
MUSTASAAREN KUNTA RAIPPALUODON KYLÄN OSAYLEISKAAVA

SELOSTUS, LUONNOSVAIHE



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA



TYÖNUMERO 20602803

28.4.2021

Sweco Infra & Rail Oy

Sweco Ympäristö Oy

PL 88, 00521 **Helsinki**
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Oulu**
PL 453, 33101 **Tampere**
Uudenmaankatu 19 A, 20701 **Turku**

Y-tunnus 0564810-5

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Maritta Heinilä
osastopäällikkö
Maankäyttö

Sisältö

1	JOHDANTO	1
2	PERUSTIEDOT	2
2.1	Suunnittelualue	2
2.2	Selvitykset	3
2.2.1	Aikaisemmin laaditut selvitykset	3
2.2.2	Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset	3
2.3	Suunnittelutilanne	3
2.3.1	Maakuntakaavoitus	3
2.3.2	Yleiskaavoitus	5
2.3.3	Asemakaavoitus	8
2.3.4	Ranta-asemakaavoitus	10
2.3.5	Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040	11
2.4	Mustasaaren kunnan ilmasto- ja energiastrategia 2011-2020	13
2.5	Maanomistus ja kiinteistöjako	13
2.6	Rakennusjärjestys	14
2.7	Taustakartta	14
2.8	Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja maisema	14
2.8.1	Osayleiskaavan rakennuskanta	14
2.8.2	Rakennetun ympäristön kehittyminen	16
2.8.3	Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt	19
2.8.4	Unescon maailmanperintökohde	19
2.8.5	Rakennussuojelu	19
2.8.6	Maisema	20
2.8.7	Muinaisjäännökset	23
2.9	Luonnonympäristö	23
2.9.1	Luonnonolosuhteet ja tehdyt selvitykset	23
2.9.2	Arvokkaat luontokohteet	24
2.9.3	Linnusto	25
2.10	Väestö, työpaikat ja palvelut	27
2.10.1	Väestökehitys	27
2.10.2	Työpaikat	28
2.10.3	Palvelut	28
2.11	Liikenne	30
2.11.1	Jalankulku ja pyöräliikenne	32
2.11.2	Julkinen liikenne	32
2.11.3	Liikenneturvallisuus	34
2.11.4	Tehdyt liikenneselvitykset	35
2.12	Yhdyskuntatekniiikka	36
2.12.1	Kaukolämpö ja sähkö	36

Sweco Ympäristö Oy

Y-tunnus 0564810-5

PL 88, 00521 Helsinki
Mäkelininkatu 17 A, 90100 Oulu
PL 453, 33101 Tampere
Uudenmaankatu 19 A, 20701 Turku

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Maritta Heinilä
osastopäällikkö
Maankäyttö

2.12.2	Tuulivoima.....	37
2.12.3	Vesi- ja viemäriverkosto.....	37
2.13	Ympäristön muut erityispiirteet	37
2.13.1	Pilaantuneet maa-alueet.....	37
2.13.2	Maa-ainesten otto.....	37
2.13.3	Raippaluodon alueen teollisuustoiminnot.....	37
3	TAVOITTEET	38
3.1	Mustasaaren kunnan tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle	38
3.1.1	Kootut tavoitteet	38
3.1.2	Mustasaaren kuntastrategia	38
3.1.3	Luontoselvityksestä johdetut tavoitteet	39
3.1.4	Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä johdetut tavoitteet	39
3.1.5	Maisemaselvityksestä johdetut tavoitteet	40
3.2	Osallisten tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle	41
3.2.1	Osalliset	41
3.2.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	41
3.2.3	Viranomaisneuvottelut	42
3.2.4	Luonnosvaiheesta saatu palaute	42
3.2.5	Ehdotusvaiheesta saatu palaute.....	42
3.3	Ylempiasteiset tavoitteet.....	42
3.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	42
3.3.2	Yleiskaavan sisältövaatimukset	42
4	OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	43
4.1	Yleisperustelu	43
4.2	Suunnittelualueen mitoitusperusteet.....	43
4.2.1	Osayleiskaavan väestötavoite	43
4.2.2	Vyöhykeanalyysi.....	43
4.2.3	Mitoitusperusteet kylätaajama-alueilla	51
4.3	Vaihtoehtojen vertailu	54
4.3.1	Osayleiskaavan rakennemallit	54
4.3.2	Osayleiskaavan valmisteluvaiheen aineisto	56
4.4	Osayleiskaavan mitoitus	56
4.4.1	Kantatilamitoituksen perusteella osoitettavat rakennuspaikat.....	56
4.4.2	Asemakaavalla ratkaistavat alueet.....	57
4.5	Kokonaisrakenne	58
4.5.1	Asuminen	58
4.5.2	Keskustatoiminnot, työpaikat ja palvelut	60
4.5.3	Virkistys.....	61
4.5.4	Loma-asuminen.....	61
4.5.5	Liikennetarkaisut	62
4.5.6	Liikennettä koskevat kaavamääräykset.....	63
4.5.7	Erityisalueet.....	65

4.5.8	Suojelu	65
4.5.9	Maa- ja metsätalous	66
4.5.10	Vesialueet	67
4.5.11	Yleiset määräykset	67
5	OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	68
5.1	Arviointimenetelmät	68
5.2	kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	68
5.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	69
5.4	Kaavan suhde Vaasan kaupunkiseudun rakennemalliin.....	69
5.5	Sea-direktiivin huomiointi osayleiskaavan laadinnassa	70
5.6	Ympäristövaikutukset.....	70
5.6.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	71
5.6.2	Vaikutukset liikenteeseen	71
5.6.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	72
5.6.4	Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	72
5.6.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	73
5.6.6	Kestävä kehitys	74
5.6.7	Ilmastovaikutukset.....	74
5.6.8	Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin	75
6	TOTEUTTAMINEN	75
6.1	Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys.....	75
6.2	Yksityiskohtainen suunnittelu.....	76
6.3	Toteutuksen vaiheistus	76
6.4	Epävarmuustekijät	76
6.5	Seuranta	76
7	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	76
7.1	Aloitussvaihe	76
7.2	Kaavaluonnosvaihe	78
7.3	Kaavaehdotusvaihe	79
7.3.1	Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset.....	79
7.3.2	Kaavaehdotuksen käsittely kunnassa	79
7.4	Hyväksyminen	79
7.4.1	Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset	79
7.4.2	Hyväksymiskäsittely	79
8	LIITTEET	80

MUSTASAAREN KUNTA,
Raippaluodon kylän osayleiskaava

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 28.4.2021 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

1 JOHDANTO

Mustasaaren Raippaluodon kylän osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi.

Raippaluodon kirkonkylä on kasvava saaristokylä. Kaava-alueella on nykytilanteessa noin 350 kotitaloutta. Osayleiskaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kylän kehittäminen palvelukylänä, jossa nykyiset palvelut säilyvät ja uusille esitetään vaihtoehtoisia sijaintimahdollisuuksia. Palveluiden säilyttäminen ja kehittäminen edellyttävät väestökasvua, jota Raippaluodon kylään on esitetty kaavan tavoitevuoteen mennessä + 500 asukasta. Väestökasvu vaatii kylän vetovoimatekijöiden tunnistamista ja maankäytön kehittämistä Raippaluodon ominaispiirteitä kunnioittaen.

Kaava-alueella on useita arvotekijöitä. Raippaluodon kylän keskus ja kalasatama ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan myös UNESCO:n maailmanperintöalueeseen. Luontoarvojensa osalta erityisesti linnustolliset arvot keskittyvät kaava-alueen ranta-alueille.

Raippaluodon kirkonkylä oli aiemmin Raippaluodon kunnan keskustaajama, kunnes kunta yhdistyi Mustasaaren kuntaan vuonna 1973. Keskellä kylää on kirkko ja tärkeimmät palvelut samoin kuin useita yrityksiä. Osayleiskaavoitettavalla alueella on voimassa 15 asemakaavaa tai asemakaavan muutosta, suurin osa Raippaluodon kirkonkylässä.

