille MRA 30 §:n mukaisesti. Luonnoksesta saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä. Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen, katso **liite x** (kooste vastineista, luonnosvaihe)
- **Kaavaehdotus** oli MRL 65 §:n mukaisesti nähtävillä __.__.__.__-__.__.__.__ välisen ajan. Lausuntopyynnöt ehdotuksesta lähetettiin asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille MRA 27 §:n ja MRA 28 §:n mukaisesti. Ehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta. Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen, katso **liite x** (kooste vastineista, ehdotusvaihe)

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille varataan mahdollisuus antaa lausunto kaavoituksen eri vaiheissa. Kaavaprosessin aikana on järjestetty neuvotteluita viranomaisten kanssa seuraavasti;

- [Työneuvottelu ELY-keskuksen ja Pohjanmaan liiton kanssa 21.1.2021.](#)

Neuvottelun tavoitteena oli saada selville hankkeen selvitystarpeet sekä saada yleisevästystä tulevaan työhön.

Todettiin, että kulttuuriympäristö-, rakennuskanta- ja maisemaselvitykset tulee laatia. Aiemmin tehtyjä selvityksiä maaperän pilaantuneisuusasteesta tulee täydentää.

- [Viranomaisneuvottelu 26.5.2021.](#)

Neuvottelun tavoitteena oli saada kommentteja laadituista selvityksistä. Laaditut selvitykset käsittävät kulttuuriympäristö-, rakennuskanta- ja maisemaselvitykset sekä aiemmin laadittujen maaperän pilaantuneisuusasteen selvitysten täydennyksen. Osalliset esittivät yleiskommentteja.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muodostaa uusi vetovoimainen asuntoalue olemassa olevien palveluiden läheisyyteen. Kaavoituksella selvitetään vaihtoehtoiset asumismuodot sekä mahdollisuudet erilaisien palvelutoimintojen sijoittamiseen alueelle, joka voi edesauttaa alueen vetovoimaa nykyaikaisena kokonaisuutena ainutlaatuisessa merenläheisessä ympäristössä.

Tausta

Kaupunginhallitus asetti 5.10.2015 työryhmän Sisäsataman suunnittelun valmisteluun. Työryhmä laati suunnitelmaehdotuksen alueelta yleisöltä saadun palautteen ja ehdotusten pohjalta. Kaupunginhallituksen ohjeiden mukaan työryhmän tärkein tehtävä oli määrittää alueen tuleva käyttö, suuntaviivat laadittavalle asemakaavalle sekä millä ratkaisulla käytöstä poistettavasta Sisäsatamasta voidaan muodostaa kaupungille ja sen asukkaille viihtyisä alue, joka houkuttelee kaikenikäisiä muuttajia alueelle. Työryhmän lopullisesta ehdotuksesta päädyttiin visioon, joka on nimetty ”Sisäsataman visiotyöksi 2016”, joka tulee toimimaan tulevan asemakaavoituksen perustana.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavoitustyötä on jatkettu vuonna 2016 laaditun visiosuunnitelman pohjalta.

Vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisuja on laadittu lopullisen vaihtoehdon valinnan pohjaksi, joka tulee toimimaan tulevan kaavaluonnoksen pohjana. Vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisuja ovat edeltäneet analyysit alueesta.

Tärkeät esiin nostetut kysymykset koskivat mm. rannan käyttöä, rakentamisen mittakaavaa, alueen avoimuutta, alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ym. Kysymystenasettelu on havainnollistettu analyysikartalla (**kuva 28**), joka on esitetty luottamushenkilöille.

Aineiston ja luottamushenkilöiden esittämien mielipiteiden pohjalta on seuraavia suuntaviivoja esitetty vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisujen laatimisen tueksi.



Kuva 27. Ote Sisäsataman visiotyöstä 2016.



Kuva 28. Analyysi-/ideakartta, joka laadittiin alueen analysointia sekä asemakaavan vaihtoehtojen tavoiteasettelua varten.

Kaupunki on asettanut mm. seuraavat kriteerit vaihtoehdolle:

- Ei uusia venelaitureita Kaupunginlahdelle nykyiseltä laiturilta, sääolosuhteet eivät mahdollista niitä.
- Joitakin omarantaisia omakotitontteja tulee varata.
- Joitakin kerrostaloja tulee mahdollistaa alueen keskiosaan.
- Alueen eteläosa vanhan luotsituvan ympärillä tulee olla pientalovaltaista.
- Uimarantaa ei ole tarpeen varata alueelle.
- Rannan ei tule olla yhteiskäytössä vain tätä aluetta varten.
- Alueen vanhat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee säilyttää, palveluita voidaan kehittää niiden osalta ja niihin liittyen.

- Yleisiä virkistysalueita tulee varata.
- Venepaikkoja tulee mahdollistaa alueen pohjoisosaan, jossa on nykyinen venelaituri.
- Katuliittymien määrä Tervahovintielle tulee minimoida.

