Avsedd för
**Kristinestad stad**

Typ av dokument
**Planbeskrivning**

Datum
**1.7.2021**

# KRISTINESTAD STAD

## DETALJPLAN FÖR INRE HAMNEN

RAMBÖLL Bright ideas. Sustainable change.

# KRISTINESTAD STAD
# DETALJPLAN FÖR INRE HAMNEN

| | |
|---|---|
| Projektnamn | **Detaljplan för Inre hamnen** |
| Mottagare | **Kristinestad stad** |
| Typ av dokument | **Planbeskrivning** |
| Datum | **8.6.2021, 1.7.2021** |
| Förberett av | **Maria Niemi, Christoffer Rönnlund, Stina Karhunmaa, Jonas Lindholm, Päivi Märjenjärvi** |
| Kontrollerad av | **Jonas Lindholm** |

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

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER** | **3** |
| 1.1 | Identifikationsuppgifter | 3 |
| 1.2 | Detaljplaneområdets läge | 3 |
| 1.3 | Planens namn och syfte | 4 |
| 1.4 | Förteckning över bilagor till beskrivningen | 5 |
| 1.5 | Förteckning över andra handlingar, bakgrundsmaterial och källmaterial som berör planen | 5 |
| **2.** | **SAMMANDRAG** | **5** |
| 2.1 | Olika skeden i detaljplaneprocessen | 5 |
| 2.2 | Detaljplanen | 5 |
| 2.3 | Genomförandet av detaljplanen | 5 |
| **3.** | **UTGÅNGSPUNKTERNA** | **6** |
| 3.1 | Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet | 6 |
| 3.1.1 | Allmän beskrivning av området | 6 |
| 3.1.2 | Naturmiljön | 7 |
| 3.1.3 | Den byggda miljön | 12 |
| 3.1.4 | Markägoförhållanden | 17 |
| 3.2 | Planläggningssituationen | 18 |
| 3.2.1 | De riksomfattande målen för områdesanvändningen | 18 |
| 3.2.2 | Österbottens landskapsplan 2040 | 18 |
| 3.2.3 | Generalplan | 20 |
| 3.2.4 | Detaljplan | 21 |
| 3.3 | Byggnadsordningen | 21 |
| 3.4 | Baskarta | 21 |
| **4.** | **OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN** | **22** |
| 4.1 | Planläggningens olika skeden | 22 |
| 4.2 | Behovet av detaljplanering | 22 |
| 4.3 | Planeringsstart och beslut som gäller denna | 22 |
| 4.4 | Deltagande och samarbete | 23 |
| 4.4.1 | Intressenter | 23 |
| 4.4.2 | Anhängiggörande | 23 |
| 4.4.3 | Deltagande och växelverkan | 23 |
| 4.4.4 | Myndighetssamarbete | 24 |
| 4.5 | Mål för detaljplanen | 25 |
| 4.6 | Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser | 25 |
| 4.6.1 | Val av detaljplanelösning och grunderna för valet | 28 |
| **5.** | **REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN** | **29** |
| 5.1 | Planens struktur | 29 |
| 5.2 | Planutkast 1.7.2021 | 29 |
| 5.2.1 | Planutkastets dimensionering | 38 |
| 5.3 | Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet | 38 |
| 5.4 | Detaljplanens förhållande till övriga planer | 39 |
| 5.4.1 | Beaktan av landskapsplanen | 39 |
| 5.4.2 | Beaktande av generalplanens innehållskrav | 39 |
| 5.5 | Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser | 40 |
| **6.** | **PLANENS KONSEKVENSER** | **41** |
| 6.1 | Utredning om konsekvenserna i planläggningsområdet | 41 |
| 6.1.1 | Konsekvenser för naturen och naturmiljön | 41 |

6.1.2 Konsekvenser för den byggda miljön 43
6.1.3 Samhällsekonomiska konsekvenser 45
6.1.4 Störande faktorer i miljön 45
**7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 45**

# 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Planläggningen förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Kristinestad stad och Ramboll Finland Oy. För beredningen av planen svarar Kristinestad stad / Tekniska direktören. Planen uppgörs som konsultarbete av Ramboll Finland Oy.

***Kristinestad stad***

*Lappfjärdsvägen 10, 64100 Kristinestad*
*www.kristinestad.fi*

***Kontaktperson***
*T.f. Teknisk direktör Markku Niskala*
*tel. +358 40 559 9229*
*e-post: markku.niskala@krs.fi*

***Ramboll Finland Oy***

*Teräsgränd 1–3 E, 65100 VASA*
*www.ramboll.fi*

***Kontaktperson***
*Gruppchef Jonas Lindholm, YKS-605*
*tel. +358 50 349 1156*
*e-post: jonas.lindholm@ramboll.fi*

*Projektchef Stina Karhunmaa, Ark. SAFA*
*tel. +358 40 631 5771*
*e-post: stina.karhunmaa@ramboll.fi*

## 1.2 Detaljplaneområdets läge

Planläggningsområdet består av ett ca 14 ha stort markområde invid Tjärhovsvägen och är beläget ca 800 m söder om Lappfjärdsvägen. Området ligger i direkt anslutning till Kristinestads centrum på östra sidan om stadsbron. Från området är det fri utsikt över Stadsfjärden.
I närområgivningen finns planlagda tomter för industribruk samt bostads- och rekreationsområden. Service och arbetsplatser ligger nära och trafikförbindelserna är goda.

Planläggningsområdets riktgivande läge och avgränsning ses i ***nedanstående bilder***.

**Bild 1. Områdets riktgivande läge. © Lantmäteriverket.**

**Bild 2. Områdets riktgivande utsträckning © Lantmäteriverket.**

## 1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **DETALJPLAN FÖR INRE HAMNEN.** Målsättningen är att skapa ett nytt attraktivt bostadsområde i nära anslutning till befintlig service. I planläggningen utreds alternativa boendeformer samt möjlighet till placering av olika servicefunktioner i området, vilket kan bidra till områdets attraktionskraft som en modern helhet i en unik havsnära miljö.

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

**Bilagor**: Bilaga 1: *Program för deltagande och bedömning.*
Bilaga 2: *Kulturmiljö- och landskapsinventering.*

### 1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsmaterial och källmaterial som berör planen

- Vision för inre hamnen 2016
- Pilaantuneisuustutkimusten raportti 2016, 2019, 2021

# 2. SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i detaljplaneprocessen

| | |
|---|---|
| 9.10.2017 § 275 | Stadsstyrelsen beslutar att påbörja detaljplaneringen. |
| 18.2.2021 – 18.3.2021 | Program för deltagande och bedömning (PDB) till påseende. |
| 1.7.2021 | Godkännande av detaljplaneutkastet för framläggning. Våningstalet på AK-kvarteren höjdes i samband med godkännandet, nytt våningstal 5. |
| __.__–__.__.____ | Planutkastet till påseende. |
| __.__–__.__.____ | Planförslaget till påseende. |
| __.__.20__ § __ | Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner detaljplanen. |
| __.__.20__ § __ | Fullmäktige godkände detaljplanen. |

### 2.2 Detaljplanen

De centrala markområdesreserveringarna i detaljplanen är olika beteckningar för boende, närrekreation, offentliga funktioner samt kulturhistoriskt värdefulla objekt. Detaljplanens beteckningar och bestämmelser förevisas på detaljplanekartan och under *punkt 5.5 Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser*.

### 2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i fullmäktige och vunnit laga kraft. Förverkligandet och genomförandet ankommer på Kristinestad stad. Genomförandet av planen kommer förutsätta en iståndsättning av området med tanke på föroreningar i marken. Som stöd för detaljplanen kommer uppgöras en riskanalys för att klargöra åtgärdsbehovet.

# 3. UTGÅNGSPUNKTERNA

## 3.1 Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet

### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området som består av ett gammalt hamnområde, ligger vid stranden i anslutning till Stadsfjärden. På området finns en del gamla hamn- och lagerbyggnader. På den motsatta stranden finns Havsparken och längre norrut Kristinestads centrala delar.
Området angränsar i norr till bostadsbyggnader byggda under 2000-talet, i öst till Tjärhovsvägen vars östra sida i dagsläget är skogsområde, samt i söder till industri- och lagerområde.

**Bild 3. Området fotograferat från motsatt strand.**

**Bild 4. Flygbild från år 2016 © Lantmäteriverket.**

### 3.1.2 Naturmiljön

**Landskapets särdrag**

Områdets landskap domineras av öppenhet och utsikt över stadsviken. I det öppna landskapet kommer de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i området väl fram. Utöver detta dominerar 1980-talets lagerhallar landskapsbilden, som skiljer sig från områdets karaktär. Våningshusen på motsatta stranden kan ses från Inre hamnens område. Norra och södra delen av området är skogsbevuxna.

**Bild 5. Området visat från Tjärhovsvägen. I bilden syns de stora lagerhallarna från 1980-talet. I bakgrunden till vänster syns de kulturhistoriskt värdefulla magasinsbyggnaderna och till höger våningshusen på motsatt strand.**

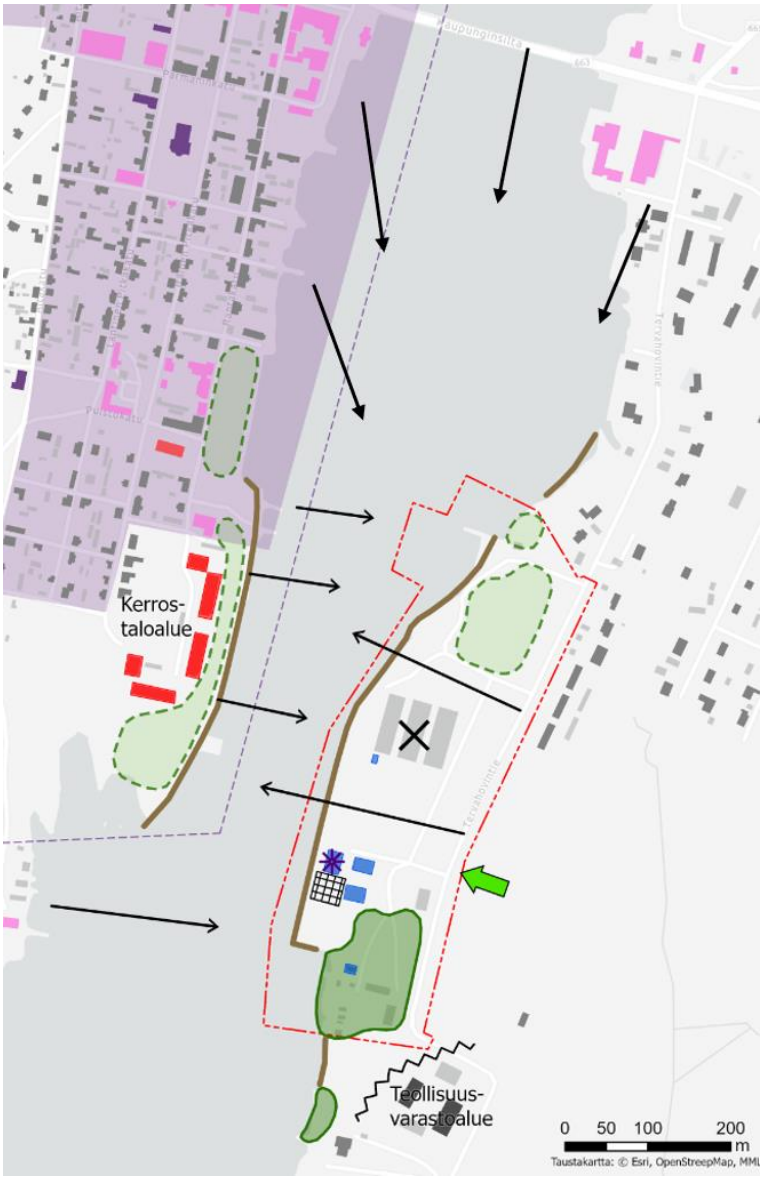
**Bild 6. Lundartat område vid lotsstugan i planläggningsområdets södra del.**

**Bild 7. Hamnområdet i områdets norra del.**

*Kulturmiljö- och landskapsutredning*

En kultur- och landskapsstudie genomfördes i området av Ramboll Finland Oy 2021 ***(bilaga 2)*** där den lokala karaktären och särdragen i kulturmiljön och landskapet studerades, så att kompletterande byggnation och andra ändringar kan styras i planen att anpassas efter dessa.
Enligt landskapsutredningen bör en del av vyerna över Stadsfjärden samt de i området delvis bevarade järnvägsspåren, som berättar om hamnområdets utveckling, delvis bevaras. Även synligheten för de kulturhistoriskt värdefulla byggnadernas bör bevaras. De omfattande lagerhallarna byggda på 1980-talet är inte lämpliga i områdets landskapsbild.
En områdeshelhet har identifierats i den inre hamnens område, det gamla byggnadsbeståndet i hamnen, som har landskapsmässiga och historiska värden relaterade till områdets öppenhet och platsens synlighet i landskapet.

