

Kunta

Vöyrin kunta

Asiakirja

Kaavaselostus - käännös

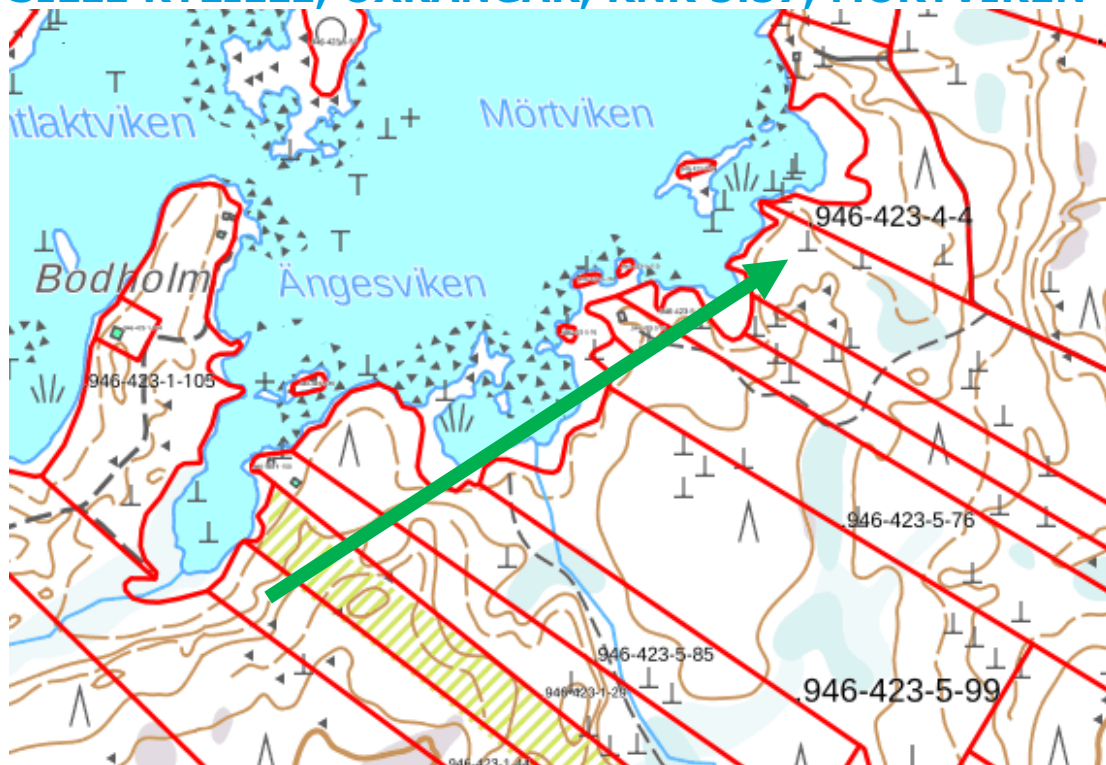
Päiväys

29.9.2020

Hyväksytty valtuustossa ____.

