Kunta

Vöyrin kunta

Asiakirja

Asemakaavaselostus

Päivämäärä

29.9.2020

VÖYRIN KUNTA

KOMOSSATRÄSKETIN RANTA-ASEMAKAAVA



RAMBØLL

KOMOSSATRÄSKETIN RANTA-ASEMAKAAVA
ASEMAKAAVASELOSTUS

Laatija **Christoffer Rönnlund**
Päivämäärä **29.9.2020**
Tarkastaja **Mats Dahlin, Päivi Märjenjärvi**

Ramboll
Teräksenkuja 1–3 E
65100 VAASA
Puh. +358 20 755 7600
www.ramboll.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1.	**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**	**4**
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	6
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
2.	**TIIVISTELMÄ**	**7**
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteutus	7
3.	**LÄHTÖKOHDAT**	**8**
3.1	Selvitys asemakaava-alueen oloista	8
3.1.1	Luonnonympäristö	8
3.1.2	Rakennettu ympäristö	11
3.1.3	Maanomistusolosuhteet	13
4.	**MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ**	**14**
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
4.2	Landskapsplan	14
4.3	Yleiskaava	15
4.4	Asemakaava	15
4.5	Rakennusjärjestys	15
4.6	Tonttijako ja tonttirekisteri	15
4.7	Pohjakartta	15
5.	**KAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET**	**16**
5.1	Kaavoituksen eri vaiheet	16
5.2	Kaavamuutoksen tarve	16
5.3	Asemakaavoituksen tavoitteet	17
5.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
5.5	Osallistuminen ja yhteistyö	17
5.5.1	Osalliset	17
5.5.2	Vireilletulo	17
5.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	18
5.5.4	Viranomaisyhteistyö	18
6.	**ASEMAKAAVAN KUVAUS**	**19**
6.1	Kaavaluonnos – 29.9.2020	19
6.1.1	Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen	20
6.2	Kaavaehdotus	20
6.2.1	Ehdotuksen nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen	20
6.3	Kaavan rakenne	20
6.3.1	Rantavyöhyke	20
6.3.2	Mitoitus	20
6.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen	25

6.5	Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset	25
7.	**KAAVAN VAIKUTUKSET**	**26**
7.1	Selvitys vaikutuksista asemakaava-alueeseen	26
7.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
7.1.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
8.	**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**	**28**
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus	28

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelun toteuttavat yhteistyössä Vöyrin kunta, Ramboll Finland Oy ja alueen maanomistaja. Tietoja tästä ohjelmasta ja kaavoitusprojektista on saatavana kunnan kaavoittajalta (yhteystiedot alla).

KAAVOITTAJA:

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
www.ramboll.fi

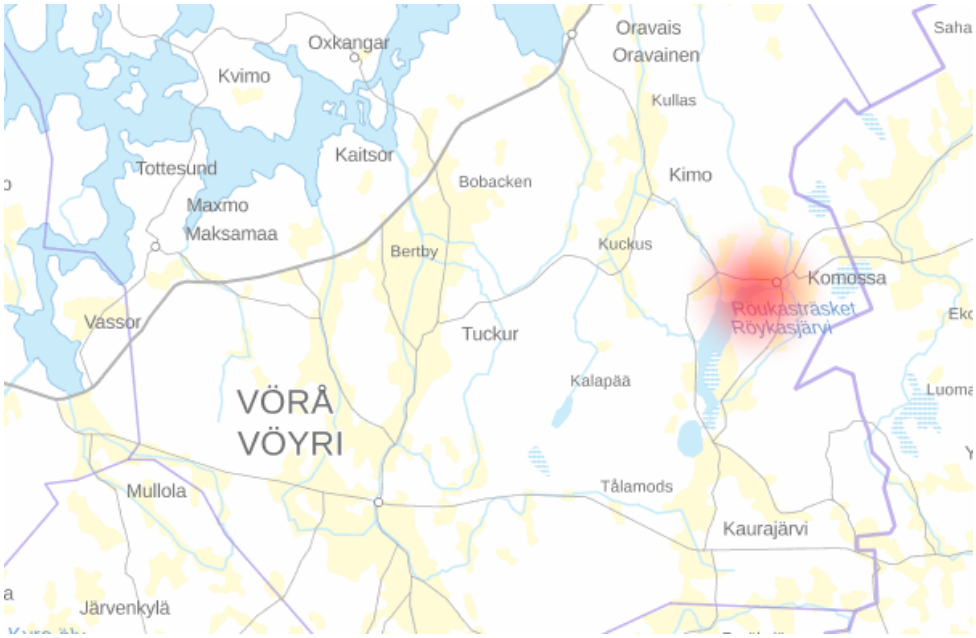
Yhteyshenkilö:
Projektipäällikkö
Christoffer Rönnlund, DI
Puh. +358 44 312 2301
S-posti: christoffer.ronnlund@ramboll.fi

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Vöyrin kunnassa, Oravaisten vanhassa kunnanosassa. Asemakaavoitus käsittää noin 51,5 ha suuruisena alueen Komossaträsketin länsipuolella. Alue sijaitsee noin 15 km etäisyydellä Oravaisten keskustasta ja etäisyys kunnan keskustaan Vöyrille on noin 25 km. Seutukeskukseen Vaasaa on noin 60 km.

Asemakaava-alueen sijainti on esitetty *alla olevissa kuvissa*.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti punaisella värillä © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Kaava-alueen rajaus punaisella viivalla kartalla. © Maanmittauslaitos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **KOMOSSATRÄSKETIN RANTA-ASEMAKAAVA.**
Tehtävänä on laatia ranta-asemakaava, joka ohjaa rakentamista alueen rannoilla.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaava-aluetta koskevat olemassa olevat ja ajantasaiset selvitykset otetaan huomioon. Tarvittaessa olemassa olevia selvityksiä täydennetään.

Liitteet: Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*
Liite 2: *Luontoselvitys 2020 (ruotsiksi).*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.6.2020 § 24	Kehitys- ja kaavoitusjaosto päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä ja OAS:n nähtäville asettamisesta.
11.6–3.8.2020	OAS nähtävillä.
__.__–__.__.2020	Kaavaluonnos nähtävillä.
__.__–__.__.2020	Kaavaehdotus nähtävillä.
__.__.2020	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
__.__.2020	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Keskeisitä maankäyttövarauksia ranta-asemakaavassa ovat loma-asumisen, maa- ja metsätalouden ja vesialueen merkinnät.