**Bild 8. Hamnens helhet av det lokalt värdefulla gamla byggnadsbeståndet visat från söder.**




**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

**Bild 9. Landskapsutredningens analyskarta av områdets landskap.**

**Jordmån**

Jordmånen på planläggningsområdet består av huvudsakligen av siltmorän.

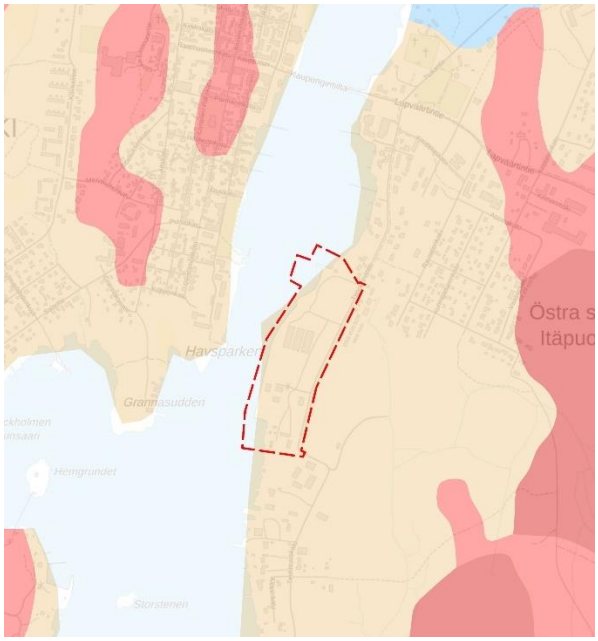



**Bild 10. Jordmånskarta (1:200 000). Ljusbrun färg anger moränjordar, blå färg anger lera, röd färg anger bergsbunden mark. © GTK | © LMV**

I området har genomförts jordmån- och grundvattenundersökningar under år 2016 (Taratest Oy) och 2019 (Ramboll Finland Oy). På basen av utredningarna har en bedömning gjorts av markföroreningarna och behovet av restaurering. Enligt utredningarna finns det markföroreningar i området, och på grund av de ökade metallkoncentrationerna i grundvattnet finns det möjlig förorening i området, vars källa bör bestämmas av via ytterligare studier. Mark som innehåller deponi i området bör avlägsnas och levereras till en lämplig uppsamlingsplats.

Under våren/sommaren 2021 har tilläggsutredningar utförts. I utredningen har fler provtagningar gjorts och analyserats. Utredningen kommer efterföljas av en riskanalys där slutliga åtgärdsbehov kommer dokumenteras.

**Bild 11. Provgröppernas placering på kartan. Till höger bild av ytjorden i provgrop nr 4, där det finns avfall (trä/tegel). Bilder från utredning 2019.**

**Vattendrag**

Väster om området ligger Bottenviken, som tillhör Bottenvikens havsområde. Klassificerade grundvattenområden finns inte i närheten av det berörda området men granskningsrör för grundvattnet finns inom området. Området ligger delvis inom översvämningskänsligt område (1/100år).

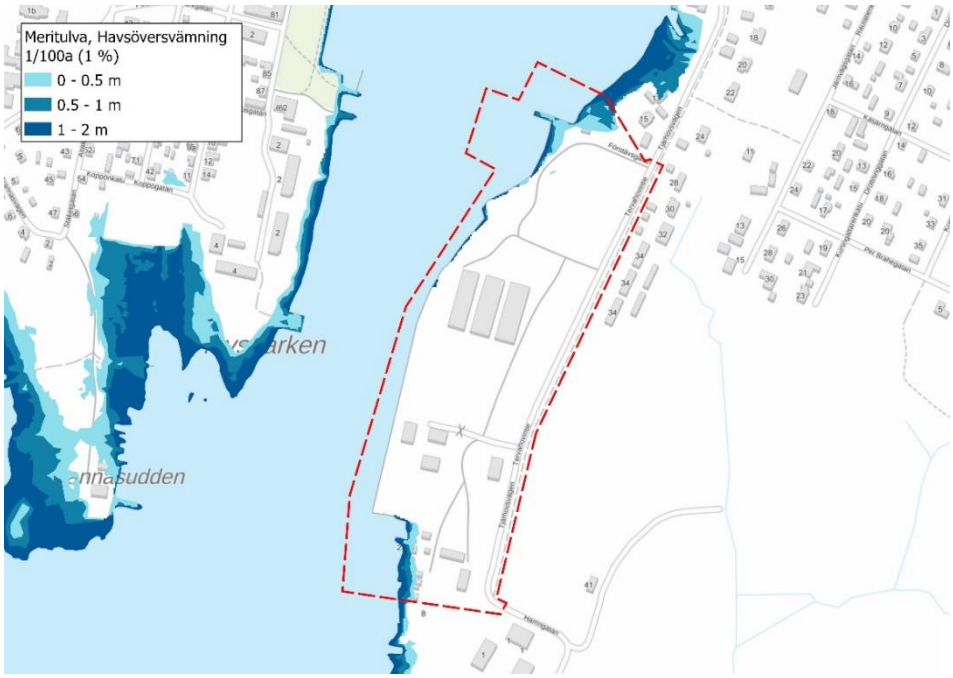



**Bild 12. Översvämningskänsliga områden (1 gång på 100år). © SYKE**

**Höjdförhållanden**

Området är flackt. Höjdkurvorna sänker sig mot Stadsfjärden och varierar mellan ca 0 – 4 m.ö.h. Längs strandkanten finns en kaj som höjer strandlinjen längs ungefär södra halvan av området.

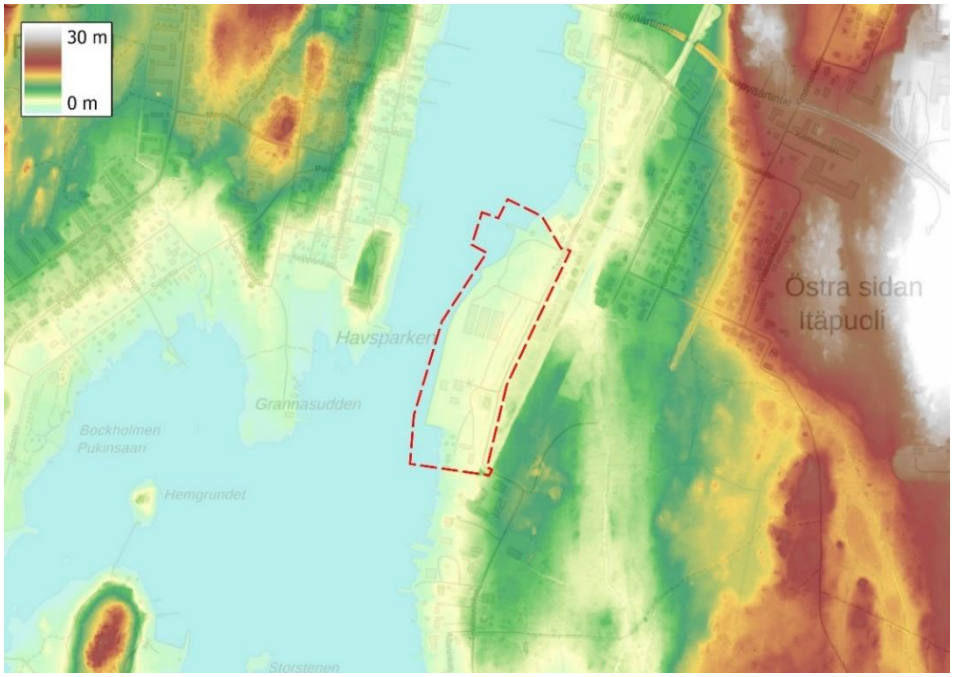



**Bild 13. Områdets topografi. © Lantmäteriverket.**

**Bild 14. Mot vattnet finns en hög hamnkonstruktion i nuläget © Lantmäteriverket.**

**Naturskydd**
Inom området eller dess närhet finns varken naturskyddsområden eller Naturaområden.

### 3.1.3 Den byggda miljön

**Samhällsstruktur**
Planläggningsområdet befinner sig i Kristinestads centrala delar där det finns befintlig fungerande samhällsstruktur.

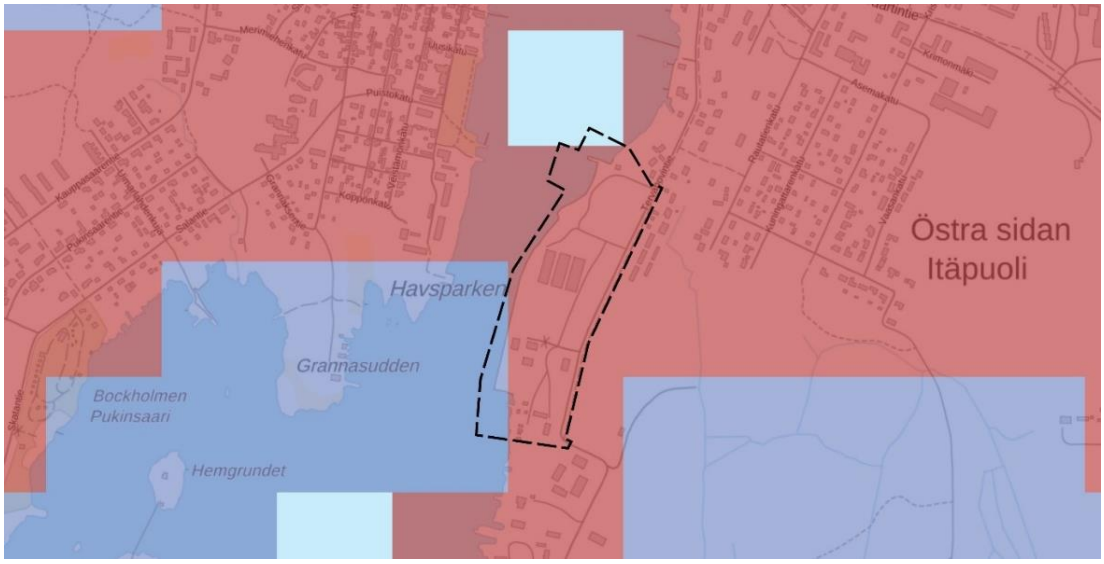
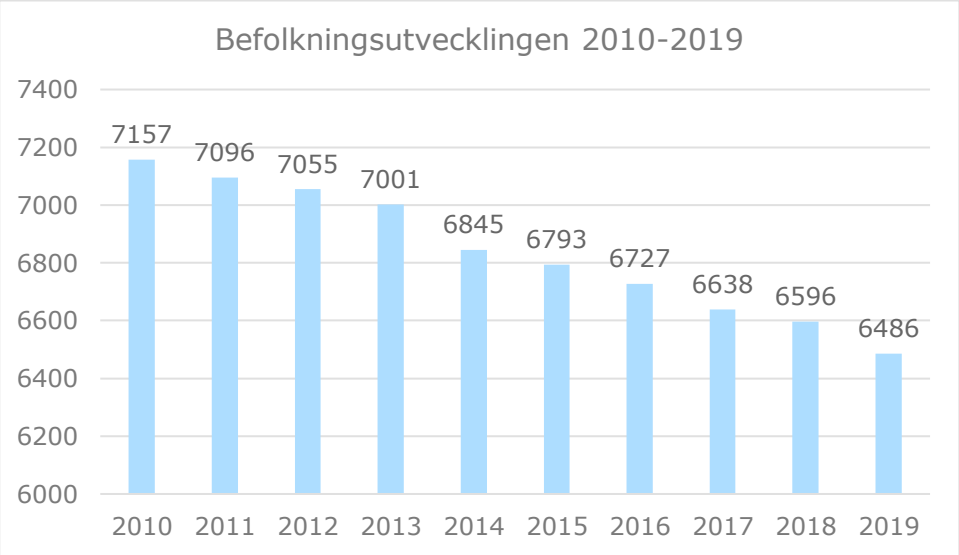



