

Vastaanottaja
Vöyrin kunta

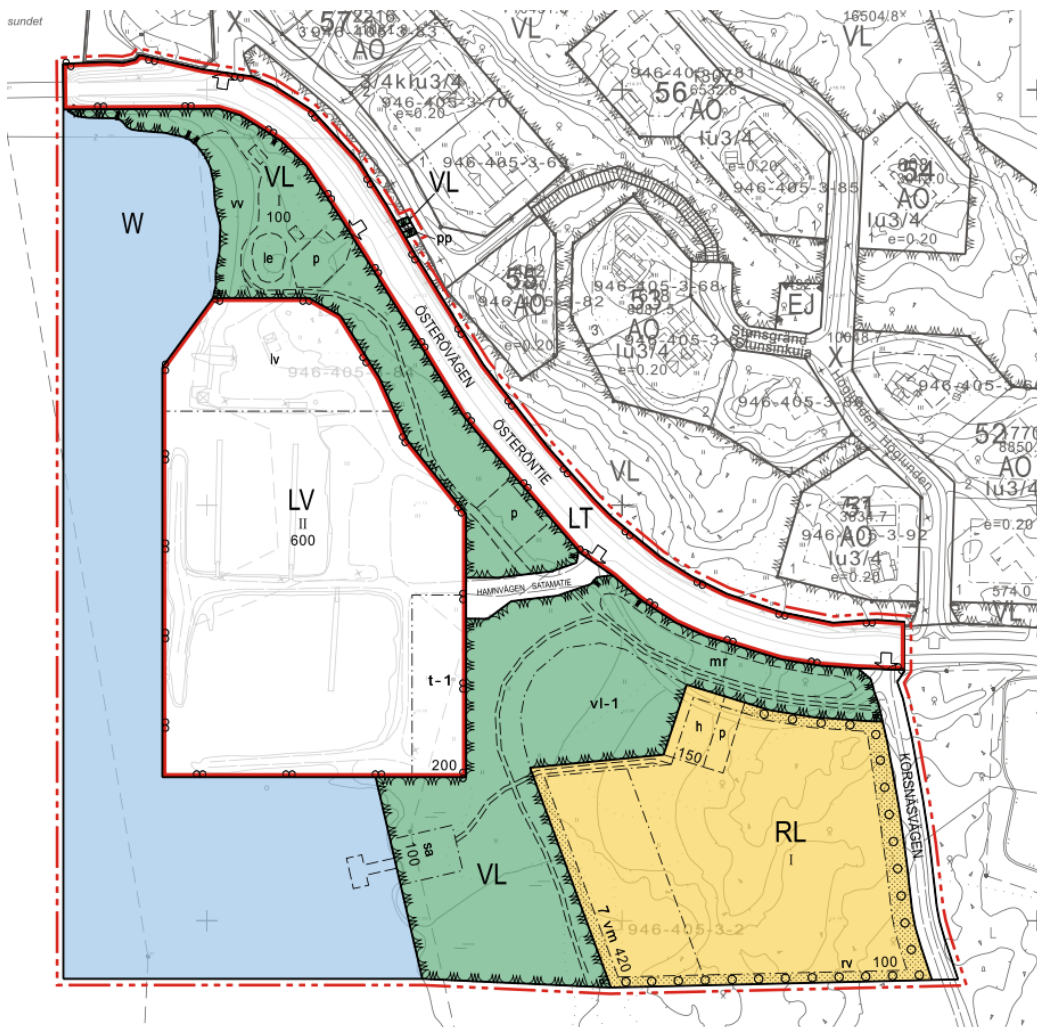
Asiakirja
Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä
11.6.2024

Hyväksytty kunnanvaltuustossa

KAAVASELOSTUS

Hellnäsin satama-alueen asemakaava



KAAVASELOSTUS HELLNÄSIN SATAMA-ALUEEN ASEMAKAAVA

Projekti **Hellnäsin satama-alueen asemakaava**
Päivämäärä **11.6.2024**
Laatija **Joel Nylund, Jonas Lindholm, Hanna-Kaisu Turunen**
Käännös **Sofia Lybäck**
Tarkastus **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

Valokuvat Ramboll Finland Oy, jos ei muuta mainita.

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostukseen liiteasiakirjoista	3
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavoitusprosessin eri vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö	7
3.1.3	Liikenne	9
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.3	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	12
3.2.4	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	13
3.2.5	Yleiskaava	13
3.2.6	Asemakaava	13
3.2.7	Rakennusjärjestys	14
4.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	14
4.1	Kaavoituksen eri vaiheet	14
4.2	Aikataulu	14
4.3	Kaavamuutoksen tarve	15
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.5.1	Osalliset	16
4.5.2	Vireilletulo	16
4.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	17
4.5.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.6	Asemakaavan tavoitteet	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.2	Kaavaluonnos 11.6.2024	19
5.3	Aluevaraukset	21
5.4	Mitoitus	22
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyöhankkeena Vöyrin kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken.



Vöyrin kunta

Vöyrintie 18, 66600 VÖYRI
www.vora.fi

Yhteyshenkilö

Kaavoitusinsinööri Mats Dahlin
puh. +358 50 347 1829
s-posti: mats.dahlin@vora.fi



Ramboll Finland Oy

Teräksenkuja 1-3 E, 65100
VAASA
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö

Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm,
YKS-605
puh. +358 50 349 1156
s-posti: jonas.lindholm@ramboll.fi

Suunnittelija Joel Nylund
puh. +358 50 406 8466
s-posti: joel.nylund@ramboll.fi

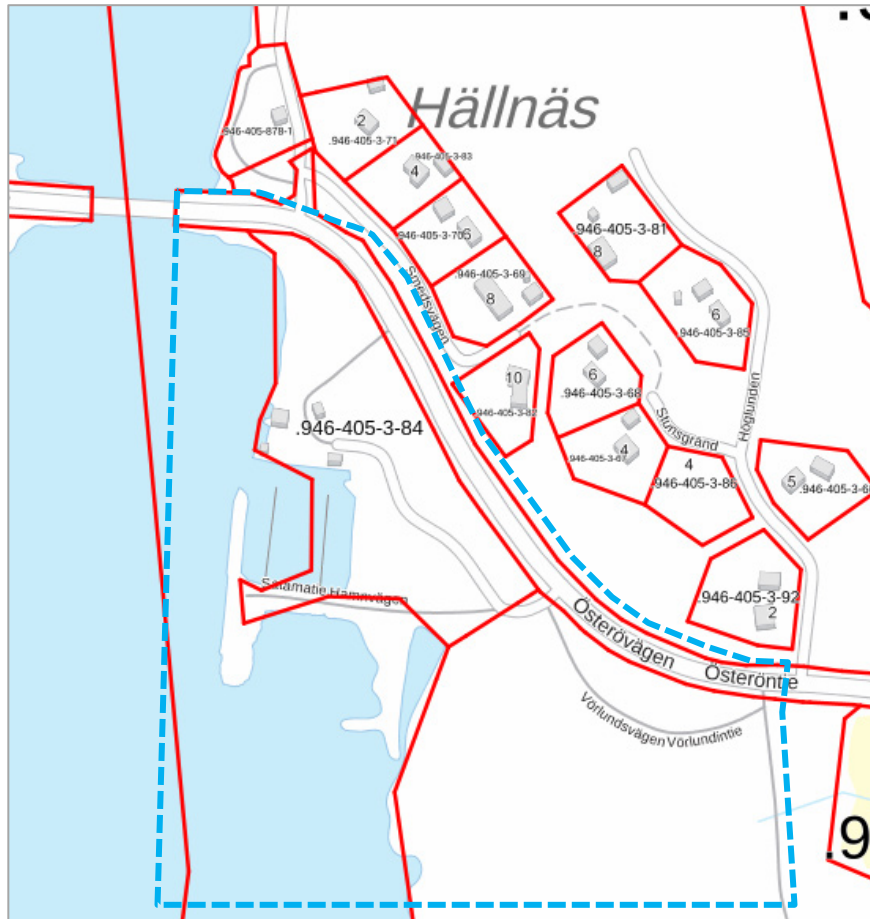
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitusalue sijaitsee Vöyrin kunnan saaristossa, noin 3 km valtatie 8 länteen ja noin 15 km Vöyrin kunnankeskustasta. Kaavoitusalue käsittää noin 12,5 ha.

