

Kunta

Vöyrin kunta

Asiakirja

Asemakaavaselostus - käännös

Päivämäärä

21.2.2020

Hyväksytty kunnanvaltuustossa: 12.3.2020 § 6

VÖYRIN KUNTA

HYLKENPAJ RANTA-ASEMAKAAVA



KAAVASELOSTUS

Laatija **Christoffer Rönnlund**
Päivämäärä **16.8.2019, 4.12.2019, 21.2.2020**
Tarkistus ja **Päivi Märjenjärvi**
käännös

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA
Puh. +358 20 755 7600
Faksi: +358 20 755 7602
www.ramboll.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	6
1.4	Selvitykset	6
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Kaavoitustyö	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistusolosuhteet	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3.2.1.1	Maakuntakaava 2030	9
3.2.1.1.1	Vaihemaakuntakaavat 1 & 2	10
3.2.1.2	Yleiskaava	10
3.2.1.3	Ranta-asemakaava	10
3.2.1.4	Rakennusjärjestys	10
3.2.1.5	Tonttijako ja tonttirekisteri	10
3.2.1.6	Pohjakartta	11
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Kaavoitusprosessin kuvaus	11
4.2	Kaavoituksen tarve	11
4.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4.1	Osalliset	12
4.4.2	Vireilletulo	12
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	12
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	13
4.5	Ranta-asemakaavan tavoitteet	13
5.	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus	14
5.2	Kaavaluonnos	14
5.3	Kaavaehdotus	15
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen	15
5.5	Kaavan suhde muihin suunnitelmiin	16
5.6	Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset	17
5.7	Nimi	17
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	17

6.1	Selvitys vaikutuksista alueeseen	17
6.1.1	Ihmisten elinolosuhteet ja elinympäristö	17
6.1.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
6.1.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	18

LIITTEET:

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*
- Liite 2: Luontoselvitys 2017–19.*

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Vöyrin kunnan, Ramboll Finland Oy:n ja alueen maanomistajien kesken.

Tietoa tästä ohjelmasta ja kaavoitusprojektista on saatavana kunnan yhteyshenkilöltä.

KAAVOITUSVIRANOMAINEN:

Vöyrin kunta

Vöyrintie 18

66600 Vöyri

Puh. +358 (0)6 382 1111

Faksi +358 (0)6 382 1300

www.vora.fi

Yhteyshenkilö:

Hallintojohtaja, Markku Niskala

Puh. +358 50 552 8051

S-posti: markku.niskala@vora.fi

KAAVOITUSKONSULTTI:

Ramboll Finland Oy

Teräksenkuja 1-3 E,

65100 VAASA

Puh. 020 755 7600

Faksi 020 755 7602

www.ramboll.fi

Kaavan laatija

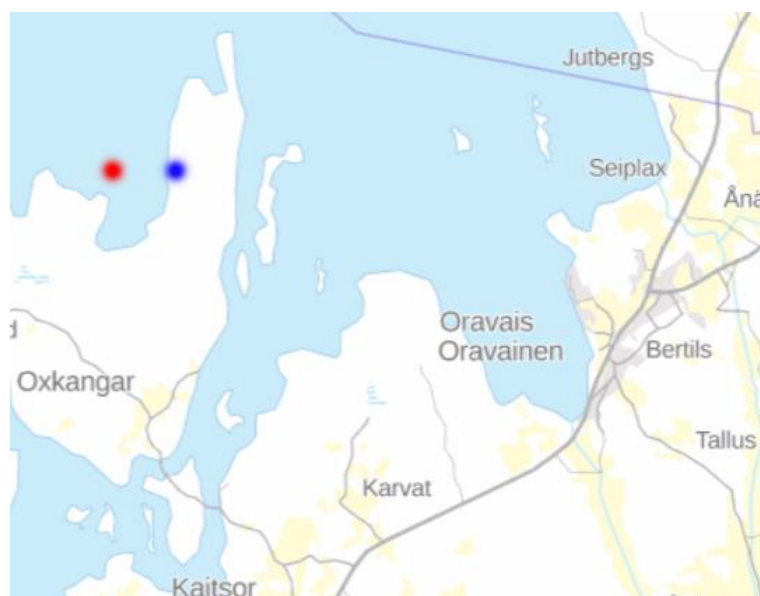
Projektipäällikkö Christoffer Rönnlund

Puh. +358 44 312 2301

S-posti: christoffer.ronnlund@ramboll.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue muodostuu kahdesta erillisestä alueesta; Tärnesörin eteläisestä alueesta ja osasta Hylkenpajta. Hylkenpaj sijaitsee mantereella Oxkangarissa, kun taas Tärnesör on Vantlaktfjärdenillä. Molemmat alueet kuuluvat kiinteistölle HOLMS 946-423-4-106. Kaava-aluetta koskee ennestään Oravaisten osayleiskaava merenläheisille kylille.