Asemakaavamerkinnät ja määräykset esitetään tarkemmin kaavakartalla ja *kohdassa 6.5 – Aluevaraukset.*

2.3 Asemakaavan toteutus

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys asemakaava-alueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Maiseman ominaispiirteet

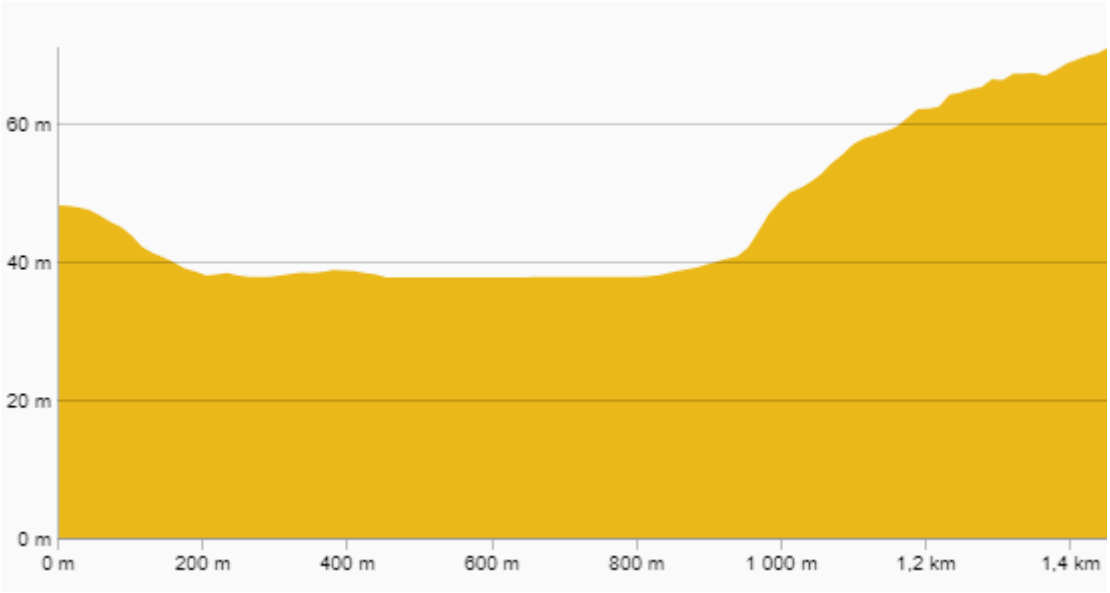
Komossaträsket hallitsee maisemakuvaa. Kauempana järveltä, Komossan kylässä on paljon peltoalueita ja avoimia näkymiä. Järven itäosissa näkyy selvästi heinikkoalueita.



Kuva 3. Heinikkoalue etualalla, järvi näkyy taustalla.

Korkeusolosuhteet

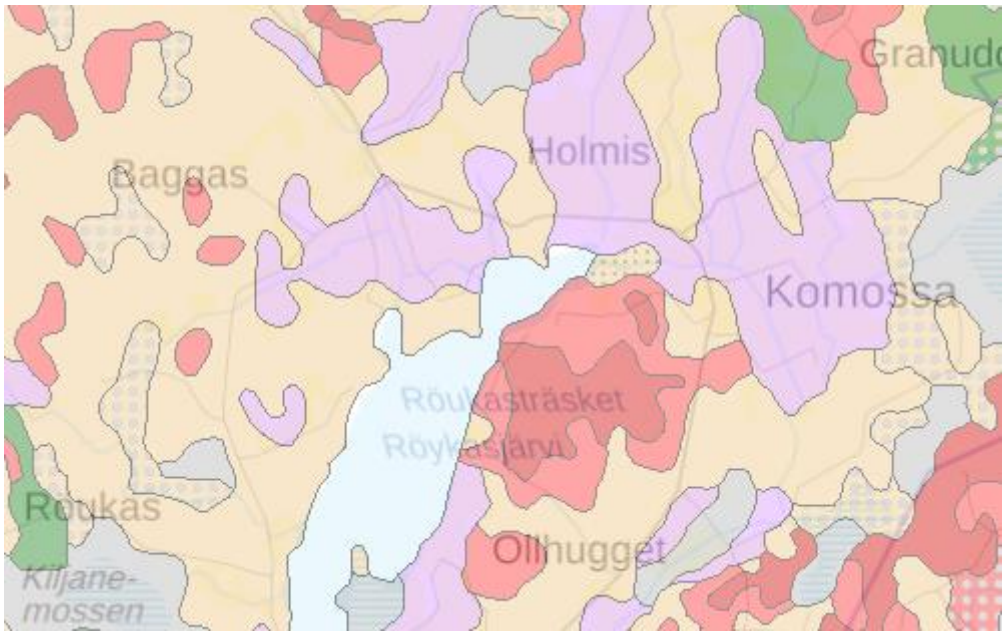
Komossaträsket on sisäjärvi, jonka vedenkorkeutta säädellään, vedenkorkeus vaihtelee välillä 35,2–37 m mpy. Järven eteläpuolella korkeusolosuhteet ovat huomattavasti korkeammalla, alue on paikoin yli 70 m mpy. Pohjalaisista olosuhteista katsoen alue on kumpuilevaa. Alueen pohjoispuolella ei ole suurempia korkeuseroja, järven pohjoisranta on myös huomattavasti alavampaa.



Kuva 4. Alueen korkeusprofiili; nähtynä pohjoisesta Komossantieltä Hoppamäen näköalatornille etelään.

Maaperä

Järven eteläpuolella on kallioperäistä maata, kun taas maalajit järven pohjoispuolella ovat sekoittuneita ja hienojakoisia maalajeja.



Kuva 5. Maaperäkartta. Punainen = kalliomaa, vaaleanruskea = sekalajitteinen maalaji ja violetti = hienojakoinen maalaji. © GTK

Vesistö ja vesitalous

Kuten aiemmin on mainittu Komossaträsketin ja Röykasjärven vedenkorkeutta säädellään. Järvestä lähtee Kimonjoki, joka virtaa merelle, patoluukku järven ja Kimojoen välissä on heti kaavoitettavan alueen länsipuolella.

Komossan kylässä on kunnallinen vesijohto, osalla kaavoitettavaa aluetta on myös olemassa vesijohto.

