

Tilaja

Kristiinankaupungin kaupunki

Asiakirja

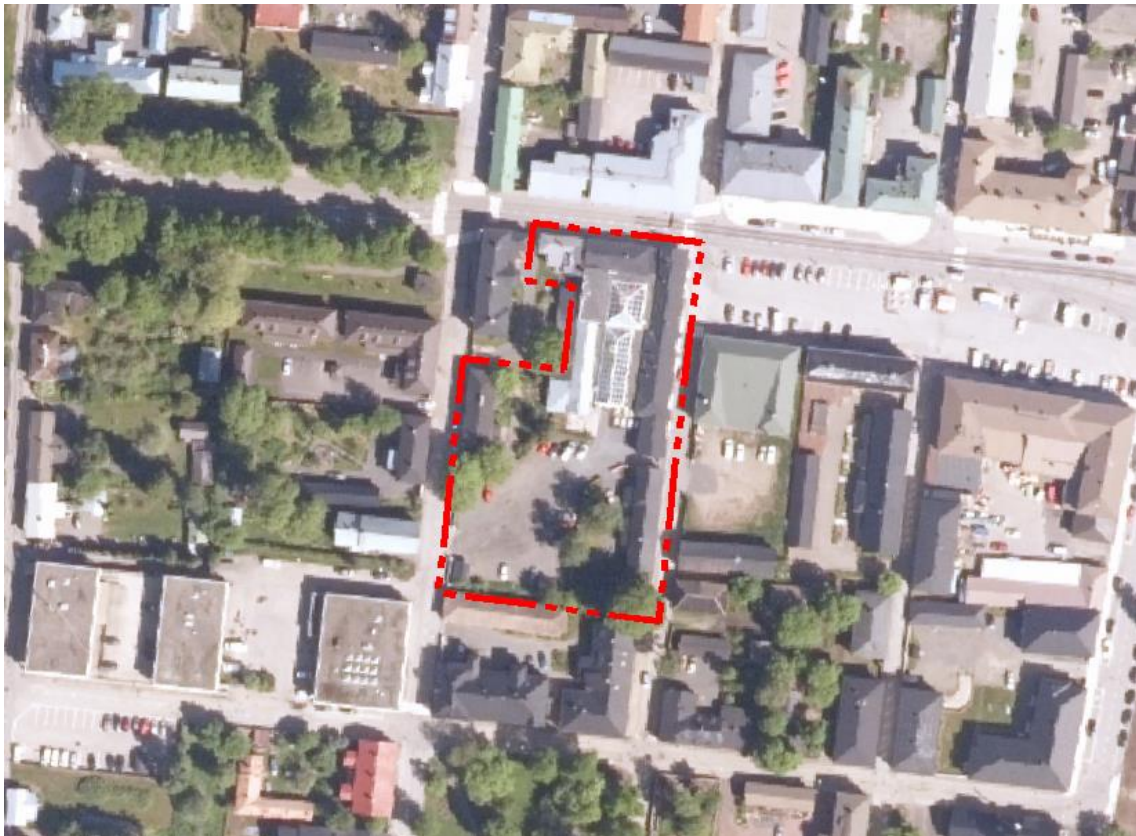
Kaavaselostus – käynnös

Päivämäärä

31.5.2019

KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS – KORTTELI 238, TONTIT 12-14



KAAVASELOSTUS

Laatija **Christoffer Rönnlund, Jonas Lindholm, Jorma Latvala,
Maria Niemi**

Päivämäärä **31.5.2019**

Tarkastaja **Jonas Lindholm**

Käännös **Päivi Märjenjärvi**

Ramboll
Hovioikeudenpuistikko 19 E
65100 VAASA
T +358 20 755 7600
F +358 20 755 7602
www.ramboll.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	6
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteutus	7
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys kaavoitusalueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö	7
3.1.4	Maanomistusolosuhteet	21
3.2	Suunnittelutilanne	22
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	22
3.2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
3.2.1.2	Maakuntakaava 2030	22
3.2.1.2.1	Vaihemaakuntakaavat 1 ja 2	23
3.2.1.3	Maakuntakaava 2040	23
3.2.1.4	Yleiskaava	24
3.2.1.5	Asemakaava	25
3.2.1.6	Rakennusjärjestys	25
3.2.1.7	Tonttijako ja tonttirekisteri	25
3.2.1.8	Pohjakartta	25
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavoituksen tarve	26
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1	Osalliset	26
4.3.2	Vireilletulo	27
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	27
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	27
4.4	Asemakaavan tavoitteet	27
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1	Kaavan rakenne	28
5.1.1	Mitoitus	30
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen	31
5.3	Aluevaraukset	31
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	32
6.1	Selvitys asemakaavan vaikutuksista	32
6.1.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
6.1.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
6.2	Nimistö	33
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

33

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitettava alue sijaitsee Kristiinankaupungin kaupunkikeskustassa ja rajautuu Kauppatoriin. Kaavoitus koskee voimassa olevan asemakaavan korttelia 238 tontteja 12–14.