Asetettujen tavoitteiden pohjalta laadittiin 6 vaihtoehtoista ideaa eri näkökulmista ja niiden pohjalta valittiin 4 vaihtoehtoa jatkoon, jotka esiteltiin luottamushenkilöille 18.3.2021. Kokouksessa päätettiin, että kahden eri vaihtoehdon eri osia yhdistetään muodostamaan kaavaluonnoksen runko.

Vaihtoehtoiset luonnokset kaavaa varten



Tonttimäärää ajatellen vaihtoehdot muodostaisivat liikenteellisesti samankaltaisia vaikutuksia. Kaikissa vaihtoehdoissa säilytettäisiin avoimuus kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan ympäristössä.

Pinta-alaa ajatellen viheraluerakenne on melko samanlainen kaikissa vaihtoehdoissa, mutta poikkeuksia on rannan saavutettavuudessa ja avoimuudessa. Rannan jättäminen yhteiskäyttöön johtaisi yleisesti hyviin vaikutuksiin, ei vain alueen tulevilla asukkaille, koska koko alue tulisi paremmin saavutettavaksi. Kaikki vaihtoehdot mahdollistaisivat kävelyreitit alueen läpi tavalla tai toisella.

Venepaikkojen sijainnille asetettuja vaatimuksia koskien vaihtoehdot ovat suurin piirtein samanarvoisia.

Palveluja voidaan järjestää kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ympäristössä kaikissa vaihtoehdoissa, vanhojen rakennusten käyttöä ajatellen.

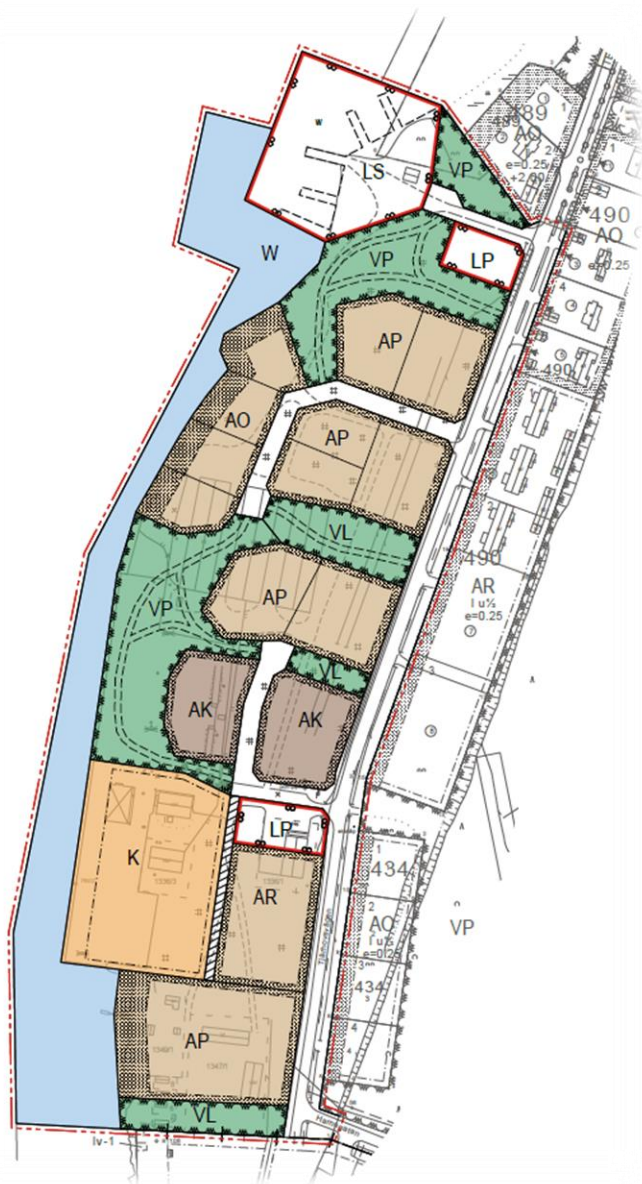
Maisemavaikutukset tulevat olemaan melko suuria kaikissa vaihtoehdoissa nykytilanteeseen verrattuna. Kaavoitusta ajatellen ympäröivä toiminta muuttuu teollisuusalueesta asuntovaltaiseksi alueeksi viheralueineen. Tämä oletettavasti koetaan sopivammaksi ja vähemmän häiritseväksi kuin nykyinen tilanne.

4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopullisten vaihtoehtoisten ratkaisujen pohjalta on laadittu kaavarunko tulevan kaavaluonnoksen pohjaksi. Runko toimii kaavaluonnoksen perustana, tarpeellisia tarkistuksia tehdään tarpeen mukaan, kun yksityiskohtia ja määryksiä laaditaan.

Ajatuksena on säilyttää alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet sekä kehittää toimintaa niissä/niiden ympärillä.

Asumisen tulee olla pientalovaltaista ja mahdollistaa erityyppinen asuminen erillispientaloissa, paritaloissa ja rivitaloissa. Kerrostaloja varataan alueen sisäänajon yhteyteen. Puistoalue rannassa on ajateltu säilyttää avoimena. Innoitusta tuleviin sisäisiin ratkaisuihin haetaan alueen historiasta.