VÖYRIN KUNTA

MUUTOS ORAVAISTEN OSAYLEISKAVAAN MERENLÄHEISILLE KYLILLE, OXKANGAR, RNR 5:57, MÖRTVIKEN



KAAVASELOSTUS

Laatija	Christoffer Rönnlund
Päivämäärä	8.9.2020
Tarkastus	Päivi Märjenjärvi

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA
T +358 20 755 7600
F +358 20 755 7602
www.ramboll.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaavoitettavan alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavoitusprosessin eri vaiheet	6
2.2	Osayleiskaava	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.1	Luonnonympäristö	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö	7
3.1.3	Maanomistusolosuhteet	8
4.	MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ	9
4.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
4.1.2	Maakuntakaava	9
4.1.3	Yleiskaava	10
4.1.4	Asemakaava	11
4.1.5	Rakennusjärjestys	11
5.	KAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET	11
5.1	Kaavoituksen eri vaiheet	11
5.2	Kaavamuutoksen tarve	11
5.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
5.4	Osallistuminen ja yhteistyö	12
5.4.1	Osalliset	12
5.4.2	Vireilletulo	12
5.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	12
5.4.4	Viranomaisyhteistyö	12
5.5	Osayleiskaavan tavoitteet	12
6.	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	13
6.1	Kaavaluonnos – 9.6.2020	13
6.2	Kaavan rakenne	14
6.2.1	Mitoitus	14
6.3	Kaavaehdotus – 8.9.2020	14
7.	KAAVAN VAIKUTUKSET	15
7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
7.2	Virkistys ja vapaa-ajan toiminta	15
7.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
8.	KAAVAN TOTEUTUS	15

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus käsittää rakentamattoman rakennuspaikan siirtämisen Oravaisten merenläheisille kylien osayleiskaavassa.

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

KAAVOITTAJA:

Vöyrin kunta

Vöyrintie 18
66600 VÖYRI
Puh. +358 (0)6 382 1111
www.vora.fi

Yhteyshenkilö:

Hallintojohtaja
Markku Niskala
Tel. +358 50 552 8051
Sähköposti: markku.niskala@vora.fi

KAAVOITUSKONSULTTI:

Ramboll Finland Oy

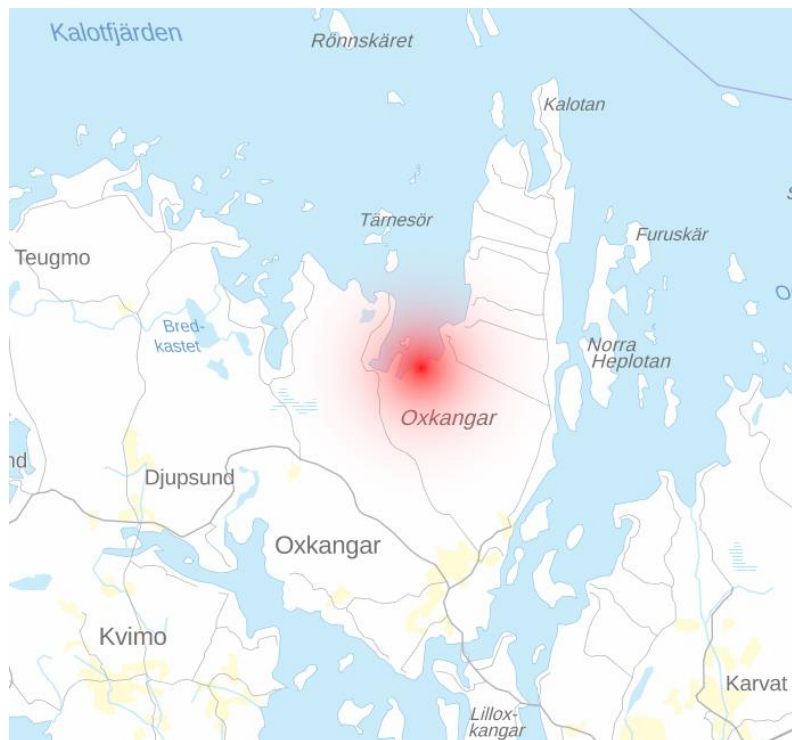
Teräksenkuja 1-3 E,
65100 VAASA
Puh. 020 755 7600
www.ramboll.fi

Kaavan laatija:

Projektipäällikkö Christoffer Rönnlund, DI
P. +358 44 312 2301
S-posti: christoffer.ronnlund@ramboll.fi

1.2 Kaavoitettavan alueen sijainti

Kaavoitus koskee kiinteistöjä 946-423-1-44 Ängesvikenillä ja 946-423-5-57 Mörtvikenillä. Alueella on voimassa Oravaisten osayleiskaava merenläheisille kylille. Vaikutusalue muodostuu lähinnä lähiympäristöstä.



