Asiakirja
LIITE 3

Projekti
Sisäsataman asemakaava

Päivämäärä
8.10.2026

KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI

VASTINEET LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESEEN

KRISTINESTAD
KRISTIINANKAUPUNKI

RAMBØLL

SISÄLTÖ

Lausunnot		**3**
1.	**Pohjanmaan museo**	**3**
2.	**Pohjanmaan liitto**	**4**
3.	**Länsirannikon ympäristöyksikkö**	**5**
4.	**Sydbottens Natur och Miljö r.f.**	**5**
5.	**Kristiina-seura ry**	**6**
6.	**Elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus**	**6**
7.	**Kiinteistö Oy hallitus**	**9**
8.	**Väylävirasto**	**9**
9.	**Caruna Oy**	**9**
Mielipiteet		**10**
1.	**Mielipide 1**	**10**
2.	**Mielipide 2, Kristinestads sjöhistoriska förening r.f.**	**10**
3.	**Mielipide 3**	**11**
4.	**Mielipide 4**	**11**
5.	**Mielipide 5**	**12**
6.	**Mielipide 6**	**12**

Alla on kuvattu kaavaluonnoksen nähtävilläolon 8.7.-13.9.2021 aikana saadun palautteen keskeiset kohdat.

Käännökset on tehty suomeksi ja / tai ruotsiksi.

KRISTINESTAD
KRISTIINANKAUPUNKI

RAMBØLL

Lausunnot

1. Pohjanmaan museo

- Kaavaluonnoksessa on suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rakennuksille annettu sopivat suojelumerkinnät ja asianmukaiset määräykset. Satamakonttori on alueen visuaalinen katseenvangitsija ja suunnittelussa tulisi varmistua siitä, että rakennuskokonaisuuden ympärille jätetään tarpeeksi vapaata tilaa. Vanhalle käymälärakennukselle on annettu suojelumerkintä, mikä mahdollistaa tämän siirtämisen. Käymälälle tulisi myös osoittaa paikka, minne sen voi siirtää, jotta voidaan varmistua sen asemasta osana arvokkaiden rakennusten kokonaisuutta. Nykytilassa luotsitupa ja tämän pihapiiri on visuaalisesti rajattu pois satama-alueesta kasvillisuuden vuoksi. Luotsituvasta tarvitaan avoin näkymä veden sekä sataman suuntaan.

  Vastine: Arvokkaiden rakennusten kokonaisuutta on huomioitu kaavaehdotuksessa rajaamalla asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) etäämmälle kokonaisuudesta. Käymälärakennukselle on osoitettu paikka kaavaehdotuksessa joko VP-1 alueella tai K-1/s alueella. Luotsituvan pihapiiri (AO/s) on yksityisessä omistuksessa ja on tällä hetkellä vapaa-ajan käytössä. Alueen itäpuolelle on suunniteltu luotsituvan mittakaavaan soveltuvaa asumista asuinpientientalokortteliin (AP-1). Kaavaehdotus mahdollistaa K-1/s alueen kehittämisen liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asuinkortteleiden sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen erityyppisten luonteiden vuoksi alueiden väliin on suunniteltu puistomaisena hoidettava alueen osa, jossa olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää (s-1). Säilytettävä puusto pehmentää alueiden luonteiden välistä eroa sekä mahdollisia K-1/s alueelta kantautuvaa melua.

- Satamakonttorin korttelin pohjoispuolelle on piirretty kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joissa suurin sallittu kerroskorkeus on 5. Museon mielestä niin korkeat rakennukset satama-alueen keskellä tulevat olemaan aivan liian dominoivia. Korkeiden rakennusten tulisi sijaita kauempana vedestä Tervahovintielle päin ja sielläkin kerroskorkeutta on harkittava huolellisesti.

  Vastine: Kristiinankaupungin kaavoitusjaosto on päättänyt, että asuinkerrostalojen korttelialueiden suurin sallittu kerroskorkeus on viisi. Arvokkaiden rakennusten kokonaisuutta on huomioitu kaavaehdotuksessa rajaamalla asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) etäämmälle kokonaisuudesta.

- Pienvenesataman, joka sijaitsee suunnittelualueen pohjoisosassa, eteläpuolelle on piirretty omarantainen asuinpientalojen korttelialue (AO-1). Museo näkisi mieluummin, että ranta-alue säilyisi kaikille avoimena, eikä sinne rakennettaisi. Olisi tärkeää, että kaikki rakentaminen soveltuisi volyymiltaan, muodoltaan, julkisivumateriaaliltaan ja väritykseltään alueen historiaan ja luonteeseen.

  Vastine: Kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu puistoksi (VP-1) asuinpientalojen korttelialueen (AO-1) kohdalla, mikä mahdollistaa rantaraitin toteuttamisen. Raitti on osoitettu kaavassa ohjeellisena ulkoilureittinä (ur).

- Suunnittelualueella on pitkä historia satama-alueena ja vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvät löydöt ovat mahdollisia. Aiheeseen liittyviä selvityksiä ei ole tehty, eikä aiheesta ole näin ollen tietoa. Mikäli kaavan toteuttamiseen liittyy vesirakentamista, kuten lisärakentamista venesataman yhteyteen, satama-alueen laajentamista tai rantaviivan muutoksia, on tarpeen laatia selvitys.