Kuva 29. Alustava kaavarunko.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnos huomioi alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaita näkökulmat. Pientaloalueita (AO, AP, AR) on osoitettu yhtenäisille korttelialueille. Kerrostalot on sovitettu ympäröivään miljööseen AK-alueelle. Puisto-/virkistysalueita on osoitettu suurempina kokonaisuuksia, joka on käyttöön houkuttelevaa. Venesatamaa on kehitetty alueen pohjoisosassa, jossa myös nykyisin säilytetään veneitä. Yleiset pysäköintialueet tukevat kaavan yleisiä alueita/toimintoja. K-alueita on osoitettu kaupallisille palveluille, jonne voidaan kehittää esim. ravintolatoimintaa nykyisiin rakennuksiin.

5.2 Kaavaluonnos 1.7.2021

Lähtötietoaineiston ja asetettujen tavoitteiden perusteella on laadittu luonnos. Kaavaluonnoksen käsittelyn yhteydessä kaavoitusjaosto päätti korottaa AK-korttelien kerros-luku 4 kerroksesta korkeintaan 5 kerrokseen. Havainnekuvat on päivitetty kaavaselostukseen tämän jälkeen.

Kaavarunkoa on kehitetty edelleen ja tarvittavia tarkistuksia on tehty, kun kaavoitus on edennyt tarkemmalle tasolle.

Alueelle on osoitettu erityyppisiä painopistealueita, jotka liitetään yhteen niitä yhdistävillä määräyksillä. Asetettujen tavoitteiden pohjalta kaavan sisällöllisenä tavoitteena ei ole luoda kopiota vanhasta kantakaupungista, mutta historialliset/rakennushistorialliset elementit tulee huomioida alueen toteuttamisessa. Aiempi satamaympäristö/-toiminta tulee huomioida.

Sisäsataman ympäristö on rakennettu melko vapaasti voimassa olevien asemakaavojen pohjalta ja rakennuskannassa ei ole yhtenäistä "punaista linjaa". Vaikka ympäröivät asuntoalueet eivät anna "ohjeuoraa" asemakaavan sisällön sovittamiseen, on tavoitteena kuitenkin, että kaavoitettava alue muodostaa yhtenäisen sisäisen kokonaisuuden, joka huomioi alueen kulttuurihistorialliset arvot ja samalla mahdollistaa erilaisten asumismuotojen toteuttamisen.



Kuva 30. Ote kaavaluonnoksesta 1.7.2021.

K-1-alue ja toriympäristö

Luonnoksessa on osoitettu torialuetta nostamaan esiin ja kehystämään vanhaa satamakonttoria ympäröivää arvokasta ympäristöä. Arvokkaat rakennukset on osoitettu suojelumerkinnöillä. Tällä alueella on mahdollista esim. järjestää ulkoilmakahviloita ja pienehköjä lyhytaikaisia tapahtumia kesäaikaan. Ainoastaan alueen eteläosaan on osoitettu vähäisesti uudisrakentamismahdollisuuksia, jotta alueen rakennuskantaa voidaan täydentää. Uudisrakennusmahdollisuudet on kuitenkin osoitettu sellaiselle etäisyydelle, että alueen arvoja ja historiallisten rakennusten muodostama kokonaisuutta ei heikennetä. Osaa rautatieraiteista voidaan hyvin säilyttää muistomerkkinä jossain kohtaa alueella esim. K-1-alueen eteläosassa. Toriympäristö tulee houkuttelemaan oleskeluun alueella ja voi tarjota mahdollisuuksia korkealuokkaisen toiminnan harjoittamiseen ainutlaatuisessa ympäristössä.



Kuva 31. Havainnekuva toriympäristöstä/K-1-alueesta. Etualalla näkyy arvokasta rakennuskantaa. Taustalla hämmöttävät puistoalue ja uudet kerrostalot.



Kuva 32. Havainnekuva toriympäristöstä/K-1-alueesta. Alue houkuttelee oleskeluun. Satamakonttorin näkymää, vasemmalla Varvinmäki ja oikealla hämmöttävät uudet kerrostalot.



Kuva 33. Havainnekuva toriympäristöstä/K-1-alueesta. Alueelle voidaan sijoittaa kahvila ja pienimuotoista torimyyntiä. Kuvan oikeaan reunaan voidaan rakentaa uudisrakennuksia täydentämään miljöötä.



Kuva 34. Havainnekuva eteläisestä katuliittymästä alueelle, joka johtaa torialueelle. Meri hämöttää taustalla, oikealla näkyvät uudet kerrostalot.

Puistoalue VP-1

Keskeiseltä K-1-alueelta on yhteys aluetta ympäröiville viheralueille. Puistoalueelle VP-1 on ajateltu, että sinne voidaan sijoittaa puistokäytäviä ja sallia pienimuotoista rakentamista kuten esim. kioskeja, mahdollisesti pienehköjä yksittäisiä rakennuksia ja yleistä käyttöä palvelevia rakenteita. Myös alueen rantaviivaa tulee voida muotoilla siten, että siitä voidaan tehdä käyttäjäystävällisempi. Puistoalueen rantaviivaa tulee voida kunnostaa ja muotoilla tavalla, joka huomioi alueen historian, mutta myös tekee alueen houkuttelevaksi ja helpompipääsyiseksi veden ääreen. Puistoalue tulee säilyttää avoimena.