**Bild 15. Bilden förevisar samhällsstrukturen. Röd färg: tätortsområden; blå färg: landsbygdsbebyggelse. © SYKE/YKR © MML, Esri Finland.**

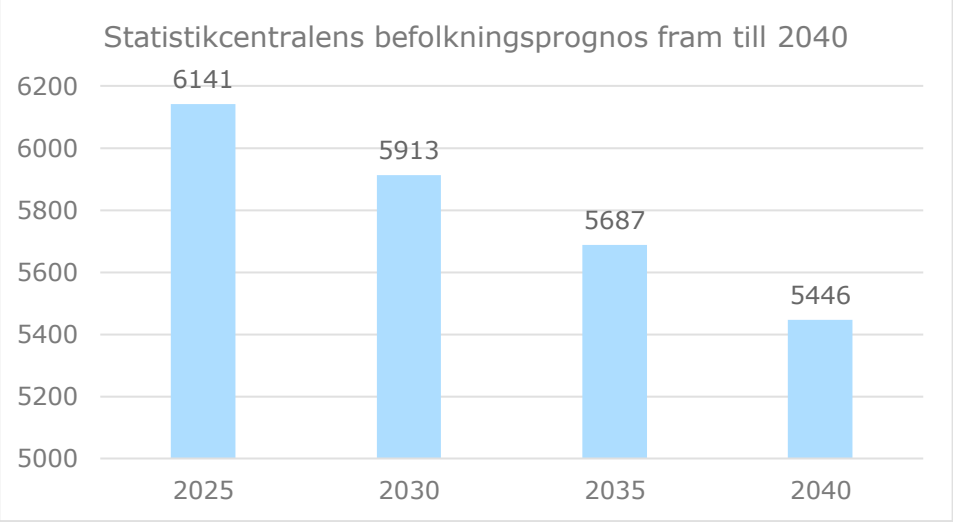
**Boende och befolkningens struktur**
På planområdet finns ingen bebyggelse. Området ligger dock i anslutning till redan tätbebyggda områden. Tätare bostadsbebyggelse finns norr om området. Bebyggelsen i närområdet är främst uppförd under 2000-talet. Närmaste bostad ligger i direkt angränsning till området i öster i form av radhus samt i söder i form av egnahemshus. Obebyggda tomter finns i angränsning till området.

Kristinestad hade den 31.12.2019 en befolkningsmängd på 6486 personer. Befolkningen har under 2010-talet minskat stadigt. Mellan 2010–2019 har den årliga minskningen i genomsnitt varit ca 75 personer.




**Figur 1. Befolkningsutvecklingen mellan 2010 - 2019.**

I förhållande till riksgenomsnittet har Kristinestad även en betydligt äldre befolkning, medelåldern i Kristinestad är 51,2 år medan den för hela Finland är 43,2 år. Detta är även troligtvis en av orsakerna till att befolkningen förväntas minska framöver. Enligt Statistikcentralens prognoser kommer befolkningen att krympa med ca 16% fram till 2040.




**Figur 2. Statistikcentralens befolkningsprognos fram till 2040.**

**Den byggda kulturmiljön och fornminnen**
På området finns ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader som härrör till hamnverksamheten, dessa är hamnkontoret, magasinbyggnaderna, gamla toaletten och lotsstugan. På planläggningsområdet eller i dess direkta närhet finns inga kända fornlämningar.
Kristinestads centrala delar berörs av RKY-området (Byggda kulturmiljöer av riksintresse) **Kristinestads rutplaneområde**. Det berörda planläggningsområdet ingår dock inte i RKY-området.

I beskrivningen bakom RKY-området står:

*"Kristinestad är den bäst bevarade stormaktstida staden med rutplan, där såväl stadsplanen som största delen av byggnadsbeståndet har sina rötter i den agrara handelsstaden…Kristinestad grundades år 1649 på Koppön i Lappfjärds socken som en del av Per Brahes aktiva stadspolitik. Stadens reguljära rutplan härstammar från samma år."*

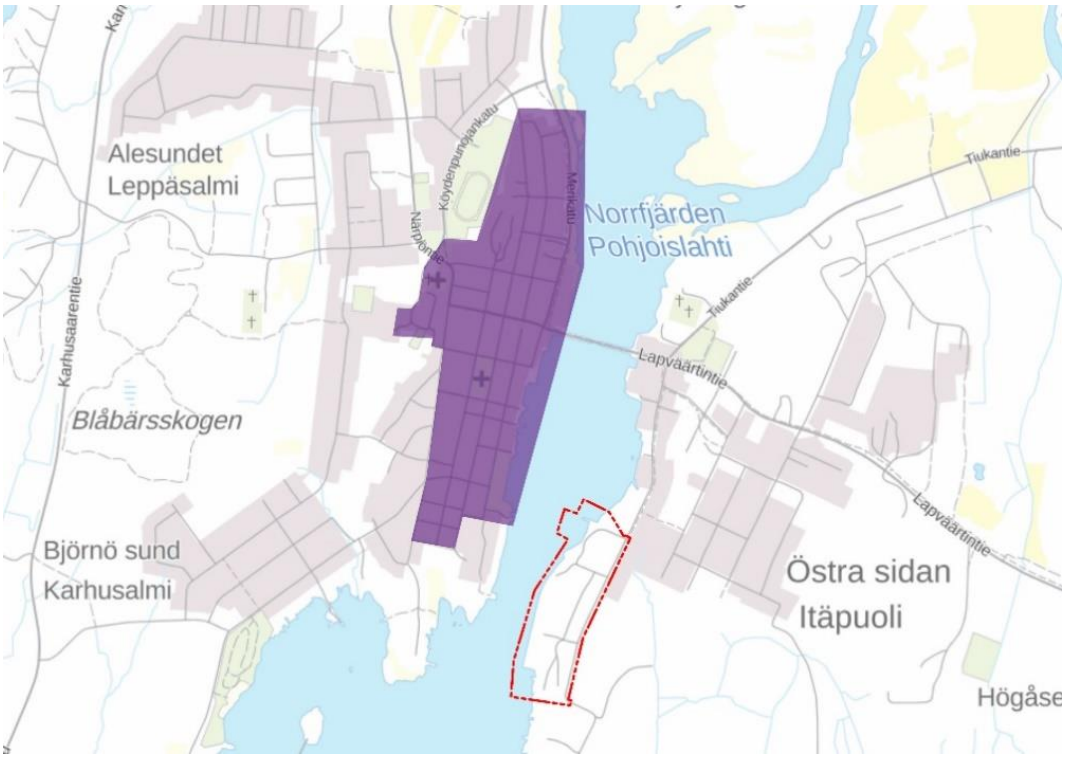



**Bild 16. Med violett färg syns RKY2009-området, röd linje anger planläggningsområdets avgränsning. © Museiverket © LMV**

Enligt den över området uppgjorda kultur- och landskapsutredningen ***(bilaga 2)*** har inre hamnens område genomgått förändringar iom hamnens utveckling genom dess historia ända från 1800-talet till 2000-talet. Den mest imponerande byggnaden i området, det tidigare hamnkontoret samt lagerbyggnaderna, utgör en lokalt värdefull helhet. Den gamla toaletten är å andra sidan en exceptionellt dekorativ och välbevarad toalettbyggnad. Lotsstugan som helhet är värdefull

på basen av sin ålder. I utredningen listas och utvärderas det kulturhistoriskt värdefulla bygg-nadsbeståndet samt ges rekommendationer gällande skyddsbehovet.

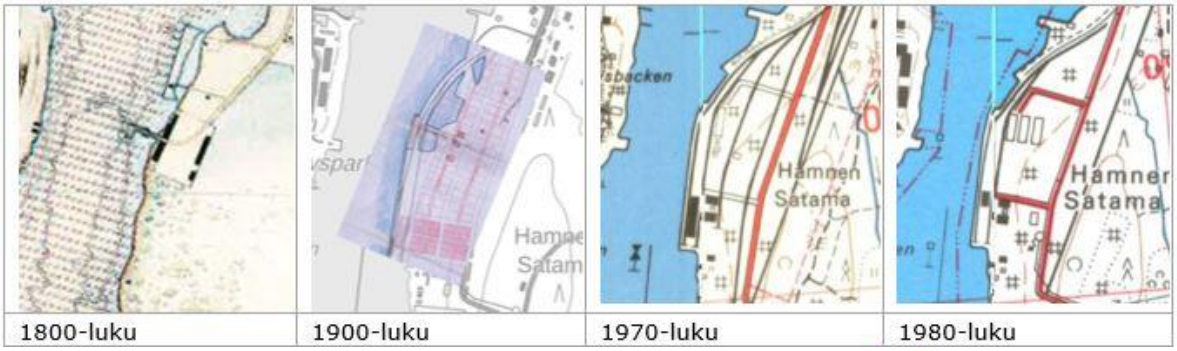
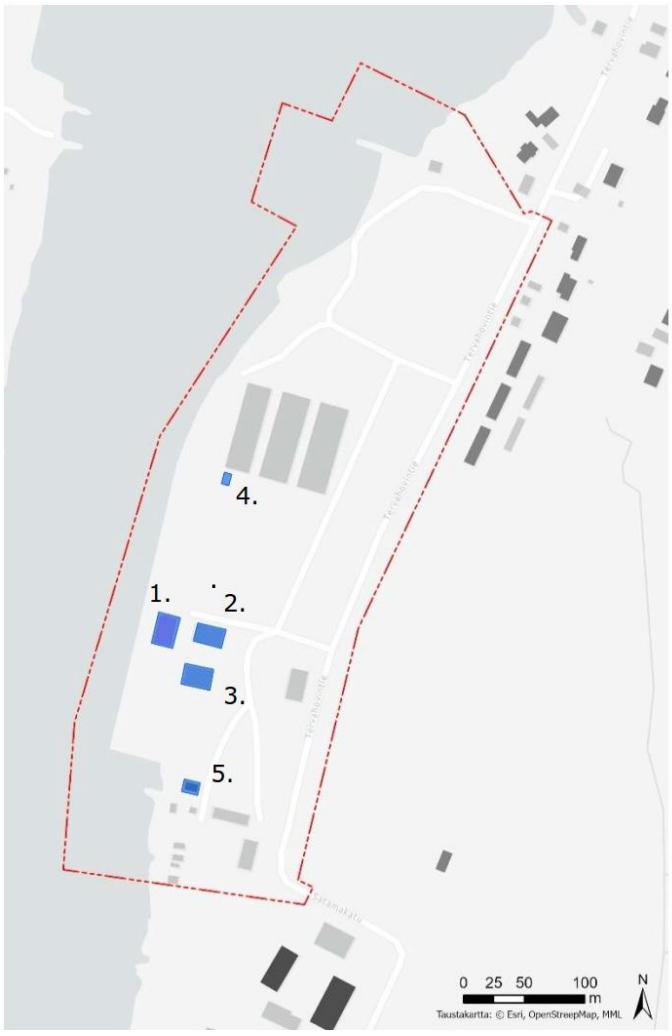



**Bild 17. Utdrag ur kulturmiljö- och landskapsutredningens analyskarta. Gamla kartor av området.**




**INVENTOINTIKOHTEET:**

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

**Bild 18. Utdrag ur utredningen. Kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd i området.**

Bild 19. Hamnkontor och tullhus.