Kuva 1. Kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin eri vaiheet

30.6.2020 § 28	Kehitys- ja kaavoitusjaosto päättää käynnistää kaavoituksen.
9.7–14.8.2020	OAS ja kaavaluonnos nähtävillä.
___.__.-___.__.2020	Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä.
___.__.202X § ___	Kunnanhallitus hyväksyi osayleiskaavan tarkistuksen.
___.__.202X § ___	Valtuusto hyväksyi osayleiskaavan tarkistuksen.

2.2 Osayleiskaava

Osayleiskaavan keskeisiä maankäytön varauksia ovat loma-asuntojen alue (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee meren äärellä saaristossa. Lähialueen rannoilla on melko paljon loma-asuntoja. Suunnitellun rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä on tieyhteys.



Kuva 3. Ilmakuva alueelta. Nuoli osoittaa paikan, jonne rakennuspaikka aiotaan siirtää. © Maanmittauslaitos.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Meri ja avoin maisema hallitsevat maisemakuva, koska alue sijoittuu meren välittömään läheisyyteen. Alueen länsipuolella on Kalotfjärden ja koillispuolella Monåfjärden. Alueen itä-, etelä- ja pohjoispuolella on suuria yhtenäisiä metsäalueita. Saaristomaisemalle kauttaaltaan tunnusomaisia ovat kiviset rannat ja meri.

Kasvillisuus

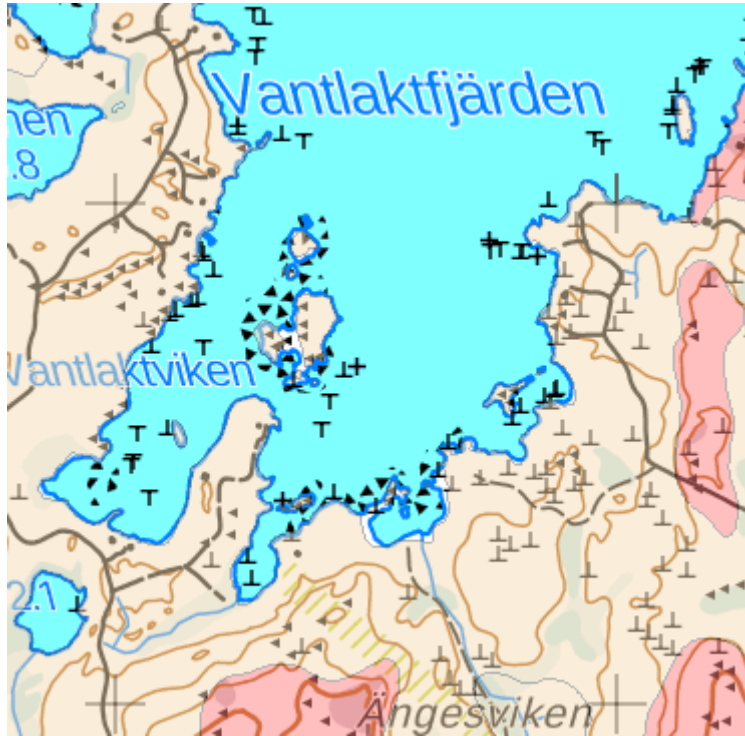
Ängesvikenin kasvillisuus muodostuu kapeasta leppävyöhykkeestä rannoilla ja taustalla kuusimetsistä. Rannalla on ruovikkoa. Mörtvikenillä on kuusivaltaista metsää, joka on hiljattain harvennettu. Alueilla ei ole suojeltavia luontotyyppejä.

Topografia

Molemmat ranta-alueet Ängesvikenillä ja Mörtvikenillä sijoittuvat noin korkeudelle 2,5 m mpy.

Maaperä

Alueen maaperä muodostuu hiekkamoreenista.



Kuva 4. Vaaleanruskea väri osoittaa hiekkamoreenia. © Maanmittauslaitos.

Vesitalous

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Alueelle ei ole myöskään vesijohtoa.