  Vastine: Kaupunki on ollut yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon liittyen vedenalaiseen kulttuuriperintöön. Kaavaehdotukseen on päätetty lisätä määräys ”Vesi ja ranta-alueella tapahtuvissa rakentamishankkeissa on hyvissä ajoin ennen hankkeeseen ryhtymistä oltava yhteydessä museoviranomaiseen vedenalaisen arkeologisen selvityksen tarpeesta.”

2. *Pohjanmaan liitto*

- Pohjanmaan liiton mielestä kaavaluonnos tukee yhtenäistä yhdyskuntarakennetta, mutta haluaa korostaa, että maankäyttöä olisi tärkeää tarkastella kokonaisvaltaisesta näkökulmasta yleiskaavan kautta.

  Vastine: Kaavaselostukseen on tehty tarkastelu yleiskaavan sisältövaatimuksista. Alue on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Alueelle on tehty riittävät taustaselvitykset, jotka tukevat kaavan tavoitteita ja sisältövaatimuksia.

- Ottaen huomioon keskeisen sijainnin ja sen, että alue avautuu Kaupunginlahdelle, josta on näkymät kaupungin keskustaan, Pohjanmaan liitto pitää tärkeänä, että molempien kaupungin ja vanhan satama-alueen luonne otetaan huomioon asemakaavassa. Puurakentamista voidaan etukäteen suosia, mikä samalla johtaisi kohti kestävää kaupunkikehitystä.

  Vastine: Rakentamista koskevia määräyksiä on tarkennettu kaavaehdotukseen. Puurakentamista koskevia määräyksiä on lisätty ja tarkennettu kaavaan. Kaavaehdotuksessa on asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä asuinpientalojen korttelialueita koskeva kaavamääräys:

  ”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.” Kaavaan sisältyy lisäksi seuraava julkisivuja koskeva yleismääräys: ”Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta tai rapattuja.”

- Kaavamääräysten mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään, tulee ottaa huomioon kulttuurihistoriallisten rakennusten ja alueen ominaispiirteet. Pohjanmaan liitto kysyykin, miksi määräykset eivät ulotu torialueelle, missä suojellut rakennukset sijaitsevat.

  Vastine: Torialueen merkintätapaa on tarkistettu ja kaavaehdotuksessa alue kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö säilytetään (K-1/s).

- Asemakaavassa olisi tärkeää luoda edellytykset hulevesien hallinnan ratkaisemiselle kestävällä tavalla. Tonttien hulevesien hallinnan lisäksi tulee huomioida myös suuremmat yhtenäiset alueet, kuten aukiot ja pysäköintialueet. Myös mahdolliset tulvariskit tulee huomioida asemakaavan määräyksissä.

  Vastine: Hulevesiä koskevia määräyksiä on tarkennettu kaavaehdotukseen. Määräyksiin on lisätty pysäköintipaikkoja koskeva määräys ” Pysäköintipaikat/-alueet tulee päällystää vettä läpäisevällä materiaalilla, esim. nurmikivillä”. Koskien mahdollista tulvariskiä, pyydetään kaavaehdotuksen yhteydessä lausunto Ilmatieteenlaitokselta.

- Asemakaava-alue sijaitsee vanhalla satama-alueella ja haitta-aineiden esiintyminen maaperässä tulee selvittää riittävällä tavalla alueen soveltuvuuden kannalta. Vaikutukset kaupunginlahden veden laatuun tulee huomioida hulevesien hallinnassa ja mahdollisissa tulvariskeissä.

  Vastine: Kaavaehdotukseen on lisätty määräys koskien pilaantuneita maa-alueita: ”Maaperän puhdistamistarve on selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.” Kaavaehdotuksen hulevesimääräyksiä on tarkennettu.

3. Länsirannikon ympäristöyksikkö

- Rantalinja tulisi tehdä niin luonnolliseksi ja turvalliseksi kuin mahdollista erityisesti suunnitellussa Tervahovinpuistossa, virkistysarvon lisäämiseksi pitäisi kaislikkoa rantaa pitkin välttää.

  Vastine: Kirjataan tiedoksi.

- Lisätutkimuksia tarvitaan selvittämään, missä alueella esiintyy eniten pilaantunutta maaperää (myös päällystettyjen pintojen alla). Nämä alueet tulisi kunnostaa ennen asuin- ja ulkoalueiden rakentamista.

  Vastine: Maa-alueiden mahdollinen pilaantuneisuus ja kunnostaminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

- Mahdollisuus veneiden laskemiselle ramppia pitkin kaava-alueen pohjoisosassa tulisi säilyttää.

  Vastine: Alue sisältyy venesataman alueelle (LV). Kaavaehdotus ei estä veneiden laskemista ramppia pitkin kaava-alueen pohjoisosassa.

- Alueella ei ole paljon luontoarvoja, mutta vanhalla satama-alueella voi mahdollisesti kulttuurillisesti vaikuttavia kasvilajeja.

  Vastine: Kirjataan tiedoksi.

4. Sydbottens Natur och Miljö r.f.

Näkee, että sisäsatama soveltuu hyvin asuinalueeksi seuraavilla ehdoilla:

- Sataman eteläosaan sekä sinne, missä isot varastohallit sijaitsevat, tehdään maaperätutkimus vaarallisten aineiden selvittämiseksi. Maaperä korjataan, jos se on tarpeen.