Alueen likimääräinen sijainti ja ohjeellinen raja-alue on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Kaavoitusalueen likimääräinen sijainti. ©MML



Kuva 2. Kaavoitusalueen ohjeellinen rajaus. ©MML

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Hellnäs sin satama-alueen asemakaava**. Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Hellnäs sin satama-alueen kehitystä liikenteellisesti turvallisemmaksi ja yleisesti viihtyisämmäksi ja monipuolisemmaksi ympäristöksi eri toiminnoille. Kaavan on tarkoitus, paitsi kehittää itse satamatoimintoja alueella, myös käyttää hyödyksi niitä virkistysellisiä mahdollisuuksia joita alue pitää hallussaan.

1.4 Luettelo selostukseen liiteasiakirjoista

- Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*
- Liite 2: *Luontoselvitys 2019*
- Liite 3: *Kaiteisorin kyläsuunnitelma*
- Liite 4: *Tavoitekuva 2022*
- Liite 5: *Vastineet kaavaluonnosvaiheen palautteeseen (lisätään myöhemmin)*
- Liite 6: *Vastineet kaavaehdotusvaiheen palautteeseen (lisätään myöhemmin)*
- Liite 7: *Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin eri vaiheet

1.11.2021 § 218	Kunnanhallitus päättää kaavoituksen käynnistämisestä.
22.12.2022-23.1.2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.
__-__-__-__-__-__	Kaavaluonnos nähtävillä.
__-__-__-__-__-__	Kaavaehdotus nähtävillä.
__-__-__-__ § __	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
__-__-__-__ § __	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeisimmät maankäyttövaraukset muodostuvat lähivirkistysalueen, leirintäalueen, venesataman, yleisen tien alueen ja vesialueen merkinnöistä ja määräyksistä.

Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitetään tarkemmin asemakaavakartalla ja *kohdassa 5.4 - Aluevaraukset*.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hellnäsin satama-alue on kesäisin suosittu käyntikohde, ranta ja jäätelökioski houkuttelevat perheitä ja veneily on vilkasta, koska alueella on noin 130 venepaikkaa. Österöntie yhdistää saariston mantereeseen Hellnäsin sillan kautta.

Alueella on aiemmin harjoitettu sahatoimintaa Hellnäsin sahan toimesta, joka perustettiin vuonna 1889. Viimeisimmät alkuperäiseen toimintaan kuuluneet rakennukset on poistettu alueelta 2010-luvulla.

Kaavoitusalue koostuu olemassa olevasta uimarannasta, venesatamasta ja kioskista. Alueen eteläosassa on metsikkö ja merta kohden alavaa kaislikkoa.



Kuva 3. Ilmakuva kaavoitusalueesta (2019) ja alueen ohjeellinen rajaus. ©MML

Maiseman erityispiirteet

Kaavoitusalueen läpi kulkee Österöntie joka johtaa saaristoon, Hellnäsin sillan yli. Alueen pohjoispuolella on asuinalue. Kaavoitusalue rajautuu mereen lännessä ja idässä on metsää.



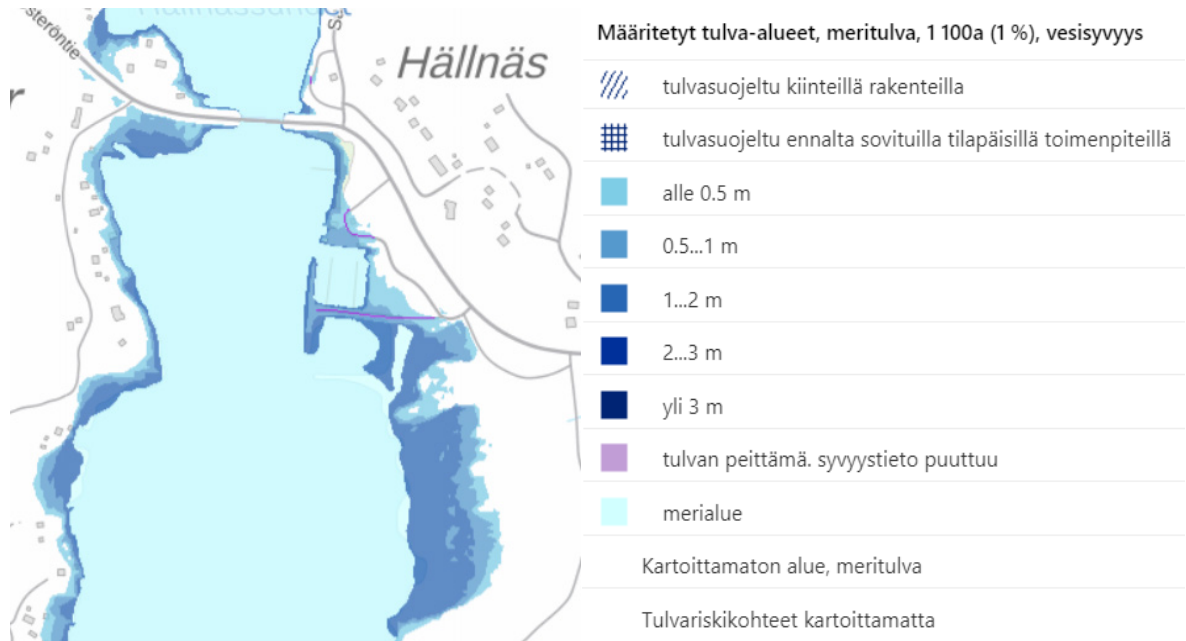
Kuva 4. Dronella otettu ilmakuva kaavoitusalueesta ja sen lähistöstä.

Luonnonsuojelu

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. 2019 tehtiin luontoselvitys Hellnäsin alueella, kaava-alueelta ei löydetty suojeltuja, harvinaisia tai uhanalaisia kasveja tai luontotyyppisiä.

Vesistö ja vesitalous

Alue rajautuu lännessä mereen. Kaavoitusalue sijaitsee osittain tulvariskialueella (1/100vuodessa).



Kuva 5. Kartta alueen tulvavaaravyöhykkeistä. ©SYKE

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asutus- ja yhdyskuntarakenne

Kaavoitusalueen pohjoispuolella välittömässä läheisyydessä sijaitsee nykyinen asuinalue, alue on melko uusi; ensimmäiset asuinrakennukset rakennettiin 2000-luvun alussa.

Hällnäsin salmen toisella puolen on Lilloxkangarin saari jossa on sekä asuinrakennuksia että lomaa-asuntoja. Lähimpään kylään Karvsoriin on noin 4 km. Karvsorissa on päiväkotia ja koulu.