Luonnon- ja ympäristösuojelu

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai Natura 2000-alueita. Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Mörtvikenillä, heti suunnitellun rakennuspaikan pohjoispuolella on ruovikkoinen lahti, joka muodostaa pienen fladan. Flada on suojeltu vesilailla ja tulee siten jättää koskemattomaksi.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asutusrakenne

Lähialueen rannoilla on vapaa-ajan asutusta. Suuri osa alueen rannoista on rakennettua. Pysyvää asutusta on noin 2,5 km etäisyydellä (linnuntietä).



Kuva 5. Kartalla alueen rantojen rakennuskantaa. © Maanmittauslaitos.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Meren läheisyyden takia alueella on suurenmoiset mahdollisuudet kalastukseen sekä veneilyyn ja saaristoelämään. Lähialueella on myös metsiä, joita voidaan hyödyntää jokamiehenoikeudella virkistystarkoitukseen.

Liikenne

Lähialueella on tieyhteys, jota tarvitsee kuitenkin jatkaa siten, että tonttialueelle pääsee.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole muinaisjäännöksiä tai rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Tekninen huolto

Lähialueella on sähköjohto, muutoin alueella ei ole teknistä huoltoa.

3.1.3 Maanomistusolosuhteet

Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

4. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

4.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

4.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu asiasältönsä mukaisesti seuraaviin kokonaisuuksiin:

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

4.1.2 Maakuntakaava

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

Pohjanmaan rannikkoseutua koskee Pohjanmaan maakuntakaava. 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.

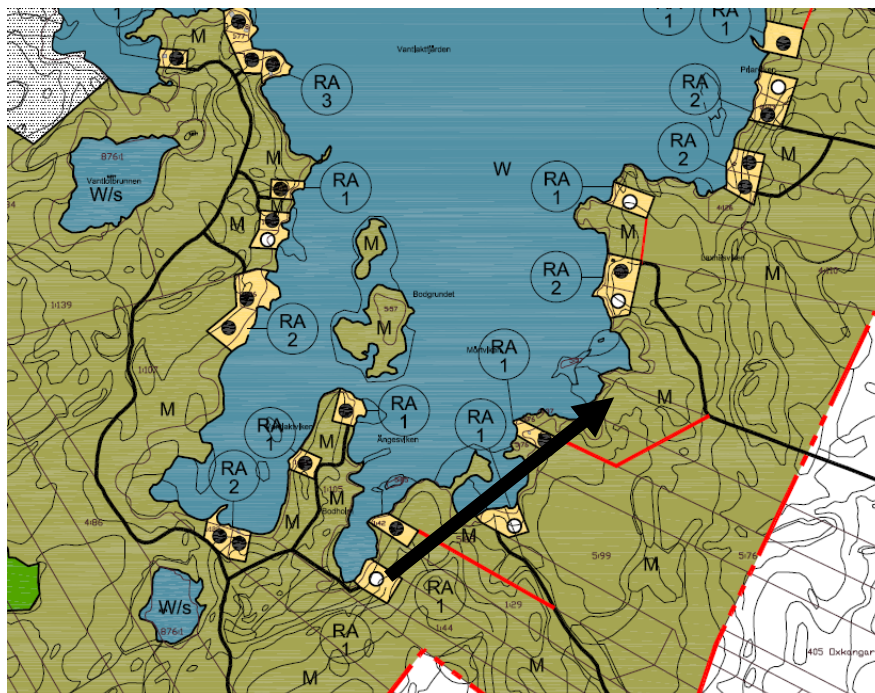
Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan kokouksessaan 15.6.2020. Kaava tuli voimaan 31.8.2020. Kaavoitettavalle alueelle ei ole varauksia maakuntakaavassa.



Kuva 6. Ote maakuntakaavasta.