  Vastine: Kaavaehdotukseen on lisätty määräys koskien pilaantuneita maa-alueita: ”Maaperän puhdistamistarve on selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

- Rantaviiva laiturin varrella pohjoiseen suunnitellaan rantareitiksi, joka on kaikkien kaupungin asukkaiden käytettävissä. Pohjoisessa reitin tulisi kulkea vanhoja ratakiskoja pitkin.

  Vastine: Kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu puistoksi (VP-1) asuinpientalojen korttelialueen (AO-1) kohdalla, mikä mahdollistaa rantaraitin toteuttamisen. Raitti on osoitettu kaavassa ohjeellisena ulkoilureittinä (ur). Vanhoja ratakiskoja on mahdollisuuksien mukaan pyritty huomioimaan ja hyödyntämään osana kaavassa osoitettuja ohjeellisia ulkoilureittejä (ur).

- Asuinrakennusten energiaratkaisuissa tarvitaan uutta ajattelutapaa siten, että aurinkopaneeleja, maalämpöjärjestelmiä, ilmalämmönvaihtimia ja energiaparimenetelmiä sovelletaan = ilmastonmuutos. Pakollista näinä päivinä.

  Vastine: Kirjataan tiedoksi.

- Kevyen liikenteen väylä (pyörätie) suunnitellaan yhdessä rantareitin kanssa.

  Vastine: Kaavaehdotus mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen.

- Suunnitellaan kevyenliikenteen läppäsilta (kävely- ja pyörätie), joka mahdollistaa purjeveneiden pääsyn kaupungin keskustaan mereltä Varvsbackeniin, jotta kaupungin keskustan liike- ja hallintoelimiin olisi helppo päästä ja että vähennettäisiin autoliikennettä kaupungin sillan yli kaupungin keskustaan.

  Vastine: Kevyenliikenteen silta ei kuulu tämän kaavan tavoitteisiin. Asiaa voisi tutkia yleiskaavoituksen yhteydessä, mikäli sille nähdään tarvetta.

5. Kristiina-seura ry

- Nyt esillä oleva, suunnittelu- ja konsultointiyritys Ramboll Oy:n kaavaehdotus on mielestämme paras tähänastisista. Se tarjoaa merenläheistä asumista ja ottaa huomioon Sisäsataman alueen kulttuuriarvot säilyttämällä vanhat rakennukset, kuten Satamakonttorin, Jätkähovin ja vanhan satamamakasiinin sekä Museoviraston mukaan Suomen vanhimman luotsituvan. Osan ratakiskoista säilyttäminen on sekin osa Kristiinankaupungin sataman historiaa ja pitkää merellistä perinnettä. Monet viheralueet, pääsy rantaan ja rannan käyttö palvelemaan veneilyä ja virkistäytymistä on mielestämme nekin otettu hyvin huomioon.

  Kristiina-seura ei kuitenkaan hyväksy kerrostalojen rakentamista alueelle. Ne muuttaisivat oleellisesti Pitkältäsillalta avautuvan merinäköalan sekä mereltä avautuvan vuosisataisen kaupunkinäkymän. Lisäksi ne jättäisivät katveeseensa alueen pohjoisosaan suunnitellut pientalot ja peittäisivät näköalan Tervahovintien itäpuolelle jo rakennetuista pientaloista.

  Vastine: Kaupungin tavoitteena on osoittaa kerrostaloasumista Sisäsataman alueelle. Tavoitteet perustuvat vuoden 2016 visiosuunnitelmaan. Kaavan tavoitteita on esitelty kaavaselostuksen kappaleessa 4.5 ja 4.6.

6. Elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus

- ELY-keskus toteaa, että valmisteluvaiheessa esitetty palaute on osittain huomioitu kaavaa valmisteltaessa, mutta esim. uudisrakentamisen ja arvokkaan rakennetun ympäristön yhteensovittamiseen liittyvissä kysymyksissä sekä vaikutusarvioinneissa on edelleen kehittämistarpeita. Kaavaselostuksen yhteydessä on esitetty yleiskaavallinen tarkastelu. ELY-keskus toteaa, että Kristiinankaupungin tulisi huolehtia yleiskaavan laatimisesta, jotta keskeisten ja merkittävästi uudistuvien alueiden asemakaavoitus voisi perustua oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan MRL tarkoittamalla tavalla. Laaditusta kulttuurihistoriallisesta selvityksestä, rakennusten inventoinneista ja esitetyistä suojelumerkinnöistä ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

  Vastine: Kaavaehdotusta on tarkennettu kaavamääräysten- ja merkintöjen osalta. Vaikutusten arviointia on täydennetty. Kaavaselostukseen on tehty yleiskaavallinen tarkastelu. Alue on voimassa olevan sekä vireillä olevan maakuntakaavaehdotuksen mukainen. Kaavan perustana arvioidaan olevan riittävät taustaselvitykset, jotka tukevat kaavan tavoitteita.

- Satamakonttorin ja makasiinien muodostaman ydinalueen torialueen sekä sen ympärillä olevan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen K1/s osalta ELY-keskus esittää käyttötarkoitusalueiden tarkistamista. Vanhat sataman rakennukset sijoittuvat torialueelle, joka on kaavateknisesti katualuetta. Torialueelle tai katualueelle voidaan osoittaa vain vähäisissä määrin rakennuksia. Sataman vanhat rakennukset tulee sijoittua korttelialueelle ja sille tulee osoittaa sopiva kaavamerkintä suunnitellun ja soveltuvan käyttötarkoituksen mukaisesti, esim. osana K-1 -aluetta. Myös mahdollisen torialueen rajausta ja merkintätapaa olisi hyvä tarkastella uudelleen aluekokonaisuus huomioiden.