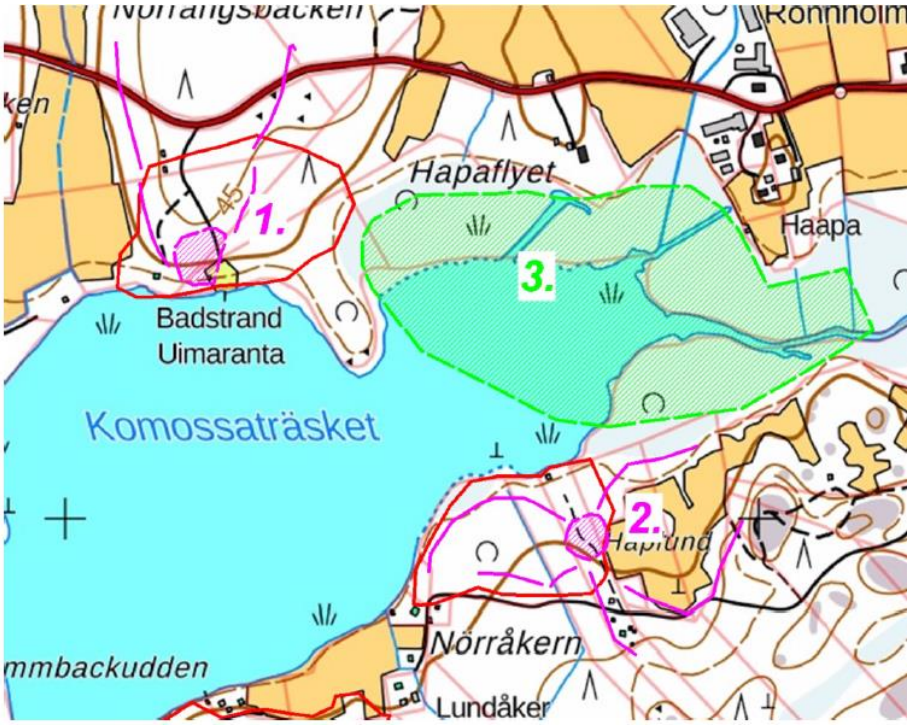


Kuva 6. Komossaträsket nähtynä Dammbackuddenilta.

Luonto- ja maisema-arvot

Kaavoituksen pohjaksi on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan alueella ei ole erityisen montaa aluetta, joilla on erityistä merkitystä luonto- ja maisema-arvoilla. Selvityksen mukaan ainoastaan kaksi osa-aluetta on tärkeitä liito-oravan kannalta ja yksi alue on tärkeää lintujen elinympäristöä.

Alueen läheisyydessä ei ole Natura 2000- tai luonnonsuojelualueita.



Kuva 7. Ote luontoselvityksestä. Kuvassa alueet, joilla on merkitystä alueen luontoarvoille.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestörakenne

Kaavoitettavalla alueella ei ole pysyvää asutusta. Lähin pysyvä asutus on Komossan kylässä, jossa on asutusta olemassa olevien teiden varsilla. Kylän asukasmäärä on noin 140.

Vapaa-ajan asuminen

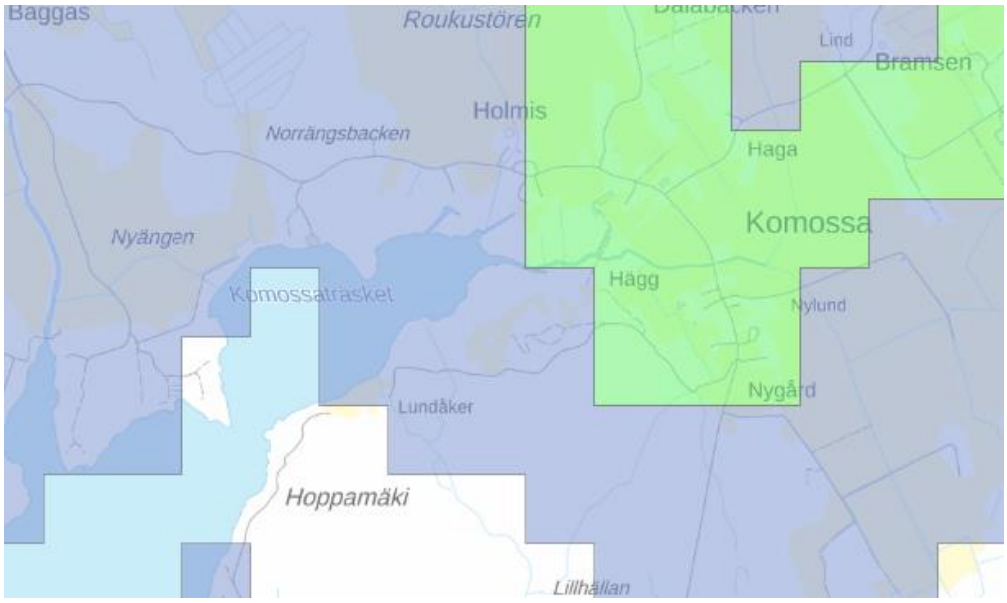
Järven rannoilla on vapaa-ajan asutusta, kaikenlaista vanhoista rantasaunoista uudempiin ja nykyaikaisiin loma-asuntoihin. Kaava-alueella on noin kymmenkunta loma-asuntoa.



Kuva 8. Loma-asuntoja alueella.

Yhdyskuntarakenne

Osa alueesta luokitellaan Ympäristökeskuksen kartoilla maaseutuasutukseksi, kun taas Komossan asutus luokitellaan kyläasutukseksi.



Kuva 9. Sinisellä osoitettu maaseutuasutus ja vihreällä kyläasutus. © Maanmittauslaitos/SYKE

Palvelut

Alueella tai sen lähialueella ei ole palveluita

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaavoitettavalla alueella on hyvät edellytykset virkistys- ja vapaa-ajantoimintaan. Metsästys ja kalastus ovat aktiviteetteja, joita alueella voi harrastaa. Ympäröiviä metsiä voi hyödyntää esimerkiksi marjan- ja sienien poimintaan. Lähellä on Hoppamäen näköalatorni, Hoppamäen ympäristössä on hyviä reittejä metsäkävelyille ja retkeilylle. Alueen rannoilla on melko monia loma-asuntoja, joita hyödynnetään virkistystarkoituksiin.

Liikenne

Suurelle osalle alueen rannoista on ennestään olemassa tieyhteys.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaisjäännöksiä. Noin 500 m etäisyydellä alueesta on RKY-alueeseen kuuluva osa-alue (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt) Kimon ruukki ja Oravaisten teollisuusalueet. Alue muodostuu padosta Röykasjärveltä Kimojokeen.

”Kimon rautaruukin toiminta on jakautunut kolmeen erilliseen yksikköön saman joen rannoilla (Alaruukki/Nedre hammaren, Keskiruukki/Mellanbruket ja Yliruukki/Övre hammaren). Niiden vesivoimaa säädellyt Röykasjärven rannalla oleva pato on yksi Suomen vanhimmista ja kookkaimmista.” (www.rky.fi)



Kuva 10. Kuvassa RKY-alueen rajaus mustalla rasterilla, kun taas kaava-alue on punaisella viivarajauksella. © Maanmittauslaitos.

Tekninen huolto

Osalla aluetta on olemassa sähkö- ja vesijohdot. Muutoin alueella ei ole teknistä huoltoa.

3.1.3 Maanomistusolosuhteet

Useimmat kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa, mutta Vöyrin kunta omistaa myös yhden kiinteistön alueelta.

4. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

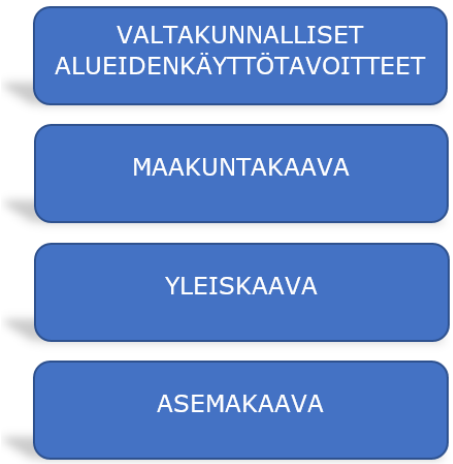
Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu asiasisältönsä mukaisesti seuraaviin kokonaisuuksiin:

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



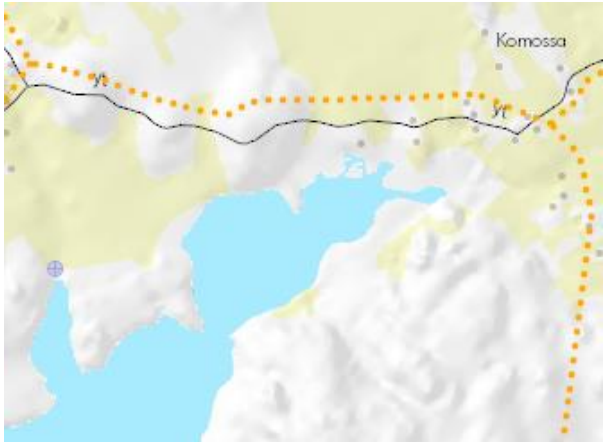
4.2 Landskapsplan

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Maalahdessa 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 (*hyväksytty: 15.6.2020, kaava tuli voimaan 31.8.2020*). 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.

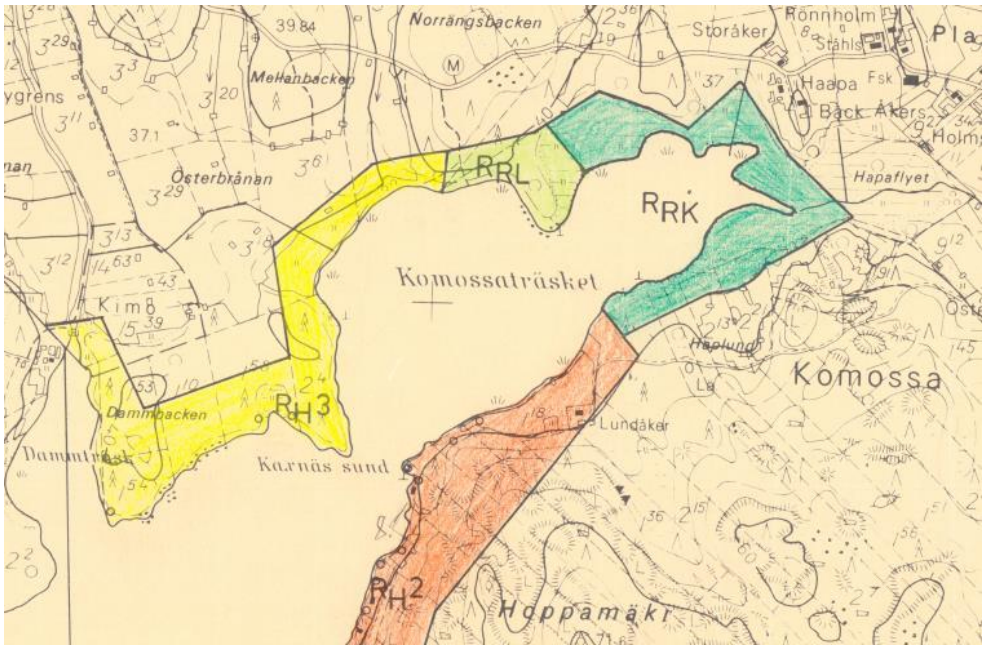
Kaavoitettavalle alueelle ei ole varauksia maakuntakaavassa.



Kuva 11. Ote maakuntakaavasta.

4.3 Yleiskaava

Alueelle on laadittu oikeusvaikutukseton osayleiskaava vuonna 1984, joka on vanhentunut.



Kuva 12. Ote yleiskaavasta rannoille vuodelta 1984.

Osayleiskaavassa on seuraavat merkinnät alueelle:

- RH2 – Harva vapaa-ajan rakennealue
- RH3 – Maa- ja metsätalous sekä hajaantunut vapa-ajan rakennealue
- RRL – Vapaa-aika- ja virkistysalue
- RRK – Alue, missä rakentamista on vältettävä

4.4 Asemakaava

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

4.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.12.2012.

4.6 Tonttijako ja tonttirekisteri

Tiedot alueen kiinteistöjaosta perustuvat Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

4.7 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjaksi on laadittu uusi pohjakartta vuonna 2020.

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 §)

Kaavoitustyön perustana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n alueiden käytön suunnittelun tavoitteet, kun taas ranta-asemakaavan laatimisen tarve perustuu MRL 74 §:ään - Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen.

5.2 Kaavamuutoksen tarve

Kaavoitukselle on tullut tarve, koska on tarpeen selvittää, missä laajuudessa alueen rannoille voidaan rakentaa. Kantatilaselvityksellä lähtökohtaisesti jaetaan rakennuspaikat kantatilaperiaatteen mukaisesti. Ranta-asemakaavaa tarvitaan rakentamisen ohjaamiseen alueella.

5.3 Asemakaavoituksen tavoitteet

Kaavoituksen päätavoitteena on laatia ranta-asemakaava, joka ohjaa alueen rakentamista ja jonka pohjalta voidaan suoraan myöntää rakennusluvat. Aiemmin kaikki rakentaminen on perustunut poikkeuslupien myöntämiseen, joka ei ole ihanteellista rantarakentamismenettelyssä.

5.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vöyrin kehitys- ja kaavoitusjaosto päätti 2.6.2020 hyväksyä maanomistajien kaavoitusaloitteen ja asettaa nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

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

5.5.1 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)

Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja organisaatiot, 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 intressiryhmiin kaavamuutoksella voi olla vaikutuksia.

5.5.2 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille 11.6.2020 Kommunbladet-lehdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

5.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) on ollut nähtävillä 11.6–3.8.2020 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä __.__–__.__.2020 MRL 62 §:n mukaisesti. Lausuntopyynnöt luonnoksesta, MRA 30 §:n mukaisesti, on lähetetty samanaikaisesti niille viranomaisille ja yhteisöille, joiden oloin kaava saattaa vaikuttaa. Kaavaluonnoksesta saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__–__.__.2020 MRL 65 §:n mukaisesti. Lausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille MRA 27 §:n ja MRL 28 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta.
-

5.5.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen aikana asianomaisille viranomaisille annetaan mahdollisuus antaa lausunto kaavasta. Työ- tai viranomaisneuvotteluja ei ole suunniteltu pidettävän, mutta tarvittaessa sellainen voidaan järjestää.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavaluonnos – 29.9.2020