Bild 20. Magasinsbyggnader.

Bild 21. Hamnens gamla toalettbyggnad.

Bild 22. Lotsstugan.

**Service, arbetsplatser och näringsverksamhet**

Inom det berörda området hittas ingen service. Den kommersiella hamntrafiken i inre hamnen avslutades på 2000-talet och verksamheten överfördes till hamnen i Björnö.

I närområgivningen finns arbetsplatser inom tillverkningsindustrin. I övrigt hittas ett brett utbud av service och arbetsplatser i de centrala delarna av Kristinestad. Närmaste livsmedelsbutik ligger i korsningen mellan Tjärhovsvägen och Lappfjärdsvägen på ca 500 m avstånd.

**Trafik**
Till området kommer man sig via Tjärhovsvägen, nämnda väg går från Lappfjärdsvägen söderut längs med stranden. Trafikmängderna på Tjärhovsvägen är liten. Lappfjärdsvägen har en medeldygnstrafik på ca 3750 bilar. Längs med Tjärhovsvägen och planläggningsområdet finns gång- och cykelbana.

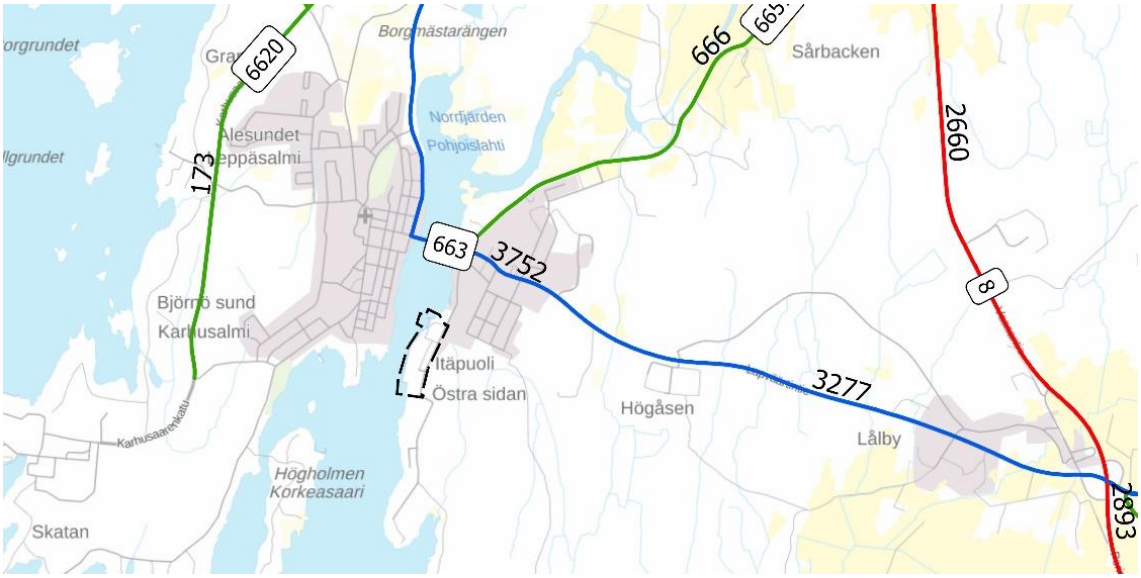



**Bild 23. På bilden visas den dagliga medeltrafikmängden på de allmänna vägarna. © Trafikledsverket 2020**

**Teknisk försörjning**
I detaljplaneområdet samt i dess absoluta närhet finns kommunalteknik i form av vatten-, avlopps- och elledning.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Kristinestad stad äger hela planläggningsområdet. Arrendetomter/byggnader finns på området.

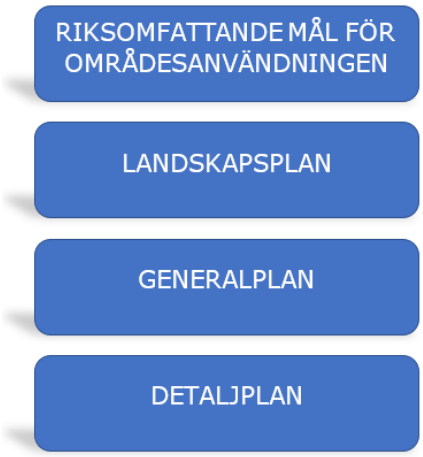
## 3.2 Planläggningssituationen

Systemet för planering av markanvändningen utgår från en mer preciserad planering där de riksomfattande målen för områdesanvändningen och de översiktliga planerna, dvs. landskapsplanen och generalplanen, styr planeringen av enskilda detaljplaner.

### 3.2.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen fick laga kraft den 1.4.2018. Målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinnehåll i följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdsätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar




### 3.2.2 Österbottens landskapsplan 2040

Landskapsplanen är en plan där principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen i förbundets verksamhetsområde anvisas. Planen uppgörs av landskapsförbundet, dvs. för Kristinestad stads del av Österbottens förbund.
Landskapsplanen tolkar och tar de riksomfattande målen för områdesanvändning i beaktande och förmedlar dem vidare till den kommunala planläggningen. Landskapsplanen är utgångspunkt för den mer detaljerade planeringen i kommunerna och städerna.

För kustområdet i Österbotten gäller **Österbottens landskapsplan 2040** (*godkänd: 15.6.2020, trädd i kraft 11.9.2020*).
Planen innehåller en översiktlig planering av områdesanvändningen i landskapet eller i dess delområde. Landskapsplanens uppgift är att fastställa områdesanvändningen och samhällsstrukturens principer och visa områdesreserveringar som hör till nationella eller landskapliga målsättningar eller områdesanvändning som berör flera än en kommun i en så bred utsträckning och noggrannhet att områdesanvändningarna kan sammanfogas.

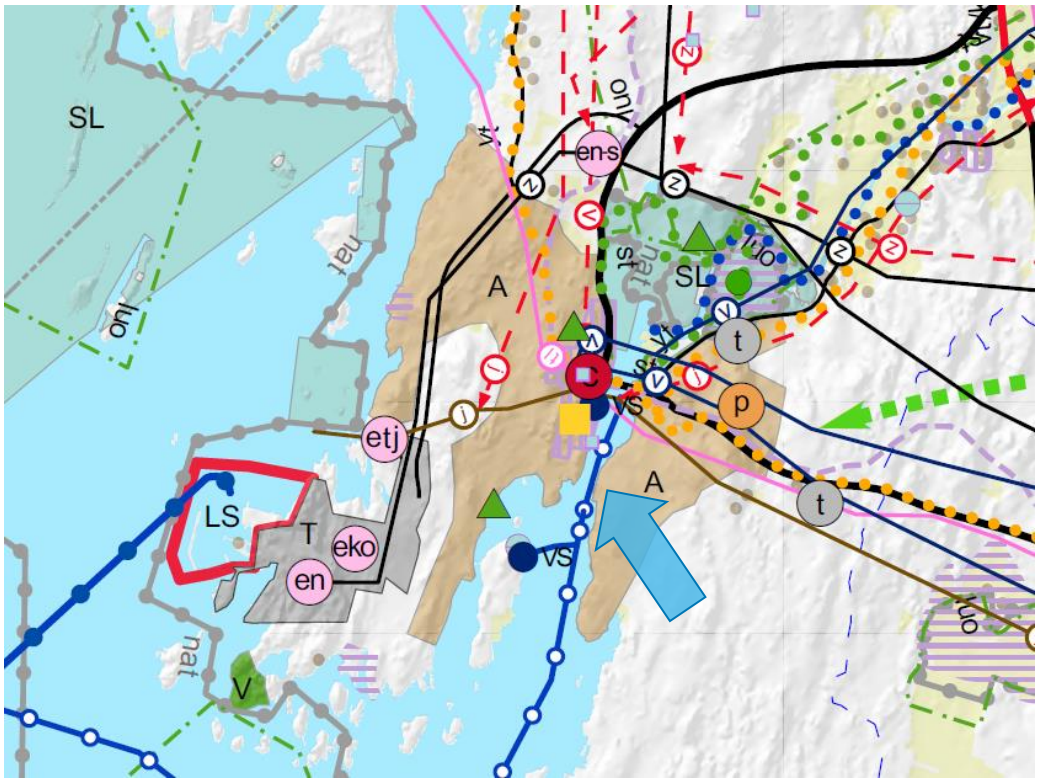



**Bild 24. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040. Riktgivande läge anvisat med blå pil.**

I landskasplan 2040 finns följande reservering i anslutning till planläggningsområdet:

- **Område för tätortsfunktioner**

  Planeringsbestämmelse: *”I den mer detaljerade planeringen bör området planeras i huvudsak för boende, service och arbetsplatser. En enhetligare samhällsstruktur bör främjas med hänsyn till tätortens karaktär. Bebyggelse bör inte placeras på enhetliga åkerområden ifall den inte gör tätortsstrukturen mer enhetlig. Kollektivtrafiken och nätverket av gång- och cykeltrafikleder bör utvecklas för att förbättra tillgängligheten till offentlig och kommersiell service samt rekreationsområden. Kompletterande byggande bör anpassas till den befintliga bebyggelsen samt till kulturmiljö-, landskaps- och naturvärdena. Avsikten är att området detaljplaneras.”*

### 3.2.3 Generalplan

En generalplan är ett verktyg för att generellt styra planeringen av markanvändningen i kommunen. Den kan gälla en hel kommun eller en del av en den (generalplan / delgeneralplan). Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen (MBL 42 §).
För området finns en icke rättsverkande delgeneralplan som godkänts i stadsfullmäktige år 1998. I delgeneralplanen har planläggningsområdet anvisats som LS-, och LV-område.
Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

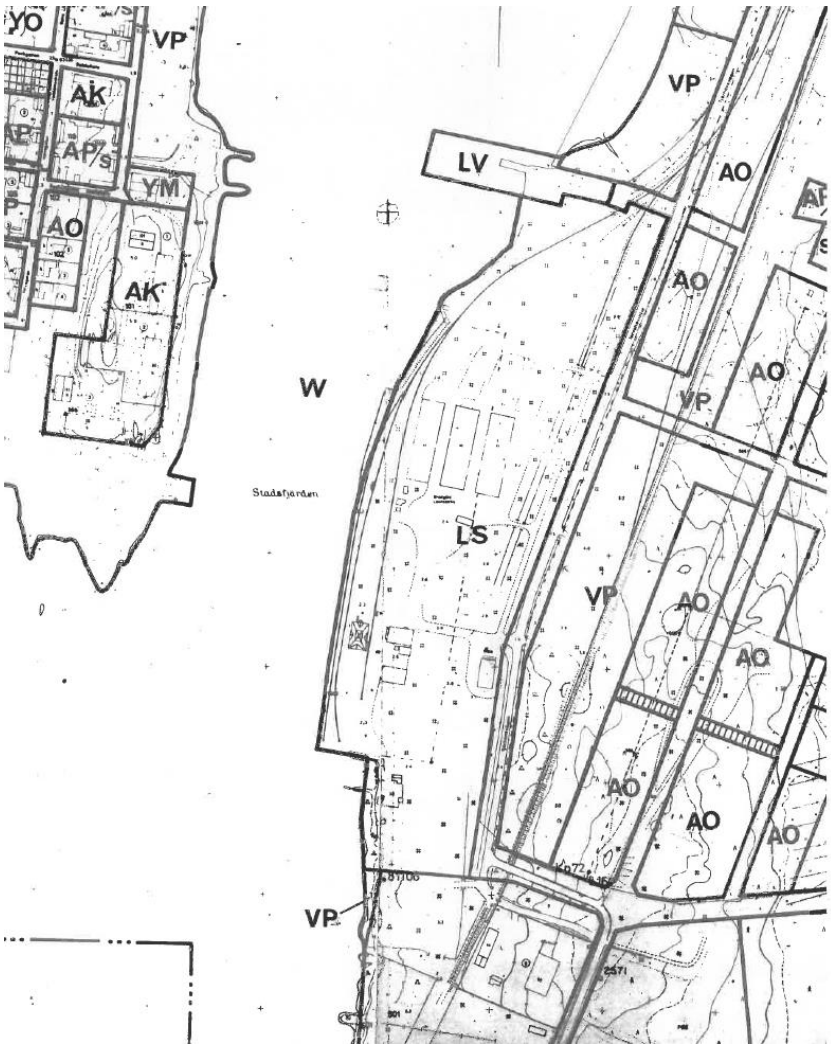



**Bild 25. Utdrag ur områdets icke-rättverkande delgeneralplan (1998).**

### 3.2.4 Detaljplan

Området berörs av tre detaljplaner; nr 38 fastställd 1970, nr 62 fastställd 1985 samt nr 110 fastställd 2004.