  Vastine: Torialueen merkintätapaa on tarkistettu. Satamakortteli ja makasiinit sijoittuvat kaavaehdotuksessa K-1/s alueelle.

- ELY-keskus pitää hyvänä, että vaikutusten arvioinnin kannalta tarpeellisia ja varsin kattavia mallinnuksia suunnittelualueesta on laadittu jo luonnosvaiheessa. Näin osallisilla on mahdollisuudet osallistua ympäristöön kohdistustuvan muutoksen arviointiin ja antaa siitä palautetta. Kokonaisuudessaan vajaakäyttöisen ja ränsistyvän satama-alueen muuttaminen asuntoalueeksi parantaa alueen kaupunkikuvallista ilmettä merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna. Kaavaselostuksen liitteenä olevien havainnekuvien perusteella viisikerroksiset kerrostalot tulisivat kuitenkin erottumaan merkittävästi sekä suunnittelualueen että lähialueen muusta rakentamisesta ja olemaan siten kaupunkikuvallisesti hallitsevia. Ne muodostaisivat vastaavan tyyppisen maisemallisen este- ja haittavaikutuksen kuin Kaupunginlahden länsirannalla olevat Varvimäen kerrostalot. Varvimäen kerrostaloja voidaan pitää arkkitehtuuriltaan, mittakaavaltaan ja sijoittelultaan ympäristöönsä sopimattomina ja maisemallisesti häiritsevinä.

  Viisikerroksisten kerrostalojen sijoittaminen satamakonttorin ja makasiinirakennusten läheisyyteen heikentää merkittävällä tavalla alueella olevan hienon ja arvokkaan kokonaisuuden kaupunkikuvallista asemaa ja arvoa. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulisi myös maakuntakaavan mukaisesti sopeutettava olemassa oleviin kulttuuriympäristö- ja maisema-arvoihin. Mikäli kerrostalot sijoittuisivat esim. Tervahovintien varrelle, niiden aiheuttamat vaikutukset sekä satamakonttorin arvokkaaseen ympäristöön että maisemaan olisi vähäisemmät. Kerrostalojen kerrosluvun pienentäminen sekä mahdollisesti myös porrastaminen olisi ympäristön laatu ja erityispiirteet huomioiden perusteltua. Mikäli kaavalla on tarkoitus ohjata uudisrakentamista asumiseen osoitettavilla alueilla havainnekuvissa esitettyyn suuntaan, tulisi asemakaavaa laatia niiltä osin myös tarkemmaksi.

  Vastine: Kaavaluonnoksen (1.7.2021) käsittelyn yhteydessä kaavoitusjaosto päätti, että asuinkerrostalojen suurin sallittu kerroskorkeus tulee neljän sijasta olemaan viisi. Satama-alueen arvokasta rakennuskantaa on huomioitu kaavaehdotuksessa rajaamalla AK-korttelialuetta hieman etäämmälle arvokkaasta sataman kokonaisuudesta. Kaupungin tavoitteet alueen rakentamisen suhteen on kerrottu kaavaselostuksen kappaleessa 4.5–4.6. Koska alueelle ei ole laadittu yleissuunnitelmaa asemakaavoituksen pohjalle, ei rakentamismahdollisuuksia ole haluttu rajata liian tarkoilla kaavamääräyksillä. Kuitenkin alueen kaavoituksella pyritään muodostamaan yhtenäinen, alueen kulttuuri- ja maisema-arvoja huomioiva kokonaisuus. Näitä arvoja on kaavaehdotuksessa huomioitu mm. arkkitehtuurin laatuun liittyvillä kaavamääräyksillä.

  Kaavaluonnoksessa AK-korttelialueiden pohjoispuolella sijaitsevat AP-korttelialueet on päätetty yhdistää AK-korttelialueeseen ehdotusvaiheeseen, jolloin yhtenäisen kokonaisuuden muodostaminen on sujuvampaa.

- Kaavaluonnoksessa esitetyn Tervahovinpuiston virkistyskäytön ja ulkoilun mahdollisuuksia parantaisi jalankulku- ja pyöräily-yhteyden häiriötön jatkuminen rannalla venesatamalle saakka. Kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla yhteys osittain tonttikadun kautta heikentää yleisten alueiden välistä yhteyttä, saavutettavuutta ja käytettävyyttä. Venesataman kiinteämpi liittäminen arvokkaaseen ja kehittyvään sisäsataman alueeseen sopisi hyvin myös alueen historialliseen luonteeseen.
  Vastine: Kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu puistoksi (VP-1) asuinpientalojen korttelialueen (AO-1) kohdalla, mikä mahdollistaa rantaraitin toteuttamisen. Raitti on osoitettu kaavassa ohjeellisena ulkoilureittinä (ur).

- ELY-keskus esittää, että kaupunki osoittaisi Sisäsataman kaava-alueen puurakentamisen alueeksi.

  Vastine: Rakentamista koskevia määräyksiä on tarkennettu kaavaehdotukseen. Puurakentamista koskevia määräyksiä on lisätty ja tarkennettu kaavassa. Kaavaehdotuksessa on asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä asuinpientalojen korttelialueita koskeva kaavamääräys ”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." sekä yleinen julkisivua koskeva määräys "Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta tai rapattuja."