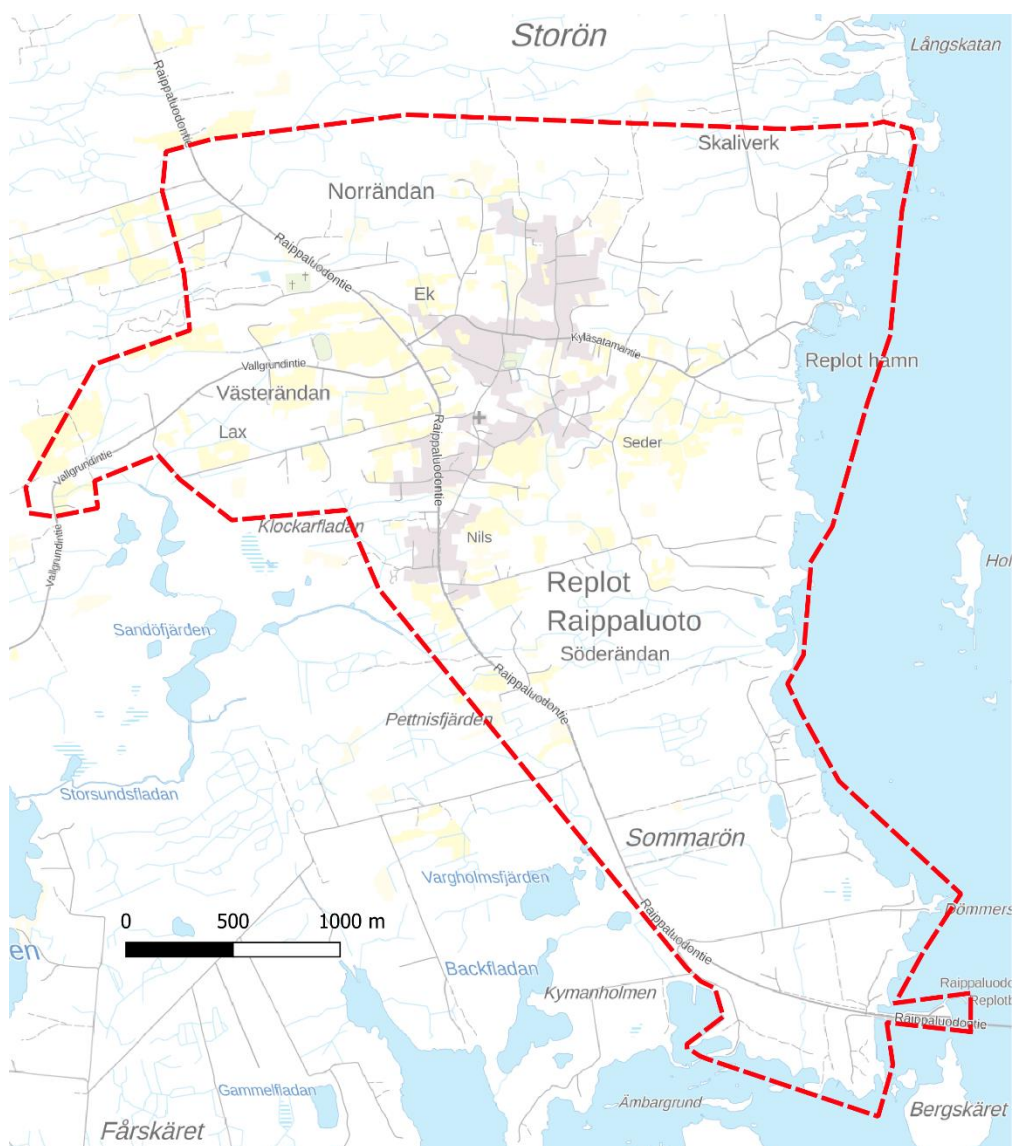
Raippaluodon osayleiskaava laaditaan siten, että kaavassa osoitetaan asemakaavoitettavat alueet sekä alueet, joilla rakennuslupaa voidaan hakea suoraan osayleiskaavan perusteella MRL 44 §:n tai MRL 72 §:n mukaisesti. Tämän pohjalle on laadittu vyöhykeanalyysi sekä kunnassa hyväksytyt mitoitusperiaatteet ja kantatilalaskelma. Ranta-alueilla mitoitus perustuu Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavan mitoitukseen. Mitoituksen sekä mitoitusperusteiden valinnassa tärkeä tavoite on maanomistajien tasapuolinen kohtelu mitoitusalueella sekä yhdyskuntarakenteen kehittäminen kestäväällä tavalla.

Osayleiskaava laaditaan vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien, asukkaiden, yhdistysten ja viranomaisten kanssa. Nähtäville asetettava kaavaluonnos liitteineen ja liiteaineistoineen toimii vuorovaikutuksen välineenä kaavan laatijan ja osallisten kesken. Saadun palautteen avulla muodostetaan nähtäville asetettava kaavaehdotus, josta osallisten on edelleen mahdollista jättää muistutuksensa.

2 PERUSTIEDOT

2.1 SUUNNITTELUALUE

Osayleiskaavoitettava alue käsittää noin 1 027 hehtaaria. Kaavoitettava alue pitää sisällään Raippaluodon kirkonkylän ja sen lähialueita. Pohjoisessa kaava-alue rajautuu Storön metsäalueisiin, idässä Raippaluodon selän merialueisiin ja Raippaluodon siltaan. Lännessä kaava-alueeseen sisältyy Raippaluodontienvarren läheinen asutus ja Vallgrundintien teollisuusalue. Mustasaaren keskustaajamaan Sepänkylään on matkaa noin 23 km ja Vaasan keskustaan 19 km.



Kuva 1 Punaisella osayleiskaava-alueen rajaus.

2.2 SELVITYKSET

2.2.1 AIKAISEMMIN LAADITUT SELVITYKSET

Yleiskaavatyön lähtötietoina on käytetty seuraavia aiemmin laadittuja selvityksiä:

- Mustasaaren kunnan ilmasto- ja energiastrategia 2011
- Mustasaaren kuntastrategia 2018
- En kort historik om Replot Kyrkoby, rakennusinventointi, Mustasaaren kunta 1995
- Replot Kyrkby byggnadsdirektiv, Gunilla Lång-Kivilinna 1996

2.2.2 YLEISKAAVATYÖN YHTEYDESSÄ LAADITUT SELVITYKSET

Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut erillisselvitykset:

- Luontoselvitys, Sweco 2020
- Maisemaselvitys, Sweco 2020
- Muinaismuistoseelvitys, Mikrolitti Oy 2020
- Raippaluodon rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventointi, Sweco 2020
- Kantatilaselvitys (osana kaavaselostusta), Sweco 2020
- Hulevesiselvitys (osana kaavaselostusta), Sweco 2021
- Liikenneselvitys (osana kaavaselostusta), Sweco 2021

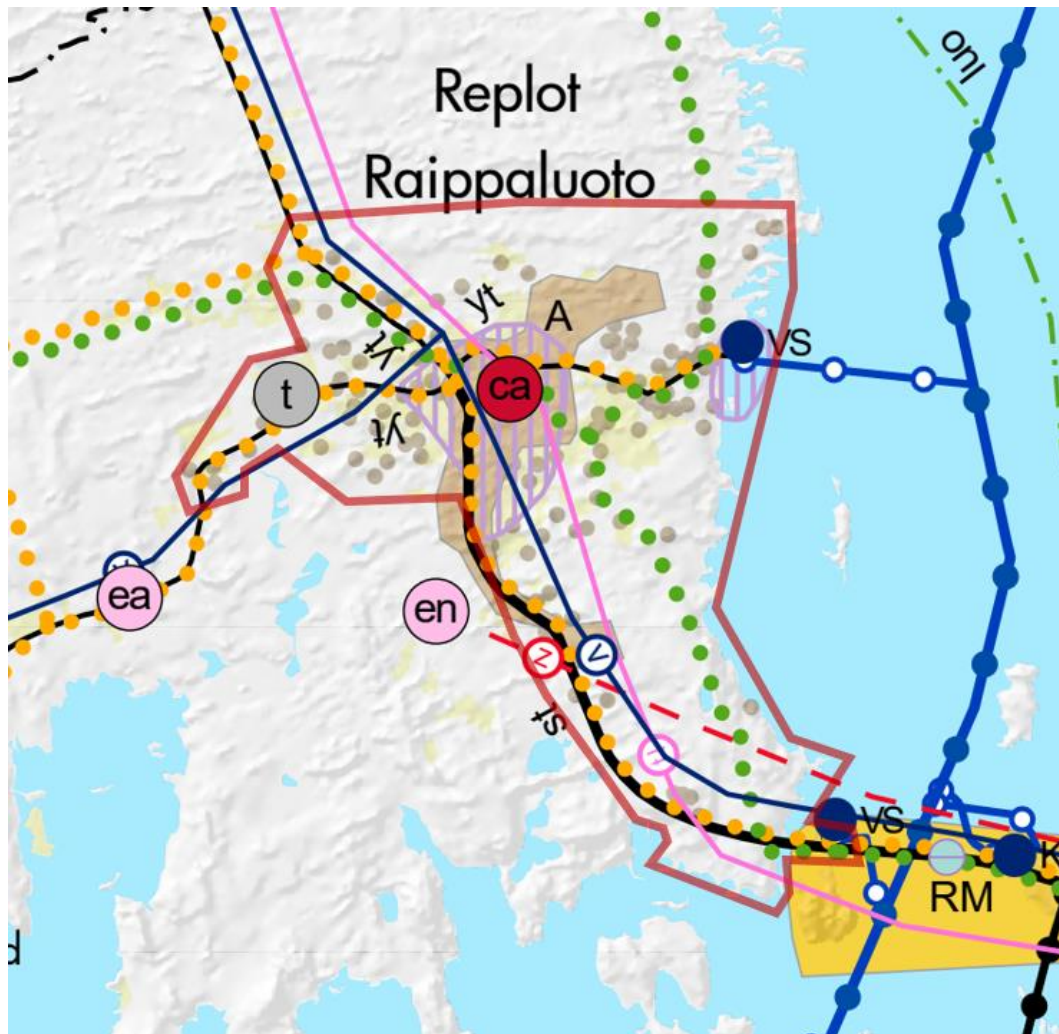
2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 MAAKUNTAKAAVOITUS