I gällande planer har planläggningsområdet anvisats för hamnverksamhet (LV – småbåtshamn/småbåtsplats och LS – småbåtshamn, LS-1 - hamnområde) och som parkområde (VP). Vattenområdet har anvisats med W-beteckning. I närområgivningen har anvisats bostads- och rekreations-/parkområden

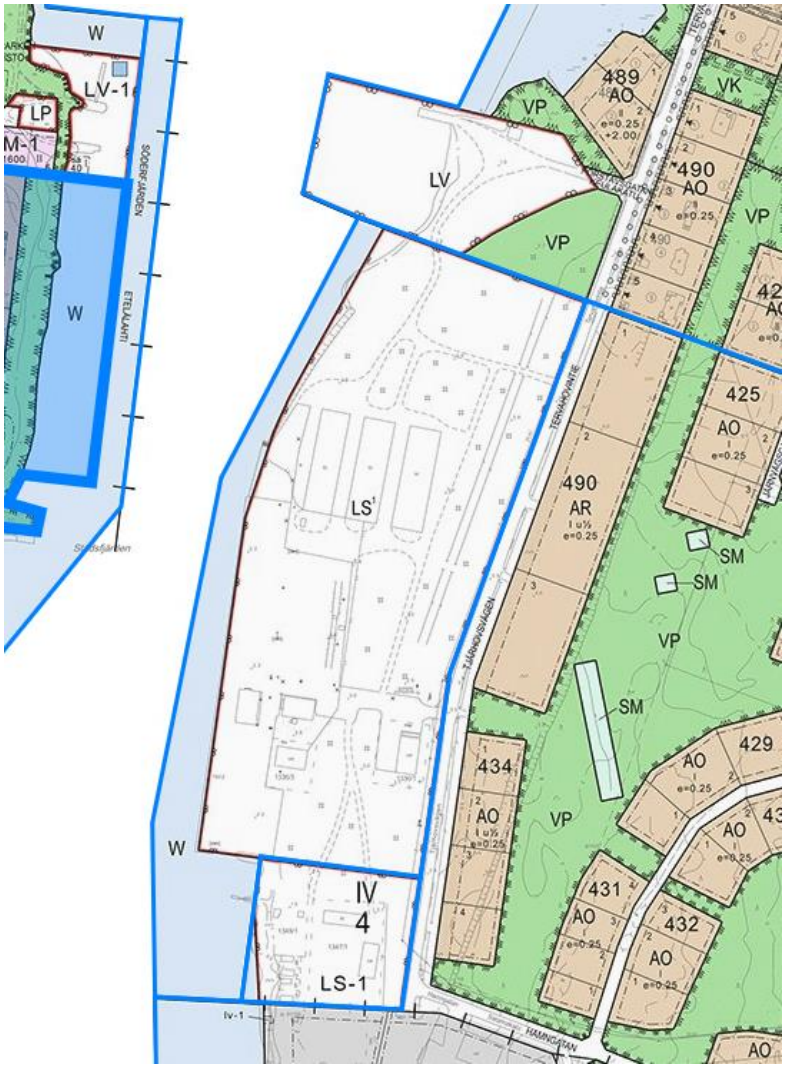



**Bild 26. Utdrag ur detaljplanesammanställning (2010). De olika detaljplanernas gränser visas med blått.**

## 3.3 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är godkänd av fullmäktige i sin helhet den 21.9.2000. Efter detta har mindre ändringar godkänts separat 30.3.2006 respektive 27.4.2009.

## 3.4 Baskarta

I planläggningen används stadens tidsenliga baskarta.

# 4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

## 4.1 Planläggningens olika skeden

### Inledningsskedet

När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning.
I inledningsskedet uppgörs PDB och framläggs till påseende. Arbetsmöte med myndigheter ordnas innan framläggandet.
Intressenter har under påseendetiden möjlighet att lämna in respons till staden gällande PDB.
PDB hålls uppdaterat under hela planprocessen.

### Beredningsskedet (utkastskedet)

Utgående från planens utgångspunkter och målsättningar uppgörs alternativa markanvändningslösningar som grund för ett planutkast. Utredningar uppgörs. Samråd med myndigheter ordnas. Planutkastet läggs senare till påseende under 30 dagar. Meddelande om detta publiceras i de lokala tidningarna, på stadens anslagstavla och på stadens webbplats. Intressenterna kan då framföra sina åsikter om planen antingen muntligt eller skriftligt till Stadsstyrelsens planläggningssektion. I utkastskedet kan man dessutom, vid behov, arrangera ett informationstillfälle. Detta meddelas i pressen och på stadens webbplats.

### Förslagsskedet

Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, måste oftast planen justeras. Efter att Stadsstyrelsens planläggningssektion har godkänt planförslaget för framläggning, framläggs det i 30 dagar. Under tiden för framläggandet är det möjligt att inlämna en skriftlig anmärkning mot planförslaget till Stadsstyrelsens planläggningssektion. Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Meddelande om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i lokaltidningarna, på stadens anslagstavla och stadens webbplats.

### Godkännande

Planen godkänns av stadsfullmäktige. Beslut om planens godkännande meddelas i de lokala tidningarna och på stadens webbplats. Dessutom sänds beslut om godkännande till dem som lämnat anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat.

Besvär angående fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen (MBL 188 §). Efter att planen har vunnit laga kraft, informeras om detta på samma sätt som om beslut om godkännande.

## 4.2 Behovet av detaljplanering

Behovet av omstrukturering av markanvändningen är bakomliggande orsak till planeringsarbetet eftersom nuvarande detaljplan inte ger stöd för planläggningens målsättningar. Staden önskar kunna erbjuda attraktiva tomter i en unik havsnära miljö.

## 4.3 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Stadsstyrelsen beslöt den 9.10.2017 § 275 att planläggningsarbetet ska inledas.

## 4.4 Deltagande och samarbete

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken. Som intressenter i planeringen har följande definierats (enligt MBL 62 §, MBF 28 §):

### 4.4.1 Intressenter

- **Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen:**
    - Kristinestad stads förvaltningsenheter
    - NTM-centralen i Södra Österbotten (Närings-, Trafik- och Miljöcentralen)
    - Österbottens förbund
    - Österbottens museum
    - Österbottens räddningsverk
    - Västkustens miljöenhet
    - Trafikledsverket Väylä
    - Regionförvaltningsverket
- **Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av detaljplanen.**
    - Lokala el- och telebolag
- **Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen:**
    - Användare, innehavare, markägare och invånare i planeringsområdet och dess influensområde.
    - Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planändringen kan ha konsekvenser för.

### 4.4.2 Anhängiggörande

Planeringsarbetet anhängiggjordes den 18.2.2021. Angående projektstarten har meddelats allmänheten genom en kungörelse.

### 4.4.3 Deltagande och växelverkan

Denna punkt kompletteras med datum under detaljplaneprocessen när respektive skede behandlats.

- **PDB (Program för deltagande och bedömning)** var framlagt under tiden 18.2.2021 – 18.3.2021 i enlighet med MBL 63 § och MBF 30 §. Över PDB inkom en åsikt. Den inkomna responsen sammanfattas nedan:
    - För att bevara den historiska byggnaden och den marina utseendet på inlandshamnen är det vettigt att bevara de gamla byggnaderna så enhetliga som möjligt. Lotsstugans miljö är inte vettigt att bebygga fullt ut. Byggandet av området bör också ta hänsyn till det planerade höga byggandets dominerande effekt på hela stadsprofilen. Föreslår att den redan tidigare utstyckade tomten inte mer minskas på basen av att nya tomter tillkommer. Är redo att lösa in lotsstugans tomt ifall planen möjliggör detta. Inrehamnsområdets ekologiska hållbarhet bör beaktas. Den inre hamnområdets ekologiska hållbarhet bör beaktas. Som helhet är det stora ängsliknande roderatområdet i inre hamnen

viktigt för bland annat dagfjärilspopulationer och andra pollinerande insekter. Samtidigt är de viktiga för den omgivande biologiska mångfalden och för ekosystemtjänster också på en bredare nivå. Områdets vegetation, som regelbundet klipps i det inre hamnområdet, inkluderar rosgräs, vilket är viktigt för pollinerare och strandspecifika blommande växter. Det lilla skogsområdet på södra sidan av hamnen och strandtjärskullen fungerar som en viktig naturkorridor och ett häckningsområde för fåglar. Remsan fungerar därför också som en viktig biotop som är viktig för biologisk mångfald och vars betydelse bör respekteras. Dvärgfladdermus har observerats i området. Förstörelse av gömslen och jaktområden som är viktiga för fladdermöss bör undvikas och sådana områden bör alltid identifieras genom undersökningar i samband med projekten.

- **Planutkastet** var framlagt under tiden __.__–__.__.____ i enlighet med MBL 62 §. Begäran om utlåtande över utkastet sändes till berörda myndigheter och sammanslutningar i enlighet med MBF 30 §. Över utkastet inkom __ utlåtanden och __ åsikter. Inkommen respons och bemötande av den finns i **bilaga x** (bemötandesammanställning, utkastskedet).

- **Planförslaget** var framlagt under tiden __.__–__.__.____ i enlighet med MBL 65 §. Begäran om utlåtande över förslaget sändes till berörda myndigheter och sammanslutningar i enlighet med MBF 27 § och MBF 28 §. Över förslaget inkom __ utlåtanden och __ anmärkningar. Inkommen respons och bemötande av den finns i **bilaga x** (bemötandesammanställning, förslagsskedet).

### 4.4.4 Myndighetssamarbete

Myndigheter ges möjlighet att ge utlåtande i planläggningens olika skeden. Under planläggningsprocessen har ordnats möten med myndigheter under följande tidpunkter;

- Arbetsmöte med NTM-centralen och Österbottens förbund den 21.1.2021.

  *Målsättningen med mötet var att få kartlagt utredningsbehovet i projektet samt att få allmän färdkost gällande kommande arbete.*
  *Konstaterades att utredning gällande kulturmiljön, byggnadsbeståndet och landskapet ska uppgöras. Tidigare utförda undersökningar av markens föroreningsgrad bör kompletteras.*

- Myndighetssamråd 26.5.2021.