- Eteläisen osan tulvaherkkää aluetta ei sen sijaan ole rajattu rakentamisalueen ulkopuolelle eikä kaavassa ole määritelty alinta rakentamistasoa. Rakentamistason määrittelyä varten on mahdollisesti tarpeen pyytää lausunto Ilmatieteen laitokselta.

  Vastine: Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Ilmatieteenlaitokselta.

- Alueen rakentumisen myötä keskimääräisen vuorokausiliikenteen arvioidaan voivan lisääntyä 760 ajoneuvolla. Kaavaselostuksesta olisi syytä käydä ilmi, miten tämä arvio on muodostettu. Liikenteen suuntautuessa Tervahovintietä pitkin kohti Kristiinankaupungin keskustaa, voi tämä heikentää Seututien 663 (Lapväärtintie) ja Tervahovintien nelihaaraliittymän liikenneturvallisuuden tasoa. ELY-keskus pitääkin hyvänä, että kaavan ehdotusvaiheessa tullaan selvittämään tarkemmin, vaaditaanko liittymiin järjestelyitä tai muita toimenpiteitä lähempänä Lapväärtintietä.

  Vastine: Alueelle on laadittu liikennetarkastelu. Vaikutusten arviointia on tämän pohjalta tarkennettu kaavaselostukseen.

- Alueelle on tehty maaperä- ja pohjatutkimuksia pilaantuneiden maa-alueiden johdosta. Kaavaselostuksen mukaan maaperä tulee puhdistaa ennen asemakaavan hyväksymistä ja alueen toteuttamista. Kaavamääräyksien antaminen on tarpeellista, mikäli alueen kunnostaminen tapahtuu vaiheittain tai haittaa ei ole poistettu kokonaisuudessaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaavaselostusta olisi hyvä täydentää tehtyjen PIMA-selvitysten pohjalta.

  Vastine: Laadittu Pilaantuneisuustutkimus on kaavan taustaselvityksenä. Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys "Maaperän puhdistamistarve on selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä."

- Kaavaselostuksen mukaan kaava mahdollistaisi noin 200 asukkaan aluekokonaisuuden muodostumisen. Kaavan mahdollistaman rakentamisen suhdetta Kristiinankaupungin keskustan alueeseen sekä alueen toteuttamisen vaikutuksia koko kaupungin alueelle tulisi selvittää, sillä sisäsataman alueella saattaa olla näihin merkittäviä vaikutuksia. Kaavaselostuksessa olisi hyvä esittää tarkempia tietoja alueen vaiheittaisesta toteutuksesta ja aikataulutavoitteista.

  Vastine: Sisäsataman alue sijaitsee välittömästi keskusta-alueen yhteydessä. Kaava-alueen toteutumisen ja sen myötä kasvavan asukasmäärän arvioidaan vahvistavan keskustan palvelujen säilymisen ja kehittämisen edellytyksiä.

  Kaava-alueelle mahdollistettava palvelutoiminta on laajuudeltaan pienimuotoista ja liittyy pääasiassa liike- ja toimistotoimintaan sekä mahdolliseen päiväkotitoimintaan ja palveluasumiseen. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne huomioon ottaen alue soveltuu hyvin myös kulttuuri- ja virkistystoimintaan, erityisesti K-1/s- ja VP-1-alueilla. Päivittäistavarakaupan sijoittaminen kaava-alueelle ei ole sallittua. Kaavan toteutumisen arvioidaan siten tukevan keskusta-alueen palvelutarjontaa ja ostovoimaa muodostamatta keskustan ulkopuolelle kilpailevaa kaupan aluetta.

  Esitetyissä mielipiteissä on lisäksi tuotu esiin satama-alueen kehittämistarve. Kaavaehdotus luo edellytyksiä satama-alueen (LV) jatkokehittämiselle.

  Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista siten, että kaava-alue muodostaa toteutuessaan yhtenäisen kokonaisuuden, jossa alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot otetaan huomioon. Yleisten kaavamääräysten mukaan uudisrakennukset tulee julkisivumateriaalien, värityksen, rakennusmassan ja kattomuodon osalta suunnitella yhtenäistä ja ympäristöön

sopeutuvaa rakennustapaa noudattaen. Alueen tarkempi toteuttaminen ja aikataulu täsmentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä.

- Sisäsatama alue antaisi kaupungille ainutlaatuisen hienon mahdollisuuden myös laadukkaan ja viihtyisän alueen toteuttamiselle modernilla tavalla, kun kaavaratkaisua vielä kehitettäisiin alueen mittakaava ja ominaispiirteet huomioiden.

  Vastine: Kaavaehdotusta on pyritty kehittämään alueen ominaispiirteet ja kaupungin tavoitteet huomioiden.

7. Kiinteistö Oy hallitus

- Fastighets Ab Kritinestads bostäder Kiinteistö Oy suhtautuu positiivisesti kaavaprosessin aloittamiseen ja pitää tärkeänä, että kaavaratkaisu olisi mahdollisimman monia miellyttävä, sillä alue tulee houkuttelemaan uusia sekä nykyisiä Kristiinankaupungin asukkaita.

