Tilaaja
Kristiinankaupungin kaupunki

Asiakirja
Kaavaselostus

Päivämäärä
8.10.2026

KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI

SISÄSATAMAN ASEMAKAAVA



RAMBOLL Bright ideas. Sustainable change.

KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI
SISÄSATAMAN ASEMAKAAVA

Projektin nimi	**Sisäsataman asemakaava**
Vastaanottaja	**Kristiinankaupungin kaupunki**
Asiakirja	**Kaavaselostus**
Päivämäärä	**8.6.2021, 1.7.2021, 12.11.2024, 8.10.2026**
Laatija	**Maria Niemi, Christoffer Rönnlund, Stina Karhunmaa, Jonas Lindholm, Päivi Märjenjärvi, Sofia Lybäck**
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

Ramboll Finland Oy
Y-tunnus 0101197-5, ALV rek.
Kotipaikka Espoo

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	13
3.1.4	Maanomistusolosuhteet	19
3.2	Suunnittelutilanne	20
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	20
3.2.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	20
3.2.3	Yleiskaava	21
3.2.4	Asemakaava	22
3.3	Rakennusjärjestys	22
3.4	Pohjakartta	22
4.	**ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET**	**23**
4.1	Kaavoitusprosessin eri vaiheet	23
4.2	Asemakaavoituksen tarve	23
4.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.4.1	Osalliset	24
4.4.2	Vireilletulo	24
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	24
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	25
4.5	Asemakaavan tavoitteet	26
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	29
5.	**ASEMAKAAVAN KUVAUS**	**30**
5.1	Kaavan rakenne	30
5.2	Kaavaluonnos 1.7.2021	30
5.2.1	Kaavaluonnoksen mitoitus	40
5.3	Kaavaehdotus 8.10.2026	41
5.3.1	Kaavamääräykset	44
5.4	Kaavaehdotuksen mitoitus	45
5.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen	45
5.6	Asemakaavan suhde muihin kaavoihin	46
5.6.1	Maakuntakaavan huomioiminen	46
5.6.2	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen	46
5.7	Aluevaraukset - Merkinnät ja määräykset	47

6.	**KAAVAN VAIKUTUKSET**	**48**
6.1	Kaava-alueen vaikutusten arviointi	48
6.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	48
6.1.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	49
6.1.3	Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset	53
6.1.4	Ympäristön häiriötekijät	53
7.	**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**	**53**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

Kristiinankaupungin kaupunki

Lapväärtintie 10, 64100 Kristiinankaupunki
www.kristiinankaupunki.fi

Yhteyshenkilö
Kaupunginjohtaja Mila Segervall
puh. +358 40 525 8523
sähköposti: mila.segervall@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 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 vetovoimainen 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: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*
Liite 2: *Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys.*
Liite 3: *Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen.*

1.5 Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaalista

- Sisäsataman visiotyö 2016
- Pilaantuneisuustutkimusten raportti 2016, 2019, 2021
- Asemakaavan muutos, kaupunginosa 4, kortteli 482. Liikennetarkastelu 2023 (Lappväärtintie - Tervahovintie -liittymä.

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 kerrosluku nostettiin hyväksymisen yhteydessä, uusi kerrosluku 5.
8.7.-13.9.2021	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. Maaperän puhdistamistarve on selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys asemakaavoitettavan alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vanhasta satama-alueesta koostuva alue sijaitsee Kaupunginlahden rannalla. Alueella sijaitsee vanhoja satama- ja varastorakennuksia. 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 maisemakuvaa. 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.



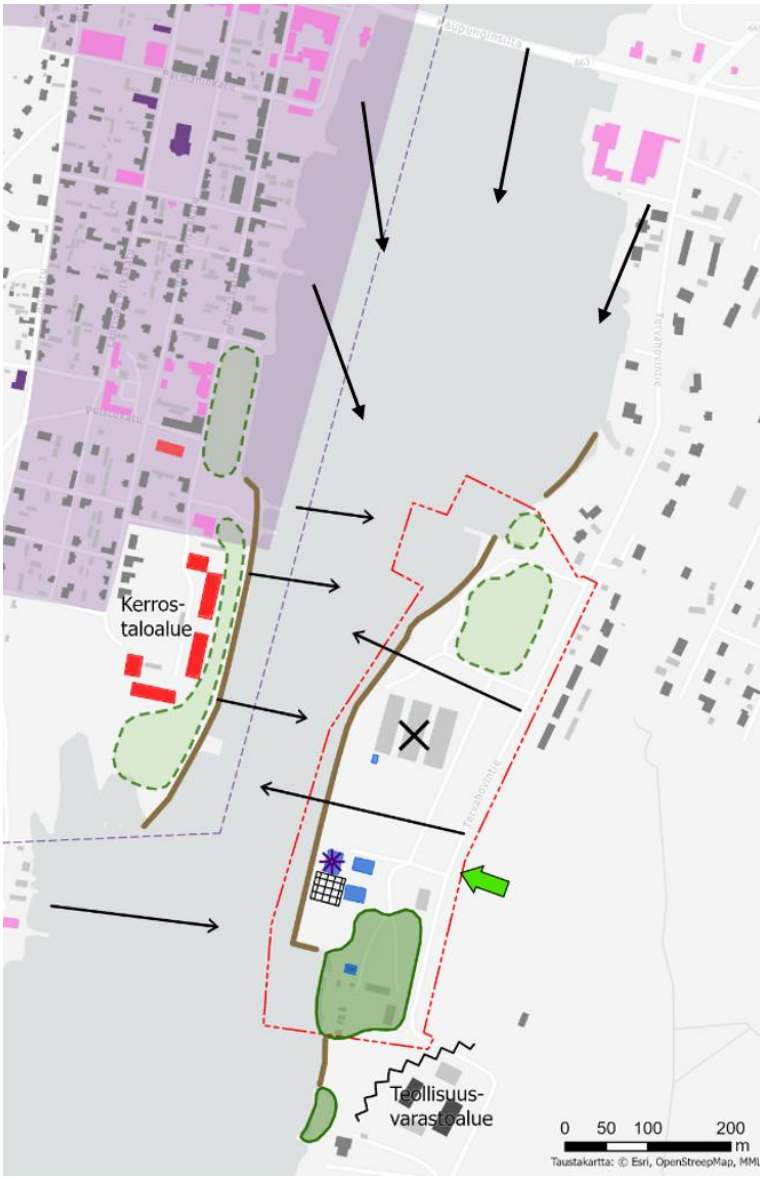
Kuva 7. Alueen pohjoisosan satama-alue.

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys

Alueelta on tehty Ramboll Finland Oy:n toimesta vuonna 2021 kulttuuri- ja maisemaselvitys ***(liite 2)***, jossa tutkittiin kulttuuriympäristön ja maiseman paikallinen ominaisluonne ja erityispiirteet, jotta täydennysrakentamista ja muita muutoksia voidaan kaavassa ohjata sopeutumaan niihin. Maisemaselvityksen mukaan osittaiset näkymät Kaupunginlahdelle sekä alueella säilyneet sataman kehityksestä kertovat rautatieraiteet 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.



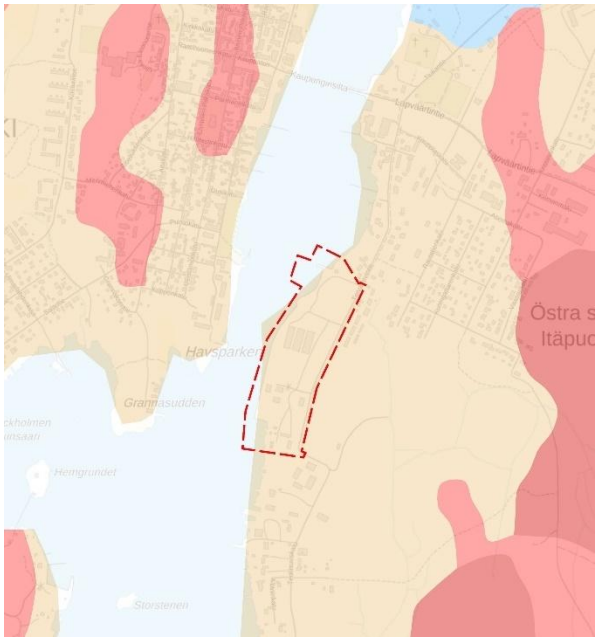
MERKINTÖJEN SELITYKSET:

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

Kuva 9. Maisemaselvityksen analyysikartta alueen maisemasta.

Maaperä

Kaavoitettavan alueen maaperä on pääasiassa silttimoreenia.

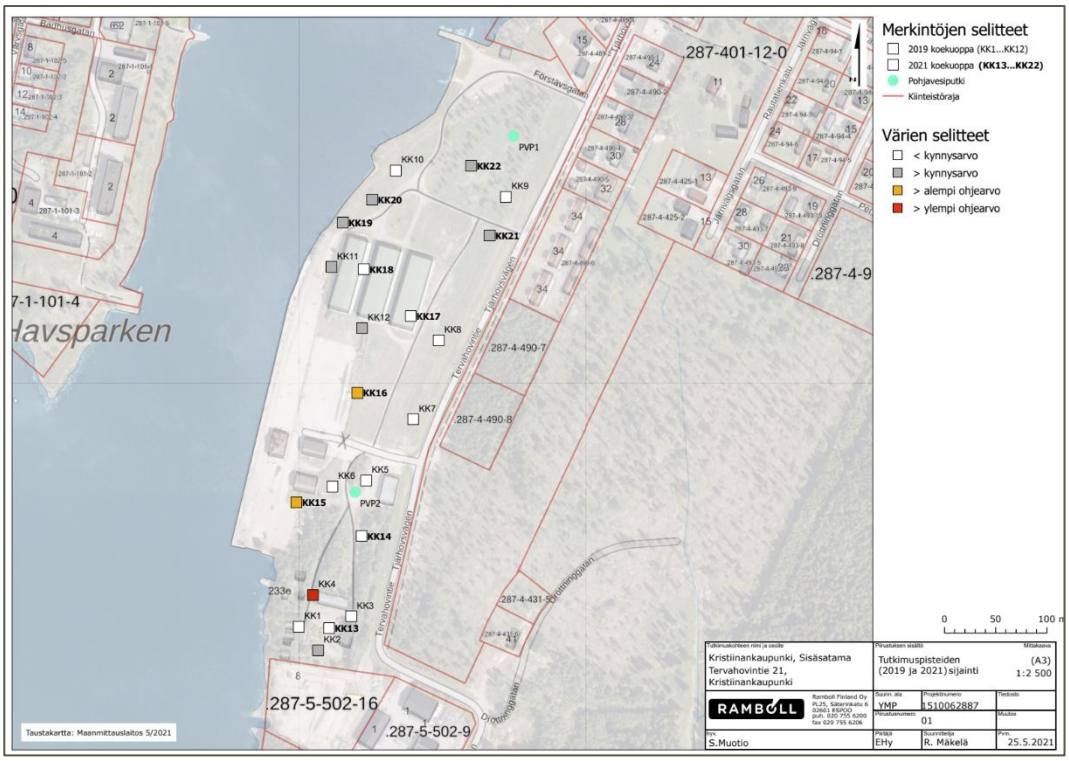


Kuva 10. Maaperäkartta (1:200 000). Vaaleanruskealla värillä moreenimaat, sinisellä värillä savimaat, punaisella värillä kalliomaat. © GTK | © MML.