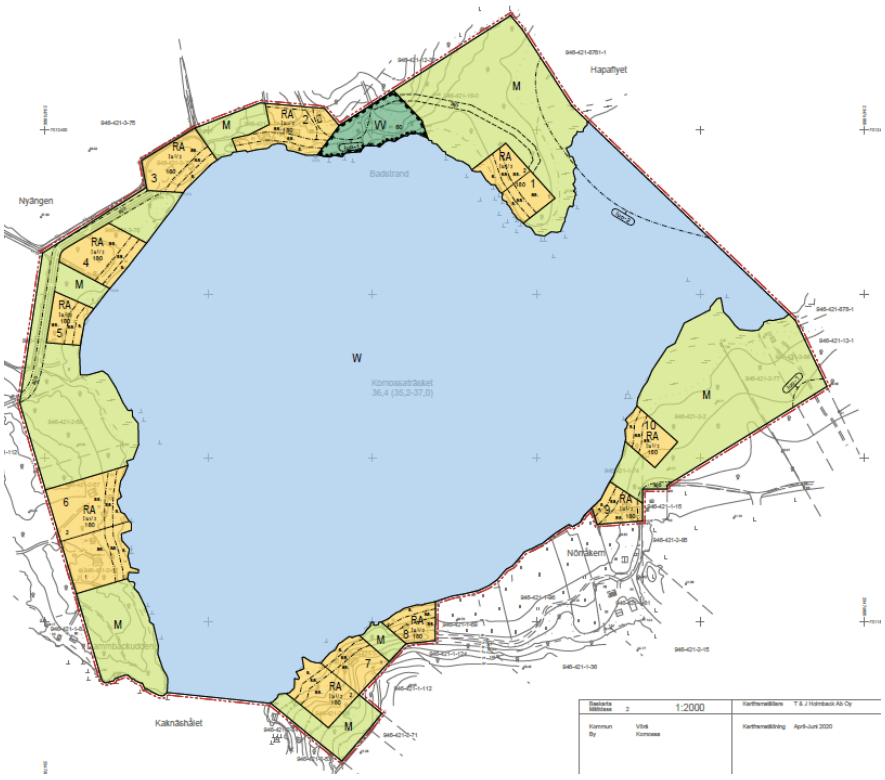
Kaavaluonnoksessa on huomioitu kaavoituksen aloitusvaiheessa asetetut tavoitteet. Kantatilaselvityksen pohjalta on jaettu rakennuspaikat kantatilaperiaatteen mukaisesti. Kantatilaselvitykseen suhteuttaen on tehty tiettyjä korjauksia rakennuspaikkojen lopulliseen määrään (korjaukset on esitetty myös kuvassa 19):

- rakennuspaikka, joka kantatilaselvityksen mukaan kohdistuu kiinteistölle 946-421-2-58 siirretään kiinteistölle 946-421-2-68
- kantatilaselvityksen mukaan kiinteistöllä 946-421-16-0, jonka omistaa Vöyrin kunta, on oikeus kolmeen (3) rakennuspaikkaan. Kiinteistönomistaja on kuitenkin toivonut, että vain kaksi näistä osoitetaan ranta-asemakaavassa. Siten osoitetaan yksi (1) rakennuspaikka vähemmän, kuin olisi mahdollista.

Ranta-alueet, joita ei osoiteta rakentamiseen, on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). M-alueille ei ole sallittua rakentaa uutta vapaa-ajan asutusta, vaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Kunnan omistama uimaranta kaava-alueen pohjoisosassa on osoitettu VV-merkinnällä (uimaranta-alue). Tälle alueelle on sallittua rakentaa uimarannan toimintaa palvelevia rakennuksia.

Luontoselvityksessä esitetyt luontoarvot on huomioitu kaavassa. Luontoselvityksen mukaan kahdella alueella on havaittu liito-oravia, nämä alueet on osoitettu merkinnällä luo-1 (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue) sekä siihen liittyvällä määräyksellä. Kaava-alueen koillisosassa on tärkeä linnustoalue, alue on kaavassa osoitettu merkinnällä luo-2 sekä siihen liittyvällä kaavamääräyksellä.

Kaavassa on osoitettu olemassa olevat tiet ajoyhteytenä (ajo). Uusia teitä on osoitettu ohjeellisina ajoyhteyksinä (ajo), tien lopullinen linjaus voi siten erota kaavassa ehdotetusta tielinjauksesta.



Kuva 13. Ote kaavaluonnoksesta.

6.1.1 Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

Lisätään myöhemmin…

6.2 Kaavaehdotus

Lisätään myöhemmin…

6.2.1 Ehdotuksen nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen

Lisätään myöhemmin…

6.3 Kaavan rakenne

Keskeistä kaavassa ovat loma-asutuksen rakennuspaikat (RA). Nykyiset ja uudet rakennuspaikat on osoitettu RA-merkinnällä. Muutoin ympäröivät metsäalueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueina (M), Komossaträsket on osoitettu vesialueena (W).

6.3.1 Rantavyöhyke

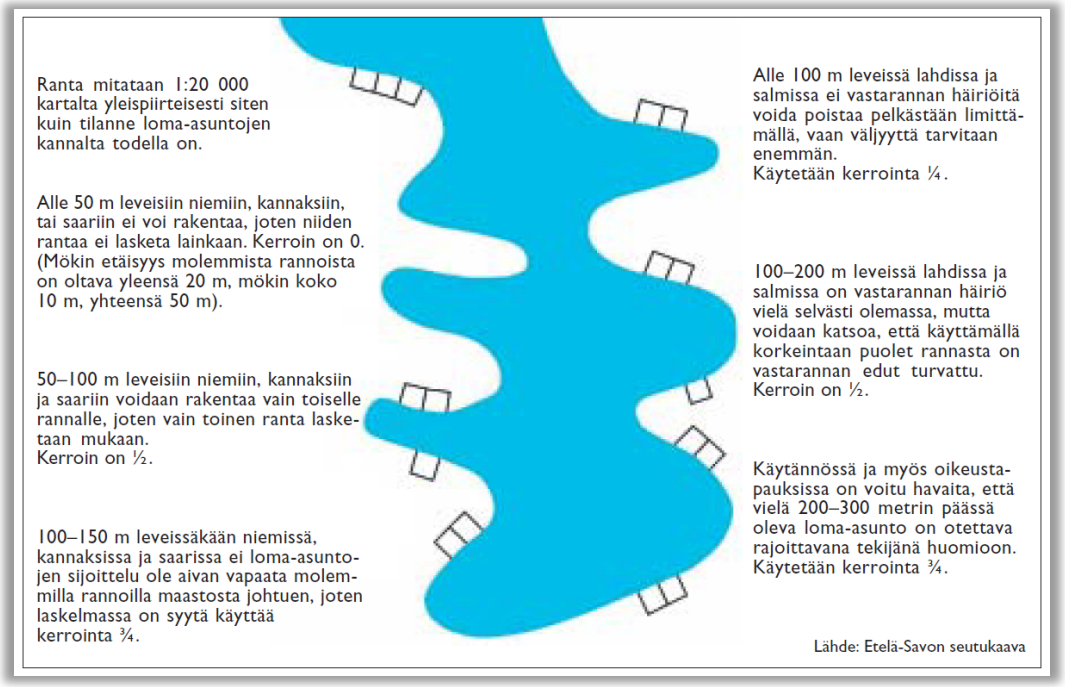
Kaavakartalla ei ole osoitettu rantavyöhykkeelle rajausta, vaan kaavan rajaus määrittelee periaatteessa alueen ja ne kiinteistöt, joilla on vaikutusta alueen rantoihin. Ympäristöministeriön ohjeessa Rantojen maankäytön suunnittelu vuodelta 2005 on hallintokäytännössä pidetty 50 m rantavyöhykkeen vähimmäisleveytenä. Rantavyöhyke 50 m leveänä osuu pitkälti yksiin kaava-alueen rajauksen kanssa niissä kohdin, joissa kaava-alue on kapeimmillaan rannasta katsoen. Kaava-alue ulottuu rannan ja kiinteistöjen muodosta riippuen 50-150 m etäisyydelle rannasta.