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020 ja maakuntahallitus päätti 31.8.2020, että se tulee voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan ja sen vaihekaavat.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 Raippaluodon kylän osayleiskaava-alueelle on esitetty seuraavia merkintöjä:

- Raippaluodon kirkonkylä on osoitettu keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten keskustatoiminnoille, palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille ja kevyen liikenteen väylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille. Taajamatoimintojen alueet tulee asemakaavoittaa. Suunnittelumääräyksen mukaan alue tulee suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kevyen liikenteen verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin.
- Taajaman yhteyteen on esitetty myös lähipalvelukeskus-merkintä (ca). Suunnittelumääräyksen mukaan kuntien ja kaupunkien on luotava strategisessa suunnittelussaan edellytykset lähipalveluille näissä keskuksissa.



Kuva 2 Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Osayleiskaavan rajausta punaisella.

- Suurin osa taajamasta sekä Raippaluodon sataman lähiympäristö sijoittuvat kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle.
- Suunnittelualue sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeällä alueella.
- Raippaluodon satama on merkitty sinisellä pallolla venesatamaksi, josta veneväyläyhteys, joka on merkitty sinivalkoisella palloviivalla.
- Suunnittelualueen halkaisee lounas – kaakko suunnassa oranssi palloviiva, jolla on osoitettu ohjeellinen pyöräilyreitti.

- Suunnittelualueen halkaisee lounas – kaakko suunnassa vihreä palloviiva, jolla on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Ulkoilureitin tulee, jos mahdollista, sitoa yhteen virkistysalueet, virkistys- ja matkailukohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelualueet yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee erityisesti huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.
- Vallgrundintien pohjoispuolella on seudullisesti merkittävä teollisuus- ja varastoalueen merkintä (t). Kohdemerkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät uudet tai pienialaiset teollisuus- ja varastoalueet. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema-, ja luontoarvoihin. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon kaupunki- ja taajamakuva ja osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknisillä ratkaisuilla. Siltä osin, kun alueella varastoidaan tai valmistetaan polttoaineita tai muita vaarallisia aineita, tulee alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa ottaa huomioon varastoinnista ja valmistelusta aiheutuvat ympäristöriskit. Alueelle ei tule osoittaa uutta asumista.
- Raippaluodon silta kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Rk) ja sillan kupeessa oleva alue Mustasaassa on merkitty vapaa-ajan ja matkailupalvelujen alueeksi (Rm), jota tulee kehittää valtakunnallisesti ja kansainvälisesti kiinnostavana käyntikohteena.
- Raippaluodontien varteen on osoitettu vaaleanpunainen viivamerkintä, jossa kirjaimet tl. Merkinnällä osoitetaan erittäin suuren kapasiteetin tietoliikenneverkko, joka yhdistää maakunnan kunnat ja paikkakunnat ja joka liitetään valtakunnallisiin ja kansainvälisiin solmupisteisiin. Suunnittelusuosituksen mukaan muuta infrastruktuuria, kuten teitä, vesi- ja sähköjohtoja suunniteltaessa ja rakentaessa tulee mahdollistaa sijoittaminen samaan maastokäytävään.
- Tummansinisellä viivalla (V) on osoitettu päävesijohto.
- Punaisella katkoviivalla (Z) osoitetaan vähintään 110 kV:n voimasiirtojohtoon yhteystarve.

2.3.2 YLEISKAAVOITUS

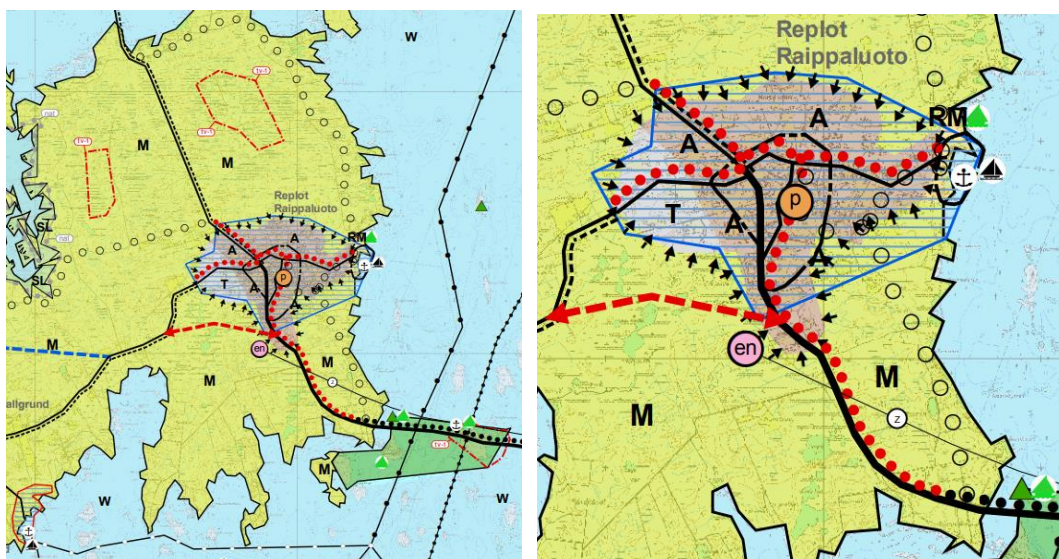
Mustasaaren kunnan strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnan strateginen yleiskaava on hyväksytty 10.6.2013. Kaava on oikeusvaikutukseton (MRL 45 §) strateginen yleiskaava, joka ohjaa yleispiirteisesti kunnan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä.

Strategisessa yleiskaavassa Raippaluodon taajama osoitetaan asuntoalueeksi merkinnällä A eli asuntoalue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kaava tiivistää Raippaluodon kylää ja tukee sen palvelujen säilymistä ja kehittämistä. Raippaluodon taajama on lisäksi merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi merkinnällä p. Lisäksi alueelle on osoitettu yritystoiminnan alue (T) Vallgrundintien molemmin puolin, matkailupalveluiden alue (RM)

Raippaluodon satamaan, jossa vieras- ja pienvenesatamat, maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M), energiahuollon alue (en), Raippaluodon silta on osoitettu matkailukohteena, jossa vierasvenesatama. Uusi ulkoilureitti on osoitettu Raippaluodontien varrelle, Kirkkotien ja Kyläsatamantien kautta takaisin Raippaluodontielle. Uusi Raippaluodon taajaman ohittava tieliikenteen yhteystarve on osoitettu Raippaluodontieltä Vallugrundintielle.

Strategisen yleiskaavan ennusteen mukaan vuoteen 2040 mennessä Raippaluodon alueen väestönkasvun arvioidaan olevan 1 000 uutta asukasta.