Kuva 1. Alueiden likimääräiset sijainnit. Tärnesör punaisella ja Hylkenpaj sinisellä. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Alueiden likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **HYLKENPAJ RANTA-ASEMAKAAVA**.

Kaavoituksen tavoitteena on siirtää kaksi nykyistä loma-asuntotonttia (RA) Tärnesöriltä Hylkenpajlle. Lue lisää *kohdasta 4.2 – Kaavoituksen tarve*.

1.4 Selvitykset

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys vuonna 2017.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

22.8.2019 § 15	Kehitys- ja kaavoitusjaosto käsitteli OAS:aa ja kaavaluonnosta.
4.9–4.10.2019	OAS ja kaavaluonnos nähtävillä.
11.12.2019–10.1.2020	Ehdotus nähtävillä.
2.3.2012 § 25	Kunnanhallitus hyväksyi ranta-asemakaavan.
12.3.2020 § 6	Kunnanvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan.

2.2 Kaavoitustyö

Kaavoituksessa keskeisintä on siirtää kaksi nykyistä loma-asuntotonttia (RA) Tärnesöriltä Hylkenpajlle. Loma-asuntotontit on osoitettu Oravaisten osayleiskaavassa merenläheisille kylille. Kaavoituksessa pyritään ranta-asemakaavalla siirtämään tontit Hylkenpajlle, jättäen Tärnesör koskemattomaksi, sillä saarella ei ole muita rakennuspaikkoja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteutus voidaan aloittaa, kun se on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja saanut lainvoiman. Toteutuksesta vastaavat maanomistajat.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kyseiset alueet sijaitsevat Oxkangarissa. Tärnesör sijaitsee Vantlaktjärdenin ja Kalotjärdenin rajalla. Tärnesör koostuu useasta saaresta. Kaavoitus koskee niistä eteläisintä saarta. Saaren pinta-ala on noin 5,2 ha.

Tämän kaavamuutoksen myötä kyseinen alue Tärnesörillä säilyy rakentamattomana, joten Tärnesörin olosuhteita ei käsitellä sen enempää tässä kaavaselostuksessa.

Hylkenpaj sijaitsee Oxkangarilla mantereen luoteisosassa. Lähialueelle on ennestään rakennettu lomakiinteistöjä, alueelle on myös tieyhteys. Alueen ulkopuolella on syvän veden aluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Lähimaisemassa vallitsevat meri ja saaristo. Maisema koostuu saarista, luodoista, pienistä lahdistä ja avoimista ulapoista. Hylkenpaj on kivinen, etenkin alueen pohjoisosasta.



Kuva 3. Alueen pohjoisosassa on paljon isoja kiviä.



Kuva 4. Rannoilla on myös ruoko-osuuksia.

Korkeusolosuhteet

Ranta on suhteellisen jyrkkä. Korkein kohta 10,5 m mpy. on noin 55 m etäisyydellä rannasta. Erityisesti alueen keskiosa viettää melko jyrkästi kohti merta. Alueella on suuri määrä isohkoja siirtolohkareita ja maaston voidaan katsoa olevan paikoittain "vaikeakulkuinen".

Vesistö ja vesitalous

Hylkenpaj sijaitsee Vantlaktfjärdenin yhteydessä. Alueelle ei ole kunnallista vesijohtoa.

Luonnonsuojelu

Tärnesörin ja Hylkenpajin alueelta on tehty luontoselvitys, jonka mukaan Tärnesörin tulisi kuulua metsäalueiden vapaaehtoiseen suojeluun (METSÖ). Saari koostuu vanhasta kuusimetsästä ja saarella käy säännöllisesti merikotkia. Rakennuspaikkojen siirto pois Tärnesöritä parantaisi saaren luontoarvoja.

Hylkenpajilla on alue, joka tulee jättää rakentamattomaksi. Alueen eteläinen osa koostuu nimittäin alavasta ruokolahdesta, jossa on siirtymä lehtomaiseen metsäalueeseen.

Tietolähde; Luontoselvitys (2017-19).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Vakituinen ja vapaa-ajan asuminen

Vakituista asutusta on Oxkangarin kylässä. Lähialueella on vapaa-ajan asutusta. Lähialueen rannat ovat suhteellisen tiheästi rakennettuja. Rakennuskanta käsittää kaikkea pienistä yksinkertaisista rantasaunarakennuksista nykyaikaisiin vapaa-ajan asuntoihin.