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

KAAVOITTAJA:

Kristiinankaupungin kaupunki

Lapväärtintie 10
64100 KRISTIINANKAUPUNKI
Puh. 06 221 6200
www.kristinestad.fi

Yhteyshenkilö:

Tekninen johtaja, Ari-Johan Myllyniemi
Puh. +358 40 559 9229
Sähköposti: ari-johan.myllyniemi@krs.fi

KAAVOITUSKONSULTTI:

Ramboll Finland Oy

Hovioikeudenpuistikko 19 E
65100 VAASA
Puh. 020 755 7600
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö:

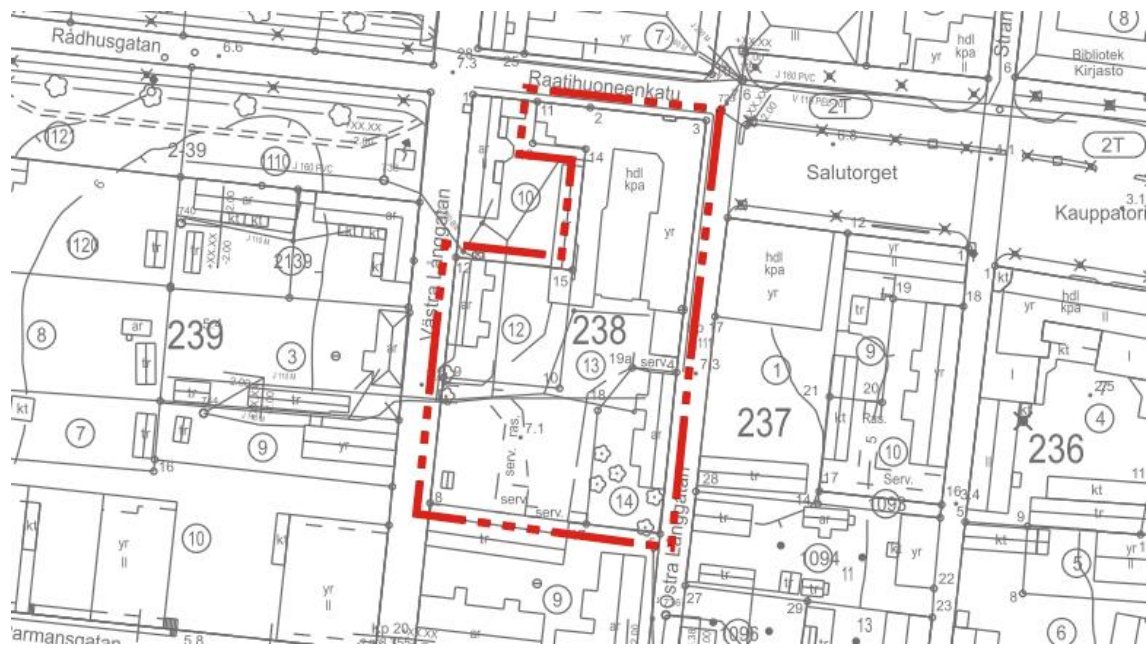
Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
Puh. +358 50 349 1156
Sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualan alustava rajausta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Asemakaavan muutos – Kortteli 238, tontit 12-14.**

Kaavoituksen tarkoituksena on mahdollistaa lisärakentaminen kortteliin korottamalla rakennusoi-
keutta ja tarkistamalla uudisrakentamisen mahdollisuuksia tonteilla 12 ja 13.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

Liite 1 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

*Taustaselvitykset: Taiteellinen ja historiallinen inventointi, Muinaistieteellinen toimikunta 1967;
Kristinestads byggnadshistoria.*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

12.3.2018 § 57	Päätös asemakaavoituksen käynnistämisestä.
___-___-2019	OAS, kaavaluonnos nähtävillä.
___-___-2019	Ehdotus nähtävillä.
___-201_ § ___	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
___-201_ § ___	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeistä ovat maa-aluevaraukset asumiseen ja liiketoimintaan.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja kaava on saanut lainvoiman. Vastuu toteuttamisesta kuuluu alueen maanomistajille tonttien rakentamisen osalta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitusalueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue muodostuu keskeisesti kaupungin ydinkeskustassa sijaitsevasta korttelista. Kortteli rajautuu kaupungin toriin, joka on kaupungin keskipiste. Alueella on erilaisia palvelu- ja asumistoimintoja.