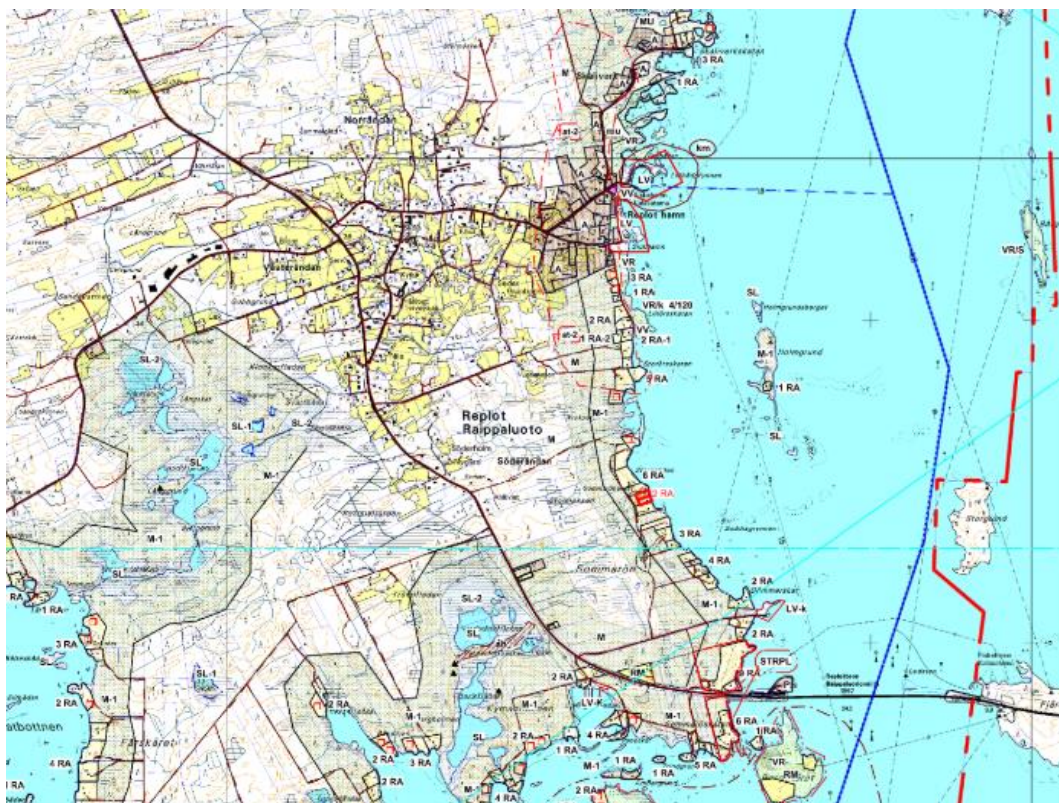
Kuva 3 Otteet voimassa olevasta strategisesta yleiskaavasta.

Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaava

Laadittavan osayleiskaavan ranta-alueilla on voimassa Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Mustasaaren kunnanvaltuustossa 9.11.2000 § 131 ja 7.6.2001 § 85, Vaasan hallinto-oikeudessa 20.12.2001 ja saanut lopulta lainvoiman Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 7.11.2003. Kaavassa suunnittelualueelle on pääasiassa osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikkoja RA ja maa- ja metsätalousaluetta M-1.

Björkö-Raippaluodon rantaosayleiskaavan tarkistaminen

Mustasaassa on parhaillaan käynnissä Björkö-Raippaluodon rantaosayleiskaavan tarkistaminen, jonka luonnos oli nähtävillä tammi-helmikuussa 2021. Kaavan tarkoituksena on siirtää rakennusoikeuksia maiseman ja ympäristön kannalta sopivammille paikoille, muuttaa lomarakennuspaikkoja ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoiksi ja sovittaa kaavamerkinnot ja -määräykset yhteen Mustasaaren mantereiden puoleisten rantojen rantaosayleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen kanssa. Samalla korjataan voimassa olevan rantaosayleiskaavan virheet ja puutteet.

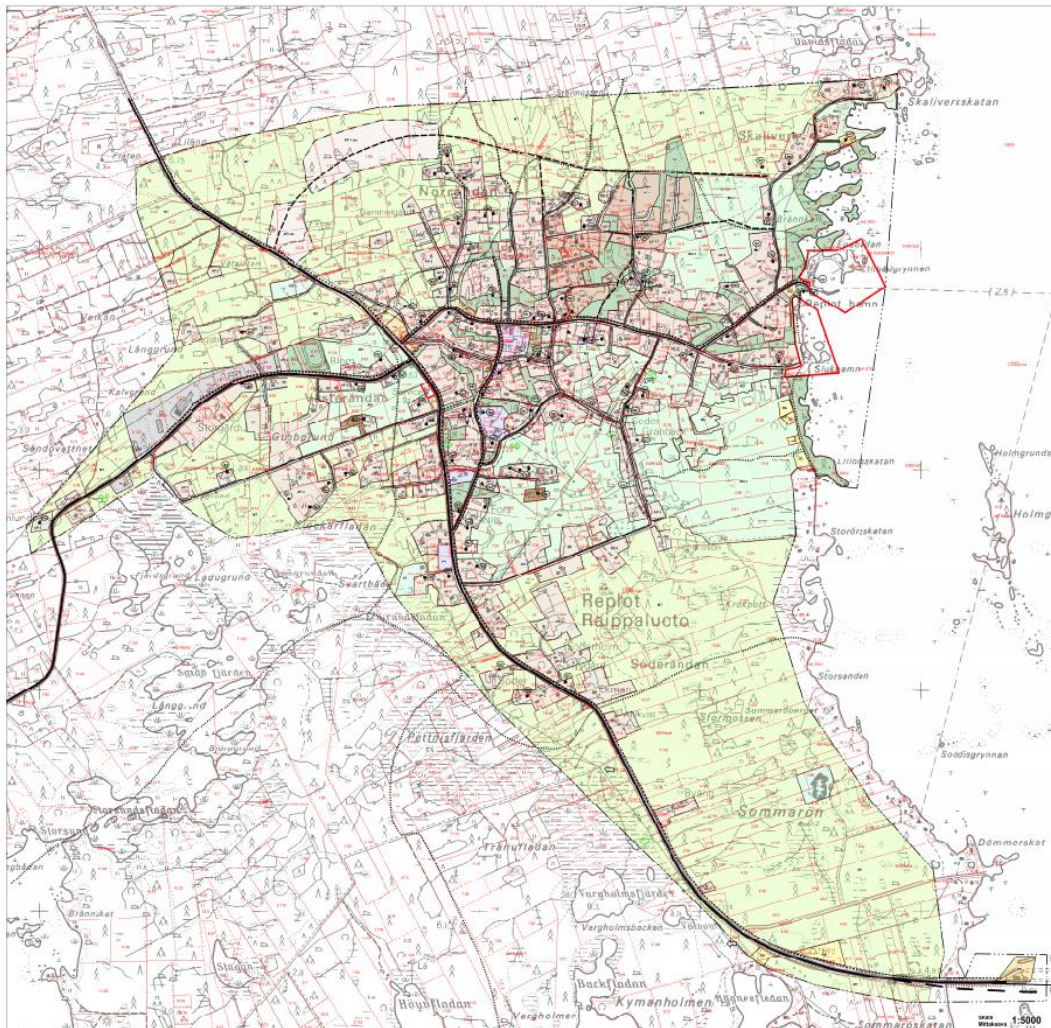


Kuva 4 Ote Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavasta.

Raippaluodon osayleiskaava

Nyt kaavoitettava alue sisältyy suurimmaksi osaksi Raippaluodon osayleiskaavaan, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 10.12.1998. Osayleiskaava on laadittu aiemman lainsäädännön nojalla, eikä sillä ole välittömiä oikeusvaikutuksia.

Raippaluodon osayleiskaavassa asumiseen tarkoitettut alueet on osoitettu AP-1, AP-2, AP-3, AM- ja asumisen reservialueina A-res. Pientalovaltaiset alueet pitävät sisällään myös maatilojen talouskeskuksia. Julkisten palvelujen ja hallinnon alue on osoitettu PY-merkinnällä ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alueet PK-merkinnällä. Vallgrundintien varrelle sijoittuvat teollisuus- ja työpaikka-alueet on osoitettu teollisuusalueina T. Rannan yhteydessä on muutama loma-asunto RA-alueena ja matkailupalvelujen aluetta RM. Muilta osin kaava-alue on pitkälti maa- ja metsätalousaluetta MU-1, MU-2, MT tai virkistysalueita V, VL tai VU. Raippaluodon sataman yhteydessä on venesatamien aluetta LV.