  *Målsättningen med mötet var att få kommentarer på uppgjorda utredningar. Utredningar som uppgjorts gällde kulturmiljön, byggnadsbeståndet och landskapet samt komplettering av tidigare utförda undersökningar av markens föroreningsgrad. Allmänna kommentarer framställdes av deltagarna.*

## 4.5 Mål för detaljplanen

Målsättningen är att skapa ett nytt attraktivt bostadsområde i nära anslutning till befintlig service. I planläggningen utreds alternativa boendeformer samt möjlighet till placering av olika servicefunktioner i området, vilket kan bidra till områdets attraktionskraft som en modern helhet i en unik havsnära miljö.

**Bakgrund**

Stadsstyrelsen tillsatte den 5.10.2015 en kommitté för beredning av Inre hamnens planering. Kommittén utarbetade ett förslag till utformning av området på basen av respons och förslag som inlämnats av allmänheten. Enligt stadsstyrelsens direktiv var kommitténs viktigaste uppgift att fastställa områdets framtida användning, riktlinjerna för detaljplanen som ska uppgöras och med vilka lösningar för Inre hamnen, som tas ur bruk, kan bli ett för staden och dess invånare trivsamt område som lockar inflyttare i alla åldrar. Kommitténs slutliga förslag utmynnade i en vision, benämnd ”Vision för inre hamnen 2016” som kommer ligga till grund för kommande detaljplanering.

**Bild 27. Utdrag ur visionsarbetet 2016.**

## 4.6 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser

På basen av visionsplanen som uppgjorts år 2016 har planläggningsarbetet fortgått.
Alternativa markanvändningslösningar har uppgjorts som grund för val av slutligt alternativ, som ska ligga till grund för ett kommande planutkast. Analyser av området har föregått uppgörande av alternativa markanvändningslösningar.
Viktiga frågeställningar som väcktes rörde bl.a. strandens användning, skalan på byggandet, områdets öppenhet, kulturhistoriska värden i området m.m. Frågeställningar har åskådliggjorts i en analyskarta ***(bild 28)***, vilken har presenterats för förtroendevalda.
På basen av materialet och åsikter framförda av förtroendevalda, har följande riktlinjer uttalats som stöd för uppgörande av de alternativa markanvändningslösningarna.

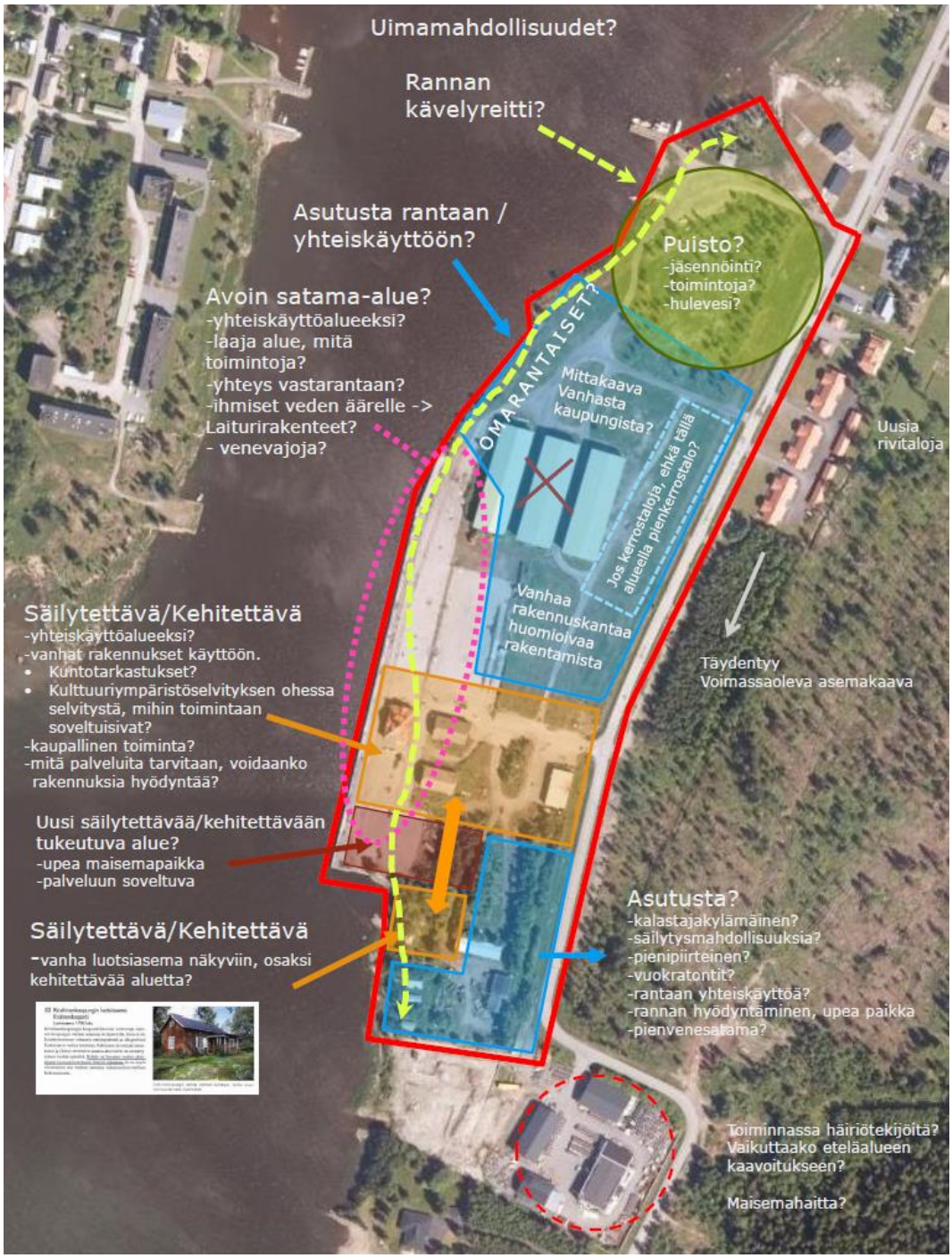



**Bild 28. Analys-/idékarta som uppgjorts som stöd för analys samt fastställande av detaljplanens alternativ.**

Följande kriterier uppställdes av staden för alternativen, bl.a.

- Inte nya båtbryggor ut mot Stadsfjärden från nuvarande kaj, väderförhållandena tillåter inte detta.
- Några tomter för egnahemshus med egen strand ska reserveras.
- Några våningshus ska möjliggöras i mittersta delen av området
- Södra delen av området kring den gamla lotsstugan ska vara småhusområde.
- Simstrand behöver inte reserveras i området.
- Stranden ska inte vara i gemensamt bruk för själva området.
- Gamla kulturhistoriskt värdefulla byggnader i området ska värnas om, service kan utvecklas i och i anslutning till dessa.
- Allmänna rekreationsområden ska reserveras.

- Båtplatser ska möjliggöras i norra delen av området där nuvarande båtbrygga finns.
- Gatuanslutningarnas antal till Tjärhovsvägen ska minimeras.

6 alternativa idéer med olika infallsvinklar uppgjordes på basen av fastställda kriterier. På basen av dessa valdes 4 alternativ vidare som presenterades för förtroendevalda den 18.3.2021. Vid mötet togs beslutet att olika delar från två olika alternativ skulle sammanfogas, och detta skulle sedan utgöra stommen för ett planutkast.

**Alternativa skisser i planform**

Tomtantalsmässigt skulle alternativen generera trafikmässigt likartade konsekvenser. Öppenheten kring det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet skulle bevaras i samtliga alternativ. Arealmässigt är grönområdesstrukturen relativt lika i samtliga alternativ, men avvikelser finns i strandens tillgänglighet och öppenhet. Att lämna stranden i gemensamt bruk skulle leda till goda

konsekvenser för allmänheten, inte enbart för områdets kommande invånare, eftersom hela området blir mer tillgängligt. Samtliga alternativ skulle möjliggöra promenadstråk genom området på ett eller annat sätt.
På basen av krav ställda gällande båtplatsernas placering, är alternativen i stort likvärdiga.
Service kan ordnas kring den kulturhistoriskt värdefulla helheten i samtliga alternativ, detta för att skapa användning för de gamla byggnaderna.
Landskapspåverkan kommer vara tämligen stor i samtliga alternativ i förhållande till nuläget och nuvarande verksamhet. Planläggningsmässigt med tanke på omkringliggande verksamhet ändras läget från ett industriområde till bostadsdominerat område med grönområden. Detta torde upplevas mer lämpligt och mindre störande än gällande situation.

### 4.6.1 Val av detaljplanelösning och grunderna för valet

På basen av de slutliga alternativa lösningarna har en planstomme uppgjorts som grund för ett kommande planutkast. Stommen fungerar som grund för planutkastet, behövliga justeringar utförs enligt behov då detaljer och bestämmelser uppgörs.

Tanken är att bevara kulturhistoriskt värdefulla objekt i området, samt att utveckla verksamhet i/kring dessa.

Boendet ska vara småhusdominerat och möjliggöra olika typer av boende i fristående småhus, parhus, radhus. Våningshus reserveras i anslutning till infart till området. Parkområdet vid stranden är tänkt att bevaras öppet. Inspiration för kommande interna lösningar ska hämtas ur områdets historia.

**Bild 29. Preliminär planstomme.**

# 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

## 5.1 Planens struktur

Planutkastet beaktar de kulturhistoriskt värdefulla aspekterna i området. Småhusområden (AO, AP, AR) har anvisats i enhetliga kvartersområden. Våningshus har anpassats till omkringliggande miljö på AK-området. Park-/rekreationsområden har anvisats som större helheter vilka inbjuder till användning. Småbåtshamn har utvecklats i områdets norra del där båtar även förvaras i dagsläget. Allmänna parkeringsområden stöder planens allmänna områden/funktioner. K-1-området har anvisats för kommersiella funktioner där t.ex. en restaurang kunde utvecklas i befintliga byggnader.

## 5.2 Planutkast 1.7.2021

På basen av utgångsmaterialet och uppställda målsättningar har ett utkast uppgjorts. I samband med behandlingen av utkastet beslöt planläggningssektionen höja våningstalet på AK-kvarteren från 4 våningar till max 5 våningar. Visualiseringsbilderna har uppdaterats i beskrivningen efter detta.

Planstommen har vidareutvecklats och behövliga justeringar har utförts då planeringen gått vidare till en noggrannare nivå.

Olika typer av tyngdpunktsområden, som länkas ihop via sammanförande bestämmelser, har anvisats. På basen av fastställda målsättningar är stadens och planens innehållsmässiga målsättning inte att skapa en kopia av den gamla stadskärnan, men historiska/byggnadshistoriska element ska beaktas vid förverkligande av området. Tidigare hamnmiljö/-verksamhet ska beaktas.

Miljön kring inre hamnen har bebyggts relativt fritt på basen av gällande detaljplaner, och en enhetlig ”röd tråd” finns inte i byggnadsbeståndet. Även om omkringliggande bostadsområden inte ger ett ”rättesnöre” att anpassa detaljplanens innehåll till, är målsättningen dock att planläggningsområdet bildar en enhetlig intern helhet som beaktar områdets kulturhistoriska värden och som samtidigt ger möjlighet till förverkligande av olika boendeformer.

Bild 30. Utdrag ur planutkastet 1.7.2021.

***K-1-området och torgmiljön***

I utkastet har torgområde anvisats för att lyfta fram och ”rama in” den värdefulla miljön kring det gamla Hamnkontoret. Värdefulla byggnader har anvisats med skyddsbeteckningar.
I detta område är det möjligt att t.ex. ordna uteservering och mindre tillfälliga evenemang under sommarsäsongen. Endast lite nybyggnadsmöjligheter i områdets södra del har anvisats för att kunna komplettera områdets byggnadsbestånd. Nybyggnadsmöjligheterna har dock visats på sådant avstånd att man inte inkräktar på områdets värden och på helheten kring de historiska byggnaderna. En del av järnvägsspåren kunde gärna bevaras som ett minnesmärke någonstans i området, t.ex. i K-1-områdets södra del. Torgmiljön ska inbjuda till vistelse i området och kunna erbjuda möjligheter till bedrivande av högklassig verksamhet i en unik miljö.