Ohjeellisten puistokäytävien osoittamisessa on rautatieraitteen aiemmat sijoituspaikat huomioitu, käytävät seuraavat niitä suuressa määrin. Mahdollisuuksien mukaan rautatieraitteet voidaan myös säilyttää, jos niin toivotaan. Puistoaluetta voidaan mainiosti täydentää leikkimahdollisuuksilla / leikkipaikalla, jossa alueen historia huomioidaan toteuttamisessa ja ratkaisujen muotoilussa.



Kuva 35. Havainnekuva rantaviivasta VP-1-alueella. Taustalla näkyy Satamakonttorin arvokas ympäristö. Uudet kerrostalot rajautuvat puistoalueeseen.



Kuva 36. Havainnekuva puistoalueesta VP-1 ja leikkipaikasta. Taustalla näkyy Satamakonttorin arvokas ympäristö. Uudet kerrostalot rajautuvat puistoalueeseen.

Asuntoalueet (AO-1, AP, AR)

Luonnoksen tavoitteena on voida tarjota mahdollisuus muutamaiin omarantaisiin omakotitontteihin alueella. Nämä on osoitettu merkinnällä AO-1. Kaupungilla on tarjota hyvin vähän rantatontteja, kiinnostuksen niihin odotetaan olevan suurta. Mahdollisuudet merinäköalaan korttelin tonteilta on huomioitu. Korkein sallittu kerrosluku näillä alueilla on kaksi kerrosta.



Kuva 37. Omarantaiset omakotitontit AO-1.



Kuva 38. Havainnekuva venesatamasta ja omarantaisista omakotitonteista AO-1.



Kuva 39. Alueen rantaviivaa, näkymä vastarannalta. Aiemman satamakonttorin ympäristö pysyy omana kokonaisuutenaan.



Kuva 40. Näkymä pohjoiseen kerrostalokorttelien väliseltä kadulta, "portti" asuntoalueelle.

AO/s, AR, AP-1-alueet

Vanha luotsituvan ympäristö on rajattu omaksi tonttikseen (AO/s), jossa ympäristö säilytetään. Itse luotsitupa on osoitettu suojelumerkinnällä. Tonttia pohjoisreunalla ympäröivä luonnollinen kasvillisuus on osoitettu merkinnällä s-1, jolla säilytetään luonnollista näkemäsuojaa.

K-1-alueen itäpuolelle on osoitettu rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen alue, kerrosluku on enintään kaksi, että rakentamisesta ei tule liian hallitsevaa. Alue voidaan toteuttaa esim. yhteisellä sisäpihalla samalla tavalla kuin kantakaupungin korttelirakenteessa.

Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu AP-1-alue, jossa ajatuksena on, että voidaan rakentaa 8 erillistä asuinrakennusta yhteiselle alueelle, visiona on luoda ”kylämiljö”, rakennusten sijoittelu alueella tulee olla vapaampi, että voidaan mukailla esim. vanhaa kalastajakylää. Rakentaminen pidetään melko tiiviinä ja pienimittakaavaisena. Kerrosluku on enintään yksikerroksinen.



Kuva 41. Kaava-alueen eteläosa. AP-1-alue kuvassa etualalla. Taustalla näkyvät Varvinmäen kerrostalot.



Kuva 42. Eteläinen liittymä alueelle. Grannasuddenin punaiset ja Varvinmäen valkoiset rakennukset vastarannalla. Etualalla rivitalokortteli, yleinen pysäköintialue sekä yksikerroksinen kortteli. Satamakonttorin kokonaisuus erillisenä kokonaisuutena.

Kerrostaloalueet (AK)

Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaksi uutta kerrostalotonttia. Rakennusten kerros-luku näissä on enintään neljä kerrosta. Rakennukset on osoitettu riittävän kauas vanhaa satamakonttoria ympäröivästä arvokkaasta ympäristöstä. AK-tonteilla mahdollistetaan vehmaan sisäpihaympäristön luominen rakennusten väliin. Avoimet näkymät merelle mahdollistetaan rakennusten välistä.



Kuva 43. Kaava-alueen eteläosa. AP-1-alue kuvassa etualalla. Taustalla näkyvät Grannasuddenin rakennukset.



Kuva 44. Näkymä pohjoisesta kerrostalokortteliin. Pysäköinti esitetty alustavasti sisäpihoilla.



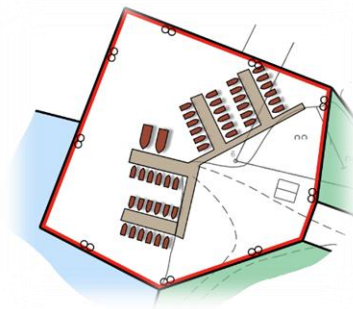
Kuva 45. Näkymä pohjoisesta Tervahovintiellä. Pientalot ja nelikerroksiset kerrostalot oikealla.