4.1.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa yleiskaava, Oravaisten osayleiskaava merenläheisille kylille. Kaava hyväksyttiin Oravaisten kunnanvaltuustossa 18.6.2008. Kaava on laadittu siten, että siinä osoitetaan kiinteistökohtaiset rakennuspaikat, kaava ohjaa siten rakentamista alueella.



Kuva 7. Ote olemasta olevasta rantayleiskaavasta. Nuoli osoittaa minne ja mistä rakennuspaikka aiotaan siirtää.

4.1.4 Asemakaava

Alueelle tai sen lähialueille ei ole laadittu asemakaavaa.

4.1.5 Rakennusjärjestys

Vöyrin kunnan rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 13.12.2012.

5. KAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

5.1 Kaavoituksen eri vaiheet

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 OAS:sta palautetta kuntaan.

OAS:aa päivitetään koko kaavaprosessin ajan. (MRL 62 §, MRL 63 §, MRA 30 §, MRA 32 a §)

Valmisteluvaihe (luonnosvaihe). Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka kehitys- ja 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. Luonnosvaiheessa voidaan lisäksi tarvittaessa järjestää yleisötilaisuus, josta tiedotetaan lehdessä ja kunnan internetsivuilla. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelua ei tarvita tässä tapauksessa, koska kaavan vaikutukset eivät ole valtakunnallisesti eivätkä maakunnallisesti merkittäviä, eikä kaava ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä. (MRL 62 §, MRL 66 §, MRA 18 §, MRA 30 §, MRA 32 a §)

Ehdotusvaihe. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, on usein tarvetta tarkistaa kaavaa. Kun kunnanhallitus 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. (MRL 65 §, MRA 19 §, MRA 20 §, MRA 32 a §)

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. (MRL 37 §, MRL 67 §, MRL 200 §, MRA 94 §)

Valitus. Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. (MRL 188 §)

Voimaantulo. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä. (MRL 200 §, MRA 95 §)

5.2 Kaavamuutoksen tarve

Kaavamuutokselle on tullut tarve, koska maanomistajat ovat hakeneet rakennuspaikan siirtoa kiinteistöllä.

5.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kehitys- ja kaavoitusjaosto päätti 30.6.2020 § 28 käynnistää muutoksen maanomistajien toivomuksesta.

5.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kirjaimellisesti tai suullisesti (62 § MRL). Osallisiksi on määritetty (28 § MRL):

5.4.1 Osalliset

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:

- VÖYRIN KUNNAN ERI HALLINTOTOIMET – Vöyrintie 18, 66600 VÖYRI
- ETELÄ-POHJANMAAN ELY-KESKUS (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) – PL 262, 65101 VAASA

Alueen yritykset, palkalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään.

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.

5.4.2 Vireilletulo

Kaava tuli vireille 9.7.2020 kuulutuksella Kommunbladet-lehdessä ja kunnan internet-sivuilla OAS:n ja luonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

5.4.3 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 9.7–14.8.2020 MRL 62 §:n ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti. Kaavaluonnoksesta ja OAS:sta ei saatu lausuntoja tai mielipiteitä.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __. __- __. __. 2020 MRL 65 §:n mukaisesti. Lausuntopyynnöt ehdotuksesta lähetettiin asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille MRA 19 §:n ja 20 §:n mukaisesti.

5.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan laajuuden perusteella ei ole tarpeen järjestää kaavan valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelua. Asianomaisille viranomaisille varataan mahdollisuus antaa lausunto ehdotusvaiheessa.