Mikäli katsotaan lähialueen muita rantoja, lähes poikkeuksetta kaikki vapaa-ajan asutus on sijoittunut rantaviivan läheisyyteen, siten ei ole tarpeen rajoittaa rakentamista kauemmas rannasta tai sellaisille kiinteistöille, jotka ovat ”toisessa rivissä” rannasta katsoen. Alueen kaikki rakentaminen pohjautuu periaatteeseen, että kiinteistöillä on yhteys rantaan.

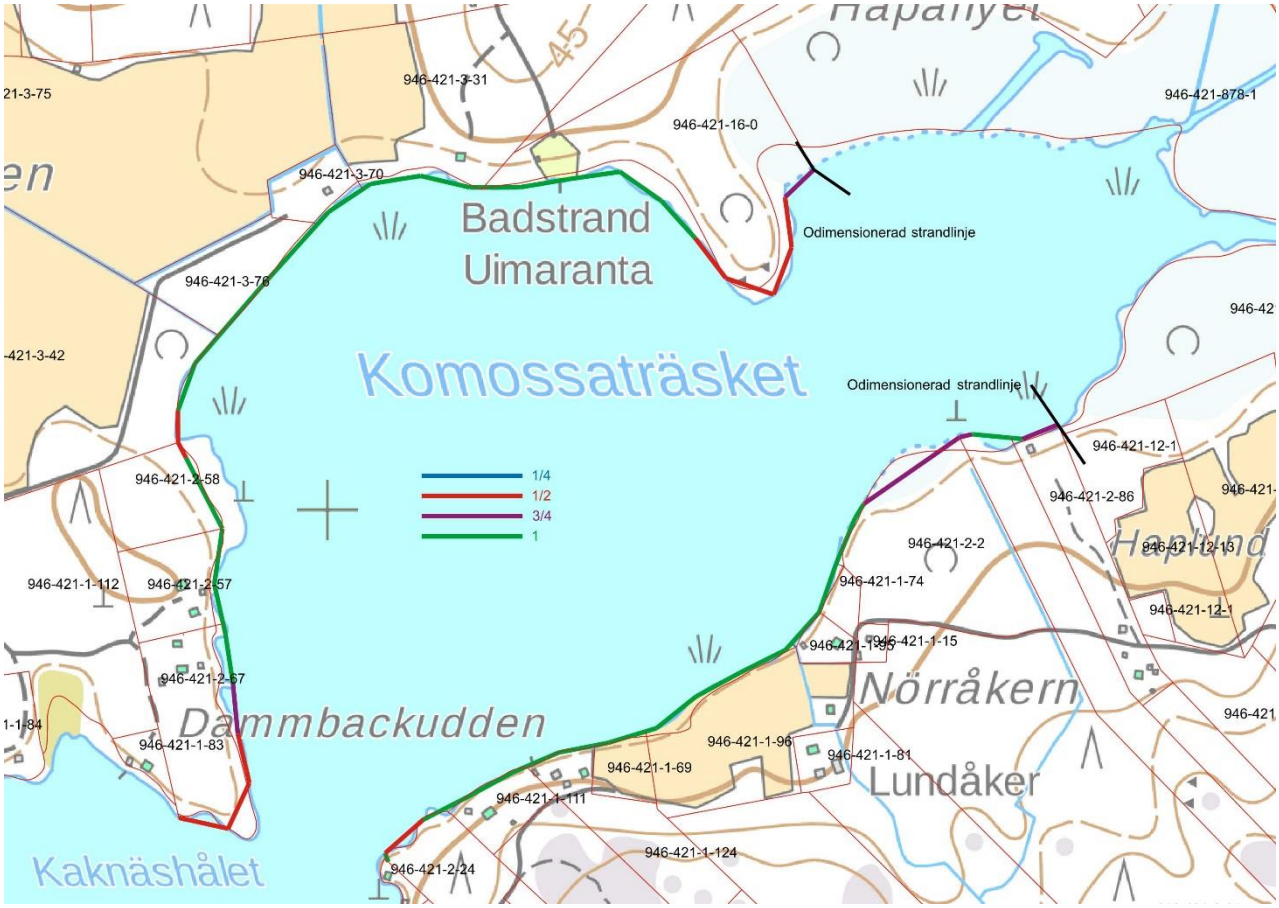
6.3.2 Mitoitus

Kaavoituksessa on laskettu uusien rakennuspaikkojen kokonaismäärä *mitoituksellisen rantaviivan* menetelmän avulla. Rakennuspaikkojen määrä on laskettu maanomistajan kiinteistön mitoituksellisen rantaviivan kokonaispituuden perusteella. Mitoituksellinen rantaviivapituus lasketaan karttarantaviivan pituuden ja rantaviivan muodon sekä myös muiden ominaisuuksien avulla. Tällä menetelmällä pyritään turvaamaan rakennuspaikkojen jakaminen tasapuolisesti eri maanomistajille.

Tässä tapauksessa on laskettu mitoituksellinen rantaviiva nk. *Etelä-Savon mallin* mukaisesti.