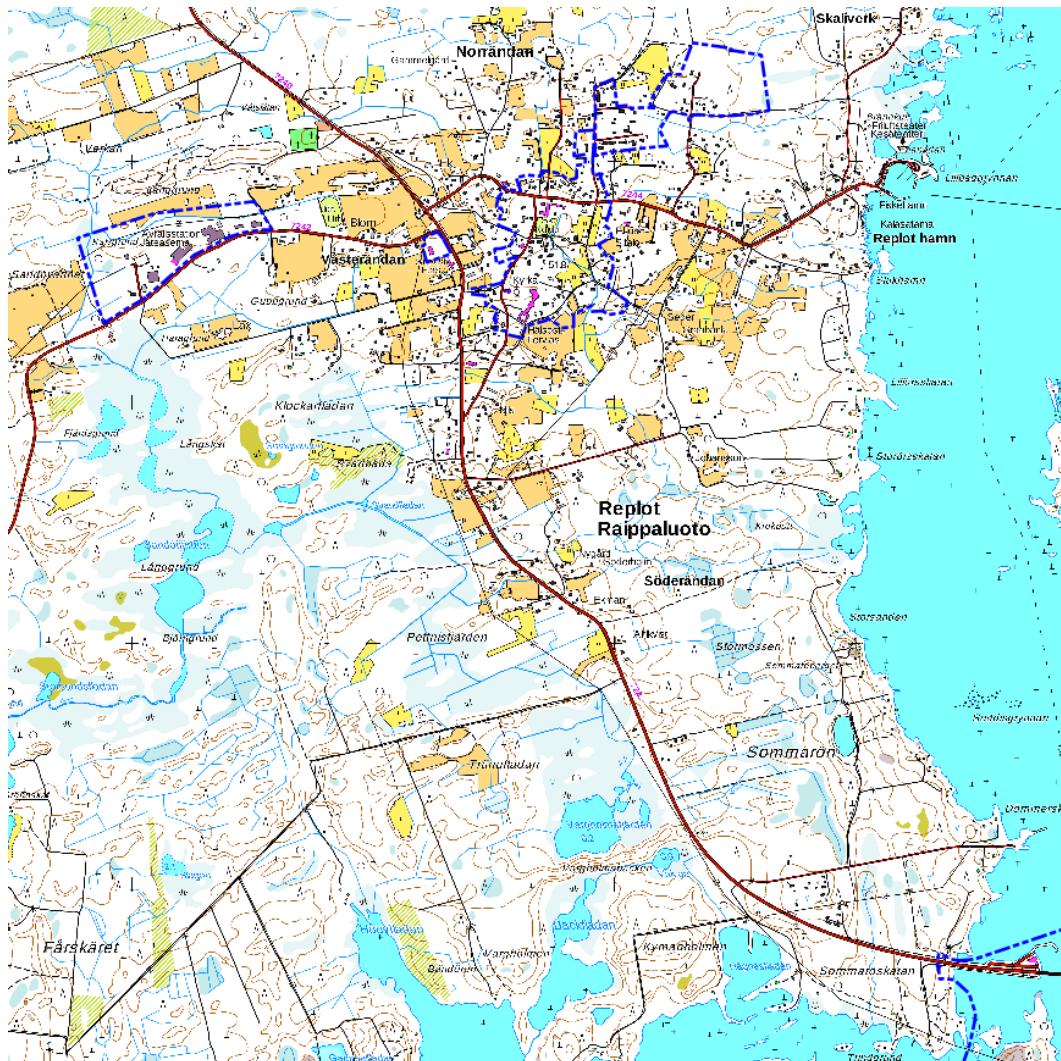
Kuva 5 Ote Raippaluodon osayleiskaavasta vuodelta 1998.

2.3.3 ASEMAKAAVOITUS

Osayleiskaava-alueella on voimassa 15 asemakaavaa tai asemakaavan muutosta, suurin osa Raippaluodon kirkonkylässä.

Asemakaavan muutos osassa korttelia 12 Raippaluodon keskustassa

Tuorein asemakaava on asemakaavamuuos osassa korttelia 12 Raippaluodon keskustassa. Kaava astui voimaan 11.8.2020. Kaavalla osoitettiin liittymät ajo-oikeuksina olemassa olevan viheralueen yli ja muutettiin samalla osa VL-alueesta AO-alueeksi. Asemakaavan muutos koskee yksityisomistuksessa olevaa aluetta lukuun ottamatta pientä, yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET), jolla on kunnan pumppaamo. Kaavamuuos on toteutettu yksityisen maanomistajan aloitteesta.



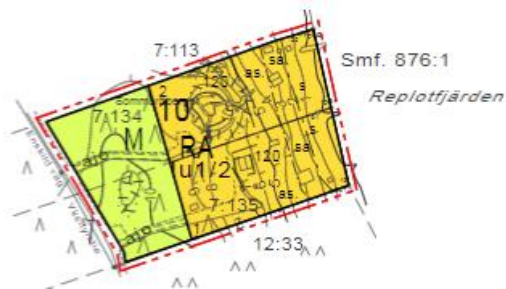
Kuva 6 Asemakaavoitetut alueet suunnittelualueella on esitetty sinisellä rajauksella.



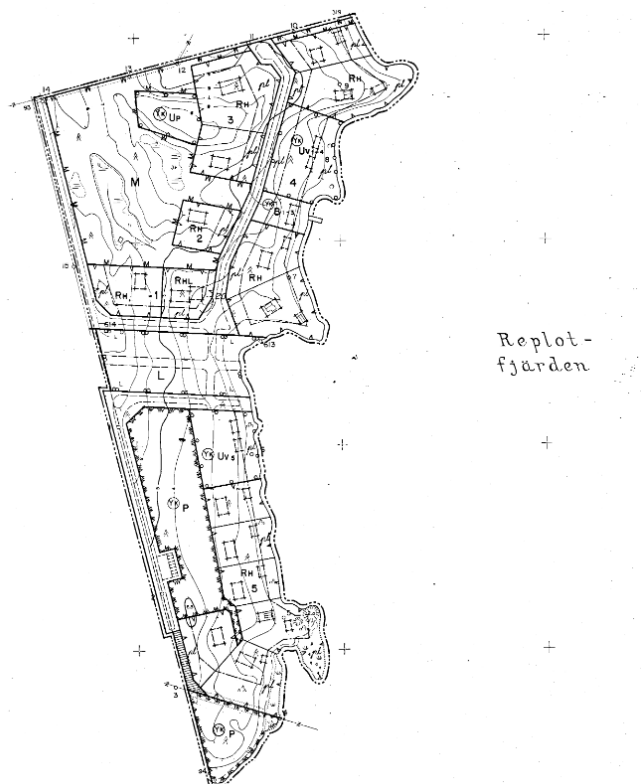
Kuva 7 Ote asemakaavan muutoksesta osassa kortteliä 12 Raippaluodon keskustassa vuodelta 2020.

2.3.4 RANTA-ASEMAKAAVOITUS

Osayleiskaava-alueella on voimassa kaksi ranta-asetmakaavaa. Sommaröskatania koskeva rantakaava on vuodelta 1973. Siinä on osoitettu loma-asuntojen alueiden lisäksi mm. puisto- ja palloilualueita ja yhteiskäyttöalueita. Kiinteistöjä 7:113 ja 7:114 koskien on myös laadittu ranta-asetmakaava vuonna 2012, jolla on mahdollistettu kahden loma-asunnon rakentaminen. Alue sijaitsee noin 900 m Dommelskatintien pohjoispuolella Storsandsvägenin varrella. Kaava on laadittu Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavan mitoituksessa tehdyn virheen seurauksena.



Kuva 8 Kuvassa kaava-ote kiinteistöjä 7:113 ja 7:114 koskevasta ranta-asetmakaavasta



Kuva 9 Kuvassa ote Sommaröskatania koskevasta rantakaavasta.

2.3.5 VAASAN KAUPUNKISEUDUN RAKENNEMALLI 2040

Vaasan kaupunkiseudulle (Isokyrö, Korsnäs, Laihia, Mustasaari, Vaasa ja Vöyri) on vuonna 2014 laadittu pitkän tähtäimen maankäytön suunnitelma, Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040. Rakennemallityön tarkoituksena oli yhteisen näkemyksen löytäminen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen päälinjoista. Seudun tulevaisuuden maankäytön rakennemalli luotiin vaihtoehtoisten rakennemallien ja niihin liittyvien vaikutustarkastelujen kautta. Prosessin tuloksena muodostettiin ”Aurinkomalli 2040”, jossa painottuu Vaasan seudun johtava asema Suomen kansainvälisenä energiaosaamisen alueena. Vaasan seutu profiloituu merellisenä kaupunkiseutuna, jossa panostetaan virkistykseen, laadukkaaseen asumiseen ja matkailun kehittymiseen. ”Aurinkomalli 2040” on kuvattu neljän teeman kautta: asuminen; elinkeinot, logistiikka ja liikenne; palvelut ja alueidentiteetti ja vetovoimaisuus. Raippaluoto on näiden teemojen mukaisesti esitetty seuraavaa:

Asuminen: Valtaosa väestönkasvusta keskittyy seudun suurimpiin asuinkeksuksiin, kuten Mustasaareen. Raippaluotoon on osoitettu + 200 asukasmäärätavoite vuoteen 2040 mennessä.



Kuva 10 Ote Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040 kartasta Aurinkomallin asuminen, 2014.

Elinkeinot, logistiikka ja liikenne: Saaristoon rakennetaan uusia pysyviä ja vapaa-ajan asumista sekä matkailua palvelevia yhteyksiä. Virkistysmahdollisuuksia parannetaan luomalla uusia rantareittejä. Merkittäviä työpaikkakeskittymiä sisältävä elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke ulottuu Isostakyröstä Raippaluotoon saakka. Raippaluoto on lisäksi osoitettu Vaasan ulkopuolisena kehitettävänä nykyisenä työpaikkakeskuksena.



Kuva 11 Ote Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040 kartasta Aurinkomallin elinkeinot, logistiikka ja liikenne, 2014.