  Mielestämme ranta tulisi rauhoittaa yksityiseltä omistukselta. Krs bostäder ehdottaa, että omakotitontteja (AO-1) muutettaisiin siten, että tonttien raja jää vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta. Rantaan voitaisiin hyvin rakentaa venesatamasta vahojen satamarakennusten luo ulottuva rantapromenadi. Tämä ratkaisu toisi lisäarvoa kaupungin asukkaille ja matkailulle.

  Krs bostäder ehdottaa, että nykyisen AK-alueen pohjoispuolella sijaitsevat AP-alueet voitaisiin hyvin muuttaa 5-kerroksisten kerrostalojen alueeksi. Tämä muutos ei vaikuttaisi vanhojen satamarakennusten alueeseen, koska ne sijaitsevat kyseisen alueen eteläpuolella. Muutos antaisi useimmille mahdollisuuden nauttia ainutlaatuisesta merenläheisestä ympäristöstä.

  Alueelle suunnitellaan ulkoilma-allas tarkoitukseen soveltuvaan paikkaan, joka olisi myös muiden kuin alueen asukkaiden käytössä, mikä entisestään voisi lisätä alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaa.

  Vastine: Kaavaehdotuksessa asuinpientalojen korttelialueen (AO-1) kohdalla sijaitseva ranta-alue on osoitettu puistoksi (VP), mikä mahdollistaa rantaraitin toteuttamisen. Rantaraitti on osoitettu kaavassa ohjeellisena ulkoilureittinä (ur).

  AK-alueen pohjoispuolella sijaitsevat AP-alueet on muutettu viisikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Ulkoilma-altaan mahdollistaminen kaavassa ei kuulu kaupungin tavoitteisiin.

8. Väylävirasto

- Suunnittelualueella aiemmin pitkään toiminutta satamaa sen satama- ja laiturirakenteineen ei ole erityisemmin huomioitu tässä kaavaluonnoksessa. Olemassa olevia sataman laiturirakenteita ja niitä mahdollisesti hyödyntämään pystyvää meriliikennettä, suunnittelualueen edustalla avovesikaudella liikkuvaa vesiliikennettä eikä ohi kulkevaa kaupungin veneväylää ei luonnoksessa ole huomioitu oikeastaan lainkaan.

  Lausunnossa ilmoitetaan alueen väylistä sekä niiden syvyydestä. Väyläluokitukseen on tehty ja tullaan tekemään muutoksia tulevaisuudessa, ja tämän perusteella väylien syvyys päivitetään merikarttoihin.

  Asemakaavaluonnoksessa esitetyillä ratkaisuilla ei ole vaikutuksia Väyläviraston ylläpitämiin meriväyliin tai niiden turvalaitteisiin.

  Vastine: Kaavaselostusta on täydennetty meriliikenteen osalta. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia lähialueen vesiväyliin.

9. Caruna Oy

- Ei huomautettavaa.

  Vastine: Ei aiheuta toimenpiteitä.

Mielipiteet

1. *Mielipide 1*

- Mielipiteenantaja antaa ehdotuksia siitä, kuinka nykyiseltä laiturilta Tervahovintielle ulottuvaa aluetta voitaisi kehittää dynaamisuuden lisäämiseksi alueelle ja liiketoiminnan houkuttelemiseksi. Mielipiteen antaja ehdottaa, että aluetta tulisi käyttää työpaikkojen lisäämiseen ja tulojen luomiseen yhdistelemällä uutta yrittäjyyttä, palveluita liike-elämälle, hotellilla ja turismilla, yritysketjujen perustamisella ja kulttuurielämällä. Ulkokulttuurilava voisi hyödyntää tapahtumia kuten konsertteja ja teatteria kun taas laiturialuetta voitaisi käyttää sekä kaupalliseen että huviveneilyyn uuden venesataman kanssa. Nykyistä vierassatamaa voitaisi parantaa palveluiden parantamisella ja rauhallisemmalla miljööllä yöpyjille.

  Mielipiteen antaja kritisoi ideaa myydä koko satama-alue asumiseen, koska se antaa kaupungille vain lyhytnäköistä taloudellista hyötyä, kun pitkänäköistä hyötyä voisi puolestaan tulla liiketoiminnan kehittämisellä. Satama-alue nähdään tärkeänä osana Kristiinankaupungin merenkulun historiaa ja sen luonnon- ja kulttuuriperintöä, mitä tulisi säilyttää ja hyödyntää tehokkaammin kaupungin kehityksen edistämiseksi.

  Alueen nuoret yrittäjät, vastikään muuttaneet, opiskelijat tai nuoret, jotka mielellään muuttaisivat takaisin voivat varmasti antaa ehdotuksia sopivaan liiketoiminnan kehittämiseen satama-alueella. Mielipiteenantaja ehdottaa, että tästä ajankohtaisesta aiheesta voitaisiin järjestää seminaari.

  Mielipiteenantaja kehottaa tarkastelemaan perusteellisemmin satama-aluetta alueena, jossa liiketoiminta otettaisiin entistä enemmän huomioon.

  Vastine: Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa alue pääosin asumiseen sekä mahdollistaa alueelle erilaisia asumismuotoja (AK, AP, AP-1, AO-1, AR-1). Asukasmäärän kasvu toisaalta edesauttaa palvelujen ja yrittäjyyden kehittämistä. Kaavaehdotuksella mahdollisestaan yritys- kulttuuri- ja virkistystoimintaa K-1/s sekä VP-1 korttelialueilla, alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne huomioiden. Alueen historiaa sekä kulttuurihistoriallisesti arvokasta luonnetta on huomioitu kaavamerkinnöin sekä -määräyksin. Venesatama säilyy kaavaehdotuksessa. Venesatama-aluetta (LV) on laajennettu ja lisätty rakennusoikeutta, jolloin alueen kehittäminen on mahdollista.