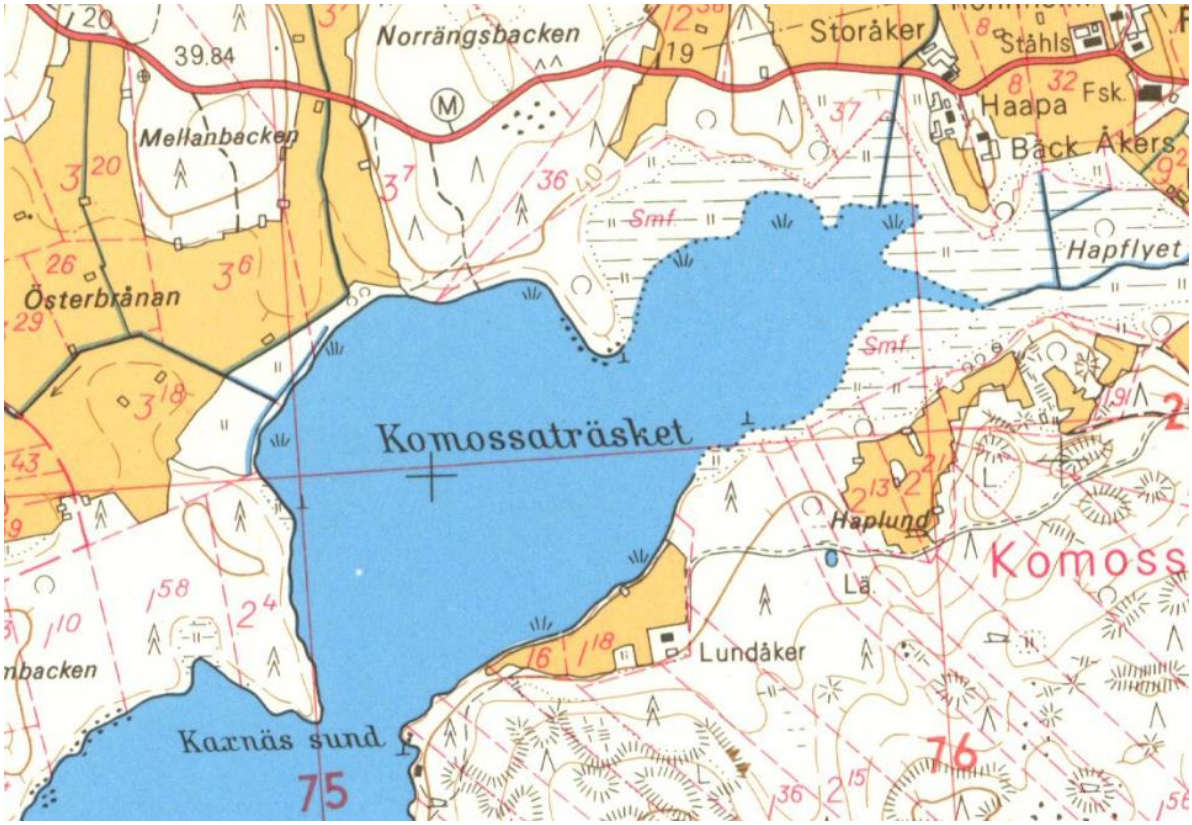
Kuva 14. Mitoitusperiaatteet ”Etelä-Savon mallin" mukaisesti.



Kuva 15. Kartalla esitetty rantaviivan eri kertoimet, merkkien selitykset kartan keskellä.

Kantatilaselvitys on tehty käyttäen rantakaavoitussäännösten voimaantulon päivämäärää 15.10.1969. Kantatilaselvitystä tehtäessä on siten tarkasteltu, miltä kantatilat ovat näyttäneet 15.10.1969.

Tietojen selvittämiseksi on käytetty Maanmittauslaitoksen tietokantaa, josta voi nähdä kiinteistöjen muodostumisketjut taaksepäin. toinen tärkeä apuväline on peruskartta vuodelta 1972, joka valitettavasti on vanhin peruskartta kyseiseltä alueelta. Siten välissä on muutama vuosi (1969–1972) ja tietyiltä osin ei voida tarkasti sanoa, miltä kantatilat ovat näyttäneet kartalla vuonna 1969. Huolimatta sekä käytetystä kartta-aineistosta että Maanmittauslaitoksen tiedoista seuraavien kiinteistöjen kantatilat eivät ole tiedossa: Tjärnhamn 946-421-16-0, Nörråker 946-421-2-2 ja Lidback 946-421-2-77. Näistä kolmesta ainoastaan Tjärnhamn on oikeutettu saamaan rakennuspaikkoja. Luultavaa on, että Tjärnhamn muodostaa oman kantatilansa, mutta sen maantieteellistä sijaintia ja muotoa vuonna 1969 ei voida varmuudella määrittää.



Kuva 16. Peruskartta vuodelta 1972 on toiminut apuna, kun kantatiloja vuonna 1969 on määritelty.

Stomlägenhetet 15.10.1969	Bef.byggplats.	Omvandl. Strandl. (m)	Dim. strandl. (m)	% av totala	Antal byggpl.	Utjämnat	Nya
MANN 2:32	2	536	415	21,5 %	3,3	3	1
SIKALUHTA 3:18	0	117	102	5,3 %	0,8	1	1
HEDSTRÖMS 3:6	0	146	146	7,6 %	1,2	1	1
BAGG 3:32	1	58	58	3,0 %	0,5	1	
RÖNN II 3:31	1	123	123	6,4 %	1,0	1	0
*TJÄRNHAMN 16:0	0	476	366	19,0 %	2,9	3	3
LUNDÅKER 1:18	2	262	262	13,6 %	2,1	2	0
NORRÅKERN 1:16	1	124	124	6,4 %	1,0	1	0
HÄGG 1:58	1	90	90	4,7 %	0,7	1	0
*NÖRRÅKER 2:2	0	181	152	7,9 %	1,2	1	1
SKOGS 2:16	0	50	40	2,1 %	0,3	0	
*LIDBACK 2:77	0	51	48	2,5 %	0,4	0	0
SUMMA	**8**		**1926**	100,0 %	15,41	15	7
* stomlägenhet okänd 1969							
Dimensionering/km	8						
Koefficient	125						
Tot.antal byggpl.	15,4						

Kuva 17. Kantatilaselvitys vuoden 1969 tilanteen mukaisesti. Sarakkeessa ”nya” on esitetty, millä kantatiloilla on oikeus uusiin rakennuspaikkoihin.

Kaavoitettavan alueen mitoitusrantaviiva on 1926 m. Mitoituksella kahdeksan (8) rakennuspaikkaa / rantaviivakilometri (vakiintunut käytäntö on 7–8/rv-km) tuloksena on kaikkiaan 15 rakennuspaikkaa alueella.

Yllä olevan kantatilaselvityksen pohjalta on seitsemän (7) rakennuspaikkaa jaettu olemassa kiinteistöille, jotka ovat niillä kantatiloilla, joilla on oikeus lisärakennuspaikkoihin.

Jos kantatila on jo käyttänyt useamman rakennuspaikan kuin mitä kantatilaselvitys mahdollistaa/oikeuttaa, se ei rasita rakennuspaikkojen kokonaismäärää, joka jaetaan jäljelle jääville kantatiloille. Tässä tapauksessa ei kuitenkaan ole siihen tarvetta.

Esimerkki rakennuspaikkojen jaosta kantatilalla: kantatilalla MANN 2:32 on selvityksen mukaan oikeus kolmeen (3) rakennuspaikkaan, mutta koska kaksi (2) on jo käytetty/nykyisiä jää ainoastaan yksi (1) jäljelle rakentamiseen. Selvityksen mukaan tämä kohdistuisi kiinteistölle HÄGGMAN 946-421-2-58, näin siksi, että kaksi kiinteistöä, joilla on pidempi rantaviiva, ovat jo käyttäneet rakennuspaikkansa ja niiden rantaviiva on liian lyhyt, että niille muodostuisi enemmän kuin yksi (1) rakennuspaikka.