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 vastaanottopaikkaan. Keväällä/kesällä 2021 on tehty lisäselvityksiä. Selvityksessä on otettu ja tutkittu useita näytteitä.



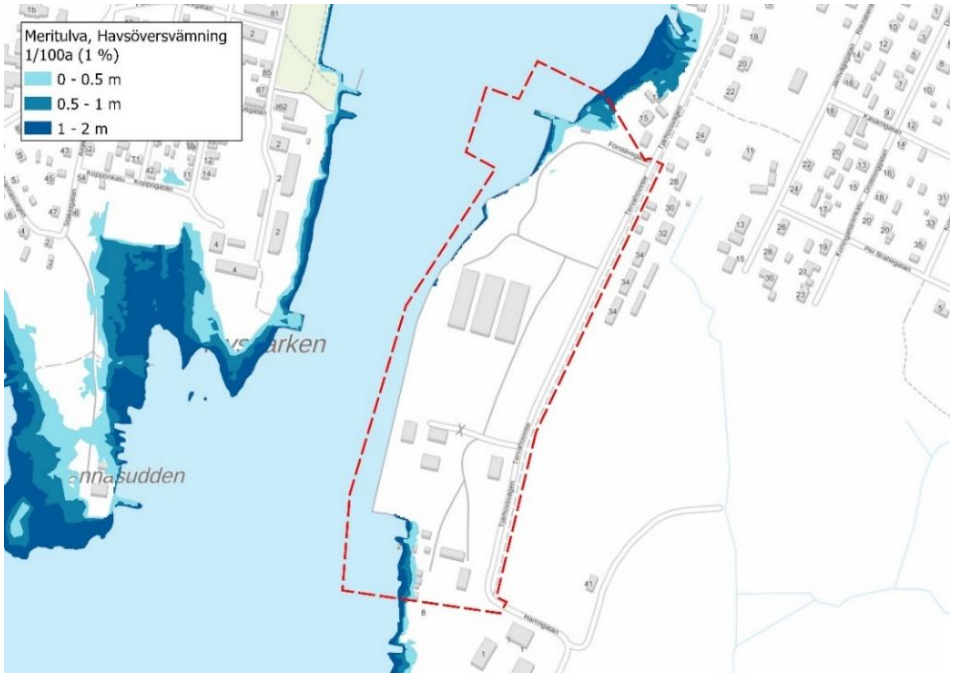
Kuva 11. Maaperätutkimuksen koekuoppien sijainnit kartalla ja oikealla kuva koekuopan (4.) pintamaasta, jossa on jätettä (puuta/tiiltä). Kuvat vuoden 2019 selvityksestä.



Kuva 12. Maaperätutkimuksen tutkimuspisteiden 2019 ja 2021 sijainnit kuvattuna.

Vesistö

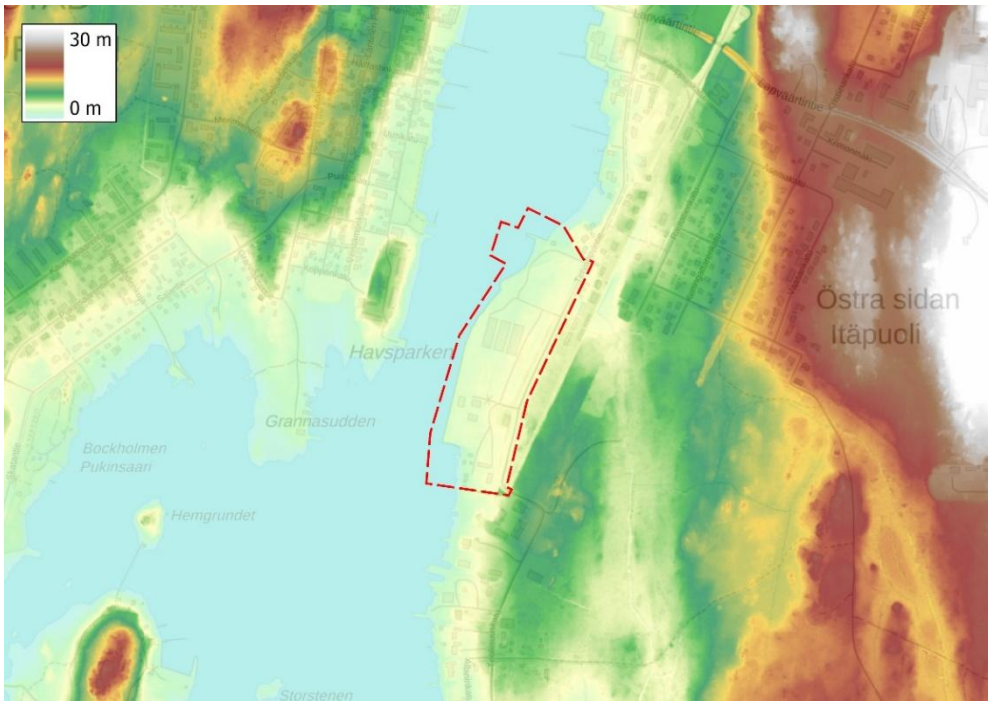
Alueen länsipuolella sijaitsee Kaupunginlahden vesistöalue, joka kuuluu Pohjanlahden merialueeseen. Alueen läheisyydessä ei sijaitse luokitettuja pohjavesialueita, mutta alueella on pohjavesiputkia näytteenottoa varten. Alue sijaitsee osittain tulvaherkällä (1/100 vuodessa) alueella.



Kuva 13. 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 14. Korkeusolosuhteet alueella. © Maanmittauslaitos.



Kuva 15. Nykytilanteessa rannassa on korkea satamarakenne. © Maanmittauslaitos.

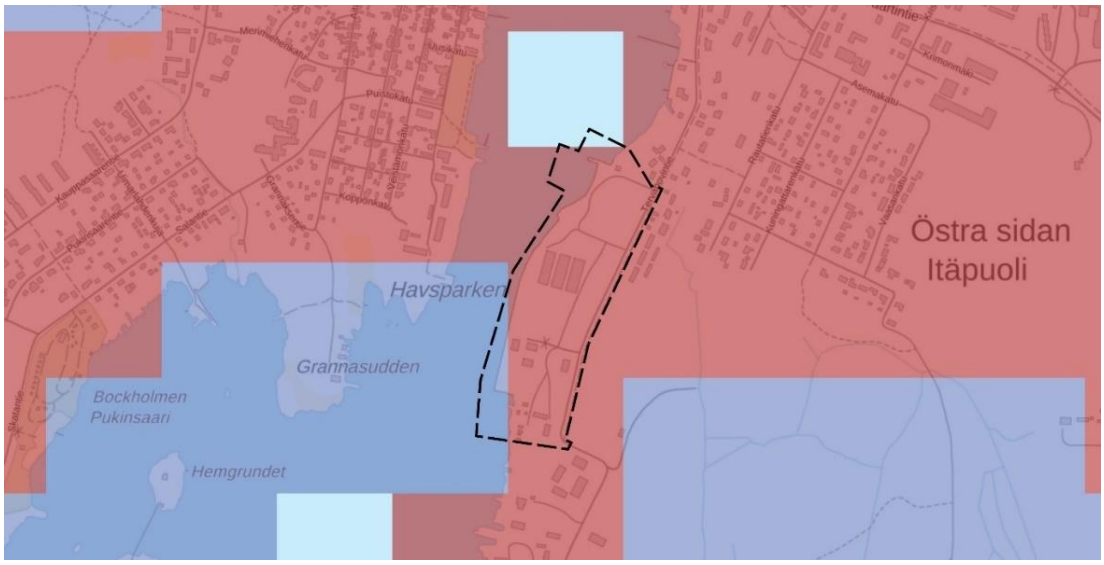
Luonnonsuojelu

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.

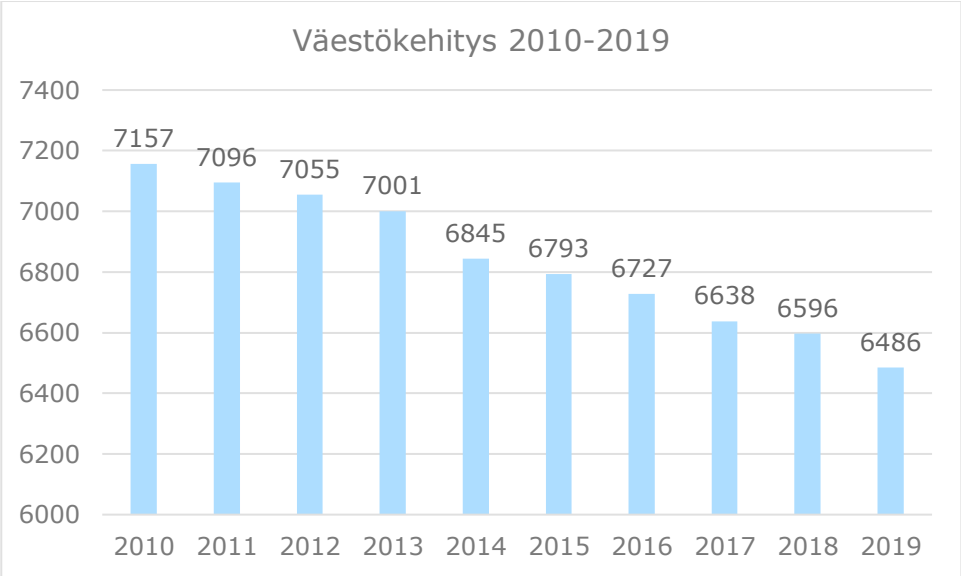


Kuva 16. Kuvassa on esitetty yhdyskuntarakenne. Punainen väri: taajama-alueet, sininen väri: maaseutuasutus. © SYKE/YKR © MML, Esri Finland.

Asuminen ja väestörakenne

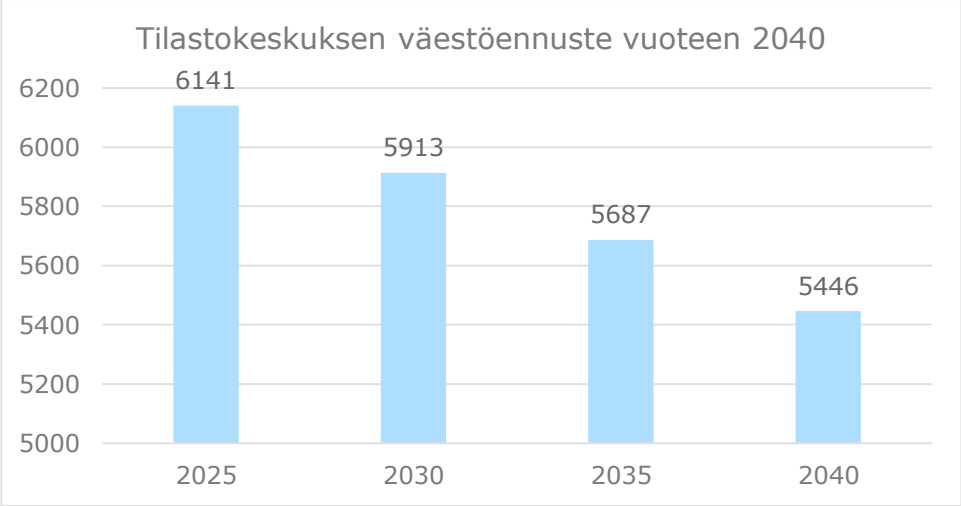
Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse asutusta. Alue sijaitsee kuitenkin jo rakennetulla alueella. Tiheämpää asuntoaluetta on alueen pohjoispuolella. Lähiympäristön asutus on muodostunut lähinnä 2000-luvulla. Lähimmät asunnot ovat alueen välittömässä läheisyydessä itäpuolella sijaitseva rivitalo sekä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

Kristiinankaupungin väestömäärä vuonna 2023 oli 6199 henkilöä. Väestömäärä on laskenut tasaisesti 2010-luvun aikana. Määrä on laskenut vuosittain keskimäärin noin 75 henkilöllä vuosien 2010–2019 välillä.