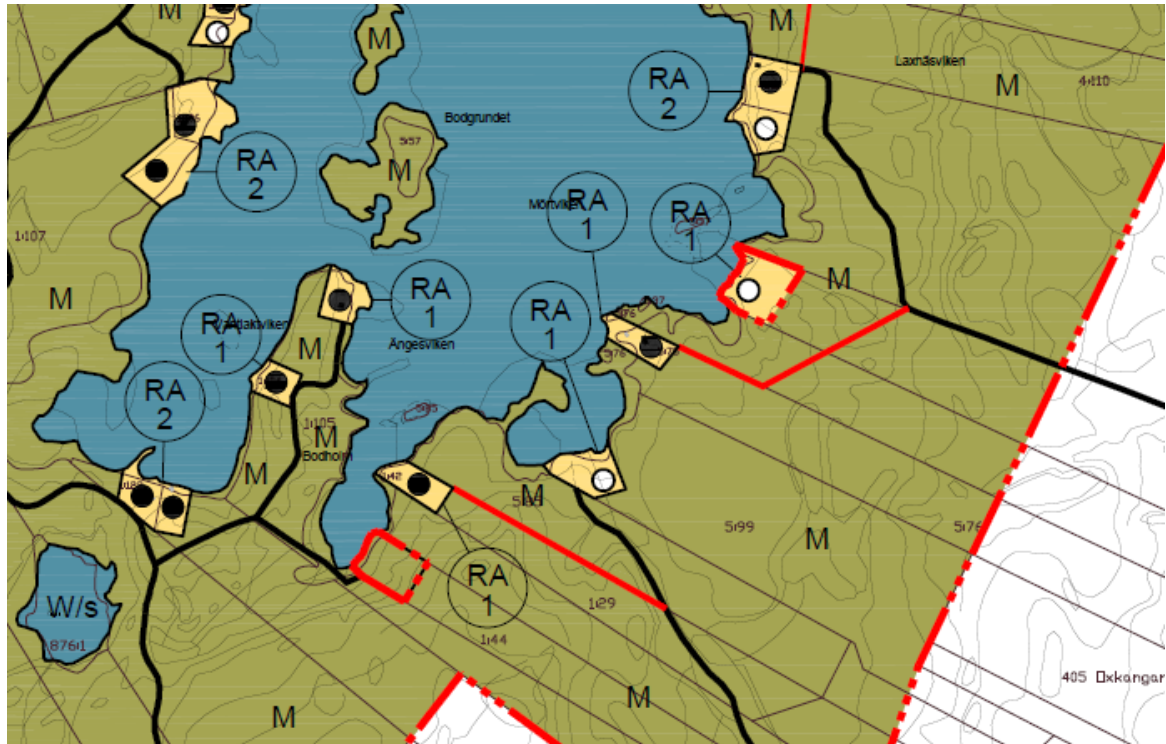
5.5 Osayleiskaavan tavoitteet

Kaavoituksen ainoana tavoitteena on siirtää lomarakennuspaikka maanomistajien toivomuksen mukaisesti.

6. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavaluonnos – 9.6.2020

Kaavaluonnoksessa on huomioitu kaavoituksen aloitusvaiheessa esitetyt tavoitteet. Ängesvi-
kenille kiinteistölle 946-423-1-44 osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka (RA) on siirretty kiin-
teistölle 946-423-5-57 Mörtvikenillä.



Kuva 8. Kaavaluonnos.



OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER
LOMA-ASUNTOALUE

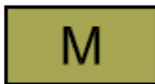


NY FRITIDSBYGGNADSPLATS

UUSI LOMARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA



TALET INNANFÖR CIRKELN ANGER MAXIMIANTALET FÖR
FRITIDSBYGGNADERS BYGGNADSPLATSER



JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE

- på området får uppföras högst 100 m² stora ekonomibyggnader för jord- och skogsbruket samt högst 20 m² stora byggnader och konstruktioner med anknytning till samfälligheternas, samfundens, stiftelsernas eller motsvarande allmän rekreation.
- nya byggnader får inte placeras närmare än 300 meter från strandlinjen.
- på M-områden som avgränsar till stranden får befintliga båtskjul bevaras och underhållas.
- på M-områden som avgränsar till stranden skall det lämnas vid stranden ett skogsområde som är minst 25 meter djup, som inte får kalhuggas.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

- alueelle saa sijoittaa korkeintaan 100 m² suuruisia maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia sekä korkeintaan 20 m² suuruisia jakokuntien, yhteisöjen, säätiöiden ja vastaavaan yleiseen virkistykseen liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.
- uusia rakennuksia ei saa sijoittaa 300 metriä lähemmäs rantaviivaa.
- rantaan rajoittuvilla M-alueilla saadaan nykyiset venevajat säilyttää ja peruskorjata.
- rantaan rajoittuvilla M-alueilla tulee säilyttää syvyydeltään vähintään 25 metrin puustoinen alue, jota ei saa avohakata.