3.1.2 Luonnonympäristö

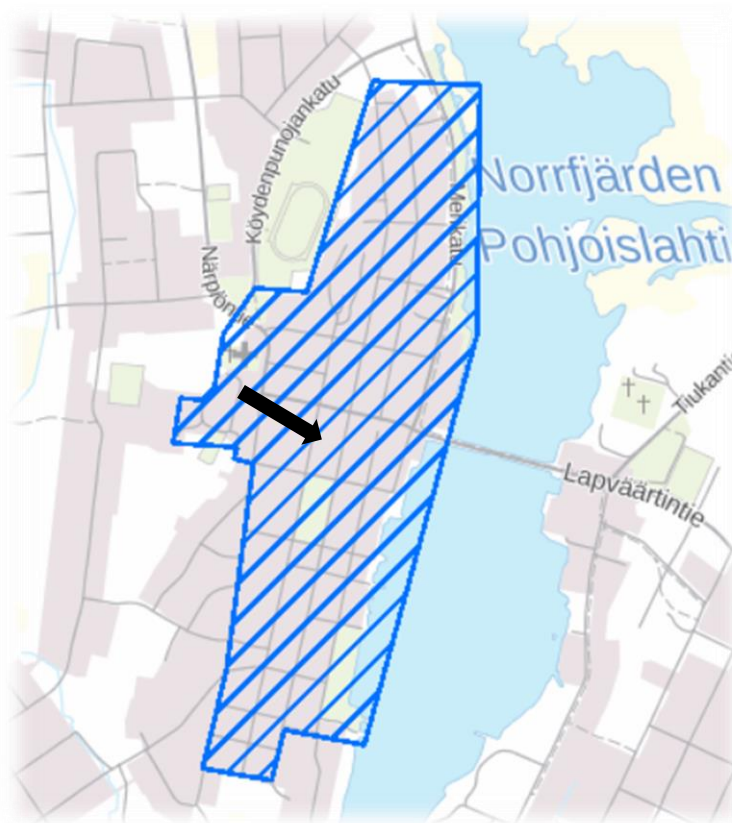
Kristiinankaupunki on vihreä ja vehmas kaupunki, kaavoitettava alue ei poikkea siitä. Koska alue on suurelta osin rakennettu, alueella ei ole suojeltavia luontotyyppejä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö

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



Kuva 1. Ilmakuva ydinkeskustasta © RKY.fi.



Kuva 2. Kartalla on osoitettu RKY-alueen rajaus, kaava-alueen sijainti mustalla nuolella.

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

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

Vanha ruutukaava-alue rajautuu etelässä Uuteen toriin, idässä Merikatuun ja lännessä Aitakatuun. Useat katulinjat noudattavat edelleen niin leveydeltään kuin rakennusten korkeuden suhteen 1600-luvun kapeaa ja matalaa mittakaavaa. Tonttien päärakennukset ovat kadun suuntaisia ja tonttien sisäosissa on varsin runsaasti talousrakennuksia.

Asemakaava-alue on kasvanut alkuperäisestä, 1651 kaavoitetusta ydinosastaan. Nykyisellä ydinalueella on alun toistakymmentä korttelia pohjois-eteläsuunnassa ja neljä poikkisuunnassa. Vanhimmat korttelit ovat säännöllisiä suorakaiteita maanmittari Claes Claessonin kaavoitamassa koossa kun taas laajennuskorttelit 1700-1800-luvuilta ovat vaihtelevan kokoisia. Maanouseman myötä entisen rantakadun rannanpuolelle on tullut uusi korttelirivi, joka rajoittuu edelleenkin madaltuvaan merenrantaan.

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

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

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

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



Kuva 3. Rakennuskanta lähialueella, kaavoitettava alue on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla.

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

Kyseisten tonttien päärakennukset on numeroitu alla olevissa kuvissa. Alueen rakennuksia on inventoitu aikojen kuluessa ja rakennuksia sekä ympäristöä turvaavia suojelumääräyksiä sekä sallittuja toimenpiteitä on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa.

Olemassa olevista inventoinneista/asiakirjoista haetut tiedot kyseisistä rakennuksista on esitetty alla. Koko alueella/korttelilla on historiallista, rakennushistoriallista sekä maisemallista arvoa, mutta yksittäiset rakennukset on aiemmissa selvityksissä luokiteltu eri tavoin niiden kunnan perusteella.



Kuva 4. Rakennukset, joita kaavoitus koskee, sekä ilmakuva alueelta.

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

Rakennus 2 on asuintalo, joka on ränsistynyt ja kärsinyt kosteus-/homevaurioita siinä määrin, että entistämistä ei voida enää katsoa taloudellisesti kannattavaksi. Rakennukselle on tehty kuntotarkastus vuonna 2018.

Rakennus 3 on nykyään asuinkäytössä ja käsittää useita asuntoja. Rakennus on aiemmin, ainakin osittain, toiminut liikerakennuksena, jolla on näyteikkunat Itäiselle Pitkädulle.

Koko korttelin sisäpiha toimii nykyään pysäköintialueena.

1 "CORNERIN KAUPPAHUONE", Raatihuoneenkatu – Itäinen Pitkätatu

Rakennus muodostuu alun perin kolmesta eri päärakennuksesta, jotka on myöhemmin aikojen kuluessa yhdistetty.

Rakennuksen vanhin osa Itäisen Pitkätadun varrella on rakennettu alun perin vuonna 1783. Vuoden 1882 kunnostuksen aikana sekä myöhemmin 1940-luvulla on korttelin kulmarakennukset yhdistetty ja niille on tehty yhtenäinen julkisivu (puun tilalle vaihdettu mineriitti). Samalla on asennettu näyteikkunoita sekä ikkunoita Raatihuoneenkadun suuntaan suurennettu. Rakennuksessa on nykyään kauppa- sekä ravintolatoimintaa. Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla ympäristössä ja sillä on sekä historiallista että maisemallista arvoa. Koko kortteli on säilytetty voimassa olevassa asemakaavassa.