Kaavio 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.

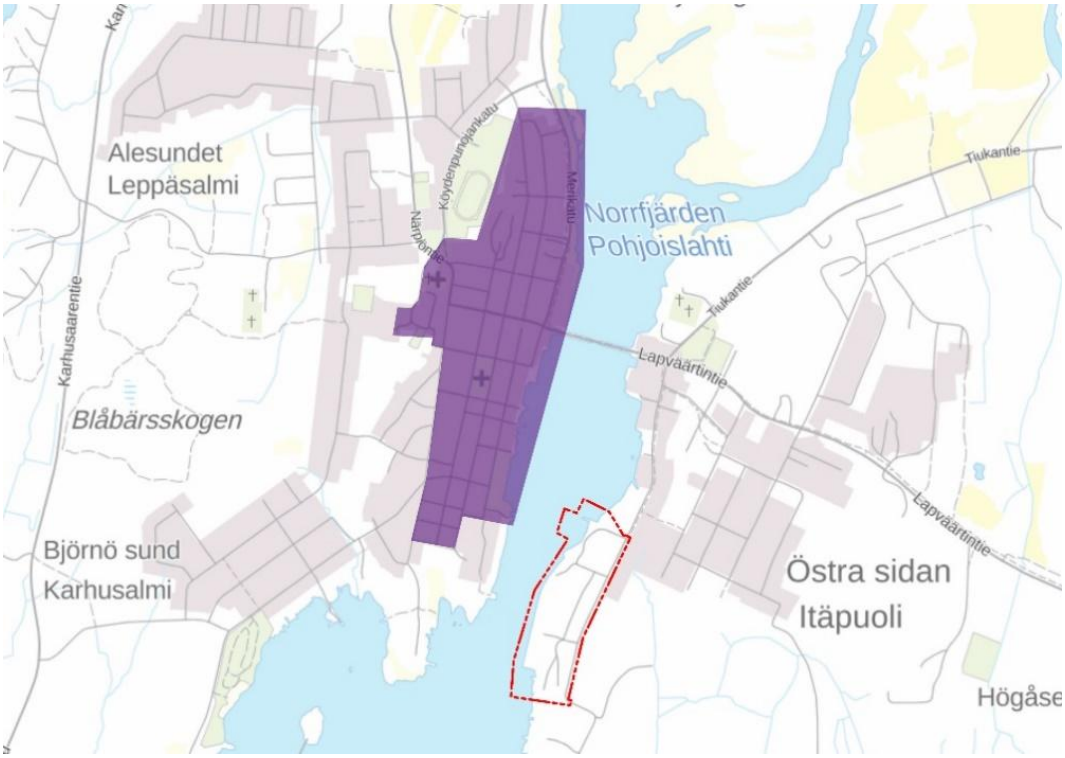


Kaavio 2. Tilastokeskuksen väestöennuste vuoteen 2040.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset
Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia satamatoiminnan ajoilta, kuten satamakonttori, makasiinirakennukset, vanha käymälärakennus ja luotsitupa. Kaavoitettavalla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöskohteita. Kristiinankaupungin keskeisimmät osat kuuluvat RKY-alueelle (valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt), **Kristiinankaupungin ruutukaava-alue**. Kaavoitettava alue ei kuitenkaan sijoitu RKY-alueelle.

RKY-alueen kuvauksessa kerrotaan seuraavaa:

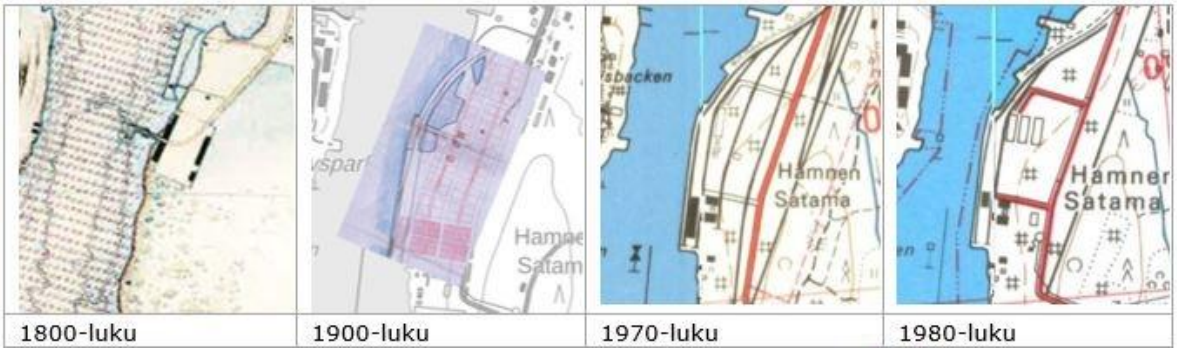
"Kristiinankaupunki on parhaiten säilynyt suurvalta-ajalta periytyvä ruutukaupunki, jossa sekä asemakaava että rakennuskannan pääosa periytyvät agraarin kauppakaupungin ajoilta. Kristiinankaupunki perustettiin 1649 Lapväärtin pitäjän Koppöön osana Pietari Brahen aktiivista kaupunkipolitiikkaa. Kaupungin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



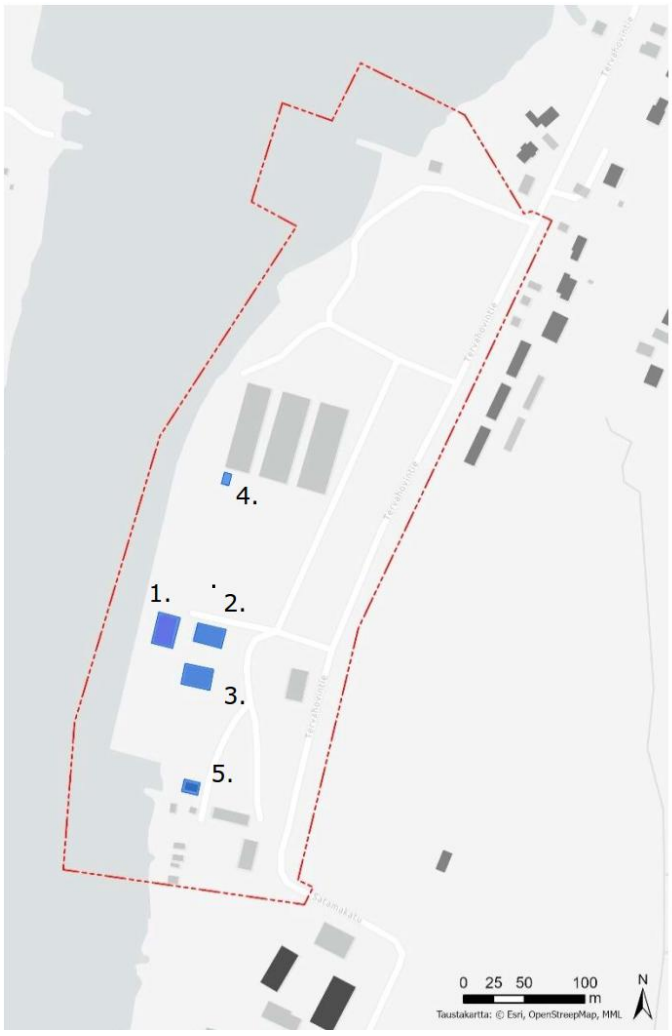
Kuva 17. Violetilla värillä RKY2009-alue, punaisella kaavoitettava-alue. © Museovirasto © MML

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 käymälärakennukseksi 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 18. 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 19. Ote selvityksestä. Alueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta.



Kuva 20. Satamakonttori ja tullitalo.



Kuva 21. Makasiinit.



Kuva 22. Sataman vanha käymälärakennus.



Kuva 23. Luotsitupa.

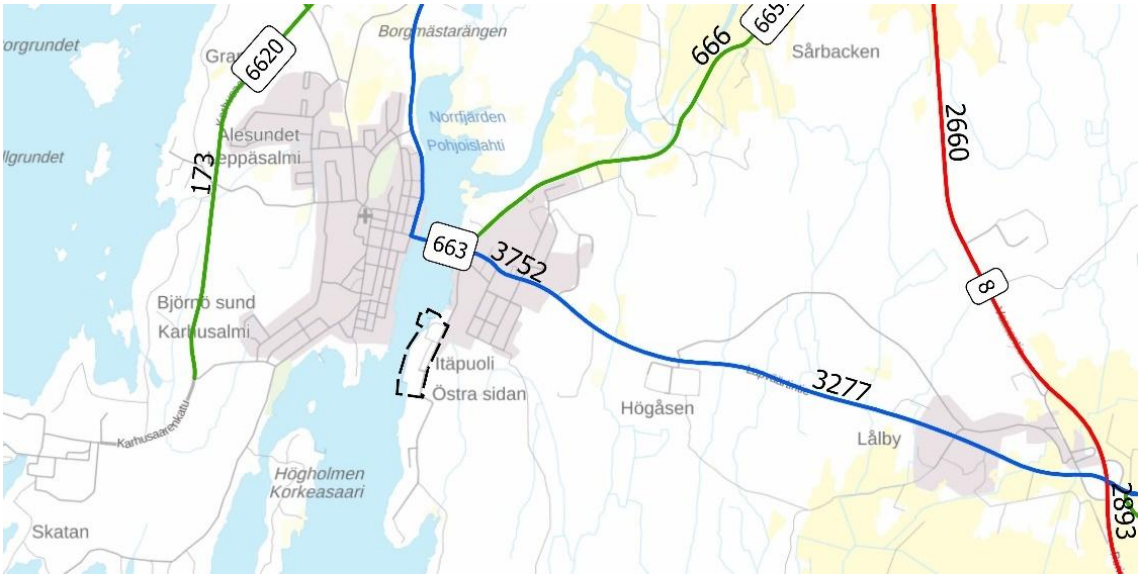
Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavoitettavalla alueella ei ole palveluita. Kaupallinen satamaliikenne on lopetettu 2000-luvulla sisäsatamassa ja toiminta siirretty Karhusaaren satamaan. Suunnittelualueen eteläosissa sijaitsee kaksi varastohallia, joissa harjoitetaan elinkeinotoimintaa.

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.