  Kaavaehdotus määräyksineen ohjaa alueen rakentamisen määrää, sijaintia ja laatua. Alueen lopullinen ilme määritellään vasta rakennussuunnitteluvaiheessa.

2. *Mielipide 2, Kristinestads sjöhistoriska förening r.f.*

- Tarkastellessa kaavaluonnosta on yhdistys huomannut rantakävelyreitin puuttumisen nykyisestä satamasta Palokunnan käytössä olevalta kivilaiturilta LV alueella etelän suuntaan. Pitäisi huomioida, että niin sanottu Kristiinankaupungin vanha kaupunki näkyy parhaiten itäpuolelta. Kaavaluonnoksen mukaan tämä mahdollisuus on olemassa vain, kun olet mennyt niin pitkälle etelään, että olet nykyisellä laiturialueella. Rakentamalla rantakävelyreitti palokunnan laiturilta alueella, joka on merkitty LV-alueeksi satamalaiturille asti, syntyy kävelypolku, mikä antaisi kaupunkilaisille ja vierailijoille mahdollisuuden nähdä koko vanhankaupunki kaupunginsillalta Varvsbackenin eteläosaan saakka. Tämänhetkistä kaavaluonnosta voidaan pitää erittäin vanhanaikaisena tästä näkökulmasta, sillä kaikessa modernissa kaupunkisuunnittelussa annetaan väestölle pääsy rantaan.

  Yhdistys toivoo kyseiselle alueelle perinteisempää kaupungin kasvua tukevaa kaupunkisuunnitelmaa, missä on katuja, puistoja ja tori. Jos kaupunki kasvaa, sopisi alue hyvin siihen ja oikeantyyppisillä rakennuksilla voitaisiin saavuttaa valtakunnallisesti mielenkiintoinen kaupunki, joka itäisellä puolellaan muodostaa täysin modernin kaupunkiasutuksen ja läntisellä puolellaan rajoitetun, tiheän, mutta viehättävän, lähes museomaisen 17/1800-luvun osan.

Nykyinen kaavaluonnos, missä ehdotetaan harvaa kaupunkirakennetta, missä on rivi- tai paritaloja, ei anna modernin kaupunkisuunnitelman vaikutelmaa tai tunnetta kaupunkikulttuurista ja sen takia johtaa huonompiin asuinhuoneistoihin. Suunnitelma ei anna vaikutelmaa kasvavasta kaupungista, vaan yrittää enemmän luoda mukavaa asuinaluetta nykyisille asukkaille.

Vastine: Kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu puistoksi (VP-1) asuinpientalojen korttelialueen (AO-1) kohdalla, mikä mahdollistaa rantaraitin toteuttamisen. Raitti on osoitettu kaavassa ohjeellisena ulkoilureittinä (ur). Ranta-alue ohjataan säilyttämään avoimena VP-1 aluetta koskevalla kaavamääräyksellä "... Alue tulee säilyttää avoimena, alueelle toteutettavat istutukset tulee suunnitella ja sijoittaa niin, että merinäköala säilyy…".

Kaavaehdotus on laadittu kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin tavoitteista voi lukea kaavaselostuksen kappaleista 4.5–4.6. Kaavaehdotus määräyksineen ohjaa alueen rakentamisen määrää, sijaintia ja laatua. Alueen lopullinen ilme määritellään vasta rakennussuunnitteluvaiheessa. Koska alueelle ei ole laadittu yleissuunnitelmaa asemakaavoituksen pohjalle, ei rakentamismahdollisuuksia ole haluttu rajata liian tarkoilla kaavamääräyksillä. Kuitenkin alueen kaavoituksella pyritään muodostamaan yhtenäinen, alueen kulttuuri- ja maisema-arvoja huomioiva kokonaisuus. Näitä arvoja on kaavaehdotuksessa huomioitu mm. arkkitehtuurin laatuun liittyvillä kaavamääräyksillä. Korttelialueiden tehokkuudessa on huomioitu muun muassa rakentamisen määrä, riittävät pysäköintipaikat sekä yhteiset viheralueet.

Kaavaehdotuksella mahdollisestaan yritys- kulttuuri- ja virkistystoimintaa K-1/s sekä VP-1 korttelialueilla, alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne huomioiden. K-1/s alueelle mahdollistaa torialueen rakentamisen.

3. Mielipide 3

- Mielipiteen antajalla on ollut elinkeinotoimintaa AP-1 alueella lähes 50 vuotta. Mielipiteen antaja on vuokrannut aluetta Kristiinankaupungin kaupungilta ja tavoittelee toiminnan jatkamista edelleen. Alueelle on pystytetty kaksi hallia, yhteensä noin 560 m^2, ja toinen halleista on osittain lämmin. Tämä olisi mielipiteenantajalle suuri menetys, mikäli hallit purettaisiin ja elinkeinotoiminta lakkaisi. Kaupungin tulisi tehdä töitä, että Kristiinankaupunkiin saataisi enemmän yrityksiä, eikä pakottaa elinkeinonharjoittajia lopettamaan toimintaansa. Mielipiteenantajan mielestä kaavan tulisi päättyä satamalaiturin eteläiseen osaan ja alue AO-s ja AP-1 ei tulisi olla mukana suunnittelussa. Se tarkoittaisi, että vuorattu alue (AP-1) sekä (AO-s) alue, missä luotsitupa sijaitsee nykyään, jäisivät pois. Sillä tavalla myös venevajat AO-s alueella sekä luotsitupa säilyisivät. Mielipiteenantaja on mahdollisesti kiinnostunut ostamaan vuoraamansa alueen.