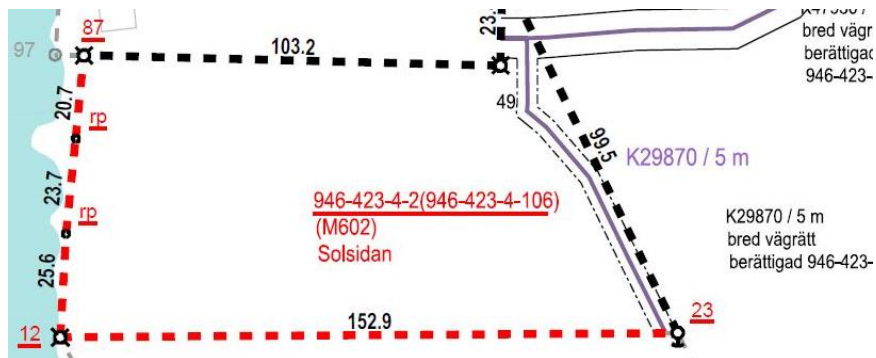
Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Suurta osaa saaristosta on pitkään hyödynnetty virkistystarkoituksiin, lähinnä vapaa-ajan asutukseen ja veneilyyn.

Liikenne

Lähialueelle on tieyhteys.

Etäisyys tiehen on n. 60 m, kyseisellä kiinteistöllä on tieoikeus pohjoispuolella olevalla naapuri-kiinteistöllä.



Kuva 5. Kuvassa näkyy tieoikeuden sijainti oikealla.

Tekninen huolto

Lähialue on sähköverkon piirissä.

3.1.4 Maanomistusolosuhteet

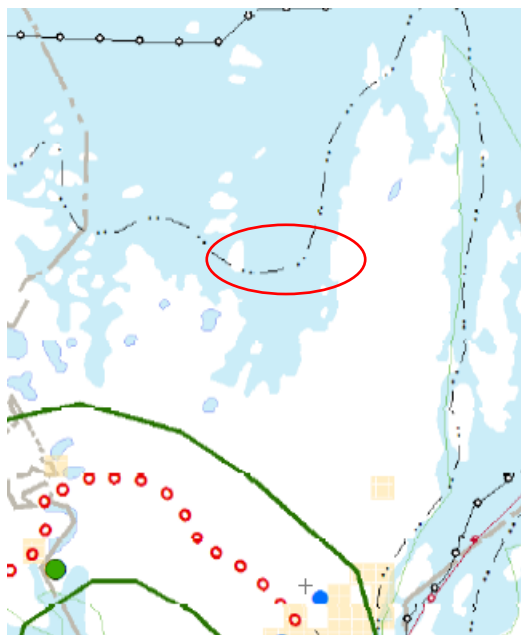
Suunnittelualueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava 2030

Pohjanmaan rannikkoalueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava, vahvistettu: 21.12.2010.



Kuva 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030.

Ainut kaava-alueita koskeva varaus maakuntakaavassa on:

— — — — — **Strandzon**
 — — — — — **Rantavyöhyke**

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on laadittavana. Uusi maakuntakaava on tarkoitus hyväksyä vuonna 2020.

Maakuntakaavan 2040 ehdotuksessa ei ole merkintöjä alueelle.

3.2.1.1.1 Vaihemaakuntakaavat 1 & 2

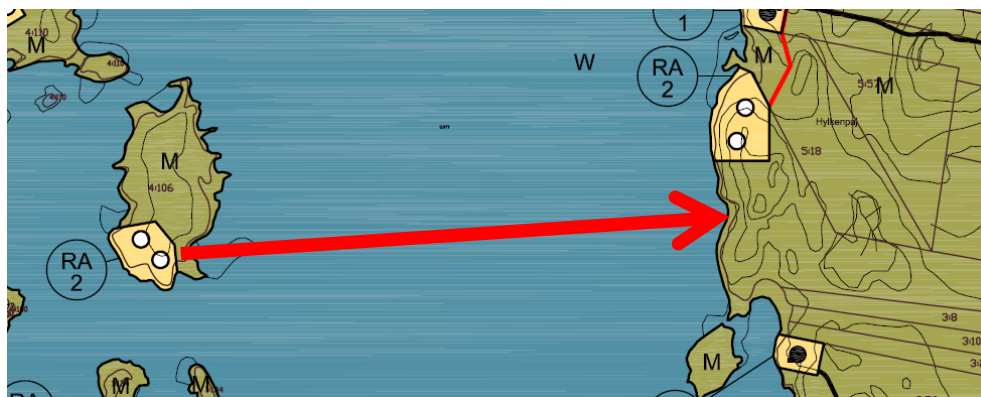
Vaihemaakuntakaava 1 – Kaupallisten palvelujen sijoittuminen hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 14.5.2012 ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 4.10.2013.

Vaihemaakuntakaava 2 – Uusiutuvat energiamuodot ja niiden sijoittuminen Pohjanmaalla hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 12.5.2014 ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 14.12.2015.

Kaavoitettavalle alueelle ei ole varauksia vaihemaakuntakaavoissa.