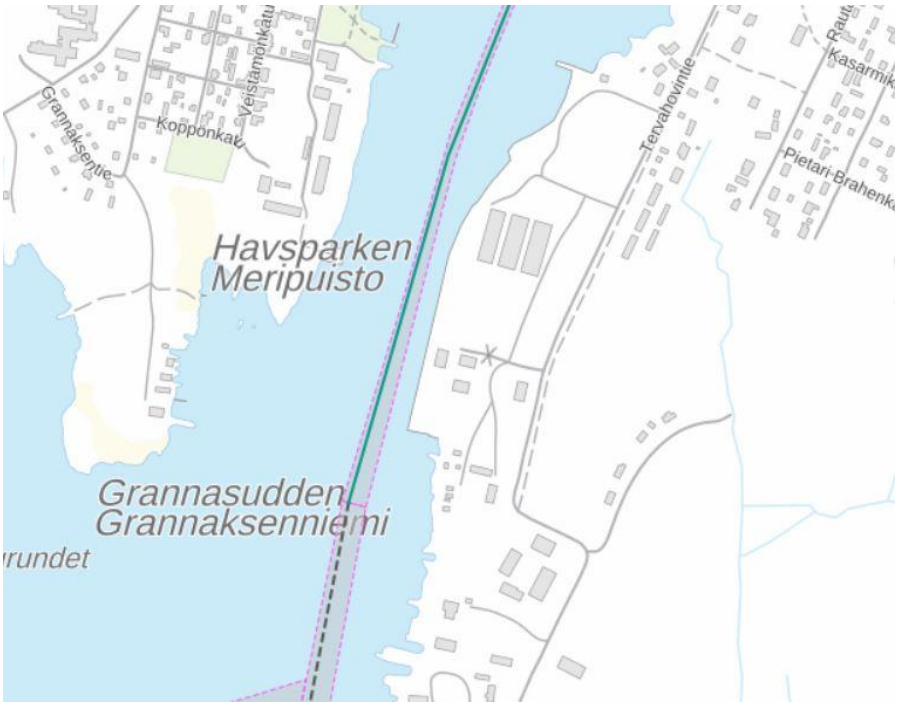
Kuva 24. Kuvassa keskimääräinen vuorokausiliikenne yleisillä teillä. © Väylävirasto 2020

Meriliikenne

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee kaksi vesiliikenteen väylää, Kristiinankaupungin väylä ja Kristiinankaupungin venesataman väylä. Kristiinankaupungin väylä (tunnus 1050) alkaa Selkämereltä Kristiinankaupungin majakalta ja loppuu Kristiinankaupunkiin, tarkemmin sanottuna suunnittelualueen eteläpuolelle, ja on luokaltaan Hyötyliikenteen matalaväylä (VL3). Luokkaa muutettiin viimeksi vuonna 2011 luokasta VL2 nykyiseen VL3-luokkaan. Meriväylän nimelliskulkusyvyys on 5,0 m ja varmistettu haraussyvyys -6,0 m.

Kristiinankaupungin venesataman väylä (tunnus 1057) jatkuu Kristiinankaupungin väylästä ja loppuu Kristiinankaupungin satamaan. Väylä on luokiteltu Paikallisveneväyläksi (VL5). Venesataman väylän nimelliskulkusyvyys on 2,1 m ja haraussyvyys -2,8 m.

Väylävirasto valmistelee tulevaisuuden väyläpäätösesitystä, millä Kristiinankaupungin väylä osittain madallettaisiin matalampaan nimelliskulkusyvyyteen 1,9 metriin. Valtion väyläosan uusi kulkusyvyys olisi sama kuin kaupungin omistama ja ylläpitämä paikallisveneväylä on tällä hetkellä ja jolla kulkusyvyydellä pääsee vierasvenesatamaan laiturin edustalle.



Kuva 25. Vesiväylät Sisäsataman läheisyydessä. Musta katkoviiva on Kristiinankaupungin veneväylä ja vihreä viiva Kristiinankaupungin venesatamaväylä. Vaaleanpunainen katkoviiva osoittaa väyläalueen rajaa.

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.

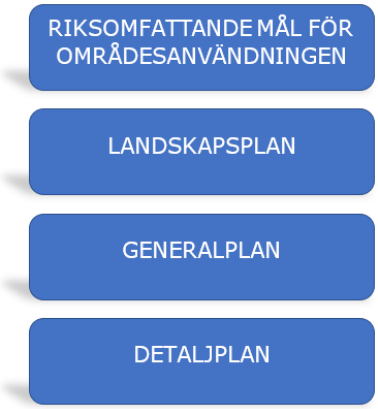
3.2 Suunnittelutilanne

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

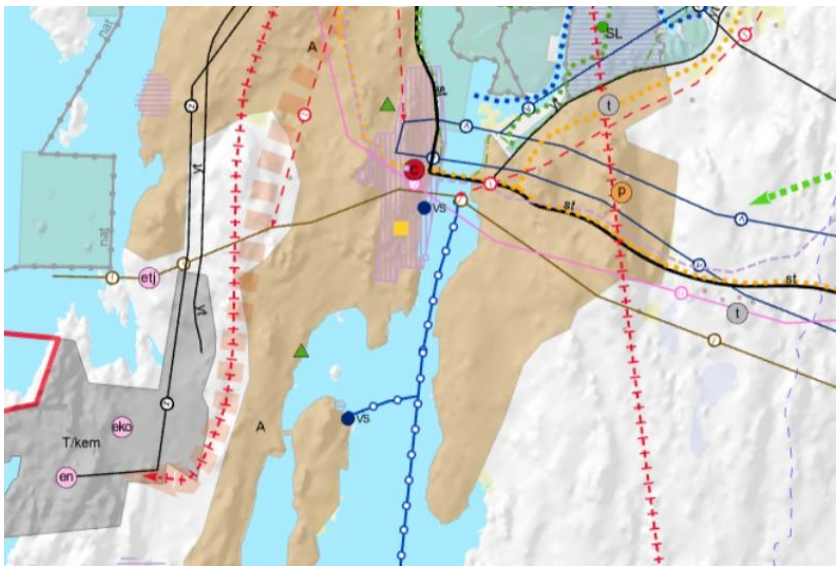
Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu asiasisältönsä mukaisesti seuraaviin kokonaisuuksiin:

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



3.2.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Kristiinankaupunki kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 ja se tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Maakuntahallituksen päätöksestä jätettiin seitsemän valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen. Vaasan hallinto-oikeus keskeytti 26.3.2026 antamallaan välipäätöksellä Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 täytäntöönpanon siltä osin, kuin kaavassa osoitetaan merituulivoima-alueita. Hallinto-oikeus on samalla hylännyt muut täytäntöönpanon keskeyttämistä koskevat vaatimukset. Määräys on voimassa, kunnes hallinto-oikeus on ratkaissut asian tai kunnes toisin määrätään. Hallinto-oikeus antaa valituksiin päätöksen myöhemmin erikseen. Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



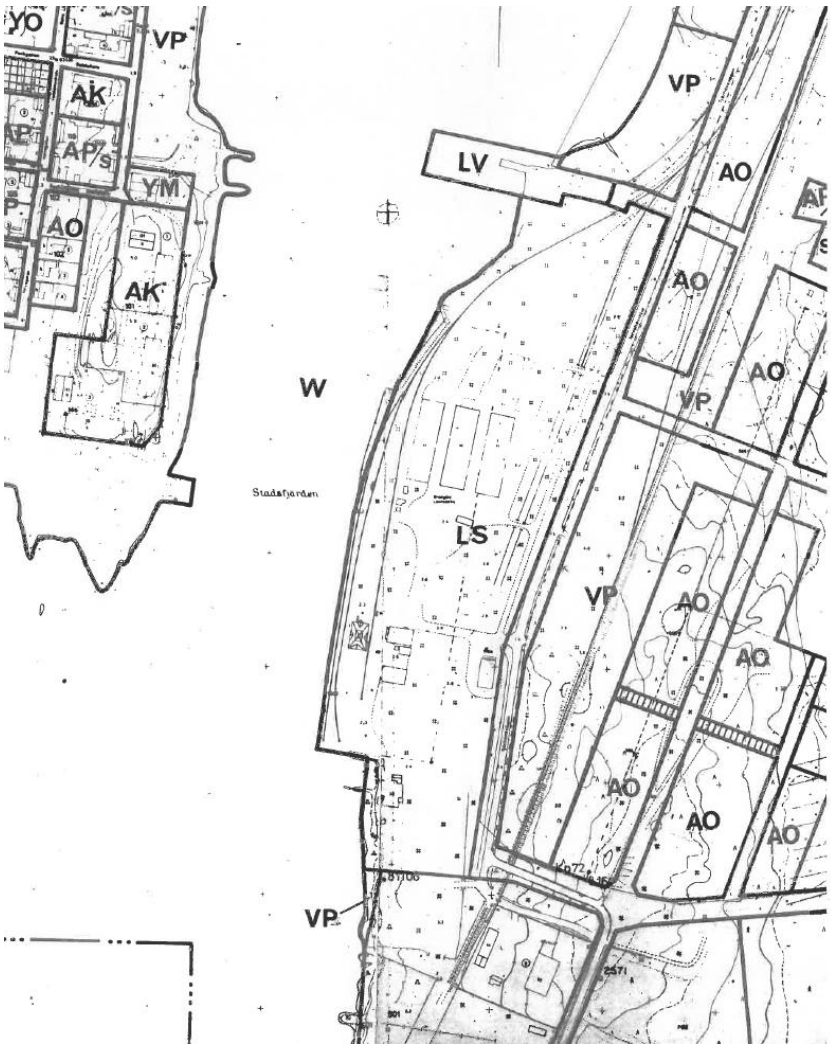
Kuva 26. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

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 (AKL 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.

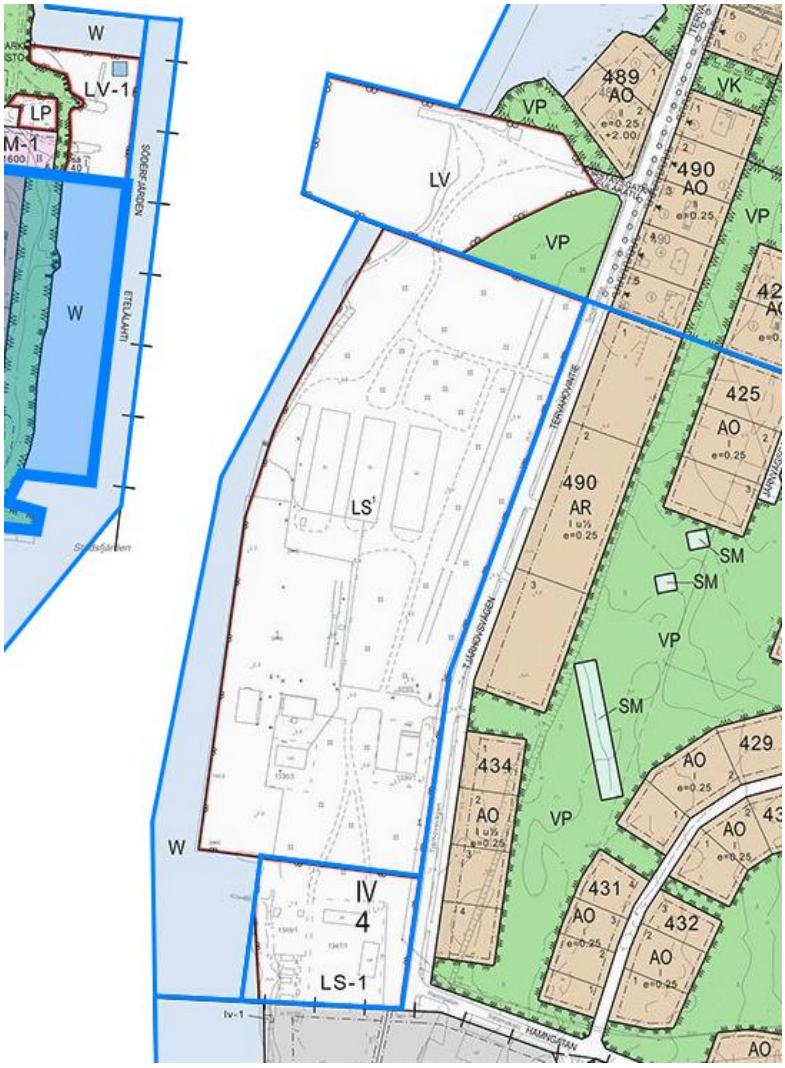


Kuva 27. Ote alueen oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta (1998).