Lähde: *Taiteellinen ja historiallinen inventointi, Muinaistieteellinen toimikunta 1967.*

Kuvia kohteesta ja alueelta









2 Läntinen Pitkäkatu 16

Rakennus on luultavasti rakennettu vuonna 1843 ja siihen on tehty suuria muutoksia vuosien aikana. Koko rakennuste on ilmeisesti suurennettu ja pidennetty. Sokkeli on poikkeava (betonia) muista lähiympäristön rakennuksista (kiilakivi), koska rakennukseen on jälkikäteen rakennettu kellari ja siten uudistettu rakennusta alkuperäisestä. Ikkunoita on lisätty jälkikäteen ja katon korkeutta (kaltevuus) on muutettu pihan puolelta. Hirsirunko.

Rakennuksen sijainnilla on historiallista ja maisemallista merkitystä katukuvaa ja korttelirakennetta ajatellen. Koko kortteli ja rakennus on säilytetty voimassa olevassa asemakaavassa. Tehtyjen muutosten perusteella rakennus ei enää ole aikakauttaan edustava ja sillä ei ole arkkitehtonista lisäarvoa.

Rakennuksen kellari on nykyisin pois käytöstä mittavien kosteusvaurioiden vuoksi. Rakennuksessa on kaksi asuntoa, jotka ovat vuokralla.

Lähde: *Taiteellinen ja historiallinen inventointi, Muinaistieteellinen toimikunta 1967; Kristinestads byggnadshistoria; SanCon granskningsprotokoll.*

Kuvia kohteesta ja alueelta









3 Itäinen Pitkätatu 53-57

Rakennus on rakennettu vuonna 1875. Vuoden 1967 inventoinnissa rakennuksen ovi ja näyteikkunat ovat olleet Itäiselle Pitkätadulle, jonka puolelta ne on myöhemmin poistettu. Muutoksia on tehty ainakin julkisivuun Itäisen Pitkätadun puolelle sekä pihan puolelle, jonne on lisätty kuisti. Rakennus on nykyään asuinkäytössä ja siinä on kolme asuntoa, jotka on suunniteltu 1980-luvulla. Hirsirunko, yksikerroksinen.

Rakennuksen sijainnilla on historiallista ja maisemallista merkitystä katukuvaa ja korttelirakennetta ajatellen. Muutokset eivät ole merkittävästi huonontaneet rakennuksen arkkitehtonista arvoa. Koko kortteli on säilytetty voimassa olevassa asemakaavassa.

Lähde: *Taiteellinen ja historiallinen inventointi, Muinaistieteellinen toimikunta 1967.*

Kuvia kohteesta ja alueelta

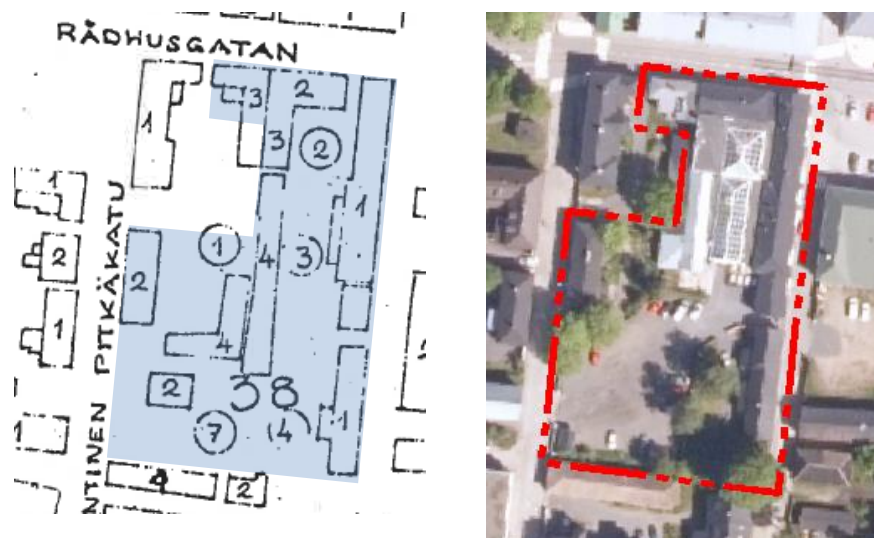




Korttelissa on aiemmin ollut useita rakennuksia, joita on poistettu aikojen mittaan. Koko sisäpiha on nykyisin sorapintaista pysäköintialuetta.



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



Kuva 5. Ote inventoinnista ja kaava-alueen likimääräinen rajaus sekä vertailu nykytilanteeseen.

Palvelut

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Virkistys

Alueella ei ole rakennettuja virkistysalueita.

Liikenne

Liikenne torin ympäristössä ja viereisillä kaduilla on vilkasta, koska kyse on keskusta-alueen solmukohdasta. Toria käytetään pysäköintialueena.

Tekninen huolto

Kunnallinen vesijohto- ja viemäriverkosto on rakennettu alueelle.