Kuva 6. Kaavoitusalue ja vieressä sijaitseva asuinalue. ©Google Earth.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

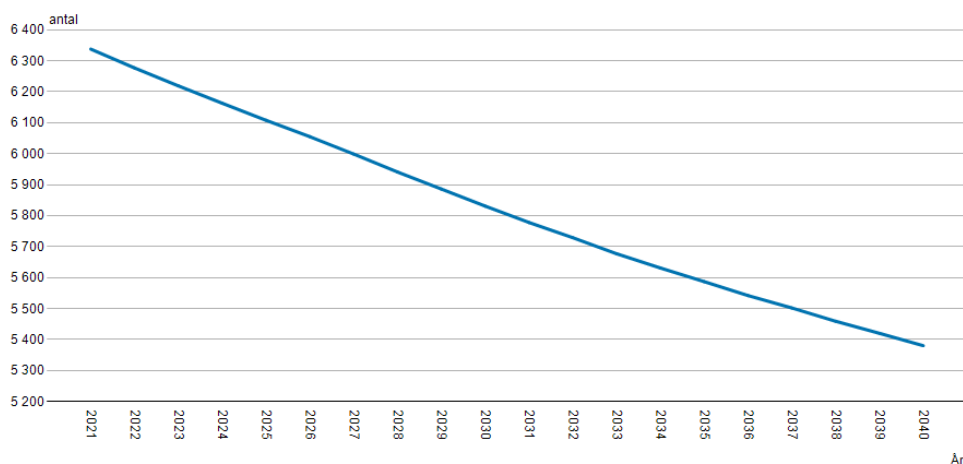
Kaavoitusalueella ei ole yrityksiä. Alueella oleva kioski on auki kesäisin. Alueella on aikaisemmin harjoitettu sahatoimintaa, Hellnäs Såg Ab perustettiin vuonna 1889 ja toimi alueella vuoteen 1929 asti jolloin toiminta lakkautettiin ja useampi rakennuksista purettiin.



Kuva 7. Hellnäsän saha 1900-luvun alussa.

Asutus ja väestörakenne

Vöyrin kunnassa oli vuonna 2021 noin 6300 asukasta. Tilastokeskuksen mukaan Vöyrin väkiluku vähenee ja ennusteen mukaan vuonna 2040 Vöyrin väkiluku on noin 5380 henkilöä. Asemakaavan osatavoitteena on tehdä Vöyristä houkuttelevampi turisteille ja uusille kuntalaisille.



Kuva 8. Viivadiagrammi Vöyrin väestöennusteesta vuoteen 2040 asti. © Tilastokeskus

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaavoitusalue on suurimmilta osin osoitettu lähivirkistysalueeksi, alueella on uimaranta laiturilla. Monella asukkaalla on veneensä venesatamassa, meren läheisyyden takia alueella on erinomaiset edellytykset kalastukseen sekä veneilyyn ja saaristolaiselämään. Lähialueella on myös metsäalueita, joita voidaan jokamiehenoikeuden nojalla hyödyntää virkistystarkoituksiin.

3.1.3 Liikenne

Liikenteen nykytilanne

Österöntien (mt 7263) liikennemäärä on mitattu viimeksi vuonna 2018. Tällöin vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne on ollut 400 ajon/vrk, josta raskaan liikenteen määrä 32 ajon/vrk (8 %). Kesän keskimääräinen vuorokausiliikenne on ollut 691 ajon/vrk. Tiellä on 50 km/h nopeusrajoitus.

Vöyrin kunta on aiemmin esittänyt huolensa Österöntien (mt 7263) liikenneturvallisuudesta Hellnäsin kohdalla. Tie kulkee asuinalueen ja rannan toimintojen välissä, joten tienylityksiä on paljon. Jalankulku- ja pyörätietä on myös toivottu Hellnäsin ja Kaitsorin välillä. Tien länsipuolen bussipysäkin kohdalla on suojatie, jota ennen on asetettu jalankulkijoista varoittava liikennemerkki. Tien liikenneturvallisuus jalankulkijoille ja pyöräilijöille koetaan huonoksi. Tiellä ei ole kuitenkaan sattunut poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia vuosina 2019–2023.

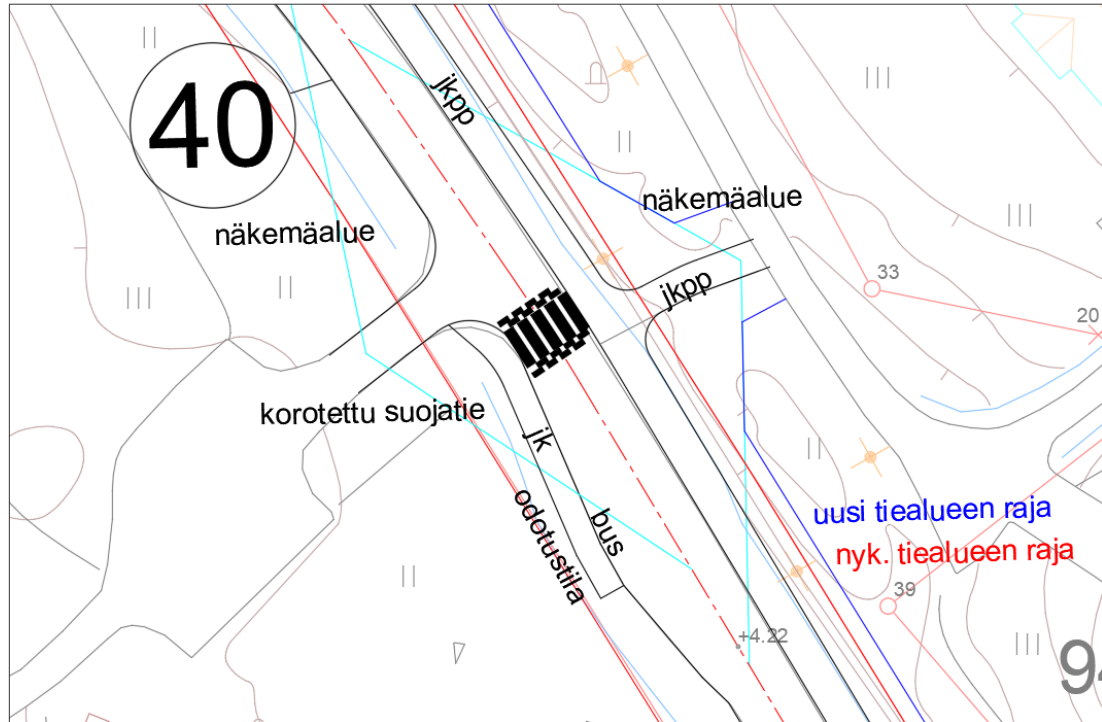
Satama- ja uimaranta-alueen nykytilanteen ongelmana on erityisesti pysäköinti ja ajo kahdesta liittymästä, joista toinen ei ole nykyisen asemakaavanmukainen.



Kuva 9. Dronekuva satama-alueesta.