Venesatama (LV)

Venepaikkojen aluetta (LV-område) on osoitettu alueen pohjoisosaan, jossa on myös nykyään venepaikkoja vanhan kivilaiturin/aallonmurtajan vieressä. Mm. pelastustoimi säilyttää venettä paikassa ja mahdollisuus siihen tulee mahdollistaa edelleenkin.

Ajatuksena on voida rakentaa venepaikkoja tälle alueelle. Alue varataan yleiseksi alueeksi eikä erityisesti kaavoitettavalle alueelle.

Venelaiturin aluetta on osoitettu myös nykyiselle AO/s-tontille alueen eteläosassa sekä AP-1-alueelle.



Kuva 46. Periaateluonnoksia venesatamasta, alue mahdollistaa monen uuden laiturin rakentamisen.

5.2.1 Kaavaluonnoksen mitoitus

Kaavassa on osoitettu 14 ohjeellista pientalotonttia (AO, AP, AR) ja 2 kerrostalotonttia. Näiden lisäksi on osoitettu K-1-alue ja yleisiä alueita sekä pysäköintialueita. Kaavan kokonaisrakennusoi-
keus on 17 768 krsm².

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-ala, %	Kerrosala k-m²
AO/s	0,15		150
AP-1	0,69		1033
AR	0,48		1920
AO-1	0,72		1200
AP	1,99		6404
AK	0,75		6361
A yhteensä	4,78	30,91	17068
K-1/s	0,72		600
K yhteensä	0,72	4,63	600
VP	0,19		
VP-1	0,99		
VL	1,24		
V yhteensä	2,42	15,64	100
LP	0,31		
LV	1,01		
L yhteensä	1,32	8,52	
W	2,33		
W yhteensä	2,33	15,05	
Pihakadut	0,12		
Kadut	3,78		
Gator totalt	3,90	25,25	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	15,46	100,00	17 768

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Kaavassa osoitettujen uusien tonttien voidaan katsoa tiivistävän rakennuskantaa/rakennetta suu-
relta osin ja hyödyntävän nykyistä teknistä verkostoa. Virkistysmahdollisuuksia on parannettu.
Hulevedet alueella tulee hoitaa / imeyttää paikallisesti tai johtaa kunnan hulevesijärjestelmään,
tämä varmistetaan alueen suunnittelun teknisten ratkaisujen yhteydessä. Tonttialueita ei saa
päällystää siten, että hulevesien käsittely ja imeytys eivät voi tapahtua tonttikohtaisesti.
Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa muutoksia/toimenpiteitä maa- ja kallioperään. Maapohjan
ympäristöhaitat tulee poistaa ennen kaavan hyväksymistä ja toteuttamiseen ryhtymistä.

5.4 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

5.4.1 Maakuntakaavan huomioiminen

Maakuntakaavassa 2040 kaavoitettava alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella, joka kaavamääräysten mukaan tulee suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille.

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

Asemakaavan voidaan todeta olevan maakuntakaavan varausten mukainen, asemakaavassa varataan toimintoja, joita maakuntakaava tukee.

5.4.2 Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

MRL 54 §:ssä säädetään: ”Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään”.

Seuraavassa tarkastellaan asemakaavan suunnitteluratkaisujen periaatteet suhteessa yleiskaavan sisältövaatimusten eri kohtiin:

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu tukee yhdyskuntarakennetta mm. osoittamalla suunnitellun toiminnan keskustaajaman tuntumaan ja asuinalueiden läheisyyteen. Ympäristöystävällisten rakentamiskäytäntöjen valinnoilla voidaan lopulta vaikuttaa asemakaavan lopulliseen jalanjälkeen. Alueen toteuttamisessa tullessaan käyttämään ympäristöystävällisiä ratkaisuja.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Rakentaminen tukeutuu vahvasti nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Olemassa olevia teitä ja kunnallistekniikan verkostoja voidaan käyttää hyväksi.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Uuden alueen kehittäminen nykyisen palvelurakenteen läheisyyteen palvelee yleisesti ja itse aluetta. Palveluiden läheisyys tukee ajatusta uudesta aluekokonaisuudesta meren äärellä. Asemakaavalla mahdollistetaan asumista monissa eri asumismuodoissa.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Alue on liitettävissä olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon sekä olemassa olevaan kattavaan katuverkostoon. Asemakaava tulee hyödyntämään ja tukemaan alueella jo ennestään olevia jalankulku- ja pyöräilyliikenteen yhteyksiä. Kustannuksia koskevat vaikutukset selvitetään kaava-prosessin aikana.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa uuden alueen rakentamisen Kristiinankaupungin keskeisiin osiin riittäväälle etäisyydelle nykyisistä asunnoista ja muista häiriöherkistä kohteista, joten alueen laajenemisesta ei pitäisi aiheutua haittaa nykyisille asuinalueille. Lähialueen asukkaille tilanteen voidaan katsoa paranevan, kun kaavan sisältö muuttuu aiemmista teollisuustoiminnoista pääasiassa pientalo-alueeksi.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Toteutuessaan asemakaava mahdollistaa kunnallisten ja/tai yksityisten julkisten toimintojen rakentamisen. Asemakaavalla kunta kehittää palvelujaan ja niiden saavutettavuutta alueella, jota voidaan yleisesti hyödyntää (mm. virkistysalueet).