3.1.4 Maanomistusolosuhteet

Kaavoitettavan alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

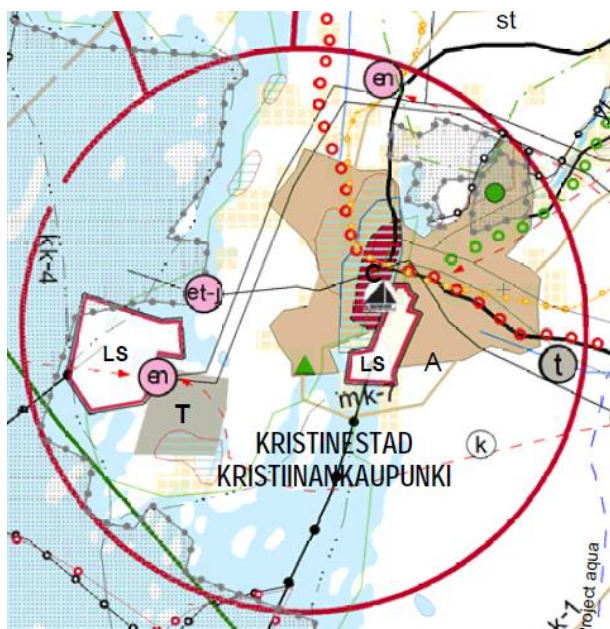
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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





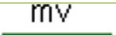
3.2.1.2 Maakuntakaava 2030

Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi 29.9.2008 Pohjanmaan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 21.12.2010.



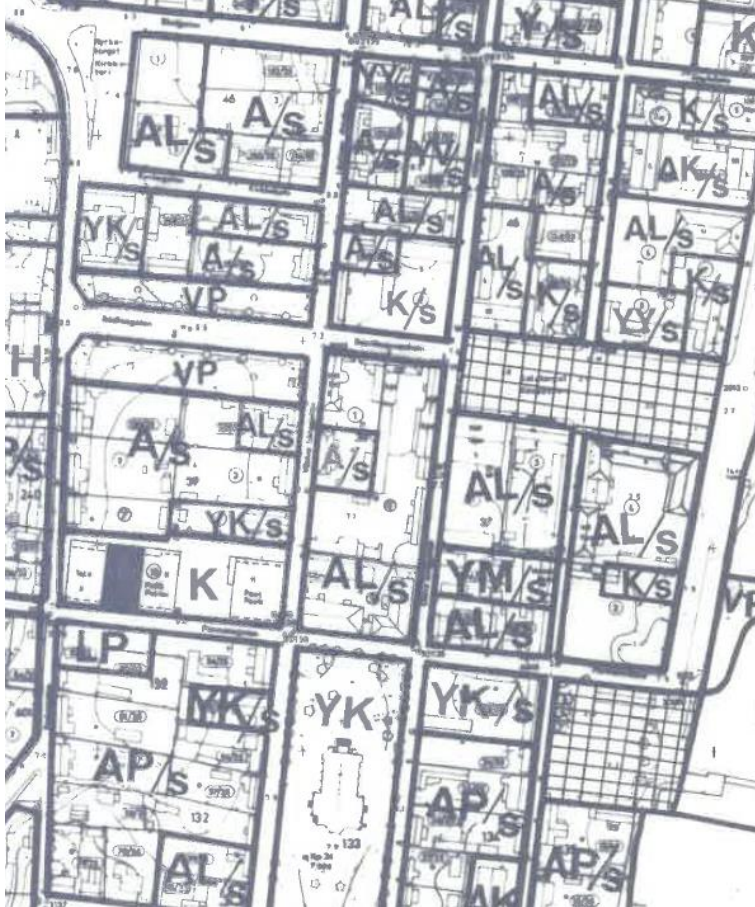
Kuva 3. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030 (vahvistettu 21.12.2010).

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

Merkintä	Merkinnän kuvaus, määräykset
	Keskustatoimintojen alue
	Kaupunki kk-4 - Kaupunkikehittämisen vyöhyke
	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue
	Jokilaaksojen kehittäminen; mk-7-Tiukan jokilaakso
	Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue, mv-1