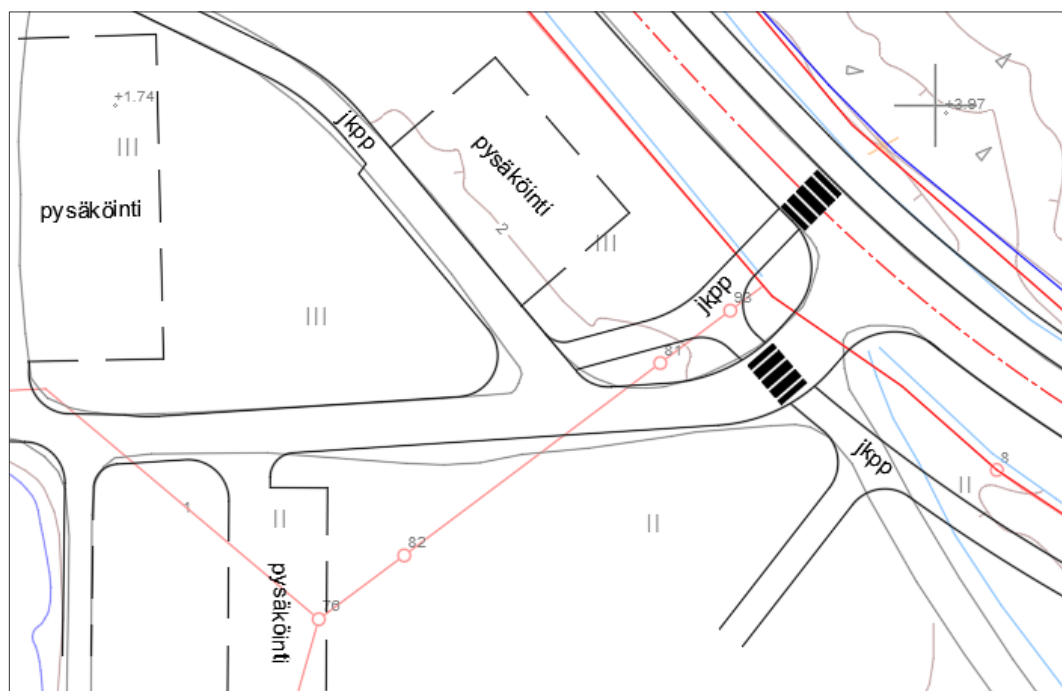
Uudet liikennejärjestelyt

Liikenteen osalta on tutkittu alueen sisäisen liikenteen kannalta toimivia ja turvallisia ratkaisuja alueen pääliikenneyhteydelle Österöntieltä, sekä liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä erityisesti jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Tien itäreunaan varataan asemakaavassa tilaa korotetun jalankulku- ja pyörätien rakentamiseen Sahatien liittymästä alkaen kaava-alueen itärajalta saakka. Sahatien liittymään esitetään maalattavaksi suojatie. Uimarannan pysäköintialueen liittymän ja länsipuolen bussipysäkin välille esitetään rakennettavaksi korotettu suojatie. **(kuva 9)**

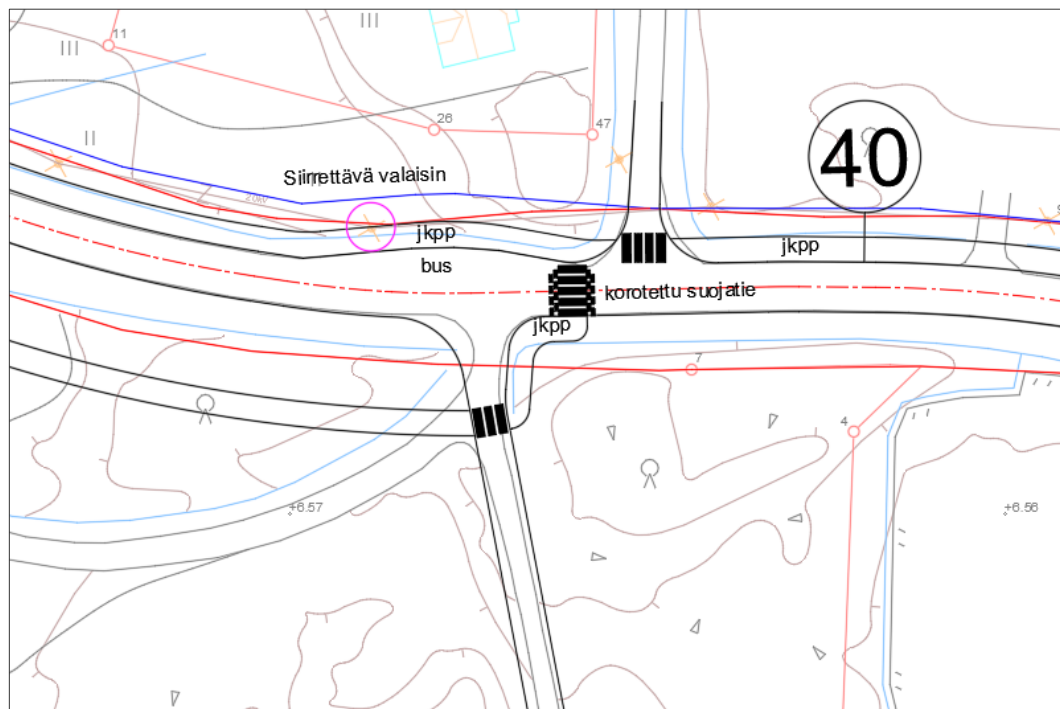


Kuva 10. Österöntien ja uimarannan liittymän järjestelyt.

Venesataman liittymän kohdalle esitetään maalattavaksi suojatie. Korsnäs vägenin ja Höglundenin liittymien välillä esitetään rakennettavaksi korotettu suojatie. Esitettyjen korotettujen suojateiden välisellä osuudella tien nopeusrajoitus lasketaan 40 km/h:een. Venesataman ja leirintäalueen liittymien välillä esitetään VL-alueelle virkistysreittiä, jonka ylityskohtiin esitetään suojatiet. (**kuvat 10 ja 11**)



Kuva 11. Venesataman liittymän järjestelyt.



Kuva 12. Leirintäalueen liittymän järjestelyt.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitusalueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) eikä tunnettuja muinaisjäänöksiä Museoviraston muinaisjäänösrekisterin perusteella.

3.2 Suunnittelutilanne

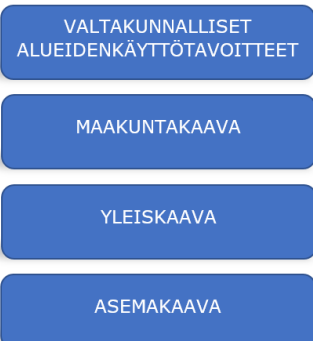
3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat lainvoimaisiksi 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



3.2.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

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

Maakuntakaava tulkitsee ja ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä välittää ne kuntien kaavoitukseen.

Maakuntakaava toimii ohjeena kuntien ja kaupunkien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Pohjanmaan rannikkoseutua koskee Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella.

Maakuntakaavan tehtävä on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka koskee useampia kuin yhtä kuntaa, siinä laajuudessa ja tarkkuudella, että alueidenkäyttö voidaan sovittaa yhteen.

Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 15.6.2020. Kaava tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 13. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040, kaavoitusalueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

Taulukko 1. Kaavoitusalueella tai sen välittömään läheisyyteen on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat pääasialliset.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
	Päävesijohto
	Venesatama
	Veneväylä
	Virkistys-/matkailukohde
	Yhdystie
	Ohjeellinen pyöräilyreitti

3.2.4 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, ja siksi maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan liiton maakuntaahallitus käsittelee Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 kokouksessaan 18.3.2024 ja päätti pyytää lausuntoja viranomaisilta, organisaatiolta ja yhteisöltä. Näillä on mahdollisuus antaa lausuntoja kaavaehdotuksesta 19.4.2024 saakka.

Kaavoitusalueella koskevat samat merkinnät kuin Maakuntakaavassa 2040.