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 – venesatama/venevalkama, LS – venesatama, LS-1 – satama-alue) sekä puistoa (VP). Vesialue on osoitettu W-merkinnällä. Lähiympäristöön on osoitettu asuin- ja virkistys-/puistoalueita.



Kuva 28. Ote asemakaavayhdistelmästä (2010). Eri asemakaavojen rajaukset on esitetty sinisellä.

3.3 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Kristiinankaupungin valtuustossa 8.9.2025 § 60.

3.4 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjana käytetään kaupungin ajantasaista pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

4.1 Kaavoitusprosessin 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. 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 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.

Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. 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 (AKL 62 §). Osallisiksi on määritelty seuraavat (MRA 28 §):

4.4.1 Osalliset

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
    - Kristiinankaupungin kaupungin eri hallintotoimet
    - Pohjanmaan Elinvoimakeskus
    - Pohjanmaan liitto
    - Pohjanmaan museo
    - Pohjanmaan pelastuslaitos
    - Lupa- ja valvontavirasto
    - Länsirannikon ympäristöyksikkö
    - Väylävirasto Väylä
    - Aluehallintovirasto
    - Ilmatieteenlaitos
- **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 18.2.2021. 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 pölyttäjähyönteisille. Samalla niillä on merkitystä ympäröivän alueen luonnon monimuotoisuudelle sekä ekosysteemipalveluille myös laajemmalla tasolla. Sisäsataman alueen säännöllisesti niittämällä hoidetun alueen kasvillisuuteen kuuluvat pölyttäjille tärkeät ruusuruoho sekä rannansuuntaisesti rannalle ominaiset kukkakasvit. Sataman eteläpuolen pieni metsikköalue ja rannan tervalepikkö toimivat tärkeänä 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 AKL 62 §:n mukaisesti nähtävillä 8.7–13.9.2021 välisen ajan. Lausuntopyynnöt luonnoksesta lähetettiin asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille AKL 30 §:n mukaisesti. Luonnoksesta saatiin 9 lausuntoa ja 6 mielipidettä. Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen, katso **liite 3** (kooste vastineista, luonnosvaihe)

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 erilaisten palvelutoimintojen sijoittamiseen alueelle, mikä voi edesauttaa alueen vetovoimaa nykyaikaisena kokonaisuutena ainutlaatuisessa merenläheisessä ympäristössä.

Tausta

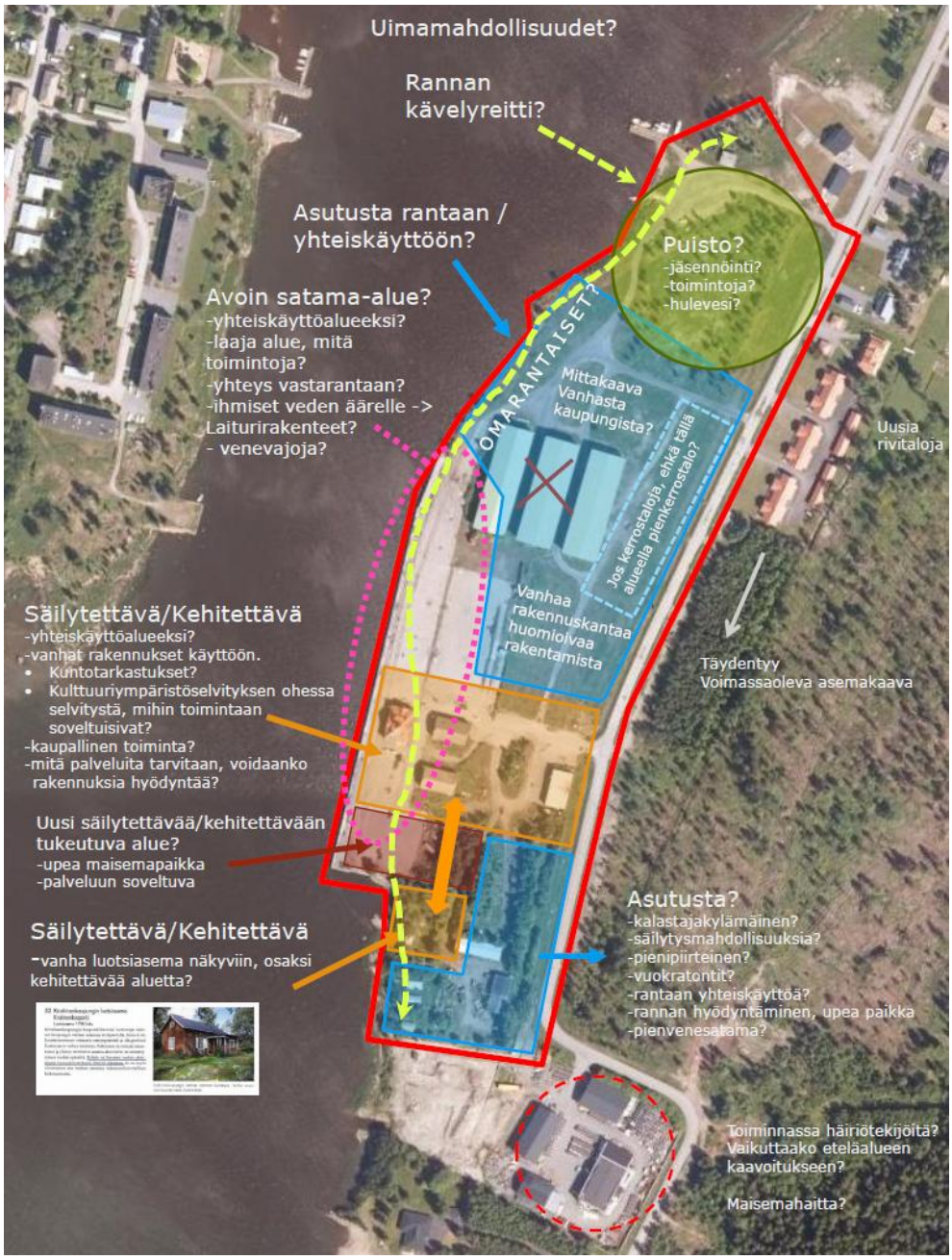
Kaupunginhallitus asetti 5.10.2015 työryhmän Sisäsataman suunnittelun valmisteluun. Työryhmä laati suunnitelmaehdotuksen alueelta yleisöltä saadun palautteen ja ehdotusten pohjalta. Kaupunginhallituksen ohjeiden mukaan työryhmän tärkein tehtävä oli määrittää alueen tuleva käyttö, suuntaviivat laadittavalle asemakaavalle sekä millä ratkaisuilla 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.



Kuva 29. Ote Sisäsataman visiotyöstä 2016.

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 30)***, joka on esitetty luottamushenkilöille. Aineiston ja luottamushenkilöiden esittämien mielipiteiden pohjalta on seuraavia suuntaviivoja esitetty vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisujen laatimisen tueksi.



Kuva 30. Analyysi-/ideakartta, joka laadittiin alueen analysointia sekä asemakaavan vaihtoehtojen tavoiteasettelua varten.

Kaupunki on asettanut mm. seuraavat kriteerit vaihtoehdoille:

- 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

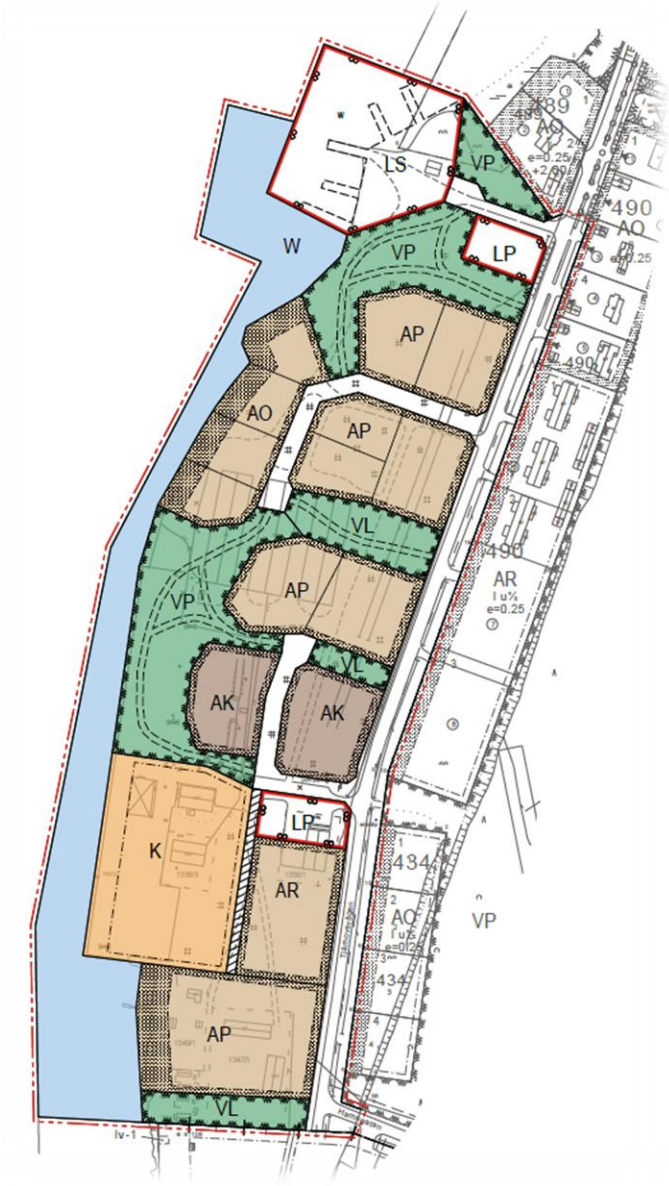
paremmin saavutettavaksi. Kaikki vaihtoehdot mahdollistaisivat kävelyreitin alueen läpi tavalla tai toisella.
Venepaikkojen sijainnille asetettuja vaatimuksia koskien vaihtoehdot ovat suurin piirtein samanarvoisia.
Palveluja voidaan järjestää kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ympäristössä 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 määräyksiä 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 31. Alustava kaavarunko.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnos huomioi alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat 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-aluetta 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-kortteleiden kerrosluvun 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 lankaa”. Vaikka ympäröivät asuntoalueet eivät anna ”ohjenuoraa” asemakaavan sisällön sovittamiseen, on tavoitteena kuitenkin, että kaavoitettava alue muodostaa yhtenäisen sisäisen kokonaisuuden, joka huomioi alueen kulttuurihistorialliset arvot ja samalla mahdollistaa erilaisten asumismuotojen



Kuva 32. Ote kaavaluonnoksesta 1.7.2021.

toteuttamisen. Alueelta on laadittu havainnekuvia hahmottamaan käytettävää rakennusoikeutta. Rakennusten ulkonäkö, sijoittelu sekä pihajärjestelyt selviävät vasta rakentamisvaiheessa.