3.2.1.4 Yleiskaava

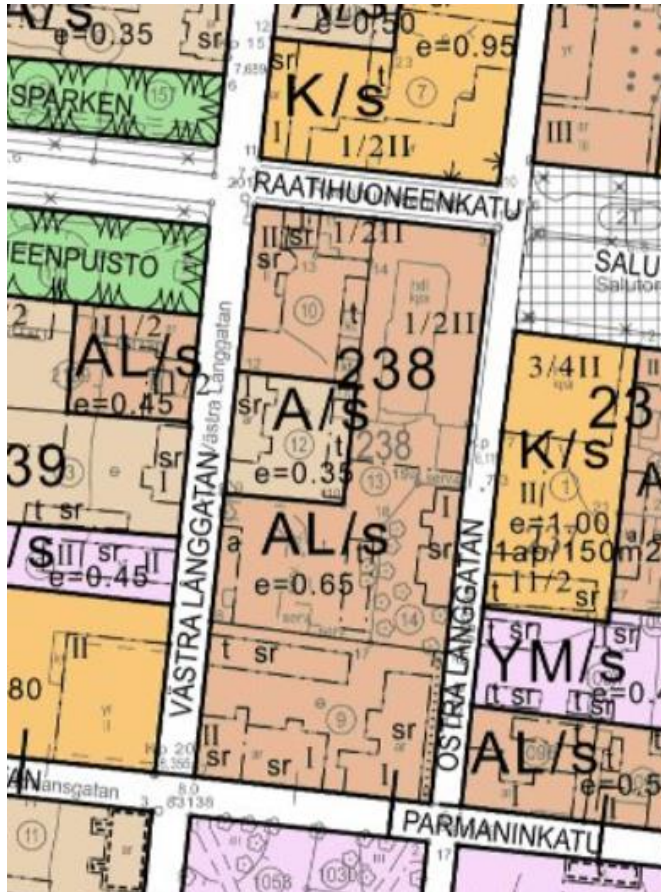
Alueella on voimassa Kristiinankaupungin oikeusvaikutukseton yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 1998. Osayleiskaavassa alueella on merkinnät A/s ja AL/s.



Kuva 6. Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta (1998).

3.2.1.5 Asemakaava

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



Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä (2010).

3.2.1.6 Rakennusjärjestys

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

3.2.1.7 Tonttijako ja tonttirekisteri

Tiedot alueen kiinteistöjaosta perustuvat Maanmittauslaitoksen/kaupungin ajantasaisiin tietoihin.

3.2.1.8 Pohjakartta

Alueelta on ajantasainen pohjakartta, jota käytetään kaavoituksessa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoittaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

- Kaavoituksen vireilletulosta ja julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla paikallis-lehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos laaditaan ja asetetaan julkisesti nähtäville kaupungin ilmoitustaululle ja internetsivuille 30 päiväksi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta on mahdollisuus antaa kirjallisia ja/tai suullisia mielipiteitä kuulutuksen mukaisesti. Lausuntopyynnöt hallintokunnilta ja viranomaisilta sekä muilta osallisilta.

Ehdotuksen laatiminen

- Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi kaupungin ilmoitustaululle ja internet-sivuille.
- Julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.
- Ehdotuksesta on mahdollisuus antaa muistutuksia kuulutuksen mukaisesti. Lausuntopyynnöt hallintokunnilta ja viranomaisilta sekä muilta osallisilta.
- Hallituskäsittely, ehdotuksen hyväksyminen ja toimittaminen valtuustokäsittelyyn.
- Valtuustokäsittely, ehdotuksen hyväksyminen.

4.1 Asemakaavoituksen tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäätös tehtiin kaupunginhallituksen kokouksessa 12.3.2018 § 57.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.3.1 Osalliset

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

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

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

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:

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

Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee.

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

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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille päivälehdissä __.__.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä __.__.2018. Luonnoksesta saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä.

Kooste saadusta palautteesta, ks. liite x (lisätään myöhemmin)

- Ehdotus oli nähtävillä __.__.201__ välisenä aikana. Ehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta.

Vastineet palautteeseen, ks. liite x (lisätään myöhemmin)

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia kuullaan kaavoituksen aikana lausunnotmenettelyllä, erillisneuvotteluita järjestetään viranomaisten kanssa tarpeen mukaan kaavoitusprosessin aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Päätavoitteena on korottaa korttelin rakennusoikeutta siten, että alueelle voidaan sallia lisärakentaminen. Tämän lisäksi selvitetään mahdollisuutta uudisrakentamiseen korttelissa Lätisen Pitkädun varressa sekä korttelin sisällä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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