3.2.1.2 Yleiskaava

Voimassa oleva osayleiskaava on Oravaisten osayleiskaava merenläheisille kylille. Kaava hyväksyttiin 2008 Oravaisten kunnanvaltuustossa. Alla olevassa kuvassa näkyy, mistä ja mihin rakennuspaikat halutaan siirtää.



Kuva 7. Ote osayleiskaavasta.

3.2.1.3 Ranta-asemakaava

Alueelle tai sen lähialueille ei ole ennestään laadittu ranta-asemakaavaa.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.12.2012.

3.2.1.5 Tonttijako ja tonttirekisteri

Tiedot alueen kiinteistöjaosta perustuvat Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

3.2.1.6 Pohjakartta

Hylkenpaj on kartoitettu syksyllä 2017, joten ranta-asemakaava on laadittu ajantasaiselle pohjakartalle. Koska Tärnesörille ei ole suunniteltu rakentamista, sille ei ole tarvetta laatia pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavoitusprosessin kuvaus

Kunnilla on Suomen lain mukaan kaavoitusmonopoli omilla alueillaan, ja siten koko kaavaprosessin ajan on tehtävä sujuvaa yhteistyötä Vöyrin kunnan kanssa tiedonkulun varmistamiseksi. Osallisille on annettava mahdollisuus tulla kuulluksi, ja siksi järjestetään virallisia nähtävillöölövaiheita.

Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)*. OAS asetetaan virallisesti nähtäville. Nähtävillöölöaikana osalliset voivat jättää huomautuksia ja viranomaisilta pyydetään lausunnot. OAS on tiedottava asiakirja, joka kertoo siitä, mistä kaavoituksessa on kyse, mitkä lakipykälät ohjaavat kaavoitusta, ja kuka on yhteyshenkilö mahdollisia kysymyksiä varten. Tarvittaessa OAS:aa täydennetään kaavaprosessin aikana.

Toisessa vaiheessa laaditaan *asemakaavaluonnos* alueen maankäytöstä, jossa huomioidaan OAS:n nähtävillöölöaikana saatu palaute. Laaditut ja olemassa olevat hanketta koskevat selvitykset otetaan huomioon. Kun toimiva kaavaratkaisu on saatu aikaan, luonnos asetetaan virallisesti nähtäville. Osalliset voivat jättää nähtävillöölöaikana huomautuksia ja viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Ensimmäinen ja toinen vaihe tehdään samanaikaisesti tässä kaavahankkeessa.

Kolmannessa vaiheessa laaditaan *asemakaavaehdotus*, jossa otetaan huomioon luonnoksen nähtävillöölön aikana saatu palaute. Kaavaehdotus laaditaan parhaan mahdollisen ratkaisun saamiseksi. Kun toimiva kaavaratkaisu on saatu aikaan, kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Nähtävillöölövaiheessa osalliset voivat jättää muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Neljännessä vaiheessa ehdotukseen tehdään *teknisiä tarkistuksia*. Tekniset tarkistukset tehdään kaavaehdotuksen nähtävillöölön aikana saadun palautteen pohjalta sekä mahdollisten pienten virheiden korjaamiseksi. Jos ehdotukseen on tehtävä suuria muutoksia, ehdotus voidaan joutua asettamaan uudelleen virallisesti nähtäville. Pienet ehdotukseen tehdyt korjaukset eivät kuitenkaan edellytä uutta nähtäville asettamista.

Viidennessä ja viimeisessä vaiheessa kunta hyväksyy kaavaehdotuksen. Hyväksymisestä voi tehdä valituksen. Mikäli valituksia ei jätetä, kaava saa lainvoiman.

4.2 Kaavoituksen tarve

Kaavoitukselle on tullut tarvetta, kun maanomistajat ovat toivoneet kahden nykyisen rakennuspaikan siirtämistä Tärnesöriltä Hylkenpajlle.

Syytä siihen, miksei rakennuspaikkoja ole siirretty rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä, ei löydetty. Rakennuspaikkoja olisi todennäköisesti voitu siirtää jo siinä vaiheessa, mutta maanomistajien toimesta ei silloin toiveita varmaan oltu esitetty. Koska nämä kaksi rakennuspaikkaa ovat muodostuneet saaren pinta-alan perusteella, ne myös sijoitettiin osayleiskaavassa Tärnesörille.

Kaavoitustyö perustuu MRL 74 §:ään – *Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen*.

4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ensimmäinen käsittely kunnassa tapahtui 22.8.2019 § 15, kun kehitys- ja kaavoitusjaosto käsiteli kaavoitushanketta.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

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

4.4.1 Osalliset

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:**
 - VÖYRIN KUNNAN ERI HALLINTOTOIMET – (Vöyrintie 18, FI-66000 VÖYRI)
 - POHJANMAAN ELY-KESKUS (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) – (PL 262, 65101 VAASA)
 - POHJANMAAN LIITTO – (PL 174, 65101 VAASA)
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa asemakaava koskee.**
- **Kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat suunnittelualueella ja sen vaikutusalueella.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaan tai sidosryhmiin kaavoituksella voi olla vaikutuksia.