DELGENERALPLANOMRÅDETS GRÄNS
OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

Kuva 9. Yleiskaavamerkinnot, jotka koskevat kaava-alueita.

6.2 Kaavan rakenne

Kaava sisältää varaukset loma-asuntoalueelle (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Kaavan rakenne on sama kuin voimassa olevassa kaavassa.

6.2.1 Mitoitus

Kaavamuutoksesta ei aiheudu muutoksia rakennuspaikkojen määrän mitoittamiseen.

6.3 Kaavaehdotus – 29.9.2020

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia kaavaluonnosvaiheen jälkeen, joka on esitetty kuvassa 8.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

MRL 9 § mukaan: *”Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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.”*

Tästä kaavamuutoksesta aiheutuvat vaikutukset arvioidaan kaikkiaan hyvin pieniksi. Alla on selvitys niistä osa-alueista, joihin samankaltaisilla kaavamuutoksilla tavallisesti voidaan katsoa olevan vaikutuksia.

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Alueen rannat on ennestään melko tiheästi rakennettu ja rakennuspaikan siirrolla ei katsota aiheuttavan merkittävää muutosta rakennettuun ympäristöön. Kaavan toteuttamisen aiheuttama muutos on hyvin pieni.

7.2 Virkistys ja vapaa-ajan toiminta

Kaavamuutoksella parannetaan yksityisten maanomistajien edellytyksiä virkistykseen ja vapaa-ajan toimintaan. Alue Mörtvikeniellä ei vaadi niin suuria ruoppaustöitä kuin Ängesvikeniellä. Mörtvikeniin voidaan katsoa olevan parempi rakennuspaikka taloudelliselta kannalta verrattuna Ängesvikeniin.

Lähimmät naapurit ovat niin kaukana, että kaavan vaikutukset heihin ovat vähäisiä. Kaava ei vaikuta ranta-alueiden virkistysmahdollisuuksiin kielteisesti.

7.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Maisemakuva muuttuu lähinnä mereltä päin. Muutos maisemaan on pieni, rakennuspaikan toteutuksessa nykyisin rakentamaton rantaviiva katoaa.

Vesistöt

Koska Ängesviken on matalaa, vaatisi se merkittävästi enemmän ruoppaustöitä kuin mitä vaaditaan Mörtvikeniellä. Vaikutukset vesistöön voidaan siten arvioida myönteisiksi, koska ruoppaustarvetta alueella vähennetään. Muutoin voidaan vaikutusten arvioida olevan samoja verrattuna aiempaan kaavaan.

Luonnonsuojelu ja luonnonolosuhteet

Laaditun luontoselvityksen mukaan rakennuspaikan siirrolle ei ole ympäristöön liittyviä esteitä. Päinvastoin siirrolla on hyviä vaikutuksia Ängesvikeniin luonnonolosuhteisiin, koska lahti jää koskemattomaksi ja voi toimia fladana. Kaavalla on myönteisiä vaikutuksia luonnonympäristöön, niin kauan kuin ruovikkolahti (flada) suunnitellun rakennuspaikan pohjoispuolella jätetään koskemattomaksi.

Maa- ja metsätalous

Kaavan vaikutukset metsätalouteen eivät ole merkittäviä.

8. KAAVAN TOTEUTUS

Tarkoituksena on, että kaava hyväksytään valtuustossa vuoden 2020 lopussa. Kaavan vahvistamisen jälkeen alueen toteuttaminen tapahtuu maanomistajien toimesta.