**Bild 31. Illustration av torgmiljön/K-1 området. I förgrunden syns det värdefulla byggnadsbeståndet. I bakgrunden skymtar parkområdet och nya våningshus.**

**Bild 32. Illustration av torgmiljön/K-1 området. Området ska inbjuda till vistelse. Hamnkontoret i blickfånget, till vänster Varvsbacken och till höger skymtar nya våningshus.**

**Bild 33. Illustration av torgmiljön/K-1 området. Servering och småskalig torgförsäljning kan ordnas i området. Till höger i bilden kan nybyggnation uppföras som kompletterar miljön.**

**Bild 34. Illustration av den södra gatuanslutningen till området som leder in till torgområdet. Havet skymtar i bakgrunden, till höger syns nya våningshus.**

***Parkområdet VP-1***

Från det centrala K-1-området kan man ta sig ut i områdets omkringliggande grönområden. I parkområdet VP-1 är det tänkt att man ska kunna anlägga parkgångar, tillåta småskaligt byggande som ex. kiosk, eventuella mindre enstaka byggnader och konstruktioner som tjänar allmänt bruk. Även strandlinjen i området ska kunna modifieras så att den kan göras mer användarvänlig. Parkområdets strandlinje ska kunna iståndsättas och modifieras på sådant sätt som beaktar områdets historia, men som även gör området attraktivt och vattnet mer lättillgängligt. Parkområdet ska bevaras öppet.

Vid anvisande av de riktgivande parkgångarna har järnvägsspårens tidigare placeringar beaktats, gångarna följer dessa i stor utsträckning. Det finns också möjlighet att bevara järnvägsspåren i mån av möjlighet, om så önskas. Parkområdet kan med fördel kompletteras med lekmöjligheter / lekplats där områdets historia beaktas vid förverkligandet och vid lösningarnas utformning.

**Bild 35. Illustration av strandlinjen på VP-1 området. I bakgrunden syns Hamnkontorets värdefulla miljö. Nya våningshus i angränsning till parkområdet.**

**Bild 36. Illustration av parkområdet VP-1 och en lekplats. I bakgrunden syns Hamnkontorets värdefulla miljö. Nya våningshus i angränsning till parkområdet.**

***Bostadsområden (AO-, AP, AR)***

Målsättningen i utkastet är att kunna erbjuda möjlighet till några egnahemstomter med egen strand i området. Dessa har anvisats med AO-1 beteckning. Staden har väldigt få strandtomter att bjuda ut, intresset för dessa förväntas vara stort. Möjligheter till havsutsikt från kvarterens tomter har beaktats. Högsta tillåtna våningstal i dessa områden är en till två våningar.

**Bild 37. Egnahemshustomterna AO-1 med egen strand.**

**Bild 38. Illustration av småbåtshamnen och egnahemshustomterna AO-1 med egen strand.**

**Bild 39. Områdets strandlinje, vy från motsatt strand. Tidigare hamnkontorets miljö förblir en egen enhet.**

**Bild 40. Vy norrut längs gatan mellan våningshuskvarteren, ”porten” till bostadsområdet.**

***AO/s, AR, AP-1-området***

Den gamla lotsstugans miljö har avgränsats till en egen tomt (AO/s), där miljön ska bevaras. Själva lotsstugan har anvisats med skyddsbeteckning. Kring tomten har den naturliga växtligheten i norra kanten anvisats med s-1 beteckning. På detta sätt kan ett naturligt insynsskydd bevaras.

Öster om K-1 området har anvisats ett område för radhus eller andra kopplade hus, våningstalet är högst två för att byggnationen inte ska bli för dominerande. Området kan t.ex. förverkligas med en gemensam innergård i likhet med kvartersstrukturen i stadskärnan.

I södra delen av planområdet har anvisats ett AP-1 område där tanken är att man ska kunna anlägga 8 separata bostadsbyggnader på ett gemensamt område, visionen är att skapa en ”bymiljö”, placeringen av byggnaderna i området ska vara mer fri för att kunna efterlikna t.ex. en gammal fiskarby. Byggandet hålls relativt tätt och småskaligt. Våningstalet är högst en våning.

**Bild 41. Södra delen av planläggningsområdet. AP-1-området närmast i bild. I bakgrunden syns Varvsbackens våningshus.**

**Bild 42. Södra anslutningen till området. Grannasuddens och Varvsbackens byggnader med rött och vitt på motsatt strand. I förgrunden radhuskvarter, allmänt parkeringsområde samt våningskvarter. Hamnkontorets helhet som en separat helhet.**

***Våningshusområden (AK)***

I planutkastet har anvisats två nya våningshustomter. Våningstalet för byggnaderna i dessa är högst fyra våningar. Byggnaderna har anvisats på tillräckligt långt avstånd från den värdefulla miljön kring det gamla hamnkontoret. AK-tomterna möjliggör skapandet av en lummig innergårdsmiljö mellan byggnaderna. Öppna vyer mot vattnet möjliggörs mellan byggnaderna.

**Bild 43. Södra delen av planläggningsområdet. AP-1-området närmast i bild. I bakgrunden syns Grannasuddens byggnader.**

**Bild 44. Vy från norr över våningshuskvarteren. Parkering sker preliminärt på innergården.**

**Bild 45. Vy från norr längs Tjärhovsvägen. Småhus och våningshus i fyra våningar till höger.**

***Småbåtshamn (LV)***

Ett område för båtplatser (LV-område) har anvisats i norra delen av området, där det finns båtplatser även i dagens läge längs en gammal stenbrygga/-pir. Bl.a. räddningsväsendet förvarar sin båt på detta ställe, och bör möjliggöras fortsatt möjlighet till detta även framledes.
Tanken är att kunna bygga ut båtplatserna i detta område. Området reserveras som allmänt område och inte specifikt för planläggningsområdet.
Plats för båtbrygga har även anvisats för den befintliga tomten AO/s i områdets södra del, samt för AP-1 området.

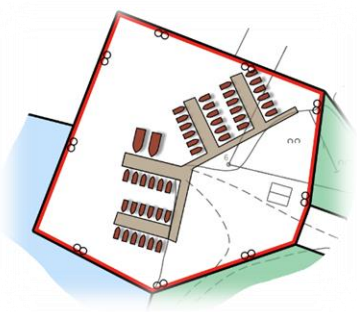


**Bild 46. Principskisser på småbåtshamn, området möjliggör anläggande av flera nya bryggor.**

### 5.2.1 Planutkastets dimensionering

I planen anvisas 14 riktgivande tomter för småhus (AO, AP, AR) och 2 tomter för våningshus. Utöver detta anvisas ett K-1 område och allmänna områden och parkeringsområden. Den totala byggnadsrätten enligt planen är 17 768 v-m².

| *Användningsändamål* | *Areal, ha* | *Areal, %* | *Våningsyta v-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 totalt*** | **4,78** | **30,91** | **17068** |
| | | | |
| ***K-1/s*** | 0,72 | | 600 |
| ***K totalt*** | **0,72** | **4,63** | **600** |
| | | | |
| ***VP*** | 0,19 | | |
| ***VP-1*** | 0,99 | | |
| ***VL*** | 1,24 | | |
| ***V totalt*** | ***2,42*** | ***15,64*** | **100** |
| | | | |
| ***LP*** | 0,31 | | |
| ***LV*** | 1,01 | | |
| ***L totalt*** | **1,32** | **8,52** | |
| | | | |
| ***W*** | 2,33 | | |
| ***W totalt*** | **2,33** | **15,05** | |
| | | | |
| ***Gårdsgata*** | 0,12 | | |
| ***Gator*** | 3,78 | | |
| ***Gator totalt*** | **3,90** | **5,25** | |
| ***PLANOMRÅDE TOTALT*** | **15,46** | **100,00** | **17 768** |

## 5.3 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planen nya tomter skapar en egen struktur som kan kopplas till områdets omkringliggande nätverk gällande kommunalteknik, rekreationsområden samt trafiksystem. Dagvattnet i området skall omhändertas / infiltreras lokalt eller ledas till kommunens dagvattensystem, detta säkerställs i samband med planering av områdets tekniska lösningar. Tomtområden får inte beläggas så att dagvattenhantering och infiltrering inte kan ske tomtvis.
Verkställandet av detaljplanen förorsakar förändringar/ingrepp i jord- och berggrunden. Miljöolägenheter i markbottnen ska avskaffas före planen godkänns och förverkligandet vidtar.

## 5.4 Detaljplanens förhållande till övriga planer

### 5.4.1 Beaktan av landskapsplanen

I landskasplanen 2040 det berörda området finns inom område för tätortsfunktioner som enligt planbestämmelsen i huvudsak bör planeras för boende, service och arbetsplatser.
Genom en noggrann anpassning av ny byggnation till den befintliga säkerställs att områdets kulturhistoriskt värdefulla miljö upprätthålls.
Man kan konstatera att detaljplanen uppgjord enligt de reservationer som finns i landskapsplanen, i detaljplanen reserveras sådana funktioner som landskapsplanen förespråkar.

### 5.4.2 Beaktande av generalplanens innehållskrav

MBL 54 § stadgar: ”Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.”

I det följande granskas detaljplanens principlösningar i detaljplanen i förhållande till de olika punkterna i kraven på generalplanens innehåll:

*Att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar*
Planlösningen stöder samhällsstrukturen bl.a. i och med att planerad verksamhet anvisas nära centrumtätorten och andra bostadsområden. Genom val av miljövänliga byggnadslösningar kan man slutligen inverka på detaljplanens slutliga fotavtryck. Miljövänliga lösningar kommer användas vid förverkligande av området.

*Att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas*
Byggandet stödjer sig kraftigt på den nuvarande samhällsstrukturen. Befintliga vägar och kommunaltekniska nätverk kan utnyttjas och vidareutvecklas.

*Att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas*
Utvecklingen av ett nytt område för arbetsplatser i närheten av befintlig servicestruktur kommer betjäna allmänheten som själva området. Närheten till service stöder tanken om en ny områdeshelhet vid havet. Genom detaljplanen möjliggörs boende i många olika boendeformer.

*Att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt*
Området kan anslutas till befintliga kommunaltekniska nätverk och till befintligt övergripande vägnät. Lättrafikförbindelse löper längs med området sedan tidigare, vilket detaljplanen kommer nyttja och stöda. De kostnadsmässiga konsekvenserna utreds under planläggningsprocessen.

*Att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö*
Detaljplanen möjliggör anläggande av ett nytt område i central del av Kristinestad på tillräckligt avstånd från tidigare bostäder och övriga störningskänsliga objekt. Således bör inte någon befintlig livsmiljö lida men av områdets exploatering. Situationen för de närboende kan anses förbättras genom att planens innehåll ändrar från tidigare industrifunktioner till i huvudsak småhusmiljö.

*Att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv*
Genomförandet av detaljplanen ger möjligheten till anläggande av kommunal och/eller privat offentlig verksamhet. Genom detaljplanen utvecklar kommunen sina tjänster och tillgängligheten av dessa inom området, vilket kan nyttjas av allmänheten (bl.a. rekreationsområden).

*Att miljöolägenheterna minskas*

Beaktande av tillräckligt avstånd till omkringliggande verksamhet gör området fungerande, miljöolägenheter förekommer inte. Trafiken i området styrs så att inte oskäliga olägenheter av planen uppstår. PIMA-utredningar har utförts och genom beaktande av resultaten i dessa kan säkerställas att eventuella olägenheter hanteras på ändamålsenligt sätt, miljöolägenheter i markbotten avlägsnas före planen godkänns.