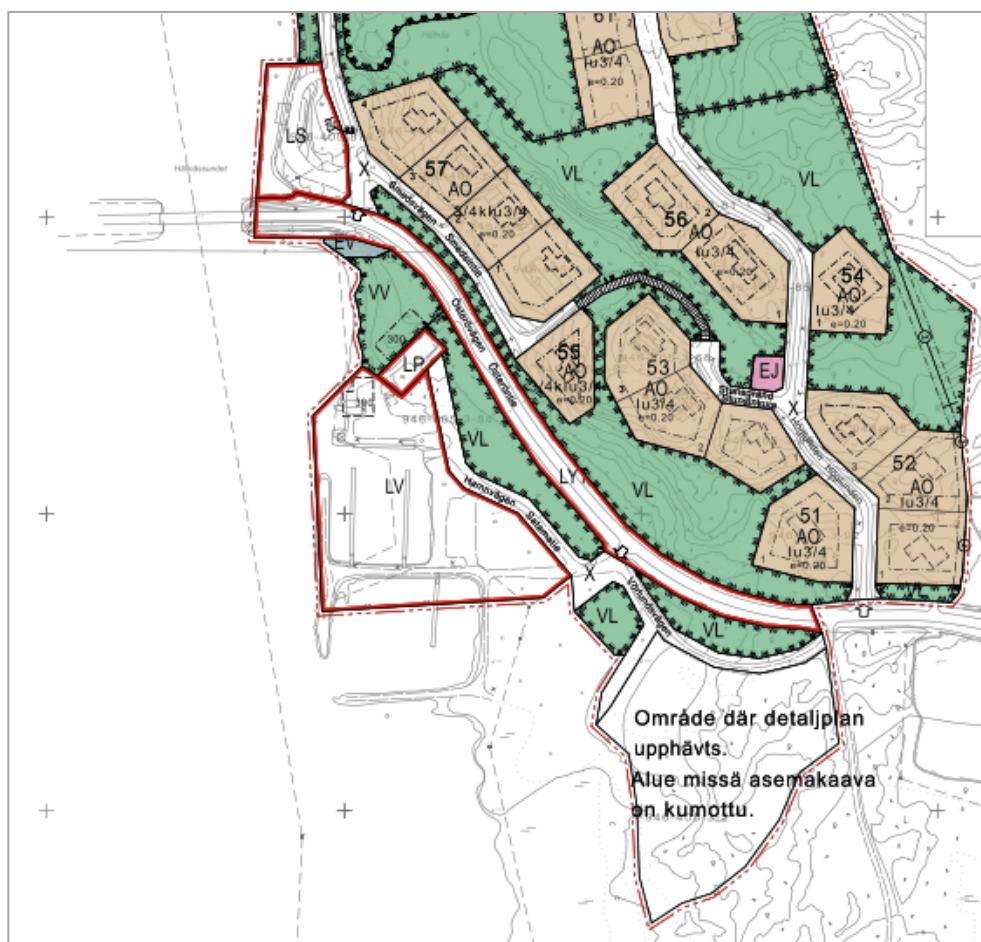
3.2.5 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.2.6 Asemakaava

Alueella on voimassa oleva Hellnäsin asemakaava, hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.9.2001 § 102. Kaavassa on tehty pienempiä muutoksia vuosina 2004 ja 2009.

Kaavoitusalue on osittain kaavoittamaton ennestään. Olemassa oleva satama-alue on osoitettu LV-merkinnällä (Venesatama / venevalkama). Tämän lisäksi alueella on uimarannan (VV), virkistysalueen (VL) ja yleisen pysäköintialueen (LP) aluevaraukset.



Kuva 14. Ote asemakaavayhdistelmästä.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Vöyrin kunnan rakennusjärjestys hyväksyttiin valtuustossa 13.12.2012. Vöyrin kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 22.4.2024 rakennusjärjestyksen tarkastamisen aloittamisesta.

4. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Kaavoitusprosessi toteutetaan neljässä päävaiheessa.

- 1) **Aloitusvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Aloitusvaiheessa laaditaan OAS, joka asetetaan nähtäville. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää kuntaan mielipiteitä OAS:sta.](#) OAS:aa voidaan päivittää kaavaprosessin aikana.
- 2) **Valmisteluvaihe (luonnosvaihe).** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen pidetään nähtävillä 14-30 päivää ja siitä kuulutetaan Kommunbladet-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla. [Osalliset voivat tällöin esittää mielipiteensä kaavasta joko suullisesti tai kirjallisesti.](#)
- 3) **Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, on usein tarvetta tarkistaa kaavaa. Kun kaavoitusjaosto on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Kommunbladet-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.
- 4) **Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan Kommunbladet-lehdessä ja kunnan internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:



4.3 Kaavamuutoksen tarve

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt Vöyrin kunta 5.8.2021 tulleen valtuustoaloitteen kautta, valtuustoaloite peräänkuulutti alueen liikenteen ja pysäköinnin parempaa järjestelyä. Kaavamuutoksen tarve syntyi myös siitä, kun aluetta halutaan kehittää leirintäalueella, muilla virkistystoiminnoilla ja toiminnoilla alueella.

Alueelta on tehty kyläsuunnitelma vuonna 2020 joka tulee toimia pohjana lähteenä alueen toimintojen ja rakennusoikeuden päättämisessä. Alueen historia ja aikaisemmat toimintamuodot on otettu huomioon suunnitelman laatimisessa.

Kyläsuunnitelma laadittiin kyläsuunnitelmaryhmän toimesta, joka koostuu KaitSORin kylätoimikunnan, KaitSORin yhteisalueiden, Vöyrin venekerhon ja Hellnäsin asukasyhdistyksen edustajista. Suunnitelmaa työstettiin vuoden 2018 lopulta alkuvuoteen 2020 saakka Aktion Österbotten-yhdistykseltä saadulla Leader-avustuksella.



Kuva 15. Kuva KaitSORin kyläsuunnitelmasta. ©Arkkitetoimisto Bäckman & Dunseath Oy

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 1.11.2021 § 218 kaavoitustyön aloittamisesta.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1 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 62 §:n mukaisesti §).

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

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Vöyrin kunnan eri hallintotoimet
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan museo
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan hyvinvointialue
 - Länsirannikon ympäristöyksikkö
 - Ilmatieteen laitos

- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.**
 - Sähkö- ja teleoperaattorit
 - Kaitsorin kylätoimikunta
 - Kaitsorin yhdistykset
 - Vörå båtklubb
 - Hellnäsins asukas-yhdistys ry.

- **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.

4.5.2 Vireilletulo

Kaava tuli vireille 22.12.2022 kuulutuksella Kommunbladet-lehdessä ja kunnan internet-sivuilla osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen yhteydessä.

4.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- OAS oli nähtävillä 22.12.2022-23.01.2023. OAS:sta ei saatu lausuntoja, ainoastaan yksi mielipide kolmella allekirjoittajalla.
Alueen kehityksestä pidettiin keskustelukokous 31.10.2023 kunnan, kaavoituskonsultin ja asukasyhtiön, kyläyhdistyksen ja venekerhon osallistujien kesken.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä __.__.__.__. Kaavaluonnoksesta saatiin _ lausuntoa ja _ mielipidettä. (lisätään myöhemmin).
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.__.__. Kaavaehdotuksesta saatiin _ lausuntoa ja _ muistutusta. (lisätään myöhemmin).

4.5.4 Viranomaisyhteistyö

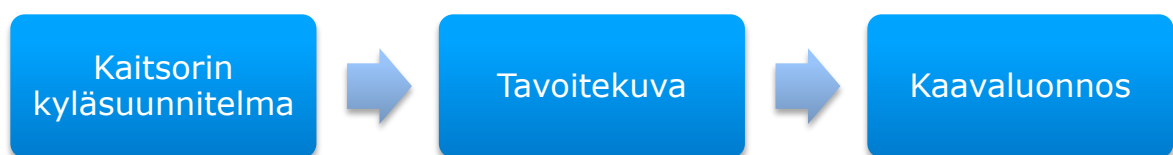
Viranomaisia kuullaan kaavaprosessin aikana lausuntomenettelyllä. Tarvittaessa järjestetään lisää neuvotteluja kaavoitusprosessin aikana.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on laatia asemakaava joka mahdollistaa Hellnäsin satama-alueen kehitystä liikenteellisesti turvallisemmaksi ja yleisesti viihtyisämmäksi ja monipuolisemmaksi ympäristöksi eri toiminnoille. Kaavan on tarkoitus, paitsi kehittää itse satamatoimintoja alueella, myös käyttää hyödyksi niitä virkistyksellisiä mahdollisuuksia joita alue pitää hallussaan. Alueelle suunnitellaan myös uutta leirintäaluetta.