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Riittävän etäisyyden huomiointi ympäröiviin toimintoihin tekee alueesta toimivan, ympäristöhaittoja ei muodostu. Alueen liikenne ohjataan niin, ettei kaavasta aiheudu kohtuuttomia haittoja. PIMA-selvityksiä on tehty ja niiden tulokset huomioimalla voidaan varmistua, että mahdolliset haitat hoidetaan tarkoituksenmukaisella tavalla, maapohjan ympäristöhaitat poistetaan ennen kaavan hyväksymistä.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Maiseman kannalta pyritään tasapainoiseen kokonaisuuteen, joka sulautuu hyvin ympäristöön. Uudisrakentaminen sovitetaan alueen ominaispiirteisiin, maisemalliset vaikutukset tutkitaan mallinusten avulla. Alueen kasvillisuus tullaan säilyttämään mahdollisuuksien mukaan.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu virkistysalueita, jotka turvaavat asumiseen liittyvät virkistystarpeet. Kristiinankaupungissa sijaitsee virkistysalueita kaupungin eri osissa. Virkistykseen liittyvää toimintaa voidaan kehittää kaavoitettavalla alueella osoitetuille paikoille.

5.5 Aluevaraukset - Merkinnät ja määräykset

Asemakaavan käyttötarkoitukset on esitetty alla, merkinnät ja määräykset kokonaisuudessaan kaavakartalla.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
AP-1	Asuinpientalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AO/s	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään
K-1/s	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
VP-1	Puisto.
VL	Lähivirkistysalue.
LV	Venesatama/venevalkama.
LP	Yleinen pysäköintialue.
W	Vesialue.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Kaava-alueen vaikutusten arviointi

6.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Kaavan toteutumisen myötä alueen maisemakuva tulee muuttumaan teollisuusympäristöstä monipuoliseksi asuinalueeksi, jonka erikoisuutena ovat näkymät niin Kaupunginlahdelle kuin alueella sijaitseville arvokkaille kulttuurihistoriallisille kohteille. Avoin maisema tulee pieneneään ja näkymät avoimeen maisemaan katoavat osittain, riippuen siitä mistä maisemaa tarkastellaan. Näkymiä alueella ja alueelle on huomioitu/tutkittu mallinnuksien avulla.

Maiseman ja erityisesti sataman avoimuus sekä osittaiset näkymät Kaupunginlahdelle Tervahovintieltä on pyritty säilyttämään kaavaratkaisuilla, mm. osoittamalla lähivirkistysalueita. Myös sataman kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten helppo havaittavuus maisemassa on huomioitu jättämällä tilaa alueiden ympärille sekä suoria näkymäalueita mm. kadun tai virkistysalueiden muodossa. 1980-luvulla rakennetut laajat varastohallit eivät sovellu alueen maisemakuvaan, joten rakennuksille ei ole osoitettu suojelumerkintää vaan niitä tullaan purkamaan. Kaavoitettavan alueen eteläpuolella sijaitseva teollisuus- ja varastoalue on huomioitu häiriötekijänä. Alueella on säilynyt rautatieraitteita 1900-luvun alusta, jotka kertovat sataman kehityksestä. Raitteiden osittainen säilyminen on huomioitu kaavassa.



Kuva 47. Havainnekuva muuttuvasta maisemakuvasta. Näkymä kaupunginsillalta etelästä kaava-alueen suuntaan. Vasemmalla näkyy venesatama kaavoitettavan alueen pohjoisosassa, rakentaminen kaava-alueella rajautuu osin veteen. Satamakonttorirakennus ja sen ympäristö säilyy selkeästi hallitsevana elementtinä maisemakuvassa. Oikealla kuvassa vastarannalla näkyvät Varvinmäen kerrostalot.



Kuva 48. Havainnekuva muuttuneesta maisemakuvasta. Näkymä ylhäältä Varvinmäeltä kaavoitettavalle alueelle. Suuri osa kaavoitettavan alueen rantaviivasta pysyy rakentamattomana.



Kuva 49. Näkymä alueelle pohjoisesta. Tervahovintie vasemmassa reunassa. Uusi pysäköintialue ja AP-alueet etualalla. Grannasuddenin rakennukset näkyvät punaisena taustalla. Varvinmäen kerrostalot vastarannalla.

Muutos maisemaan on paikallisesti merkittävä, mutta koska alue sijaitsee olemassa olevan asutuksen vieressä, tulee alue sulautumaan hyvin nykyiseen ympäristöön toteuttamisen jälkeen. Maisemallisten vaikutusten arvioidaan kaiken kaikkiaan olevan vähäisesti merkittäviä. Kaukomaisemassa vaikutukset eivät tule olemaan merkittäviä.