Palvelut: Raippaluoto on esitetty Aurinkomallissa lähipalvelukeskuksena, josta etäisyys seuraavaan palvelukeskukseen on pitkä (yli 10 km) ja keskus palvelee laajempaa aluetta. Raippaluotoon on tiiveimmin asutetulle alueelle osoitettu kehitettävä kävely- (noin 1 km keskustasta) ja pyöräilyvyöhyke (2,5 km keskustasta). Tulevaisuudessa etäisyydet voisivat kasvaa niin, että kävelyvyöhyke on 2 km ja pyöräilyvyöhyke 5 km keskustasta.



Kuva 12 Ote Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040 kartasta Aurinkomallin palvelut, 2014.

Alueidentiteetti ja vetovoimaisuus: Raippaluoto kuuluu osaksi maailmaperintöstatuksen omaavaa Merenkurkun maankohoamisaluetta, joka on merkittävä luontoarvoihin liittyvä

vetovoimatekijä ja virkistysalue, jonka yhteyteen syntyy uusia matkailu- ja virkistyspalveluita.



Kuva 13 Ote Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040 kartasta Aurinkomallin alueidentiteetti ja vetovoimaisuus, 2014.

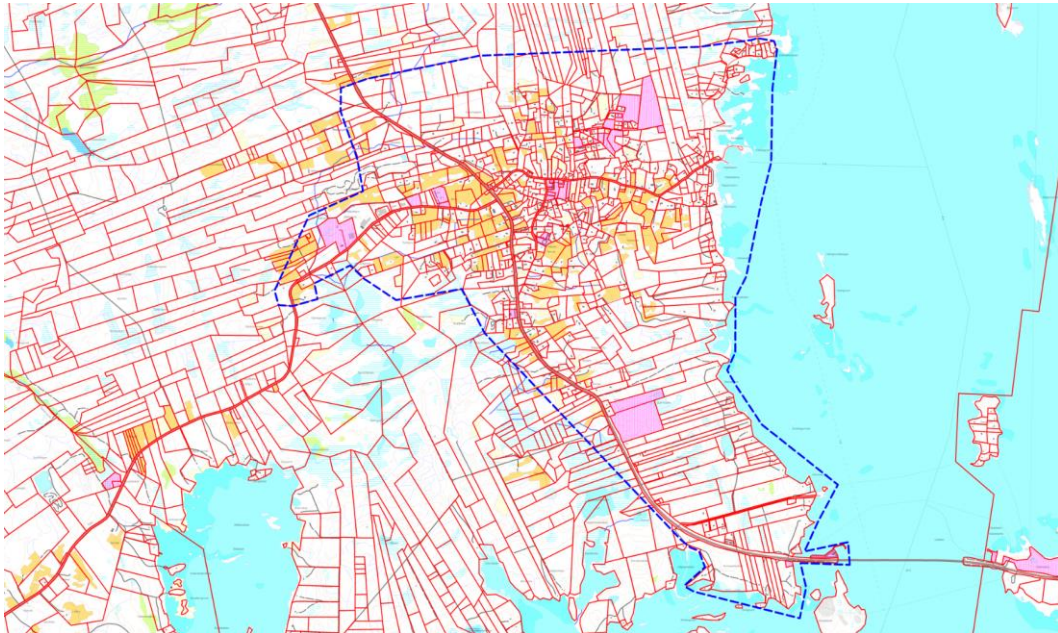
2.4 MUSTASAAREN KUNNAN ILMASTO- JA ENERGIASTRATEGIA 2011-2020

Mustasaaren kunnan ilmasto- ja energiastrategia on laadittu vuonna 2011. Strategiassa esitetään mm. seuraavia tavoitteita:

- Energiankäyttöä tehostetaan 20 % vuoteen 2020 mennessä
- Kiinteistönomistajia rohkaistaan siirtymään uusiutuvan energian käyttöön.
- Ilmasto- ja energiakysymykset huomioidaan aina maankäytön suunnittelussa.
- Kun suunnitellaan uusia asunto- tai yritysalueita, selvitetään aina yhteislämmityksen mahdollisuus osoittamalla maata aluekohtaisille lämpölaitoksille.
- Haja-asutusalueilla rohkaistaan kiinteistökohtaisiin energiaomavaraisiin ratkaisuihin.

2.5 MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖJAKO

Alueella on pääosin yksityistä maanomistusta. Kunnan omistamat maa-alueet sijoittuvat Raippaluodontien, Vallgrundintien, Kirkkotien ja Brännkullvägenin äärelle.



Kuva 14 Kunnan maanomistus on osoitettu vaaleanpunaisella rasterilla.

2.6 RAKENNUSJÄRJESTYS

Mustasaaren kunnan rakennusjärjestys tuli voimaan 2013.

2.7 TAUSTAKARTTA

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja aineistoa täydennetään numeerisella kiinteistörajakartalla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset.

2.8 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ, KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MAISEMA

2.8.1 OSAYLEISKAAVAN RAKENNUSKANTA

Raippaluoto on ainutlaatuinen kulttuuriympäristö, jonka muodostumiseen on vaikuttanut sen nouseminen vuosisatojen aikana merestä. Kivinen merenpohja on vaivalloisesti muokattu viljelys- ja laidunmaaksi. Alueen varhaisimmat asutukset olivat keskittyneet pitkänomaisille moreeniharjuille, ja edelleenkin alueen luonteenomaista maisemaa edustavat avoimet pellot ja harjuilla olevat asuinrykelmät. Talojen ja peltojen välissä kulkevat pienet soratiet, joita ajoittain reunustavat kivimuurit sekä metsät. Varhaisimmat rakennukset ovat todennäköisesti olleet kalakämppejä, ja alueen silloisia luotoja ovatkin jo 900-luvulla asuttaneet kalastajat sekä metsästäjät. 1500-luvun lopulla Raippaluodon alueella on ollut 13 asumusta, minkä jälkeen asukkaiden määrä kylässä on kasvanut tasaisesti.

Nykyhetkellä osayleiskaavan rakennuskanta on rakentunut monen eri vuosikymmenen aikana. Suurin osa rakennuskannasta on keskittynyt kirkonkylän ympäristöön sekä Kyläsatamantien varrelle, ja alueen palvelukeskittymät sijaitsevat Kirkkotien ja

Raippaluodontien varrella. Osayleiskaavan eteläosa sekä pohjoisimmat alueet ovat suurilta osin rakentumattomia ja metsittyneitä. Vallgrundintien varrella osayleiskaavan länsiosaan on muodostunut pieni teollisuusrakennuksien keskittymä. Mantereeseen suunnasta osayleiskaava-alueelle saavuttaessa maisemallisena porttina toimii Suomen pisin silta, Raippaluodon silta. Arkkitehtonisesti näyttävä vinoköysisilta on avattu liikenteelle vuonna 1997. Kylämaisemalle ranta-alueilla antavat leimansa punamullattujen venevajojen rivistöt.



Kuva 15 Kyläsatamatien varrella sijaitsee Raippaluodon vanhinta rakennuskantaa.



Kuva 16 Kirkkotien varren paikallista rakentamistapaa kuvaava hirsinen asuinrakennus näyttävine kuisteineen.



Kuva 17 Kyläsataman venevajojen riviä.

2.8.2 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KEHITTYMINEN

Raippaluodon vanhimmat asutukset ovat olleet pieniä kalastajatupia, jotka on rakennettu alueella olleen varhaisen kalastuselinkeinon takia. Raippaluodon vanhin tiedossa oleva asuinrakennus on vanhojen karttojen mukaan ollut Lassilan asuinrakennus nykyisen Kyläsatamantien varrella, ja se voidaan jäljittää aina vuoteen 1544 asti. Alueelta on tehty myös vanhempia löydöksiä, joiden mukaan Raippaluodossa on ollut asutusta mahdollisesti jo 900-luvulla.

Luodot ovat olleet alkujaan aikansa metsästäjien ja kalastajien asuinsijoja, joista ne vähitellen kasvoivat pienviljelyksiksi. Alueen ensimmäiset kotieläimet ovat olleet lampaita ja vuohia, mutta viljelyn noustessa suuremmaksi elinkeinoksi, alkoivat pienviljelijät hankkia tiloillaan lehmä. Suurilla tiloilla Raippaluodossa oli jopa hevosia. Viljelyn merkityksestä alueella kertovat myös vuonna 1875 kylässä olleet 19 tuulimyllyä.

1500-luvun lopussa Raippaluodossa oli 13 asumusta: Lassila, Nabb, Korv, Nygård, Väst, Kapell, Nåhls, Björk, Gammal, Rönn, Öjst, Klavus ja Fågelklo. Vuonna 1760 verotuksen tarkistuksen yhteydessä laadittiin revisiomaakirja ja aloitettiin verollepano, joka kesti vuoteen 1773 ennen isojaon alkua. Lopulta vuonna 1775 saatiin valmiiksi uudet maanomistukset.