  Vastine: Alue kaavoitetaan kaupungin tavoitteiden mukaisesti asuinkäyttöön. Kaupunki jatkaa vuokrasopimuksia toistaiseksi yhden vuoden kerrallaan, kunnes alueet otetaan kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Yrityksille voidaan halutessa tarjota tonttia kaupungin muulta teollisuusalueelta.

4. Mielipide 4

- Mielipiteenantajan mielestä LV- ja LP-alueita pitäisi laajentaa ja puistoaluetta VL siirtää etelään. Mielipiteenantajan mielestä alueelta puuttuu alue ja puitteet laskea – ja nostaa veneitä vesille/vesiltä. LV-alueella sijaitseva ramppi on vanha eikä vastaa tämän päivän standardeja. Tällaiselle toiminalle on paikka itäisellä puolella, mutta se on yksityisessä käytössä eikä näin ollen ole tavallisten ihmisten käytettävissä. Läntisellä puolella ei ole tällaisia mahdollisuuksia, koska se on lähes täyteen rakennettu eikä veden syvyys ole sopiva. Itäisellä alueella on vain kyseinen alue jäljellä. Itäinen alue on tuulinen ja merenkäynti etelätuulissa voi olla hyvin vaikeaa, mikä tulisi huomioida kaavoituksessa. Maa-alue ei ole luonnollista, vaan sitä on kaivettu ja täytetty aiempien merenkulun aikakausina, minkä takia kaivamisen ja muotoilun tulisi olla helppoa.

Mielipiteenantaja ehdottaa, että LV-aluetta laajennettaisiin. Aallonmurtaja tulisi rakentaa pohjoiseen sataman puulaiturin läheisestä pisteestä. Aallonmurtaja vähentäisi aaltoliikettä antaisi rauhallisemman vesialueen. Maa-aluetta voisi kaivaa ja muodostaa pienen laguunin (liitteenä skissi alueesta).

Alueesta ei pidä tulla satama, missä veneet ovat kiinnitettyinä, sellainen on jo kaupungissa. Mutta palvelusatama, missä veneet voisi laskea vesille ja nostaa vesiltä, veneenlaskurampeilla ilmastolta suojatussa ympäristössä, mihin olisi mahdollisuus sijoittaa liikutettavan nosturin, tilaa veneiden huollolle sekä talvikunnossapidolle. Jos olisi alue, missä olisi yllä mainittua toimintaa, voisi se yhdessä sopivan parkkipaikan kanssa olla paikka, mihin kaupunkilaiset tulisivat mielellään. Saavutettavuus yleisölle on tärkeää.

Vastine: Kaavaehdotus ei estä satama-alueen kehittämistä. LV-aluetta on laajennettu kaavaehdotukseen sekä alueelle on lisätty rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa alueen kehittämistä. Lisäksi kaavaehdotukseen on lisätty merkintä, jonka mukaan LV-alueelle saa sijoittaa veneliikennettä palvelevan polttoaineen jakeluaseman.

5. Mielipide 5

- Mielipiteenantajan mielestä kokonaisvaikutelma suunnitelmasta vaikuttaa tylsältä tai mitäänsanomattomalta, koska suunnitelma muistuttaa liian paljon läntisellä puolella olevan vanhan kaupungin kaupunkirakennetta. Ongelma on, että suunnitelmasta puuttuu mahdollisuus luoda moderni, erottuva osa uutta Kristiinankaupunkia. Monet olisivat varmasti todella kiinnostuneita asumaan uudessa Kristiinankaupungissa, missä olisi sijoitettuna esimerkiksi useita kerrostaloja.

  Vastine: Kaavaehdotus ohjaa rakentamista huomioiden alueen kulttuuri-, luonto- ja maisema-arvoja. Kaavaehdotukseen on lisätty rakentamisen laatuun liittyviä kaavamääräyksiä. Asuinkerrostalojen korttelialuetta on laajennettu, mikä mahdollistaa useampien kerrostalojen rakentamisen alueelle. On kuitenkin huomioitava, että kaava määrittelee alueen kehittämisen yleiset puitteet, kun taas alueen lopullinen ilme täsmentyy rakennussuunnitteluvaiheessa.

6. Mielipide 6

- Mielipiteenantajan mielestä palokunnan käyttämältä nykyiseltä laiturilta pitäisi ehdottomasti olla rantakävelyreitti. Kävelyreitin tulisi kulkea rantaa pitkin satamalaiturin eteläiseen päähän saakka. Se voisi itse asiassa alkaa yhteiseltä alueelta Tervahovintien leikkikentän länsipuolelta.

  Vastine: Kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu puistoksi (VP-1) asuinpientalojen korttelialueen (AO-1) kohdalla, mikä mahdollistaa rantaraitin toteuttamisen. Raitti on osoitettu kaavassa ohjeellisena ulkoilureittinä (ur).