*Att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas*

Landskapsmässigt eftersträvas en harmonisk helhet som smälter in miljön. Nybyggnation anpassas till miljön särdrag, landskapsmässiga konsekvenser analyseras via modelleringar. Växtlighet i området kommer bevaras i mån av möjlighet.

*Att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.*

I planläggningsområdet har anvisats rekreationsområden som säkerställer närrekreationsbehovet i anslutning till boendet. I Kristinestad finns rekreationsområden i olika delar av staden.
Rekreationsrelaterad verksamhet kan utvecklas inom planläggningsområdet inom anvisade områden.

## 5.5 Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser

Detaljplanens användningsändamål finns presenterade nedan, beteckningar och bestämmelser i sin helhet i plankartan.

| | |
|---|---|
| **AK** | **Kvartersområde för flervåningshus.** |
| **AP** | **Kvartersområde för småhus.** |
| **AP-1** | **Kvartersområde för småhus.** |
| **AR** | **Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.** |
| **AO** | **Kvartersområde för fristående småhus.** |
| **AO/s** | **Kvartersområde för fristående småhus, där miljön bevaras.** |
| **K-1/s** | **Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader, där miljön bevaras.** |
| **VP-1** | **Park.** |
| **VL** | **Område för närrekreation.** |
| **LV** | **Småbåtshamn/småbåtsplats.** |
| **LP** | **Område för allmän parkering.** |
| **W** | **Vattenområde.** |

# 6. PLANENS KONSEKVENSER

## 6.1 Utredning om konsekvenserna i planläggningsområdet

### 6.1.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

**Landskapets särdrag**
Genom planens förverkligande kommer landskapet i området att förändras från en industriell miljö till ett mångsidigt bostadsområde, vars specialitet är vyerna mot Stadsfjärden och mot de kulturhistoriskt värdefulla objekten i området. Det öppna landskapet krymper och utsikten över det öppna landskapet försvinner delvis beroende på varifrån landskapet granskas. Utsikten i området och till området har beaktats / studerats genom modellering.

Man har i planen strävat efter att bevara landskapets och speciellt hamnens öppenhet samt delvisa vyer från Tjärhovsvägen mot Stadsfjärden. Detta bl.a. genom att anvisa närrekreationsområden. Den lätta märkbarheten för hamnens kulturhistoriskt värdefulla byggnader i landskapet har också beaktats genom att lämna utrymme runt områdena, och lämna direkta betraktningsområden, t.ex. i form av en gata eller ett rekreationsområde. De stora lagerhallarna byggda på 1980-talet är inte lämpliga i områdets landskapsbild, byggnaderna har inte tilldelats ett skyddsmärke och kommer att rivas. Industri- och lagerområdet söder om planläggningsområdet har beaktats som störningsfaktor. Järnvägsspår kvarstår i området sedan början av 1900-talet, som berättar om hamnens utveckling. Delvist bevarande av spåren har beaktats i planen.

**Bild 47. Illustration av den förändrade landskapsbilden. Vy taget från stadsbron söderut mot planläggningsområdet. Till vänster ses småbåtshamnen som finns i planläggningsområdets norra del, byggnationen i planläggningsområdet angränsar delvis till vattnet. Hamnkontorsbyggnaden och miljön kring denna bevaras tydligt som ett dominerande element i landskapsbilden. Till höger i bild på motsatt strand syns Varvsbackens våningshus.**

**Bild 48. Illustration av den förändrade landskapsbilden. Vy taget ovanifrån Varvsbacken mot planläggningsområdet. En stor del av planläggningsområdets strandlinje förblir oexploaterad.**

**Bild 49. Vy över området från norr. Tjärhovsvägen i vänstra kanten. Nytt parkeringsområde och AP-områden i förgrunden. Grannasuddens byggnader syns med rött i bakgrunden. Varvsbackens våningshus på motsatt strand.**

Landskapsförändringen är lokalt betydande, men eftersom området ligger bredvid befintlig bosättning kommer området smälta bra ihop med den nuvarande miljön efter genomförandet. Sammantaget bedöms konsekvenserna för landskapet vara litet betydande. I fjärrlandskapet kommer konsekvensen inte vara betydande.

**Vattendrag och vattenhushållning**

Genom nyttjande av grönområden som rekreationsområden och områden som ska planteras, samt beaktande av lägsta bygghöjd, kan man ombesörja dagvattenhanteringen i detaljplaneområdet. Avrinningen från området sker genom öppna diken eller som ytavrinning till Stadsfjärden samt till dagvattensystemet. Konsekvenserna för vattendrag och vattenhushållning bedöms som små och goda. Eventuella åtgärder i vattenområdet som krävs vid genomförande av detaljplanen bedöms på lång sikt som små, men vid byggskedet kan dessa påverka vattenkvaliteten.

**Naturskydd**
Inom planläggningsområdet eller dess närhet finns inga naturskyddsområden. Växtligheten har beaktats genom att spara lundartade områden. Planändringen har ingen särskild konsekvens på naturförhållandena. Påverkan på växt- och djurarter bedöms ringa.

**Jordmånen**
Jord- och grundvattenundersökningar gällande markföroreningar har utförts i området. Utredningarna visar att det finns viss markförorening i området. Marken ska iståndsättas innan området förverkligas. Grävarbetena förorsakar kostnadskonsekvenser. Riskbedömning av föroreningar och saneringsbehov kommer uppgöras som grund för detaljplanen. Sammantaget förväntas inga betydande konsekvenser.

**Rekreation**
En betydande del av planläggningsområdet är reserverat för rekreation. Dessutom är rekreationsområdena av särskilt värde gällande närheten till havet, öppenheten och ur kulturhistorisk synvinkel. Stor del av de gamla järnvägsspåren har i planen anvisats som parkgångar. Rekreationsområdena kompletterar den befintliga grönområdesstrukturen och kopplingarna till de omkringliggande gällande planernas grönområden har beaktats. detaljplanen har positiva konsekvenser för rekreationen.

### 6.1.2 Konsekvenser för den byggda miljön

**Boende och befolkningens struktur**
Planen möjliggör en ökning av bostadsmöjligheterna för olika behov i centrum i närheten av tjänster och hav. Planen har en positiv konsekvens för boendet i området.
Planen möjliggör en ny områdeshelhet med ca 200 nya invånare i en tidigare etablerad tätortsstruktur. Konsekvensen för närbelägen boendestruktur kommer vara stor, men i förhållande till den verksamhet som gällande detaljplan möjliggör anses konsekvensen lindrigare och positivare.

**Den bebyggda kulturmiljön och landskapet**
Kulturhistoriskt värdefulla objekt har bevarats i planen. Värdefulla byggnader har anvisats med skyddsbeteckningar (sr-1, sr-2, sr-3) för att kunna bevara deras särdrag och kulturhistoriska utseende. Områden vars kulturhistoriskt värdefulla särdrag ska bevaras har även anvisats med beteckning för skydd av dess miljö (/s). Områdets historia och koppling till sjöfarten samt järnvägstrafik ska beaktas vid genomförande av planens lösningar och reservationer. Järnvägstrafiken har beaktats vid anvisande av gångvägar i grönområdesstrukturen så att principen och placeringen av dessa tidigare lösningar är möjliga att skönja och för att de ska kunna bevaras och göra till en del av det nya området. Järnvägshistorian kommer göra sig till känna i olika funktioner som kan anläggas i de allmänna områdena.

Landskapsmässigt kommer området ända karaktär från tidigare hamnområde till bostadsområde. Den nya byggnationen kommer landskapsmässigt kunna anpassas till miljön på sådant sätt att inte betydande konsekvenser uppstår. Förändringen kommer vara stor, speciellt för omkringliggande bostadsområden.  Helhetsmässigt bedöms konsekvensen dock förbli positiv. Planen bedöms inte påverka värdena för RKY-miljön (Bebyggd kulturmiljö av riksintresse) negativt på basen av avståndet mellan områdena.

**Samhällsstruktur**
Planläggningsområdets centrala läge möjliggör nyttjande av den befintliga samhällsstrukturen och utvecklingen av markanvändningen. Bebyggande av området kompletterar områdets befintliga struktur. Ändring av ett industriområde till ett bostadsområde kommer särskilt gynna invånarna i området och det omgivande området i form av att fritids- och serviceaktiviteter skapas i området. Planläggningsområdet ligger fördelaktigt ur samhällsstrukturens synvinkel, konsekvenserna är således positiva.

**Bild 50. Ny möjlig områdeshelhet vid Inre hamnen. Befintliga byggda och obebyggda tomter finns på östra sidan av Tjärhovsvägen.**

**Arbetsplatser, näringsverksamhet**
I planen anvisas ett område för affärs- och kontorsbyggnader med K-beteckning, vilket möjliggör skapande av nya arbetsplatser i området, till exempel i form av restaurangverksamhet. Verksamheten kan även bidra till bildandet av ett livligare centrum / en livligare stadsdel. Konsekvenserna bedöms goda.

**Trafik**
Trafik har förekommit i planläggningsområdet under hamnens verksamhetsperiod, men efter att verksamheten avslutats har trafikmängderna minskat. Då planen förverkligas kan ny trafiktillväxt förväntas för området.
På basen av anvisad markanvändning i planutkastet kommer ca 100 bostäder och allmänna områden kunna anläggas i området. Trafikmässigt fördelas trafiken från dessa via två nya gatuanslutningar ut till Tjärhovsvägen. Anslutningarnas koppling till Tjärhovsvägen har god sikt. En separat lättrafikled har förverkligats längs Tjärhovsvägen, dit ny lättrafik kan styras.
Årsmedeldygnstrafiken som området kan komma att alstra är ca 760 fordon. Tjärhovsvägens förmedlingsförmåga av trafiken är god, problem är inte att förvänta längs vägen till följd av planens förverkligande. Buller som tillförs av planerad markanvändning är försumbart pga. den låga tillåtna hastigheten. Huruvida det kommer krävas regleringar eller övriga åtgärder i gällande korsningar närmare Lappfjärdsvägen kommer utredas närmare till planens förslagsskede.
De trafikmässiga konsekvenserna bedöms naturliga och hanterbara, oskäliga olägenheter bedöms inte uppkomma.

**Teknisk försörjning**
Planläggningsområdet inbegrips av kommunaltekniska nätverk, befintliga nätverk kan alltså nyttjas och utvidgas. Konsekvenserna bedöms som icke-betydande.

### 6.1.3 Samhällsekonomiska konsekvenser

När detaljplanen förverkligas den att ha betydande men positiva samhällsekonomiska konsekvenser. Genom att förtäta centrala delar av staden är det också möjligt att bättre nyttja befintliga strukturer och kommunala tjänster. Byggandet av nya gator och kommunalteknik, liksom marksaneringsåtgärder, medför kostnader under genomförandefasen.
De kommunaltekniska anläggningskostnaderna av detaljplanen kommer utredas närmare till planens förslagsskede då markanvändningslösningarna är definitiva.

### 6.1.4 Störande faktorer i miljön

Det industri- och lagerområde som ligger söder om planläggningsområdet har identifierats som en störande faktor i miljön, vilkas konsekvenser kan lindras genom beaktande av tillräckligt avstånd till planerad verksamhet. Mellan områdena har anvisats ett skyddande grönområde.

# 7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Tanken är att detaljplanen ska godkännas i fullmäktige under år 2022. Efter godkännandet ansvarar Kristinestad stad för genomförandet av detaljplanen. Området kommer förverkligas i etapper, noggrannare tidtabell för förverkligandet finns inte i detta skede. Markbotten ska iståndsättas och förorenad substans ska avlägsnas före planen godkänns och tomtutdelning inleds.