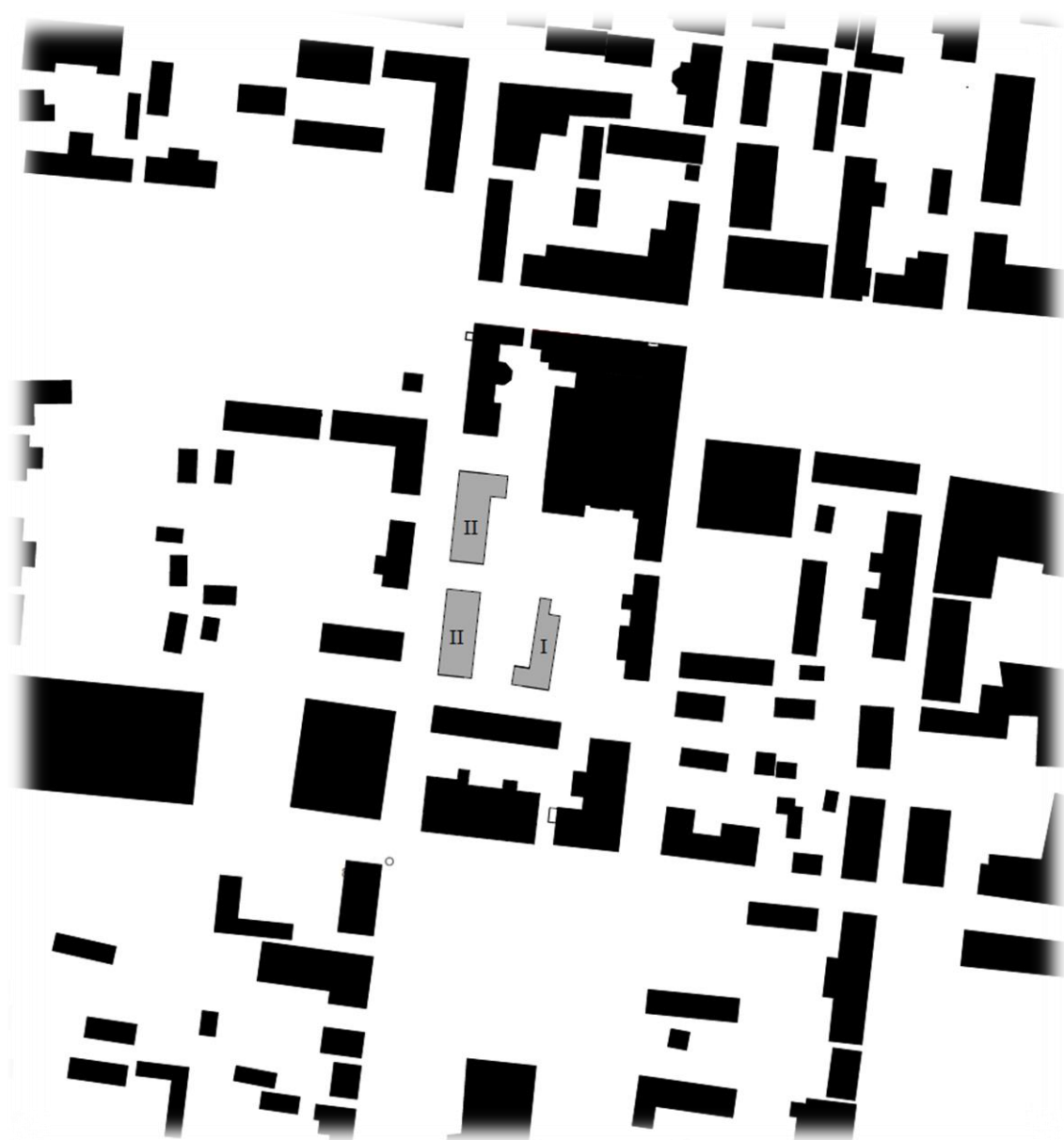
Suunniteltua uudisrakentamista ja sisäistä tonttijärjestelyä on selvitetty kaavan luonnosvaiheessa, alustavat vaihtoehdot sekä niiden erityispiirteet on esitetty alla olevissa kuvissa. Kaikissa vaihtoehdoissa on esitetty kahta uutta asuinrakennusta Läntisen Pitkädun varteen, mutta korttelin sisällä vaihtoehdoissa on vaihtelua mm. läpiajon ja pysäköintijärjestelyjen osalta. Lopullinen vaihtoehto tullaan esittämään kaavaehdotuksessa myöhemmin prosessin aikana. Nämä muodostavat kuitenkin kaavaluonnoksen pohjan.

VAIHTOEHTOISET RATKAISUT



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

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



Kuva 8. Uudet rakennukset suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan.

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

Katukuvan muutosta Läntisen Pitkäkadun varressa on tutkittu tarkemmin kaavaluonnoksessa esitetyn maankäytön pohjalta ja rakennuskannasta on tehty ohjeellinen havainnekuva, joka on esitetty alla. Kuvat tulee tulkita ohjeellisina, jotka osoittavat toivotun kehityssuunnan ja rakentamisen mahdollisen volyymin. Uudisrakentamisen on tarkoitus täydentää alueen nykyistä rakennetta sekä sopeutua alueen ominaispiirteisiin.

HAVAINNOLLISTUS:**Bild 9. Nuläget.****Kuva 10. Havainnekuva kaavaluonnoksen mahdollistamasta maankäytöstä, kaksi uutta kaksikerroksista asuinrakennusta Läntisen Pitkänkadun varressa.****5.1.1 Mitoitus**

Asemakaavassa on osoitettu maankäyttöä seuraavasti:

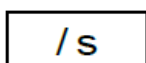
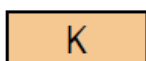
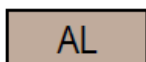
AL/s – 0,29 ha, rakennusoikeus kaikkiaan 2868 m², K/s – 0,17 ha, rakennusoikeus kaikkiaan 2096 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

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

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavassa on osoitettu seuraavat aluevaraukset:



Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Område där miljön bevaras. Inom området bör särskilt tillses att historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och stadsbilden bevaras.

Byggnads fasader mot gata bör byggas så att de harmonierar med de historiska byggnaderna i omgivningen i fråga om fasadens material, proportioner, ytor och färgsättning.

Byggnad bör uppföras med fasader av trä om särskilda skäl att avvika härifrån inte föreligger.