Vesistö ja vesitalous

Asemakaava-alueella voidaan hoitaa hulevesien käsittely hyödyntämällä viheralueita virkistysalueilla ja istutettavilla alueilla sekä huomioimalla alin rakentamiskorkeus. Alueen valumat kulkeutuvat avo-ojien kautta tai pintavaluntana Kaupunginlahteen sekä hulevesijärjestelmään. Vaikutukset vesistöön ja vesitalouteen arvioidaan vähäisiksi ja hyväiksi. Mahdolliset toimenpiteet vesialueella, joita vaaditaan asemakaavan toteuttamiseen, arvioidaan pitkällä aikavälillä pieniksi, mutta rakentamisvaiheessa niillä voi olla vaikutusta vedenlaatuun.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Kasvillisuus on otettu huomioon säästämällä lehtomaiset alueet. Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

Maaperä

Alueelta on tehty maaperä- ja pohjavesitutkimuksia maaperän pilaantuneisuudesta. Tutkimusten mukaan alueella esiintyy jonkin verran maaperän pilaantuneisuutta. Maaperä tulee puhdistaa ennen alueen toteuttamista. Kaivuutöistä aiheutuu kustannusvaikutuksia. Riskiarviointi pilaantuneisuudesta ja kunnostamistarpeista tullaan tekemään kaavan pohjaksi. Kaikkiaan ei ole odotettavissa merkittäviä vaikutuksia.

Virkistys

Merkittävä osa kaava-alueesta on varattu virkistysalueeksi. Virkistysalueilla on lisäksi erityistä arvoa merenläheisyyden, avoimuuden ja kulttuurihistorian näkökulmasta. Suuri osa rautatien vanhoista linjauksista on kaavassa osoitettu puistokäytävinä. Virkistysalueet täydentävät nykyistä viheralueverkostoa ja ympärillä sijaitsevien voimassa olevien kaavojen virkistysalueyhteydet ovat huomioitu. Kaavalla on myönteistä vaikutusta virkistykseen.

6.1.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Asuminen ja väestörakenne**

Kaava mahdollistaa eri asumismahdollisuuksien kasvamisen eri tarpeille keskusta-alueella palvelujen ja meren läheisyydessä. Kaavalla on myönteistä vaikutusta asumiseen alueella. Kaava mahdollistaa uuden noin 200 asukkaan aluekokonaisuuden aiemmin vakiintuneeseen taajamarakenteeseen. Vaikutukset lähellä sijaitsevaan asutusrakenteeseen tulevat olemaan suuria, mutta verrattuna voimassa olevan kaavan mahdollistamaan toimintaan, vaikutukset katsotaan lievemmiksi ja myönteisemmiksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

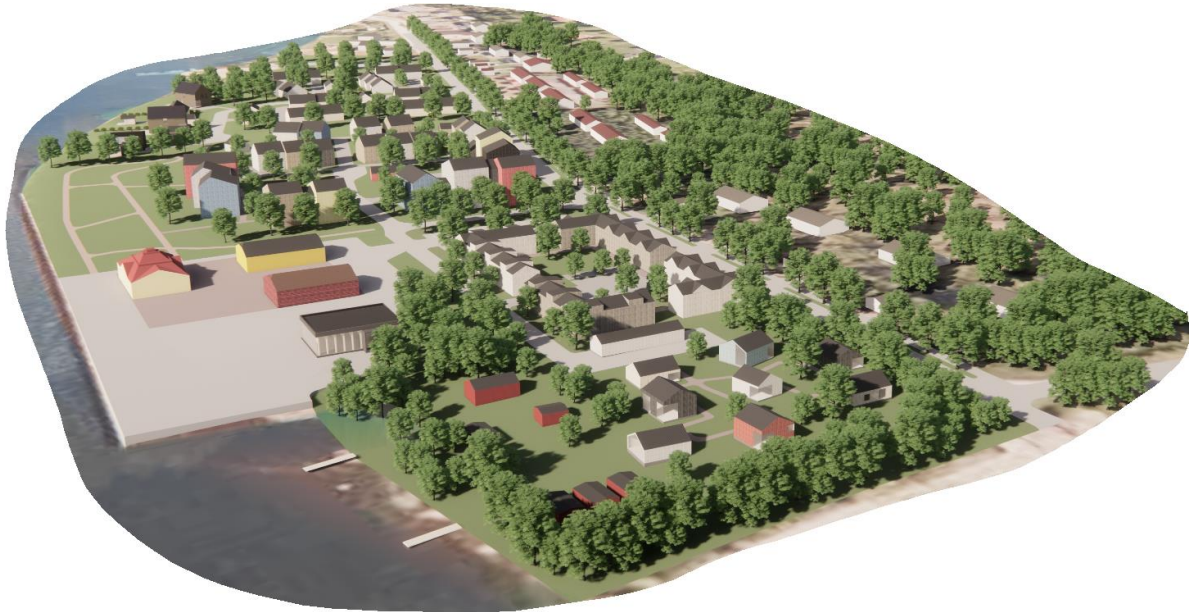
Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on säilytetty kaavassa. Arvokkaat rakennukset on osoitettu suojelumerkinnöillä (sr-1, sr-2, sr-3), että niiden ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallinen ulkoasu voidaan säilyttää. Alueita, joiden kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää, on osoitettu myös merkinnällä (/s) niiden ympäristön säilyttämiseksi. Alueen historia ja liittyminen merenkulkuun sekä rautatieliikenteeseen tulee huomioida kaavaratkaisuja ja varauksia toteutettaessa. Rautatieliikenne on huomioitu osoittamalla kulkuteitä viheralue rakenteessa siten, että niiden aiempien ratkaisujen periaate ja sijoituspaikka on mahdollista havaita ja ne voidaan säilyttää ja tehdä osaksi uutta aluetta. Rautatiehistoriaa tullaan tekemään tunnetuksi eri toiminoilla, joita voidaan sijoittaa yleisille alueille.