Kuva 18 Valokuva Lassilan asuinrakennuksen tilalle 1700-luvulla rakennetusta Skomakarisin asuinrakennuksesta, joka on suojeltu asemakaavassa.

Ennen Mustasaaren yhdistymistä Raippaluoto oli oma kuntansa, jolle saatiin lupa rakentaa oma kirkko vuonna 1778. Raippaluodon kirkko rakennettiin ainutlaatuiseen ympäristöön kylän keskelle. Ensimmäinen kansakoulu rakennettiin vuonna 1898, ja sitä laajennettiin 1911 oppilasmäärän kasvun vuoksi. Ennen kansakoulun rakentamista alueen lapset kävivät kuitenkin jo 1700-luvulla koulussa Vaasassa, jossa he asuivat lukukaudet asuntoloissa.



Kuva 19 Kuvassa Raippaluodon kirkko ja kellotapuli.

Lukutaidon kasvun myötä perustettiin kylään erilaisia yhdistyksiä kuten Marttayhdistys, nuorisoseuroja sekä vapaakirkollinen yhdistys. 1900-luvulle tultaessa omavaraisuuden vähentyessä rakennettiin kylälle useita kauppia, myöhemmin jopa posti ja pankki. Liikenneyhteyksien parantumisten myötä asukkaat alkoivat käydä enemmän mantereella töissä, ja loma-asutus Raippaluodossa kasvoi huomattavasti.



Kuva 20 Kirkkotien varren kylänraittia, jossa toimii vielä Tarmo Lähikauppa.



Kuva 21 Kuvassa Raippaluodon kotiseutumuseo, joka sijaitsee Alexandersgatanin varrella. Mökki on tyypillinen raippaluotolaismökki 1700- ja 1800-luvun esineineen ja huonekaluineen.

2.8.3 VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT

Osayleiskaava-alueella on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009):

Raippaluodon kylä ja kalasatama

Alla on kuvaus RKY-inventoinnista:

Valtakunnallisen inventoinnin kuvauksen mukaan: *"Raippaluoto on pienimittakaavainen Pohjanmaan rannikon saaristoyhdyskunta alueelle tyypillisine talonpoikaisrakennuksineen, kirkkoineen, pappiloineen, kouluineen, kyläteineen ja kalasatamineen.*

Raippaluodon kirkolta johtaa idyllinen maantie itään kalasatamaan, jossa on säilynyt vanhoja rantavajoja. Kirkon lähellä on lainamakasiini sekä 1932 perustettu kotiseutumuseo, joka on sisustettu 1800-luvun tuparakennukseen. Raippaluodon pappila Rosenlund on rakennettu 1824.

Pieni kuoriosaltaan kolmitaitteinen pitkäkirkko ja pohjalainen renessanssitapuli sen vieressä on rakennettu 1778-1781. Kirkon alttarilaite ja samanikäinen saarnatuoli edustavat aikakautensa korkeatasoisinta taidekäsityötä ja maalausta. Lähinnä hollantilaista barokkia oleva alttarilaite ja sen Pyhää ehtoollista ja Jeesuksen kastetta esittävät öljyvärimaalaukset ovat vuodelta 1673. Mustasaaren emäkirkko lahjoitti ne kappelille 1840-luvulla.

Raippaluoto sijaitsee Merenkurkun saariston alueella, joka on luokiteltu kansallismaisemaksi. Raippaluodon kirkonkylä sisältyy Merenkurkun saariston alueeseen, joka on hyväksytty Unescon maailman luonnonperintöluetteloon heinäkuussa 2006."

2.8.4 UNESCON MAAILMANPERINTÖKOHDE

Raippaluodon alue on myös osa Merenkurkun saaristoaluetta, joka on UNESCON maailmanperintökohde.

Merenkurkun saaristo

Museoviraston kuvauksen mukaan: *"Merenkurkun saaristo ja Ruotsin Korkearannikko (Höga Kusten) muodostavat kahden valtion yhteisen geologisen maailmanperintökohteen, jossa Suomen matala moreenisaaristo ja Ruotsin jyrkät kalliorannat antavat yhdessä ainutlaatuisen kuvan n. 10 000 vuotta sitten päättyneen jääkauden aiheuttamasta maankohoamisilmiöstä ja sen vaikutuksista luontoon ja kulttuuriin (kriteeri viii). Maankohoamisen (8 mm/vuosi) seurauksena alue on ainutkertainen esimerkki maisemasta, joka muuttuu jatkuvasti. Uusia saaria nousee, merenlahdet muuttuvat järviksi ja veneväylät mataloituvat. Maa-ala kasvaa vuosittain sadalla hehtaarilla. Merenkurkun saaristo nimettiin maailmanperintöluetteloon Suomen ensimmäisenä luonnonperintökohteena vuonna 2006.*

Merenkurkun maailmanperintöalueeseen sisältyy sekä yksityisiä että valtion omistamia alueita, joista osa on luonnonsuojelualueita. Kohteen hallinnointia, hoitoa, kehittämistä ja markkinointia koordinoi Metsähallitus."

2.8.5 RAKENNUSSUOJELU

Selvitysalueella on 13 kappaletta asemakaavalla suojeltuja rakennuskohteita, minkä lisäksi Raippaluodon kirkko on suojeltu kirkkolailla. Nämä suojellut kohteet ovat inventointinumeroidensa mukaan:

57. Vanha paloasema

- 58. Skrädd Mandas
- 114. Skomakaris
- 121. Fossdas Kalos
- 122. Fossdas Hannesas
- 123. Evas Hannesas
- 140. Koulu
- 142. Kvänos Linas
- 144. Martagålin
- 146. Kaisos
- 148. Kirkko
- 149. Kamaris
- 165. Museo
- 166. Rönholms

Liiteaineisto: Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen kohdekortit ja liitekartat

2.8.6 MAISEMA

Raippaluodon kylän osayleiskaavassa on tarkasteltu sekä luonnonmaisemalle että kulttuurimaisemalle tyypillisiä piirteitä sekä huomioitu alueella sijaitsevat valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Maailmanperintökohde, Merenkurkun saaristo

Merenkurkun saaristossa Suomen matala moreenisaaristo ja Ruotsin jyrkät kalliorannat antavat yhdessä ainutlaatuisen kuvan noin 10 000 vuotta sitten päättyneen jääkauden aiheuttamasta maankohoamisilmiöstä ja sen vaikutuksista luontoon ja kulttuuriin. Maankohoamisen (8 mm/vuosi) seurauksena alue on ainutkertainen esimerkki jatkuvasti muuttuvasta maisemasta (Museovirasto.fi). Maankohoaminen paljastaa uusia karikoita ja labyrinthimaisia moreeniharjanteita. Uusia saaria nousee ja merenlahdet muuttuvat järviksi (Luontoon.fi; Museovirasto). Maa-ala kasvaa vuosittain sadalla hehtaarilla (Museovirasto.fi).

Geologia

Merenkurkun kallioperä koostuu pääosin erittäin vanhasta peruskalliosta. Kallio on näkyvissä vain muutamain paikoin, muuten kalliota peittää moreeni. Mannerjää kuljetti mukanaan irrallista materiaalia, joka jään vetäytyessä ja sulaessa pois muodosti kerrostumia kuten kannaksia ja kukkuloita. Merenkurkun maisemaa luonnehtivat moreenimuodostumat; drumliinit ja De Geer -moreenit. (Ympäristö.fi)

Asutus

Saaristo on mahdollisesti saanut ensimmäisen asutuksensa 1100- tai 1200-luvulla. Tähän aikaan ainoastaan nykyisten saarien korkeimmat kohdat olivat merenpinnan yläpuolella (Ympäristö.fi). Näistä ajoista lähtien ja jopa ennen sitä on ihminen liikkunut saaristossa ja jättänyt sinne jälkensä. Raippaluodon ensimmäiset asukkaat saivat toimeentulonsa hylkeenpyynnistä ja kalastuksesta (Museovirasto, RKY).

Asutus sijoittuu pääosin moreeniselänteille ja pellot on raivattu niiden väliin. Saaren maasto on kivikkoista. Peltujen raivauksesta ovat merkinä lukuisat kiviadat, jotka reunustavat pellon ja metsän reunaa ja tienvarsia.

Ilmasto

Raippaluoto kuuluu eteläboreaaliseen ilmasto- eli luonnonvyöhykkeeseen. Alueelle on tyypillistä verrattain suotuisa kesä. Lisäksi vesistöillä ja puustolla on merkityksensä ilmastoon. Raippaluoto sijaitsee kasvien menestymisvyöhykkeellä III. Alueen ilmastoon vaikuttaa meri. Merenkurkun saaristo on Pohjanmaan alueella oma erityinen ilmastollinen alueensa. Keväällä ja alkukesällä meri viilentää rannikkoseutuja erityisesti saaristossa. Syksyllä ja alkutalvella meren lämpö lauhduttaa ilmastoa merkittävästi. Karuimmillaan ilmasto on ulkosaaristossa.