4.4.2 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille OAS:n (osallistumis- ja arviointisuunnitelman) ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä, kun kaavoituksen käynnistymisestä tiedotetaan. Kuulutus oli Kommunbladetissa 4.9.2019. Esityslistat ja pöytäkirjat ovat olleet nähtävillä osoitteessa: www.vora.fi.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 4.9–4.10.2019 (MRL 62 §:n ja MRL 63 §:n mukaisesti). OAS:sta ja luonnoksesta ei saatu mielipiteitä tai lausuntoja.
- Ehdotus on ollut nähtävillä 11.12.2019-10.1.2020 (MRL 65 §) välisen ajan. Lausunto- ja ehdotuspyyntö ehdotuksesta lähetettiin asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille (MRA 27 § ja MRA 28 §). Nähtävilläolon aikana ELY-keskus, kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta sekä tekninen lautakunta jättivät lausunnot. Lautakunnilla ei ollut huomautettavaa kaavahdotuksesta.

Alla on selostettu ELY-keskuksen lausunnon keskeisin sisältö:

- Katsoo, että rakennuspaikkojen siirrolla on luultavasti myönteistä vaikutusta alueen luontorvoihin, mutta johtopäätöstä ei ole mahdollista tehdä, koska luontoselvitys on puutteellinen. Selvityksessä ei ole kuvattu menetelmiä tai tuloksia, mutta kylläkin johtopäätökset. Selvityksestä puuttuvat tiedot linnustosta, liito-oravasta ja viitasammakoista.
 - *Kaavan laatijan vastine: Luontoselvittäjän vastine tähän on lähetetty ELY:yn erillisinä vastineena.*
- Kaavaselostuksessa mainitaan, että asemakaavan rakennusoikeus on sama kuin rakennusjärjestyksessä. On hyvä muistaa, että rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14 §).
 - *Kaavan laatijan vastine: Asemakaava luonnollisesti määrittää rakennusoikeuden määrän, eikä rakennusjärjestys.*
- 15.11.2017 pidettiin työneuvottelu kaavan laatijan ja ELY-keskuksen kesken. Neuvottelussa selvisi, että ELY-keskuksen mukaan tällaisia siirtoja ei tulisi tehdä ranta-asemakaavoilla vaan osayleiskaavan muutoksilla. Ranta-asemakaavan muutoksen myötä osayleiskaava ja ranta-asemakaava tulevat olemaan keskenään ristiriitaisia. ELY halusi myös, että selvitetäisiin, miksi rakennuspaikkoja ei ole siirretty osayleiskaavavaiheessa Tärnesöritä mantereelle.
 - *Kaavan laatijan vastine: Vöyrin kunta on tietoinen asiasta, mutta on eri syistä päättänyt siitä huolimatta toteuttaa siirron ranta-asemakaavalla. Tietoa syystä, miksi rakennuspaikkoja ei ole siirretty osayleiskaavan laatimisvaiheessa löytyy edelleen kohdasta **4.2. Kaavoituksen tarve.***

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksessa järjestettiin työneuvottelu 15.11.2017, johon osallistuivat ELY-keskuksesta Seppo Hakala, John Öst ja Anu Schulte-Tiggess sekä Rambollista Christoffer Rönnlund.

Neuvottelussa kävi ilmi, että ELY-keskuksen mielestä tämänkaltaisia siirtoja ei pitäisi tehdä ranta-asemakaavoilla, vaan osayleiskaavan muutoksilla. Muutoksen tekeminen ranta-asemakaavalla johtaa siihen, että osayleiskaava ja ranta-asemakaava ovat keskenään ristiriidassa. ELY halusi myös, että selvitetäisiin, miksi rakennuspaikkoja ei ole siirretty Tärnesöritä mantereelle osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Maanomistaja toivoo kuitenkin, että hanketta jatketaan ranta-asemakaavan laatimisella.

Muutoin asianomaisille viranomaisille annetaan mahdollisuus osallistua kaavoitukseen antamalla lausunto kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

4.5 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on siirtää kaksi loma-asutuksen rakennuspaikkaa (RA) Tärnesöritä Hylkenpajille.

Tausta-aineisto

Kaavoituksen tausta-aineistona toimivat: nykyinen osayleiskaava, ajantasainen kiinteistöjako ja luontoselvitys.

Kaavoitustyön toteutus:

Kaavoitustyön perustana ovat Maankäyttö- ja rakennuslain 5 § - Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet, 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa ja 73 § - Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Laaditussa luonnoksessa on huomioitu maanomistajien esittämät tavoitteet.