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 muodostamaa 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 33. Havainnekuva toriympäristöstä/K-1-alueesta. Etualalla näkyy arvokasta rakennuskantaa. Taustalla häämöttävät puistoalue ja uudet kerrostalot.



Kuva 34. Havainnekuva toriympäristöstä/K-1-alueesta. Alue houkuttelee oleskeluun. Satamakonttorin näkymää, vasemmalla Varvinmäki ja oikealla häämöttävät uudet kerrostalot.



Kuva 35. Havainnekuva toriympäristöstä/K-1-alueesta. Alueelle voidaan sijoittaa kahvila ja pienimuotoista torimyyntiä. Kuvan oikeaan reunaan voidaan rakentaa uudisrakennuksia täydentämään miljöötä.



Kuva 36. Havainnekuva eteläisestä katuliittymästä alueelle, joka johtaa torialueelle. Meri häämöttää 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 rautatieraiteen aiemmat sijoituspaikat huomioitu, käytävät seuraavat niitä suuressa määrin. Mahdollisuuksien mukaan rautatieraiteet voidaan myös säilyttää, jos niin toivotaan. Puistoaluetta voidaan mainiosti täydentää leikkimahdollisuuksilla / leikkipaikalla, jossa alueen historia huomioidaan toteuttamisessa ja ratkaisujen muotoilussa.



Kuva 37. Havainnekuva rantaviivasta VP-1-alueella. Taustalla näkyy Satamakonttorin arvokas ympäristö. Uudet kerrostalot rajautuvat puistoalueeseen.



Kuva 38. 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 muutamiin 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 39. Omarantaiset omakotitontit AO-1.



Kuva 40. Havainnekuva venesatamasta ja omarantaisista omakotitonteista AO-1.



Kuva 41. Alueen rantaviivaa, näkymä vastarannalta. Aiemman satamakonttorin ympäristö pysyy omana kokonaisuutenaan.



Kuva 42. Näkymä pohjoiseen kerrostalokorttelien väliseltä kadulta, ”portti” asuntoalueelle.

AO/s, AR, AP-1-alueet

Vanhan luotsituvan ympäristö on rajattu omaksi tontikseen (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 ”kylämiljöö”, rakennusten sijoittelu alueella tulee olla vapaampi, että voidaan mukailla esim. vanhaa kalastajakylää. Rakentaminen pidetään melko tiiviinä ja pienimittakaavaisena. Kerrosluku on enintään yksikerroksinen.



Kuva 43. Kaava-alueen eteläosa. AP-1-alue kuvassa etualalla. Taustalla näkyvät Varvinmäen kerrostalot.



Kuva 44. Eteläinen liittymä alueelle. Grannasuddenin punaiset ja Varvinmäen valkoiset rakennukset vastarannalla. Etualalla rivitalokortteli, yleinen pysäköintialue sekä yksikerroksinen kortteli. Satamakonttorin kokonaisuus erillisenä kokonaisuutena.



Kuva 45. Näkymä ylhäältä Varvinmäeltä kaavoitettavalle alueelle. Suuri osa kaavoitettavan alueen rantaviivasta pysyy rakentamattomana.

Kerrostaloalueet (AK)

Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaksi uutta kerrostalotonttia. Rakennusten kerrosluku näissä on enintään viisi 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 46. Kaava-alueen eteläosa. AP-1-alue kuvassa etualalla. Taustalla näkyvät Grannasuddenin rakennukset.



Kuva 47. Näkymä pohjoisesta kerrostalokortteliin. Pysäköinti esitetty alustavasti sisäpihoilla.



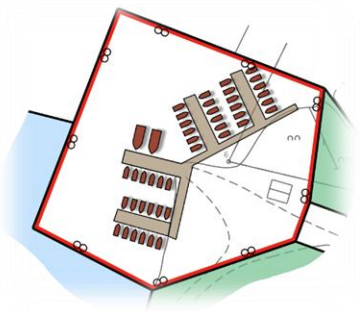
Kuva 48. Näkymä pohjoisesta Tervahovintiellä. Pientalot ja nelikerroksiset kerrostalot oikealla.

Venesatama (LV)

Venepaikkojen aluetta (LV-område) on osoitettu alueen pohjoisosaan, jossa on myös nykyään venepaikkoja vanhan kivilaiturin/aallonmurtajan vieressä. Mm. pelastustoimi säilyttää venettään 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 49. Periaateluonnoksia venesatamasta, alue mahdollistaa monen uuden laiturin rakentamisen.

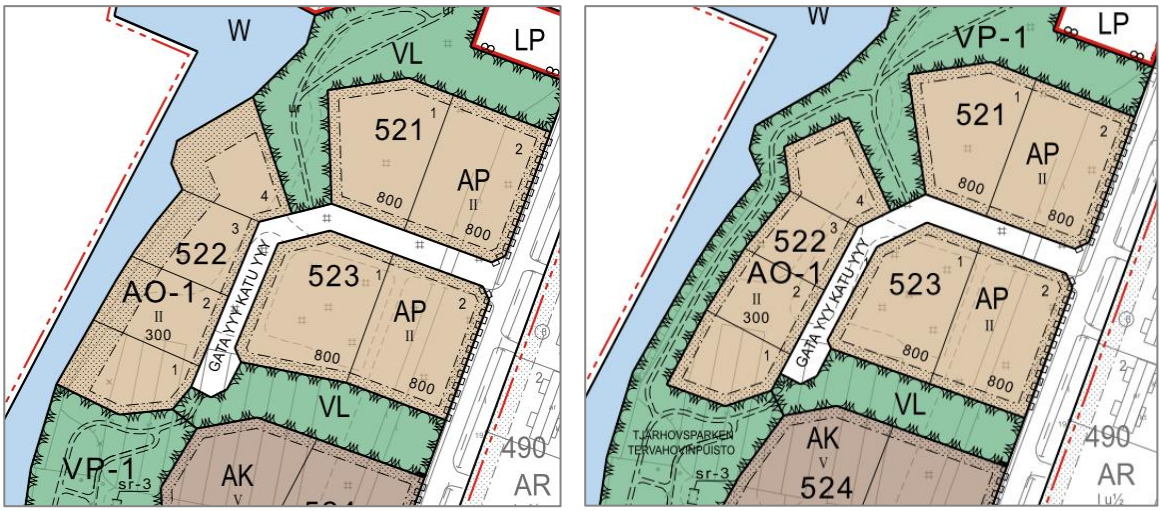
5.2.1 Kaavaluonnoksen mitoitus

Kaavassa on osoitettu 14 ohjeellista pientalotonttia (AO, AP, AR) ja 3 kerrostalotonttia. Näiden lisäksi on osoitettu K-1-alue ja yleisiä alueita sekä pysäköintialueita. Kaavan kokonaisrakennusoikeus 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		
Kadut yhteensä	**3,90**	**25,25**	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	**15,46**	**100,00**	**17 768**

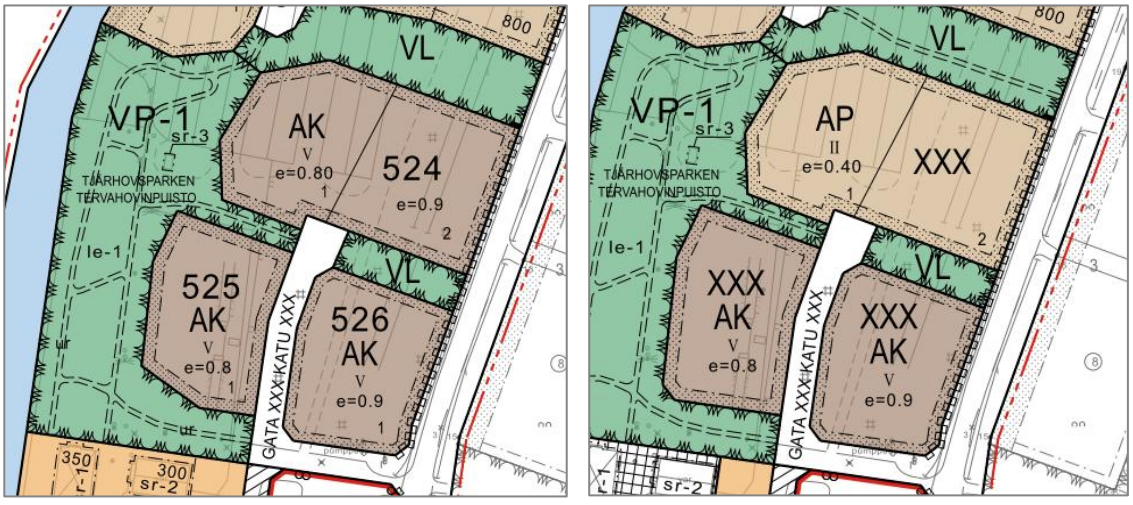
5.3 Kaavaehdotus 8.10.2026

Kristiinankaupungin kaavoitusjaosto on 12.6.2024 päättänyt, että alueelle on suunniteltava asuinkerrostalojen korttelialueita 4-5 kerrostalolle. Lisäksi on tutkittava vaihtoehtoa, missä rannan ja erillisientalojen korttelialueen (AO-1) väliin jätetään viheraluetta ja rantaan suunnitellaan rantaraitti. Näitä asioita on tutkittu kaavaehdotusvaiheessa.



Kuva 50. Kaavaehdotusvaiheessa on tutkittu rannan muuttamista puistoalueeksi (VP-1). Vasemmalla VE1 ja oikealla VE2.

Kaavoitusjaosto on keväällä 2026 keskustellut vaihtoehdoista ja päättänyt jatkaa vaihtoehdolla VE2, jossa ranta-alue on osoitettu puistoalueeksi (VP-1). Kaavaluonnoksessa AK-korttelialueen pohjoispuolella sijaitsevat AP-korttelialueet on muutettu kaavaehdotuksessa AK-korttelialueiksi, mikä tukee yhtenäisemmän kokonaisuuden muodostamista sekä kaupungin tavoitteita 4–5 kerrostalon mahdollistamiselle.