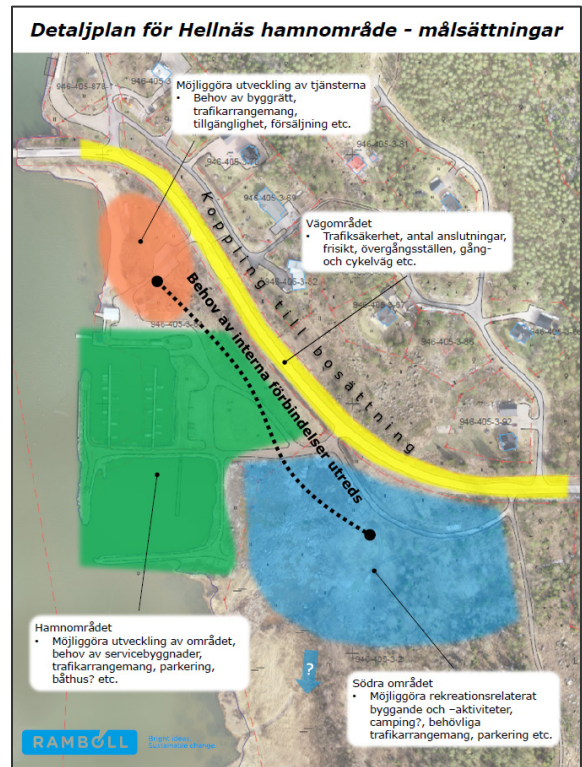
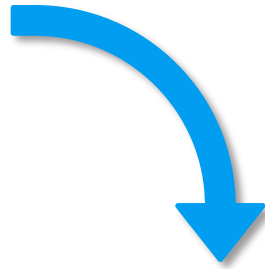
Hankkeen aloitusvaiheessa laadittiin tavoitekuva konkretisoidakseen alueen tarpeita, tavoitekuva perustuu osittain Kaitsori kyläsuunnitelmaan joka on laadittu vuonna 2020 sekä kunnan tavoitteisiin alueella.

Tavoitekuva on pohjana kaavaluonnokselle.





Kuva 16. Ote Kaitsorin kyläsunnitelmasta, katso liite 3.



Kuva 18. Ote tavoitekuvesta, katso liite 4.



Kuva 17. Ote kaavaluonnoksesta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne on muotoiltu osin voimassa olevan asemakaavan mukaan ja inspiraationa on toiminut laadittu kyläsuunnitelma.

5.2 Kaavaluonnos 11.6.2024

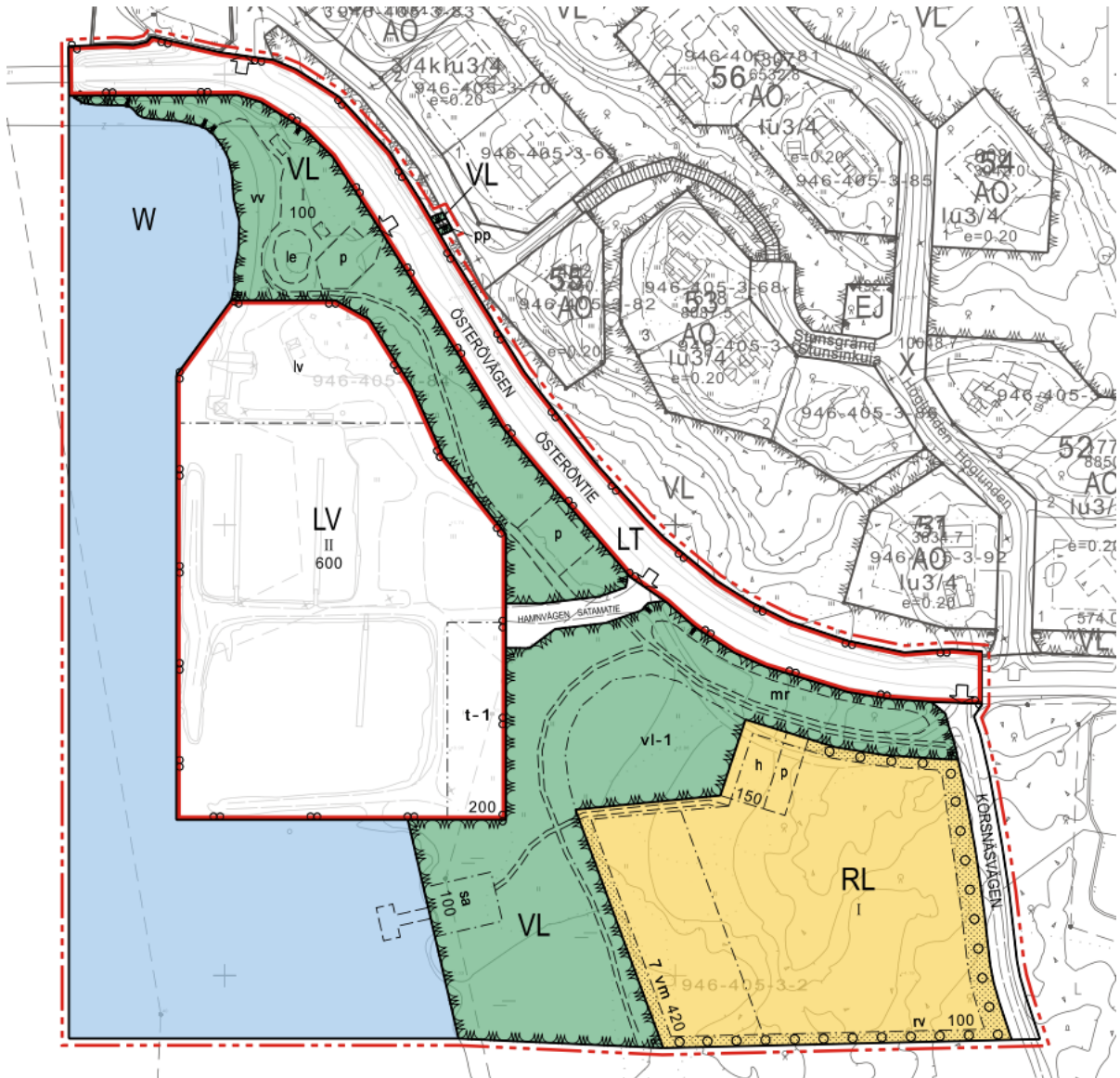
Kaavaluonnos perustuu alueella olemassa olevaan asemakaavaan. Yleisen tien aluetta (LT) on levennetty tehdäkseen tilaa uudelle kevyen liikenteen väylälle. Uimarannalla olevalle VL-alueelle on osoitettu ohjeellisia osa-alueita pysäköinnille, leikkipuistolle ja ohjeellisia rakennusaloja kioskirakennukselle ja pienempi pukukopin rakennus.

Satama-alueetta (LV) on suurennettu etelään päin uudella satama-altaalla, LV-alueen pohjoisosassa on osoitettu "lv"-rakennusalue, jolle on tarkoitus sijoittaa satama-alueeseen kuuluvia rakennuksia, kuten ravintola, saunarakennus ja varastorakennus. Uuden satama-altaan itäpuolella on osoitettu t-1-alue, jolle voi sijoittaa talousrakennuksia kalavajojen muodossa.