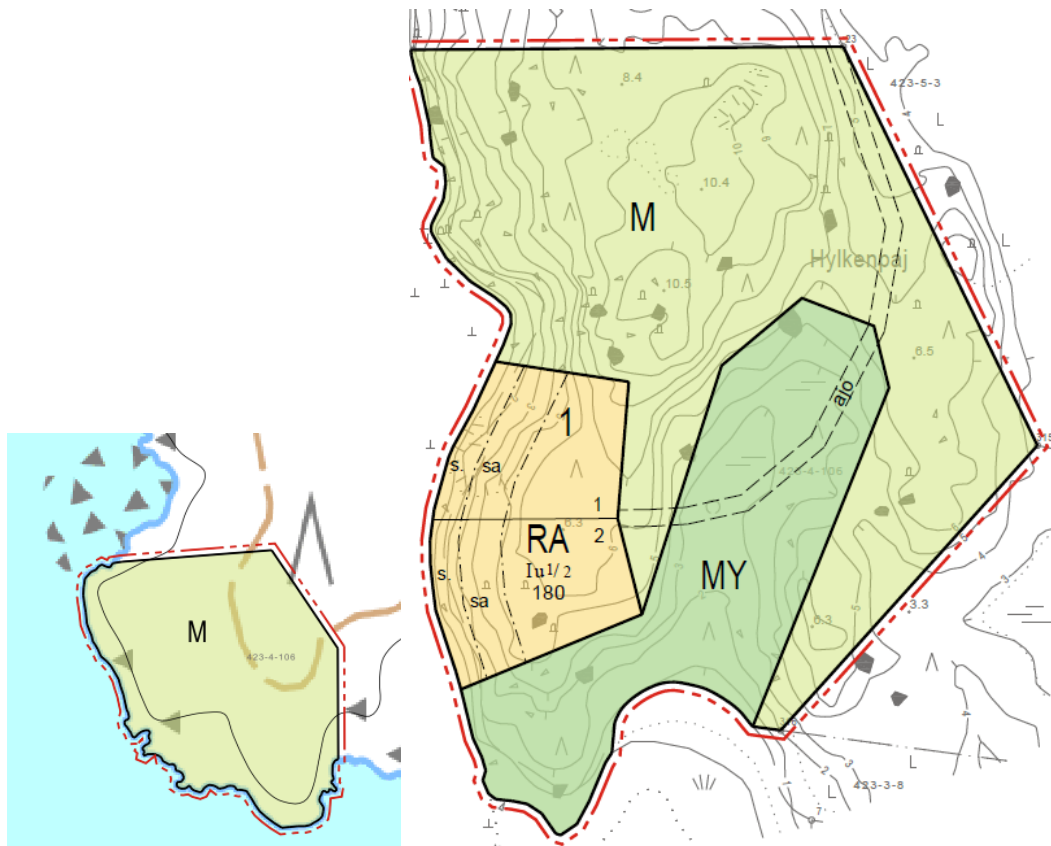
5.1.1 Mitoitus

Rakennuspaikkojen kokonaismäärä pysyy ennallaan. Mitoitusvyöhykkeiden väliset rakennuspaikkojen määrät muuttuvat kuitenkin, kun rakennuspaikat siirretään ”sisäsaaristosta” ”vyöhyke 2:een”. Vyöhyke 2 on ennestään tiheimmin mitoitettu. Siirto on kuitenkin täysin osayleiskaavan tavoitteiden mukainen, joilla halutaan edistää rakennuspaikkojen siirtoa saarilta mantereelle.

5.2 Kaavaluonnos

Luonnos koskee sekä Tärnesöriä että Hylkenpajta.

Luonnoksessa rantaosayleiskaavassa osoitettu RA-alue Tärnesöriellä on muutettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). RA-rakennuspaikat on sen sijaan osoitettu Hylkenpajlle. Luontoselvityksen mukaan alueen eteläosassa on alue, joka tulee jättää koskemattomaksi matalan ruokoisen lahden, ranta-alueen ja alavan lehtomaisen metsäalueen takia. Hylkenpajin alueet, joita ei osoiteta RA-alueena tai joille ei tule MY-merkintää, osoitetaan rantaosayleiskaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueena (M).