Maisemallisesti alue tulee muuttamaan luonnettaan aiemmasta satama-alueesta asuinalueeksi. Uudisrakentaminen on maisemallisesti mahdollista sovittaa ympäristöön sillä tavoin, ettei merkittäviä vaikutuksia muodostu. Muutos tulee olemaan suuri, erityisesti ympäröiville asuntoalueille. Kokonaisuuden kannalta vaikutusten arvioidaan kuitenkin jäävän myönteisiksi. Kaavan ei arvioida vaikuttavan RKY-alueen (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö) arvoihin kielteisesti alueiden välisen etäisyyden pohjalta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen sijainti keskeisellä alueella mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisen ja maankäytön kehittymisen. Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta. Teollisuusalueen muuttuminen asuinalueeksi hyödyttää erityisesti alueen ja lähialueen asukkaita alueelle muodostuvien virkistys- ja palvelutoimintojen muodossa.

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti, vaikutukset ovat siten myönteisiä.



Kuva 50. Uusi mahdollinen aluekokonaisuus Sisäsätamassa. Nykyiset rakennetut ja rakentamattomat tontit ovat Tervahovintien itäpuolella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavassa on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K-merkinnällä, joka mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen alueelle esimerkiksi ravintolatoiminnan muodossa. Toiminta voi myös vaikuttaa elävämmän keskusta-alueen muodostumiseen. Vaikutukset arvioidaan hyviksi.

Liikenne

Kaava-alueelta on ollut jo satamatoiminnan aikana liikennöintiä, mutta toiminnan loputtua liikennemäärät ovat vähentyneet. Kaavan toteutumisen myötä voidaan arvioida alueelle uutta liikenteenkasvua.

Kaavaluonnoksessa osoitetun maankäytön pohjalta alueelle voidaan rakentaa noin 100 asuntoa sekä yleisiä alueita. Liikenteen kannalta liikenne jakautuu näiltä kahden uuden katuliittymän kautta Tervahovintielle. Liittymien yhdistymispaikoista Tervahovintielle on hyvä näkemät. Tervahovintien varteen on toteutettu erillinen jalankulku- ja pyöräilyliikenteen väylä, jonne uusi kevyt liikenne voidaan ohjata.

Keskivuorokausiliikennemäärä, joka alueen myötä voi muodostua, voi olla noin 760 ajoneuvoa. Tervahovintien liikenteen välityskyky on hyvä, tiellä ei ole odotettavissa ongelmia kaavan toteuttamisen myötä. Suunnittelun maankäytön tuottama melu on mitätöntä alhaisten sallittujen ajoneuvojen perusteella. Kaavan ehdotusvaiheeseen tullaan selvittämään tarkemmin, vaaditaanko liittymiin järjestelyjä tai muita toimenpiteitä lähempänä Lapväärtintietä.

Liikenteelliset vaikutukset arvioidaan luonnollisiksi ja käsiteltävissä oleviksi, kohtuuttomia haittoja ei arvioida muodostuvan.

Tekninen huolto

Kaava-alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä, joten alueen nykyistä verkostoa voidaan hyödyntää ja laajentaa. Vaikutuksia ei arvioida merkittäviksi.

6.1.3 Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla on toteutuessaan merkittäviä, mutta myönteisiä yhteiskuntataloudellisia vaikutuksia. Kaupungin keskeisiä osia tiivistämällä voidaan myös yhteiskuntataloutta ajatellen paremmin hyödyntää olemassa olevia rakenteita ja kunnallisia palveluita. Uusien katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen sekä maaperän puhdistamistoimenpiteet aiheuttavat kustannuksia toteutusvaiheessa.

Asemakaavan kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset tullaan selvittämään tarkemmin kaavan ehdotusvaiheeseen, kun maankäyttöratkaisut ovat selviä.

6.1.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavoitettavan alueen eteläpuolella sijaitseva teollisuus- ja varastoalue on huomioitu häiriötekijänä, jonka vaikutuksia vähennetään huomioimalla riittävät etäisyydet suunnitulle toiminnalle. Alueiden väliin on jätetty suoja-alueeksi viheraluetta.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään valtuustossa vuoden 2022 aikana. Hyväksymisen jälkeen Kristiinankaupungin kaupunki vastaa kaavan toteuttamisesta. Alue tullaan toteuttamaan vaiheittain, tarkempaa toteuttamisaikataulua ei ole tässä vaiheessa. Maapohja tullaan kunnostamaan ja pilaantunut aines poistamaan ennen kaavan hyväksymistä ja tonttijaon aloittamista.