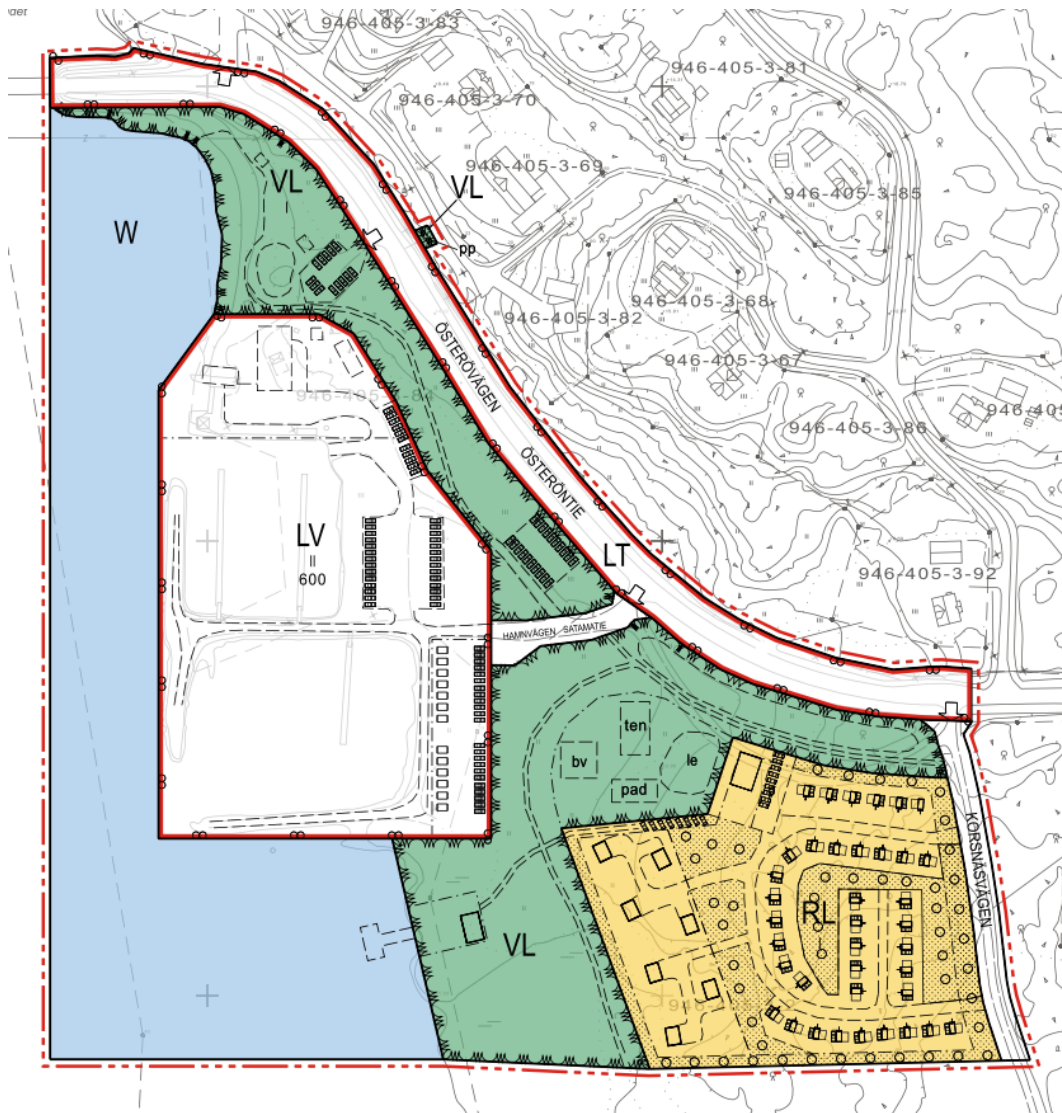
VL-alueen eteläpuolelle on osoitettu vl-1 alue, johon on ajatuksena sijoittaa eri virkistystoimintoja, esimerkiksi ulkokuntosali, leikkipuisto ja eri kenttiä palloilulajeille. Saunarakennus on tarkoitettu leirintäalueen (LR) asiakkaille.

Korsnäsiintieltä tulevan liittymän kautta ajetaan uudelle suunnitellulle leirintäalueelle, alueen länsiosassa on rakennusalue, joka on tarkoitettu mökkirakennuksille joita vieraat voivat vuokrata. Kokonaiskerrosala on 420 m² ja se voidaan jakaa enintään seitsemälle erilliselle rakennukselle. RL-alueen pohjoisosassa, vl-1-alueeseen rajautuen, on osoitettu huoltorakennusten ja pysäköintien rakennusalat. Muilta osin leirintäalue on osoitettu rv-alueeksi (Asuntovaunu-/asuntoauto-alue), rv-alueella on myös osoitettu 100 m² rakennusoikeus mahdollisille varastorakennuksille tai vastaaville.

Leirintäalueen pohjoispuolella, VL-alueella on mr-osalue (maisemanrakennuskohteiden osa-alue). mr-alueelle voidaan sijoittaa ylijäämämaamassoja, jotka syntyvät alueen toteutuksen yhteydessä. Maisemarakennuskohteet voivat olla pienen istutettavan maavallin muodossa, maavalli toimii sekä näkö- että melusuojana leirintäalueelle.



Kuva 19. Ote kaavuluonnoksesta 11.6.2024.



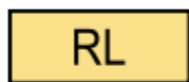
Kuva 20. Ohjeellinen visualisointi yhdestä mahdollisesta vaihtoehdosta, ja miten se voisi toteuttaa.

5.3 Aluevaraukset

Alueella on seuraavat aluevaraukset. Merkinnät ja määräykset kokonaisuudessaan selviävät kaavakartalta.



Område för närrekreation.
Lähivirkistysalue.



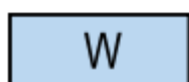
Campingområde.
Leirintäalue.



Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.



Småbåtshamn.
Venesatama.



Vattenområde.
Vesialue.

5.4 Mitoitus

Kaavaluonnoksessa on osoitettu seuraavat alueet ja rakennusoikeudet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-alan osuus %	Kerrosala k-m²
RL	2,0199		670
R yhteensä	2,0199	15,97	670
VL	2,9269		200
V yhteensä	2,9269	23,15	200
LT	1,1430		
LV	2,9691		800
L yhteensä	4,1121	32,52	800
W	3,3068		
W yhteensä	3,3068	26,15	
Tiet	0,2804		
Kadut, tiet yhteensä	0,2804	2,22	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	12,6460	100 %	1670 k-m²

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan merkittäviä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslaissa määrättyjen vaatimusten mukaisesti. Laissa määrätään;

”MRL 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain 9 §:n ja – asetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Tämän kaavan olennaisia vaikutuksia on arvioitu alla.

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Yhdyskuntarakenne pysyy muuttumattomana, rakentaminen tapahtuu olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Alue kehittyy ja muodostaa paremman ja houkuttelevamman kokonaisuuden. Hellnäsissä asukkaisiin kohdistuvat vaikutukset ovat suurimmat, kaavamuutos johtaa lisääntyneeseen liikenteeseen mutta myös liikenneturvallisempaan alueeseen. Leirintäalueelta kuuluva ääni voi mahdollisesti häiritä lähimmissä asuintaloissa asuvia asukkaita, riippuen kuinka kattava toiminta tulee olemaan, kaavassa on osoitettu viheralueita leirintäalueen ja tien välillä, johon on myös osoitettu mr-alue (maisemarakennuskohteiden osa-alue) joka vaimentaa leirintäalueelta tulevia ääniä. Vaikutukset vähäisiä mutta myönteisiä.