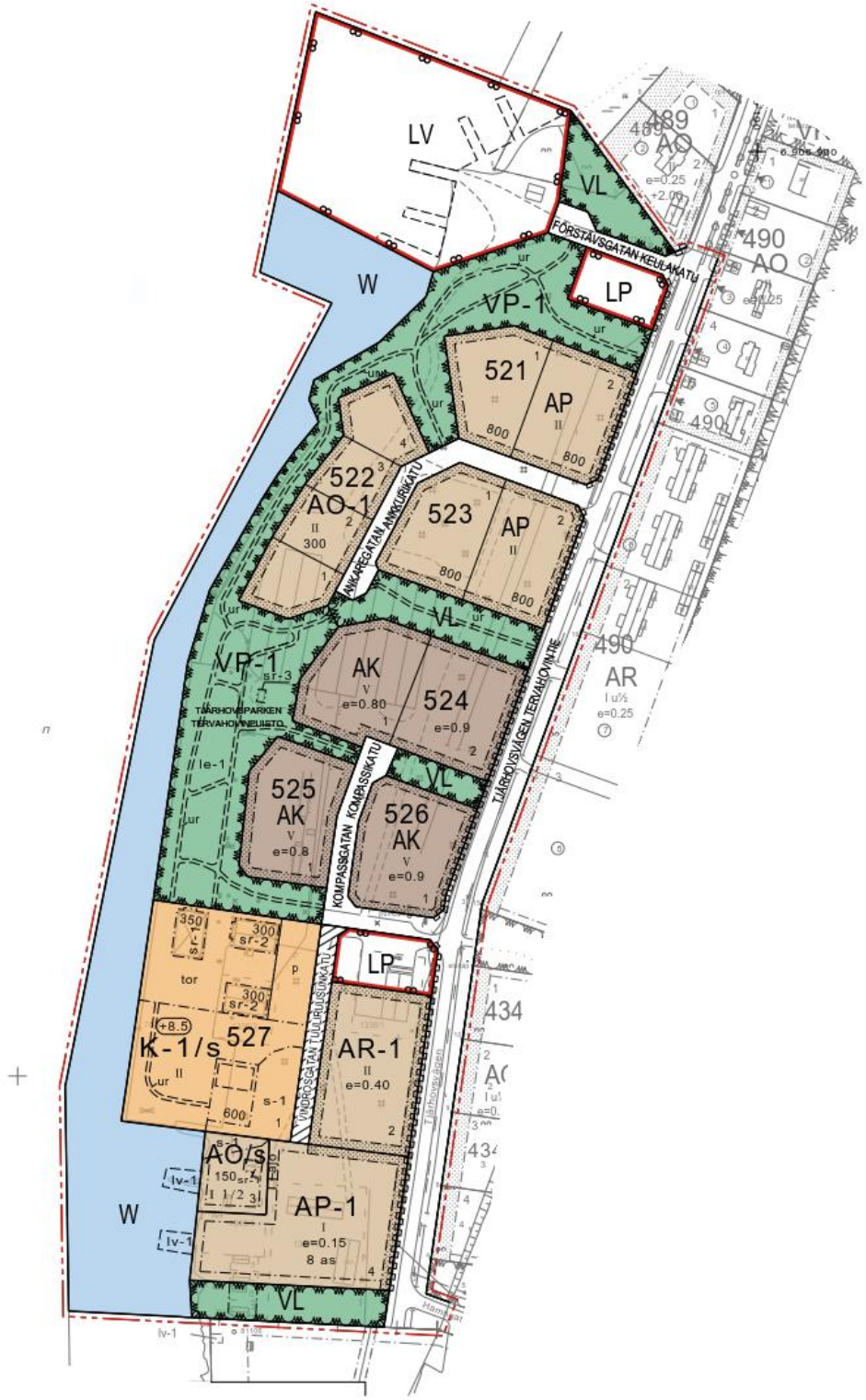
Kuva 51. Kaavaehdotuksessa AP-korttelialue korttelissa 524 on muutettu AK-korttelialueeksi. Vasemmalla ote kaavaehdotuksesta ja oikealla kaavaluonnoksesta.

Tämän lisäksi on tehty muutamia muita pienempiä teknisiä muutoksia sekä kaavamääräyksiä ja -merkintöjä on tarkennettu ja lisätty kaavaluonnoksesta saadun palautteen perustella.

Kaavaehdotuksen kaavarunko on AP- sekä AO-1 korttelialueiden muutoksia lukuun ottamatta kaavaluonnoksen kaltainen. Havainnekuvia ei ole päivitetty ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset tiivistettynä:

- Kaavaehdotuksen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu palautteen perusteella ***(liite 3)***.
- Kortteli 524 on muutettu asuinpientalojen korttelialueesta (AP) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
- Asuinkerrostalojen korttelia 525 on rajattu etäämmälle K-1/s alueen arvokkaasta rakennuskannasta.
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) merkintää on muutettu AR-1-merkinnäksi ja täydennetty lisäämällä määräys ”Alueelle saa lisäksi sijoittaa palveluasumista sekä päiväkotitoimintaa. Lisäksi hyvissä ajoin ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on rakentamissuunnitelmasta pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- Venesatama/Venevalkama (LV) aluetta on laajennettu ja kaavamääräystä on täydennetty: ”Alueelle saa sijoittaa veneliikennettä palvelevan polttoaineen jakeluaseman.” Alueelle on lisäksi annettu 400 k-m^2 rakennusoikeutta.
- Kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu puistoksi (VP-1) asuinpientalojen korttelialueen (AO-1) kohdalla, mikä mahdollistaa rantaraitin toteuttamisen. Raitti on osoitettu kaavassa ohjeellisena ulkoilureittinä (ur).
- Kaavakartalle on lisätty merkintä ohjeellisesta ulkoilureitistä. Kaksi Tervahovintielle johtavaa reittiä on liikenneselvityksen perusteella poistettu kaavakartalta.
- Suojelumerkintää (sr-3) on täydennetty lisäämällä määräys ”Rakennus voidaan siirtää puistoalueelle (VP-1) tai liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö säilytetään (K-1/s).”
- Pohjoisessa sijaitseva puistoalue (VP) on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL).
- K-1/s alueelle suunniteltua torin merkintätapaa on muutettu.



Kuva 52. Ote kaavaehdotuksesta 8.10.2026.

5.3.1 Kaavamääräykset

Kaavaehdotuksen kaavamääräyksiä on lisätty ja tarkennettu saadun palautteen perusteella seuraavasti:

Arkkitehtuurin laatuun liittyviä määräyksiä on lisätty. Yleismääräyksenä on:

- Uudisrakennukset tulee julkisivumateriaalin, värityksen, rakennusmassan sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä, ympäristöön sopeutuvaa rakennustapaa noudattaen.

Mahdollista vaiheittaista rakentamista on pyritty korttelikohtaisesti ohjaamaan määräyksillä siten, että voidaan toteuttaa alueen maisema- ja kulttuuriarvoja huomioiva kokonaisuus. Asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) tätä ohjataan määräyksellä:

- Korttelialueelle on laadittava ennen rakentamishankkeen alkamista koko korttelialuetta koskeva rakentamistapaohjeistus. Hyvissä ajoin ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on rakentamissuunnitelmasta pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan sataman kokonaisuuden eteläpuolella sijaitsevalla rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR-1) rakentamista ohjataan määräyksellä:

- Hyvissä ajoin ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on rakentamissuunnitelmasta pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Puurakenteita koskevia määräyksiä on lisätty ja tarkennettu:

- Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta tai rapattuja.
- AK-, sekä AP-korttelialueilla rakennusten ja rakennelmien seinät, yläpohjat ja välipohjat on toteutettava puurunkoisina. Kivirakenteet ovat sallittuja välipohjien pintalaatoissa, väestönsuojissa, hissi- ja porraskuiluissa, palomuureissa, sekä alapohjissa yms. maanvastaisissa rakenteissa. Julkisivumateriaalina on sokkelia lukuun ottamatta käytettävä puuta.

Muita rakentamista koskevia määräyksiä ovat:

- Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee tehdä riittävät pohjatutkimukset rakennusten perustamistavanmäärittämiseksi.
- Paikoitusalueet tulee rajata ja jäsennöidä puuistutuksin, vähintään 1 puu/10 autopaikkaa.
- Pysäköintipaikat/-alueet tulee päällystää vettä läpäisevällä materiaalilla, esim. nurmikivillä.
- Vesi ja ranta-alueella tapahtuvissa rakentamishankkeissa on hyvissä ajoin ennen hankkeeseen ryhtymistä oltava yhteydessä museoviranomaiseen vedenalaisen arkeologisen selvityksen tarpeesta.

Pilaantuneet maa-alueet on huomioitu määräyksellä:

- Maaperän puhdistamistarve on selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Hulevesiä koskevia määräyksiä on tarkennettu ja lisätty:

- Alueen hulevedet tulee käsitellä tonttikohtaisesti tai johtaa kunnalliseen hulevesijärjestelmään. Tonttien piha-alueilla tulee mahdollistaa imeytys ja hulevesien käsittely” sekä
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

5.4 Kaavaehdotuksen mitoitus

Kaavassa on osoitettu 12 ohjeellista pientalotonttia (AO, AP, AR) ja 4 kerrostalotonttia. Näiden lisäksi on osoitettu K-1-alue ja yleisiä alueita sekä pysäköintialueita. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 20 395 krs-m².

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-ala, %	Kerrosala k-m²
AO/s	0,15		150
AP-1	0,69		1033
AR-1	0,48		1920
AO-1	0,56		300
AP	1,29		3200
AK	1,43		11842
A yhteensä	**4,60**	**32,37**	**18445**
K-1/s	1,10		1550
K yhteensä	**1,10**	**7,75**	**1550**
VP-1	1,16		
VL	1,43		
V yhteensä	***2,59***	***18,23***	
LP	0,31		
LV	1,45		
L yhteensä	**1,76**	**12,38**	**400**
W	2,15		
W yhteensä	**2,15**	**15,12**	
Pihakadut	0,12		
Kadut	1,89		
Kadut yhteensä	**2,01**	**14,15**	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	**14,21**	**100,00**	**20 395**

5.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Kaavassa osoitettujen uusien tonttien voidaan katsoa tiivistävän rakennuskantaa/rakennetta suurelta 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.

5.6 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

5.6.1 Maakuntakaavan huomioiminen

Maakuntakaavassa 2050 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.

5.6.2 Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

AKL 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 rakentamisratkaisujen valinnoilla voidaan lopulta vaikuttaa asemakaavan lopulliseen jalanjälkeen. Alueen toteuttamisessa tullaan 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 kestävällä 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.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
Asemakaava mahdollistaa uuden alueen rakentamisen Kristiinankaupungin keskeisiin osiin riittävälle 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 pientaloalueeksi.

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 mallinnusten 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 paikolle. Kaava mahdollistaa yhtenäisen rantaraitin toteuttamisen alueelle.

5.7 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-1	**Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.**
AO-1	**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

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 hyviksi. 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. Vaikutusset 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. Kaikkiaan ei ole odotettavissa merkittäviä vaikutuksia.

Virkistys
Merkittävä osa kaava-alueesta on varattu virkistysalueeksi. Virkistysalueilla on lisäksi erityistä arvoa merenläheisyyden, avoimuuden ja kulttuurihistorian näkökulmasta. Kaava mahdollistaa yhtenäisen rantaraitin rakentamisen alueelle. 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.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki
Kaava mahdollistaa asuinalueen laajentamisen keskustaajamassa hyvin saavutettavissa olevalla paikalla lähellä kouluja ja muita palveluja. Kaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia sekä puistoaluetta sekä lähivirkistysalueita. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. poistettavan puuston määrä, rakennusten laajuudet ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa eri lämmitysmuodoilla kuten kauko- tai maalämmön käytöllä.

Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesisuunnitelman laatimisen osalta.

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 500 asukkaan aluekokonaisuuden aiemmin vakiintuneeseen taajamarakenteeseen. Asukasmäärä vastaa noin 8 % Kristiinankaupungin asukasmäärästä vuonna 2023. Vaikutukset lähellä sijaitsevaan asutusrakenteeseen tulevat olemaan suuria, mutta verrattuna voimassa olevan kaavan mahdollistamaan toimintaan, vaikutukset katsotaan lievemmiksi ja myönteisemmiksi.

Maisema
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 pienenemään ja näkymät avoimeen maisemaan katoavat osittain, riippuen siitä mistä maisemaa tarkastellaan. Näkymiä alueella ja alueelle on huomioitu/tutkittu luonnosvaiheessa mallinnuksien avulla.

Kristiinankaupungissa rakentaminen on pääosin matalaa. Alueen korkeimmat rakennukset (3-4 kerrosta) sijaitsevat suunnittelualuetta vastapäätä olevalla ranta-alueella. Kaavaehdotukseen suunniteltujen asuinkerrostalokorttelien suurin sallittu kerroskorkeus on viisi. Korkea rakentaminen poikkeaa Kristiinankaupungin muusta rakentamisesta ja on näin ollen merkittävä maisemakuvallinen muutos keskustaajamassa. Kaava-alueen sijainti rannassa korostaa rakennusten näkyvyyttä. Kerrostalokorttelit toisaalta tasapainottavat lahdensuun maisemaa muodostamalla vastaparin vastapäätä sijaitsevien kerrostalojen kanssa (kuva 53). Suunnittelualueen arvioidaan soveltuvan korkeammalle rakentamiselle, koska se sijaitsee lahden itäpuolella riittävän etäällä matalarakenteisesta keskusta-alueesta sekä arvokkaasta Kristiinankaupungin ruutukaava-alueesta (RKY 2009). Tämä mahdollistaa omaleimainen, keskusta-alueesta poikkeavan kaupunginosan muodostamisen lahden toiselle puolelle, mikä tukee kaupungin tavoitteita. Jotta alueesta tulisi ympäristön maisemallisia – sekä kulttuurihistoriallisia arvoja huomioiva kokonaisuus, on kaavaehdotukseen lisätty arkkitehtuurin laatuun liittyviä kaavamääräyksiä, joista on kerrottu kappaleessa 5.3. Alueen lopullinen ilme määritellään vasta rakennussuunnitteluvaiheessa.

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 ja ne tullaan purkamaan. Kaavoitettavan alueen eteläpuolella sijaitseva teollisuus- ja varastoalue on huomioitu häiriötekijänä. Alueella on säilynyt rautatieraiteita 1900-luvun alusta, jotka kertovat sataman kehityksestä. Raiteiden osittainen säilyminen on huomioitu kaavassa.



Kuva 53. Havainnekuva muuttuvasta maisemakuvasta kaavaluonnosvaiheesta. 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.

Muutos maisemaan on paikallisesti merkittävä, mutta koska alue sijaitsee olemassa olevan asutuksen vieressä, tulee alue sulautumaan hyvin nykyiseen ympäristöön toteuttamisen jälkeen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

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 viheraluerakenteessa 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 toiminnoilla, 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 vuoksi. Mahdollinen vedenalainen arkeologia on huomioitu kaavamääräyksellä, jonka mukaan vesi ja ranta-alueella tapahtuvissa rakentamishankkeissa on hyvissä ajoin ennen hankkeeseen ryhtymistä oltava yhteydessä museoviranomaiseen vedenalaisen arkeologisen selvityksen tarpeesta.

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 54. Uusi mahdollinen aluekokonaisuus Sisäsatamassa. Nykyiset rakennetut ja rakentamattomat tontit ovat Tervahovintien itäpuolella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen toteutumisen ja asukasmäärän kasvun arvioidaan tukevan keskusta-alueen palveluiden kehittymistä, sillä alue sijaitsee keskusta-alueen tuntumassa. 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 myönteisiksi. Kaava-alueelle mahdollistettavat palvelut ovat pienimuotoisia ja liittyvät liike- ja toimistorakentamiseen sekä mahdolliseen päiväkotitoiminnan tai palveluasumisen harjoittamiseen. Alue soveltuu hyvin esimerkiksi kulttuuri- ja virkistystoimintaan (K-1/s ja VP-1) alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne huomioiden. Kaava-alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Kaavan toteutuminen tukisi näiltä osin keskusta-alueen ostovoimaa.

Liikenne

Kaava-alueelle rakennetaan kolme uutta katua Tervahovintieltä. Uusista kaduista pohjoisimman kadun katualueen leveys on 10 metriä ja kahden eteläisen kadun katualueiden leveys on 12 metriä. Eteläisimmän kadun pohjoispuolelle mahtuu yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä ja pohjoisilla kaduilla on sekaliikenne, jolloin jalankulku ja pyöräily tapahtuu ajoradalla. Uusissa liittymissä on Tervahovintielle hyvä näkemät. Tervahovintien itäpuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyliikenteen väylä, jonne kaava-alueen jalankulku- ja pyöräliikenne ohjataan kahden uuden suojatien kautta.

Tervahovintiellä suojatieylitys tulee olemaan yli 7 metriä, joten keskisaarekkeen rakentaminen olisi suositeltavaa. Tervahovintien katualueen leveys on 20 metriä ja ajoväylän leveys on 8,3 metriä, joka mahdollistaa keskisaarekkeen rakentamisen ja lisäisi jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta tien ylityksissä.

Kaava-alueelta on ollut jo satamatoiminnan aikana liikennöintiä, mutta toiminnan loputtua liikennemäärät ovat vähentyneet. Kaavan toteutumisen myötä alueen liikennemäärät kasvavat. Kaava mahdollistaa rakennusoikeuden perusteella asunnot noin 500 asukkaalle sekä ravintola, putiikki- ja päiväkotitoiminnalle. Päiväkodin hoitopaikkamääräksi on asiantuntija-arviona arvioitu 50 hoitopaikkaa ja 10 työpaikkaa. Alueen ravintola- ja liikehuoneistoille arvioidaan noin 150 asiakaskäyntiä/vrk sekä 20 työpaikkaa. Alueelle suunnitellaan myös puistoa virkistyskäyttöön.

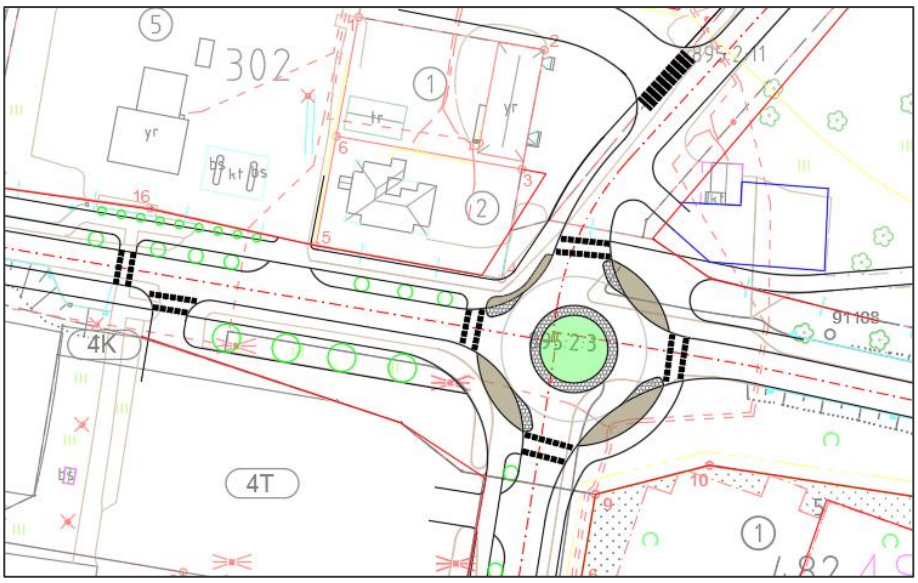
Asuinkorttelien arvioitu matkatuotos perustuu Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa- julkaisun (Suomen ympäristö, 2008) arvioihin. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa- julkaisun mukaan suunnitteilla olevan kaavan mukainen maankäyttö aiheuttaisi liikennettä noin 850 ajoneuvoa/vrk josta huipputunnin liikenne on noin 10 % kokonaisliikennemäärästä, joten huipputunnin liikenne olisi noin 85 ajon/h. Liikenteen kasvu on pientä ja uusien katuliittymien sujuvuus on hyvä.

Suunnitellun maankäytön aiheuttaman liikenteen meluvaikutus on pieni, sillä ajonopeudet ovat matalia ja liikenteen lisäys maltillinen.

Tervahovintien ja Lapväärtintien liittymä

Kaava-alueen pohjoispuolella Tervahovintien ja Lapväärtintien valo-ohjaamattomassa nelihaaraliittymässä on nykytilanteessa sujuvuus- ja turvallisuusongelmia. Liittymän kehittämiseksi on tehty erillistarkastelut Kauppiaankadun kaavan yhteydessä vuonna 2023, jonka mukaisesti liittymän sujuvuutta ja turvallisuutta parannetaan muuttamalla liittymä kiertoliittymäksi läheisten maa-alueiden kehittyessä kaupalliseen käyttöön. Sisäsataman kaavan aiheuttama liikenteen kasvu Lapväärtintien liittymässä oli huomioituna kyseisessä liittymätarkastelussa 760 ajoneuvon keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä, jolloin kiertoliittymän toimivuus ennustetilanteessa on hyvä, joten tämän kaava ei muuta selvityksen johtopäätöksiä.

Tervahovintien ja Lapväärtintien liittymään alustavasti suunnitellun kiertoliittymän tilantarpeen määrittelemiseksi laadittiin kiertoliittymän alustava mitoitus, jossa kiertosaarekkeen halkaisija on 14 m ja kiertotilan kavennus on kahden metrin levyinen. Kiertotilan leveys on kuusi metriä. Kiertoliittymän jokaisella haaralla on suojatiet, minkä vuoksi mitoitus tulee olla riittävän tiukka, ettei ajonopeudet kiertoliittymässä nouse liian korkeiksi. Tutkittiin myös mahdollisuutta alikulun rakentamiseen kiertoliittymän itäpuolelle, mutta sitä ei todettu tarpeelliseksi. Kiertoliittymän alustava mitoitus on esitetty **kuvassa 55**.



Kuva 55. Lapväärtintien kiertoliittymän alustava mitoitus.

Kiertoliittymän toimivuusarvio tehtiin DanKap -ohjelmalla vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä iltaruuhkatilanteessa, jolloin oletetaan, että ruuhkatunnin liikenne on noin 10 % koko vuorokauden liikenteestä. Liittymässä viiveet ovat alle 15 sekunnin, joten liittymän palvelutaso on hyvä. Kiertoliittymän koko välityskyvystä on käytössä ruuhkahuipun aikana 60 % ja Lapväärtintien kummallakin suunnalla on ruuhka-aikana maksimijonopituus 5 ajoneuvoa.

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.

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 alkuvuodesta 2027. 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.