3 byggpl åt stomlägenheten		Bef. byggplats	Dim.strandl.	% av totala strandl.	Antal byggpl.	Nya	Nya avrundat
MANN 2:32							
SAGALUND	946-421-2-67	1	172	41,6 %	1,25	0,25	0
HOLMSTRÖM	946-421-2-57	1	96	23,1 %	0,69	-0,31	0
HÄGGMAN	946-421-2-58		87	21,1 %	0,63	0,63	1
MANN	946-421-2-68		59	14,3 %	0,43	0,43	0
		2	**415**		**3**	**1**	**1**

Kuva 18. Rakennuspaikkojen jako kantatilalla MANN 2:32.

Muut rakennuspaikat, joita kantatilaselvityksellä muodostuu, ovat ”helpommin osoitettavia”. Ne kohdistuvat kantatiloille:

SIKALUHTA 3:18 ➔ SIKALUHTA 946-421-3-42 – 1 kpl

HEDSTRÖMS 3:6 ➔ STRANDTOMT 946-421-3-42 – 1 kpl

TJÄRNHAMN 16:0 ➔ TJÄRNHAMN 946-421-16-0 – 3 kpl

NÖRRÅKER 2:2 ➔ NÖRRÅKER 946-421-2-2 – 1 kpl

Uudet rakennuspaikat on osoitettu alla olevalla kartalla.



Kuva 19. Kartalla näkyvät kantatilaselvityksellä muodostuneet uudet rakennuspaikat. Seuraavassa kuvassa (kuva 19) näkyy, kuinka rakennuspaikat on sijoitettu ranta-asemakaavassa.

Kaavassa on rakennuspaikat osoitettu vähän toisin kuin yllä olevassa kuvassa. Yhtä rakennuspaikkaa on siirretty, kun taas toista ei ole osoitettu ollenkaan ranta-asemakaavassa. Ks. kuva 19 alla.



Kuva 20. Kuvassa näkyy, kuinka uudet rakennuspaikat on sijoitettu ranta-asemakaavassa. Nuoli osoittaa mistä ja minne rakennuspaikka on siirretty, ja rasti rakennuspaikan, jota ei osoiteta ranta-asemakaavassa.

6.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Kaavamääräyksiä noudattamalla vähennetään riskejä ympäristölle. Luontoselvityksessä havaitut kohteet on huomioitu kaavassa sopivin merkinnöin/määräyksin.

6.5 Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset

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

RA LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE
VV UIMARANTA-ALUE
M MAA- JA METSÄTALOUSALUE
W VESIALUE

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Selvitys vaikutuksista asemakaava-alueeseen

7.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Ranta-asemakaavan toteutumisella on jonkin verran vaikutusta maiseman erityispiirteisiin. Koska kaava mahdollistaa uusia rakennuspaikkoja voidaan enemmän rakentamista ohjata alueen rannoille, joka aiheuttaa muutoksia näkymiin paikallisessa maisemassa. Kaikille rakennuspaikoille on osoitettu rannan läheisyyteen alue, jolla puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää niin koskemattomana kuin mahdollista. Sikäli kuin kaavamääräystä noudatetaan, voidaan suojaavaa kasvillisuutta säilyttää, joka auttaa rajaamaan rakentamista järveltä. Ranta-asemakaavan aiheuttaa muutoksia maisemaan, mutta ei sellaisia, jotka olisivat luonteeltaan merkittäviä.

Korkeusolosuhteet

Kaavalla ei ole mainittavia vaikutuksia korkeusolosuhteisiin. Rakennusaikana maanpintaa tasataan niiltä kohdin, minne rakennukset sijoitetaan, mutta muutoin ei oleteta luontoon aiheutuvan muutoksia korkeusolosuhteissa.

Maa- ja kallioperä

Kaavalla on vaikutusta rakennuspaikan maanpintaan, muutoin kaava ei aiheuta vaikutuksia.

Vesistö ja vesitalous

Useammat rakennuspaikat alueella aiheuttavat luonnollisesti myös korkeampaa painetta vesistölle ja vedenlaadulle. Yleismääräyksissä on mainittu, kuinka vesi- ja viemärihuolto tulee järjestää alueella. On tärkeää, että näitä määräyksiä noudatetaan, ettei kielteisiä vaikutuksia esimerkiksi vedenlaatuun muodostu. Niin kauan kuin noudatetaan kaavamääräyksiä, vesistölle ei arvioida aiheutuvan kielteisiä vaikutuksia.

Luonnonsuojelu

Laadittu luontoselvitys on huomioitu. Kaavassa on osoitettu kaksi aluetta, joilla on havaittu liito-oravia, merkinnällä/määräyksellä luo-1. Kaavamääräyksen mukaan alueen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä. Alueen puustoa tulee käsitellä niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Tällä tavoin varmistetaan lajin elinmahdollisuudet jatkossakin alueella. Samalla tavoin on myös osoitettu oma merkintä luo-2 linnustoalueelle alueen itäosassa.

Luontoselvityksessä on todettu, että ihmisellä ja luonnolla on kaikki edellytykset elää yhdessä ilman, että liito-oravan mahdollisuuksia liikkua alueella häirittäisiin liikaa.

Vaikutukset arvioidaan hyviksi, koska luontoselvityksessä esitettyjä suosituksia on noudatettu.

7.1.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestörakenne

Kaavalla ei ole vaikutuksia asutukseen tai väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava ei aiheuta muutoksia yhdyskuntarakenteeseen.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavalla ei ole vaikutuksia työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan.

Palvelut

Kaavalla ei ole vaikutuksia palveluihin.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaavalla on hyviä vaikutuksia alueen virkistys- ja vapaa-ajantoimintoihin. Maanomistajat, jotka kaavalla saavat uusia rakennuspaikkoja, voivat hyödyntää maa-aluettaan merkittävästi paremmin kuin aiemmin. Kaavan tultua voimaan alueelle voidaan rakentaa loma-asutusta. Metsästyksestä ja kalastuksesta kiinnostuneet voivat edelleenkin hyödyntää Komossatäsketiä, uudet rakennuspaikat voivat kuitenkin rajoittaa alueella liikkumista, mutta kaikkiaan vaikutukset ovat pieniä

Liikenne

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Alueen rannoille on rakennettu tieverkosto, jota tarvitsee täydentää vähäiseltä osin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Alueen läheisyydessä on Kimon ruukin ja Oravaisten teollisuusalueen muodostama osa-alue RKY-alueesta. Ranta-asemakaavasta ei aiheudu vaikutuksia tähän RKY-alueeseen.

Tekninen huolto

Ranta-asemakaavalla ei oleteta olevan merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkoitus on, että ranta-asemakaava hyväksytään valtuustossa vuoden 2021 aikana. Ranta-asemakaavan vahvistumisen jälkeen alueen toteuttaminen kuuluu maanomistajille.