Palvelu, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kun kaava hyväksytään ja aluetta voidaan aloittaa kehittämään, voi alueella muodostua eri toimintoja joka johtaa lisääntyneeseen palveluun ja mahdollisiin työpaikkoihin, varisinkin kesäaikaan. Vaikutukset myönteisiä.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

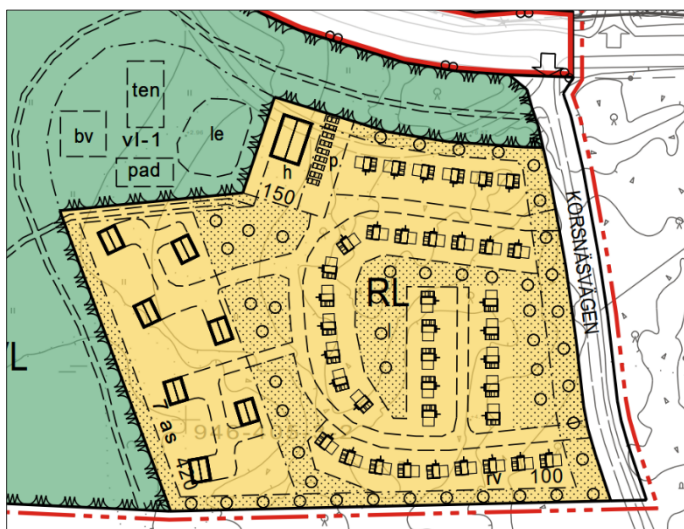
Kaavan tavoitteena on kehittää virkistystä ja vapaa-ajan toimintaa alueella. Alueelle suunnitellaan uusi leirintäalue, uusia leikkipaikkoja ja uusia alueita muun tyyppisille virkistystoiminnoille. Myönteisiä vaikutuksia virkistykselle ja vapaa-ajantoiminnalle.

Liikenne

Sujuvuus

Asemakaavassa varataan tilaa uusille toiminnoille venesatamassa ja uimarannalla. Lisäksi alueen etelä-osaan osoitetaan uusi leirintäalue. Nykyinen kioskirakennus siirtyy venesataman puolelta uimarannalle. Venesatamaan on mahdollista rakentaa uusi huoltorakennus, venevajoja ja uusia venepaikkoja. Leirintäalueelle on mahdollista rakentaa huoltorakennus ja leirintämökkejä.

Uusien toimintojen aiheuttama liikenteen lisäys muodostuu venesataman uusista venepaikoista ja leirintäalueen matkatuotoksesta. Pienvenesataman matkatuotos on matkatuotokäsikirjan mukaan 11–36 kävijää vuorokaudessa/venepaikka. Venesatamaan tulee uusia venepaikkoja noin 16 kpl. Kävijämäärän arvioidaan olevan vaihteluvälin alarajalla venesataman sijainnin vuoksi. Leirintäalueen matkatuotos on matkatuotokäsikirjan mukaan 40–300 kävijää/vrk/leirintäalue. Havainnekuuvan (**kuva 17**) perusteella alueelle voi toteutua noin 38 asuntovaunu- tai asuntoautopaikkaa, 7 leirintämökkiä, joten arvioidaan kävijämäärän olevan vaihteluvälin alarajalla.



Matkatuotoslaskelma

Venesatama: 11 kävijää/vrk/venepaikka x 16 venepaikka = 176 kävijää/vrk => 352 ajon/vrk
 Leirintäalue: 40 kävijää/vrk/alue = 40 kävijää => 80 ajon/vrk

Kuva 21. Leirintäalueen havainnekuva.

Sekä venesataman, että leirintäalueen toiminnot painottuvat hyvin vahvasti kesäaikaan. Matkatuotosten voidaan olettaa olevan hyvin paljon pienempiä muina vuodenaikoina. Liikenne-ennusteissa tarkastellaan liikenteen lisäystä kesän keskimääräisenä vuorokautena Österöntiellä. Kevyiden ajoneuvojen kasvukerroin vuodelle 2040 on valtakunnallisen liikenne-ennusteen mukaan Pohjanmaan yhdysteillä 1,024 ja raskaiden ajoneuvojen osalta vastaava luku on 1,058. **Taulukossa 2** on esitetty liikenne-ennuste (KKVL) vuodelle 2040, kun kaavassa osoitetut toiminnot ovat kokonaan toteutuneet.

Taulukko 2. Liikenne-ennuste Österöntielle (KKVL) vuodelle 2040.

	KKVL 2024	kerroin	KKVL 2040	matkatuotos venesatama	matkatuotos leirintäalue	YHT
kevyet	636	1,024	651	324	74	1048
raskaat	55	1,058	58	28	6	93
YHT	691		709	352	80	1141

Liikenne kasvaa Österöntiellä erityisesti kesäaikana, jolloin liikenne on vilkkaampaa muutoinkin. Tämä saattaa olla lähialueen asukkaille kohtalainen muutos nykytilanteeseen. Liikennemäärä on kuitenkin edelleen hyvin pieni, eikä liittymissä ole odotettavissa sujuvuusongelmia. Nopeusrajoituksen ollessa alhainen, melutaso pysyy matalana.

Turvallisuus

Liikenteen kasvu heikentää liikenneturvallisuutta. Österöntielle esitetyt toimenpiteet parantavat kuitenkin liikenneturvallisuutta. Toimenpiteet parantavat erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta ja turvallisuuden tunnetta. Nopeusrajoituksen laskeminen parantaa myös ajoneuvoliikenteen turvallisuutta.

Tekninen huolto

Olemassa olevaa teknistä huoltoa voidaan hyödyntää ja laajentaa, kaavoitusalueella on ennestään viemäri- ja vesijohdot. Kaava ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia tätä koskien.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemakuva

Toteutettu kaava tulee vaikuttamaan maisemakuvaan tietyssä määrin, erityisesti mereltä katsoen ero on suuri leirintäalueen toteuduttua. Säilyttämällä leirintäalueen edustalla oleva ranta lähivirkistysalueena, jolla hakkuut on kielletty, lievitetään kaavan maisemallisia vaikutuksia. Kaavan määräyksiensä mukaan tulevien tonttien/rakennuspaikkojen pinnan korotus tulee tehdä maisemalliset tekijät huomioiden.

Korkeusolosuhteet

Valmiiksi rakennetulla satama-alueella, uimarannan alueella ja pysäköintialueella korkeusolosuhteet eivät muutu huomattavasti. Uudella suunnitellulla leirintäalueella ja lähivirkistysalueella mereen päin tulee tapahtumaan muutoksia korkeusolosuhteissa hyvän maaperustan saamiseksi. Vaikutukset korkeusolosuhteisiin eivät kuitenkaan ole merkittäviä.

Vesistö ja vesitalous

Kaavan ei odoteta aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia vesistöille. Rakennusten sijoitus tulee olla riittäväällä etäisyydellä ja riittäväällä korkeudella vesialueesta jotta ne eivät vaurioidu kosteudesta. Kaavamääräyksiä noudattamalla merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Luonnonolosuhteet, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Laadittujen luontoselvitysten mukaan kaavoitusalueella ei ole suojeltuja luontotyyppisiä eikä lajeja. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Vaikutuksia ei muodostu.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään valtuustossa vuoden 2025 alussa. Kaavan vahvistamisen jälkeen vastuu alueen toteuttamisesta on kunnalla.