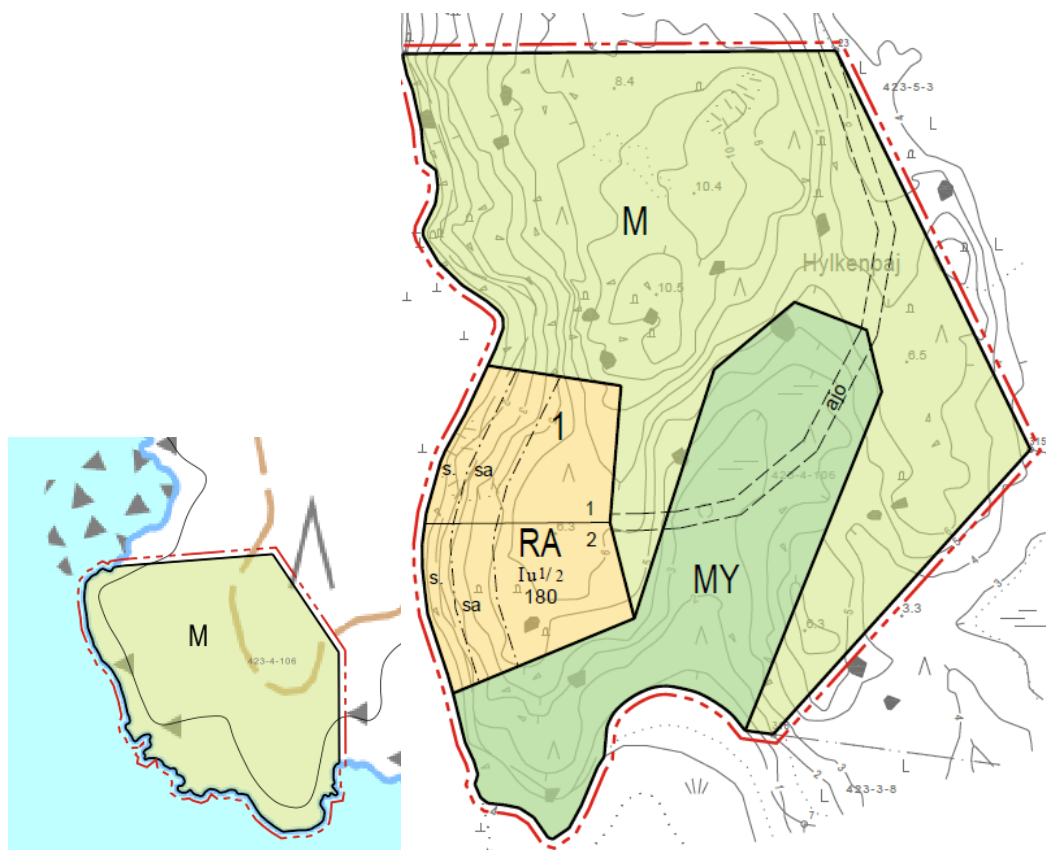
Kuva 8. Otteet kaavaluonnoksesta.

Kaava sisältää kolme keskeistä merkintää, *Loma-asuntojen korttelialue (RA)*, *maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)* sekä *maa- ja metsätalousalue (M)*. Lähialueen

yhdyksuntarakenne ei muutu, koska lähialueen rannoilla on jo ennestään loma-asutusta. Tällä tavalla kaava täydentää nykyistä rakennetta lähialueella.

5.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia luonnosvaiheen jälkeen. Luonnosvaiheessa ei saatu palautetta, eikä myöskään käynyt ilmi tarpeita, jotka olisivat aiheuttaneet muutoksia ehdotusvaiheeseen.



Kuva 9. Kaavaehdotus on samanlainen kuin luonnos.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Yksi syy siirtoon on, että rakennuspaikkojen toteuttaminen ja hyödyntäminen on huomattavasti helpompaa Hylkenpajilla. Tämä on myös myönteistä ympäristön laadun kannalta, sillä luontoon kohdistuvia vaikutuksia koskemattomalla saarella vältetään ja laajennetaan sen sijaan jo osittain rakennettua aluetta. Tulevia rantojen ruoppauksia voidaan oletettavasti jopa vähentää kaavoituksen avulla, sillä vesialue Hylkenpajin edustalla on huomattavasti syvämpi kuin Tärnesörillä.



Kuva 10. Ilmakuva alueelta, rakennuspaikkojen sijainti osoitettu sinisellä viivalla. © Maanmittauslaitos.

5.5 Kaavan suhde muihin suunnitelmiin

Maakuntakaavan huomioiminen:

Maakuntakaava tai vaihemaakuntakaavat eivät vaikuta tähän kaavaan.

Osayleiskaavan huomioiminen:

Tässä ranta-asemakaavassa osoitetut aluevaraukset eivät ole osayleiskaavassa osoitettujen varustusten mukaisia. Syynä on se, että rakennuspaikkojen siirto tehdään eri kaavamutojen välillä eikä osayleiskaavan muutoksen avulla.

Osayleiskaavan kaavaselostuksessa sanotaan: *"...rakentaminen alueella, jossa se osayleiskaavan mukaan on kiellettyä, vaatii osayleiskaavamuutoksen, asemakaavan, ranta-asemakaavan tai poikkeusluvan...Olennaista on, että poikkeaminen ei saa vaarantaa kaavan tarkoitusta tai naapureiden oikeusturvaa".*

Lisäksi:

"Osayleiskaava toimii ohjeena asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Mikäli asemakaavalla on tarkoitus poiketa yleiskaavan rakennusoikeudesta, rakennuspaikkojen sijoituspaikoista tai muista yleiskaavan periaatteista, tutkitaan tapauskohtaisesti, onko hakija esittänyt sellaisia perusteluita, joiden perusteella yleiskaavasta voidaan poiketa."