Taklutningen mot gata bör vara 18-35 grader och takskägget bör sträcka sig 40-60 cm utanför fasadytan.

I planen angiven byggnadsrätt kan överskridas vid inredning av bostads- eller arbetsrum i vindsvåning om det är naturligt för rumsdispositionen och sker utan att väsentligt riva gamla konstruktioner och utan att bygga nya fönster som stör stadsbilden.

Mot gatu- eller annat allmänt område bör tomt inhägnas med ett minst 150 cm högt träplank, som till form och färg bör överensstämma med invidliggande byggnaders fasader och med omgivningen. Genomfartsöppningarna bör förses med träportar. Planket skall byggas i gatulinjen.

Vid ansökan om byggnadslov bör utredning lämnas om byggnadernas fasader på tomt och granntomterna samt om övrika faktorer som ansluter sig till den närmaste omgivningen.

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella on erityisesti valvottava, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset ja kaupunkikuva säilyvät.

Rakennuksen kadunpuoleiset julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön historiallisten rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värysten suhteen.

Rakennus on tehtävä julkisivultaan puusta, ellei ole erityistä syytä poiketa tästä.

Kadunpuoleisen kattokaltevuuden tulee olla 18-35 astetta ja räystäään tulee ulottua 40-60 cm julkisivupinnasta.

Kaavan osoittaman rakennusoikeuden voi ylittää sisustamalla ullakolle asuin- tai työhuoneita mikäli se on tilankäytön kannalta luontevaa ja voi tapahtua vanhoja rakenteita olennaisesti purkamatta ja kaupunkikuvaa haittaavia ikkunoita avaamatta.

Katu- tai muuta yleistä aluetta vastaan on tontti aidattava vähintään 150 cm korkealla puuaidalla, joka on muodoltaan ja väriältään sovellettava viereisten rakennusten julkisivuihin ja ympäristöön, aidassa olevat kulkuaukot on varustettava puurakenteisilla porteilla. Aidat on rakennettava katurajaan.

Haettaessa rakennuslupaa on annettava selvitys tontilla ja naapuritontilla sijaitsevien rakennusten julkisivuista sekä muista lähiympäristöön liittyvistä tekijöistä.

Muut merkinnät ja määräykset, kts. kaavakarttaa.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Selvitys asemakaavan vaikutuksista

6.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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

Asuminen ja väestörakenne

Asemakaava mahdollistaa kortteliin enemmän asukkaita kuin aiemmin, joka asettaa lisätarpeita sekä palveluille että esim. pysäköintijärjestelyille. Asuminen sijoittuu nykyiseen ympäristöön olemassa olevassa rakenteessa, joka mahdollistaa tarkoituksenmukaisen käytön eri väestöryhmille, joka on myös yhteiskuntataloudellista.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaavalla ei ole virkistykseen liittyviä vaikutuksia.

Liikenne

Korttelin sisällä mahdollistetaan uusia liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä, jonka ei kuitenkaan odoteta ylipäättään aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia maankäyttöön. Ympäristön katuja sekä Kauppatoria voidaan käyttää lyhytaikaiseen pysäköintiin asioita hoitaessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Voimassa olevassa asemakaavassa on annettu suojelumääräyksiä koko alueen ympäristölle sekä yhdelle rakennukselle Itäisen Pitkätkadun varressa. Nämä määräykset on katsottu aiheellisiksi tässä asemakaavamuutoksessa, joten niitä ei ole muutettu. Voimassa olevan asemakaavan määräyksiä on käytetty Kristiinankaupungin lukuisissa asemakaavoissa jo ennestään, jolloin niitä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi muuttaa ainoastaan vähäiseltä osin. Määräykset ohjaavat rakentamista toivottuun suuntaan siten, että merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Asemakaavassa on yhden rakennuksen sr-suojelumerkintä Läntisen Pitkätkadun varressa poistettu. Syynä tähän on se, että rakennus on ränsistynyt siinä määrin, ettei ennallistamisen voida katsoa enää olevan taloudellisesti perusteltavissa ja maanomistaja toivoo sen korvaamista uudella alueelle tyylillisesti sopivalla rakennuksella. Asemakaavassa turvataan /s- ja sr-määräyksillä uudisrakentamisen sopeutuminen alueen ympäristöön ja aiemmin käytetyn rakennustyylin soveltaminen. Vaikutukset katsotaan hyviksi siitä huolimatta, että rakennuskantaa uudistetaan.

Tekninen huolto

Korttelissa on vesi- ja viemärijohto, tarkistuksia ja johtosiirtoja tehdään tarpeen mukaan.

6.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Alueen rakennukset ja sijainti ovat maisemallisesti arvokkaita, joten on tärkeää sovittaa uudisrakentaminen alueen ominaispiirteisiin. Uudisrakentamisen huolellisella sovittamisella maiseman erityispiirteisiin ei vaikuteta kielteisesti, vaikka rakennuskannan laajuus ja volyymi muuttuu. Merkittäviä vaikutuksia ei odoteta muodostuvan.

Luonnonsuojelu

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luonnonsuojeluun.

6.2 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään valtuustossa vuonna 2019.