Tässä tapauksessa tarkoituksena on poikkeaminen osayleiskaavan rakennuspaikkojen sijoituspaikoista. Rakennuspaikat on huomattavasti helpompi toteuttaa Hylkenpajilla ja siirrolla on myönteinen vaikutus ympäristöön.

Osayleiskaavan tavoitteita ei vaaranneta tällä ranta-asemakaavalla. Niin kauan, kun riittävä etäisyys olemassa olevien loma-asuntojen ja uusien rakennuspaikkojen välillä pidetään, ei voida myöskään katsoa naapureiden oikeusturvaa vaarantuvan.

Yllä olevan perusteella voidaan katsoa olevan perusteltua poiketa osayleiskaavan aluevarauksista.

5.6 Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset

Asemakaavan merkinnät on esitetty alla ja osoitettu kartalla. Määräykset ainoastaan kartalla.

RA LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

M MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

MY MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Muut merkinnät: katso kaavakartta.

5.7 Nimi

Kaavan nimi on **HYLKENPAJ RANTA-ASEMAKAAVA.**

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Selvitys vaikutuksista alueeseen

Alla on esitetty merkittävimmät vaikutukset, jotka kaavasta voi aiheutua.

6.1.1 Ihmisten elinolosuhteet ja elinympäristö

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaava antaa maanomistajille parempia mahdollisuuksia hyödyntää omaisuuttaan virkistystarkoituksessa. Rakennuspaikkojen uudet sijaintipaikat helpottavat niiden rakentamista ja hyödyntämistä. Samalla koko Tärnesör jätetään rakentamattomaksi, jolla voidaan katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia mm. ihmisille, jotka liikkuvat veneellä saaristossa ja haluavat rantautua saarelle. Koska etäisyys olemassa olevien loma-asuntotonttien ja näiden uusien Hylkenpajin tonttien välillä on melko suuri, uusien tonttien ei voida katsoa mainittavasti häiritsevän nykyistä loma-asutusta. Kaiken kaikkiaan kaavan arvioidaan vaikuttavan vähäisesti, mutta myönteisesti alueen virkistykseen ja vapaa-ajantoimintaan.

6.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Muutos rakennuspaikkojen sijainteihin lisää rakentamista mantereella ja vähentää rakentamista sisäsaaristossa. Maisemavaikutusten voidaan katsoa olevan vähäisiä, koska mantereen rannat ovat jo ennestään melko tiheään rakennettuja. Tärnesörin jättäminen koskemattomaksi on myönteistä saaristomaisemalle. Hylkenpajin uusille tonteille pääsyä varten on rakennettava uusi tie. Kaavassa on osoitettu ohjeellinen tieyhteys, suunniteltu tie kulkee MY-alueen läpi. Vaikka MY-alueella on jonkin verran ympäristöarvoja, tien rakentamisen alueelle katsotaan olevan parempi vaihtoehto, koska pohjoisempana alue on hyvin kivistä ja tien rakentaminen vaatisi paljon toimenpiteitä ympäristöön.

Kaiken kaikkiaan vaikutusten arvioidaan olevan hyvin vähäisiä.

Vesistöt

Kaavan yleisiä vesi- ja viemärihuoltoa koskevia määräyksiä noudattamalla vesistöön ei oleteta kohdistuvan kielteisiä vaikutuksia. Rannan ruoppauksen kaltaiset toimenpiteet voivat tulla kyseen, mutta ne eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia.

Kasvi- ja eläinlajit sekä luonnon monimuotoisuus

Kaavoituksen pohjaksi laaditun luontoselvityksen mukaan rakennuspaikkojen siirto lisää Tärnesörin ympäristöarvoja. Ympäristöön liittyviä esteitä siirrolle ei ole havaittu, mikäli Hylkenpajin eteläosa jätetään koskemattomaksi. Kaavassa Hylkenpajin eteläosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä luontoarvoja (MY). Merkinnällä halutaan ottaa huomioon alueen erityiset luonnonolosuhteet.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen arvioidaan vähäisiksi, vaikkakin myönteisiksi.

6.1.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön arvioidaan vähäisiksi. Rakennuspaikkojen uudet sijaintipaikat ovat sen verran kaukana olemassa olevasta asutuksesta, että häiriöiden niiden välillä arvioidaan olevan vähäisiä.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkoituksena on, että kaava hyväksytään kunnanvaltuustossa talvella 2020. Kaavan vahvistamisen jälkeen alueen toteuttaminen kuuluu maanomistajille.