Suurmaisema

Raippaluodon kylän osayleiskaava-alue sijoittuu suurmaisemassa Vaasan edustan saaristoon. Maisemarakennea kuvaavat sijainti meren rannikolla, monipuolinen rannikkoluonto, suuren saaren metsäisyys ja avoimet kulttuuri- ja viljelysmaisemat.

Maisemamaakunta

Raippaluoto sijaitsee Pohjanmaan maisemamaakunnassa Etelä-Pohjanmaan rannikkoseudulla. Etelä-Pohjanmaan rannikkoseudun viljavat savikkoalueet on yleensä raivattu pelloiksi. Selännealueille jäävän luonnonkasvillisuuden yleisilme on yleensä karu. Rannikolla metsät ovat kuivahkoiden mäntykankaiden lisäksi kuusikoita ja hieman rehevämpiä. Kasvillisuus on sisämaata monipuolisempaa. Suot ovat yleensä pieniä. (Ympäristöministeriö 1992)

Maisemarakenne

Maisemarakenne on esitetty maisemaselvityksen liitekartalla 1. Raippaluodon saaren poikki kaava-alueen kohdalla kulkee korkeampi selänne. Korkeuserot ovat pienet ja maisema näyttyy loivasti kumpuilevana. Topografiassa erottuvat pohjoisetäsuuntaiset maastonmuodot, maisemassa muodostumia on vaikeampi erottaa. Kaava-alueen pohjoisosassa meren ranta on alavaa laaksoa, samoin kuin kaava-alueen alavampi länsipuoli. Korkeamman selänteen ja rannikon laakson väliin jää välialue. Pohjois-eteläsuuntainen selänne alueen eteläosassa toimii vedenjakajana lännen ja idän välillä. Kapeat moreenimuodostumat ovat pienempiä vedenjakajia.

Maisemakuva

Kaava-alueen pohjoisosassa maisema on avointa viljely- ja kulttuurimaisemaa. Asutus sijoittuu teiden varsille maalaismaisemaan. Vanhaa rakennuskantaa on säilynyt paljon. Saaren eteläosa on metsäinen ja maisemakuvaltaan sulkeutunut.

Kaava-alueen etelä- ja keskiosan maisemat ovat sulkeutuneita ja metsäisiä. Raippaluotoon saavuttaessa tienvarsimaisema on talousmetsää hakkuineen ja taimikoineen. Keskustaan tultaessa maisemat avautuvat ja tieltä muodostuu näkymiä peltoaukeille ja rakennettuun kulttuurimaisemaan. Pihapiirit ovat hyvin hoidettuja ja maisema on viehättävä. Paikoin näkyvyyden peittää tien varren puusto. Peltoviljelyn vähentyessä avoimet pelto- ja niittymaisemat ovat muuttumassa viljelysmaiden pensoittuessa.



Kuva 22 Kuvassa Raippaluodon kylälle tyypillistä maisemaa, jossa kivimuurit rajaavat entisiä pelto- ja niittymaisemia.



Kuva 23 Kuvassa maisema merelle Merikotkantieltä.

Kulttuurimaisemat

Raippaluodon kylä ja kalasatama on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009; Pohjanmaan maakuntakaava 2040, tullut voimaan 11.9.2020). Kohteen kuvauksessa todetaan Raippaluodon olevan pienimittakaavainen Pohjanmaan rannikon saaristoyhdyskunta alueelle tyypillisine talonpoikaisrakennuksineen, kirkkoineen, pappiloineen, kouluineen, kyläteineen ja kalasatamineen. Raippaluodon kirkolta johtaa idyllinen maantie itään kalasatamaan, jossa on säilynyt vanhoja rantavajoja. (Museovirasto, RKY).

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaiksi inventoituja perinnemaisemakohteita.

Liiteaineisto: maisemaselvitys

2.8.7 MUINAISJÄÄNNÖKSET

Kesällä 2020 kaava-alueelta laadittiin arkeologinen selvitys. Selvityksessä etsittiin alueelta mahdollisia muinaisjäännöksiä. Alueelta ei tunnettu ennestään muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia suojelukohteita. Alueelta ei löydetty muinaisjäännöksiä eikä muitakaan arkeologisia, suojeltavaksi katsottavia jäännöksiä. Alueella on runsaasti erilaisia kiviaitoja, jotka sijoittuvat peltojen ja tonttien ympärille. Niitä tehdään alueella edelleenkin. Mitään keinoa niiden ajoittamiseksi ja arvottamiseksi ei löydetty. Kiviaitoja ei katsottu arkeologiseksi jäännöksiksi. Kiviaitakokonaisuus – yhä jatkuva kiviaitaperinne voisi olla muin kuin arkeologisin perustein suojeltua.

Liiteaineisto: Arkeologinen inventointi.

2.9 LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualueelle on tehty erillisselvityksinä luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys, pesimälinnustoseelvitys ja luontodirektiivin liitteen IVa lajeista viitasammakko-, liito-orava- ja lepakkoselvitys.

2.9.1 LUONNONOLOSUHTEET JA TEHDYT SELVITYKSET

Maa- ja kallioperä sekä topografia

Kallioperältään suunnittelualue on Vaasan graniittialueen granodioriittia, graniittia ja tonaliittia. Maaperältään alue on lähes kokonaisuudessaan hiekkamoreenia. Moreeni muodostaa itä-länsi-suuntaisia kohoumia. Kalliomaata on pienialaisesti muutamin paikoin alueen itäosassa. Stormossenin soistumien kohdalla maaperä on saraturvetta. Sommaröskatanin alueella on pieni hiekkaharju (GTK, Maankamara-karttapalvelu).

Pinta- ja pohjavedet

Merenkurkun ulkosaaristo kuuluu Kokemäenjoen-Saaristomeren-Selkämeren vesienhoitoalueeseen. Raippaluodon edusta kuuluu tyyppiin Perämeren sisemmät rannikkovedet. Replotfjärdenin rannikkovesien ekologinen tila on luokiteltu tyydyttäväksi (vesikartta.fi).

Suunnittelualueella ei ole luokiteltuja pohjavesialueita.

Kasvillisuus

Viljelysmaat keskittyvät kaava-alueen pohjoisosaan, eteläosa on metsäinen. Metsät ovat kivennäismailla tyypiltään pääasiassa tuoreita kuusivaltaisia tai kuivahkoja mäntyvaltaisia kankaita. Mäntyvaltaisia metsiä on eniten alueen etelä- ja keskiosissa, pohjoisosassa metsät ovat kuusivaltaisia. Kaava-alueen metsät ovat talouskäytössä ja iältään melko nuoria. Luonnontilaisia vanhoja metsiä alueella ei ole. Yleisin metsätyyppi alueella on tuore kangas. Kuivahkoa kangasta on kaava-alueen keskiosan selännealueella. Rantavyöhykkeessä on rannan jyrkkyyden mukaan vaihtelevan levyinen lehtipuustoinen

vyöhyke, jossa metsä on leppävaltaista ja lehtomaista. Leppävyöhykettä reunustaa kiiltopajupensaikko. Lehtipuustoa kasvaa myös peltoalueiden reunamilla.

Kaava-alueen suot ja soistumat ovat pienialaisia ja suurin osa niistä on ojitettu metsätaloustoimissa. Dömmerskatintien suunnalla suunnittelualueen kaakkoisosassa on pienialaisia luonnontilaisia soita maaston painanteissa. Nämä on huomioitu selvityksessä arvokkaina luontokohteina.

Kivikkoisilla rannoilla ranta- ja vesikasvillisuus on harvaa tai puuttuu kokonaan. Suojaisemmilla rannoilla rantakasvillisuus on vaihtelevampaa. Järviruoko on vallannut alavimmat rannat, kuten fladojen ja kluuvien ympäristöt ja yksipuolistanut rantakasvillisuutta. Monilajisia avoimia matalia merenrantaniittyjä ei juuri ole. Aikoinaan alavia rantoja on laidunnettu. Kaava-alueen itärannalla meri ja todennäköisesti rannan asukkaat niittämällä ja raivaamalla ovat ylläpitäneet avointa niittyä. Alueen eteläosassa Trindgrundin edustalla on monilajista rantaniittyä, jossa lajistoon kuuluu mm. aho- ja niittysuolaheinä, merirataamo, merirannikki ja käärmekieli, mutta niitty on rannoilta päin ruovikoitumassa ja kasvamassa umpeen.

2.9.2 ARVOKKAAT LUONTOKOhteet

Fladat

Vesilain 2. luvun 11 § mukaan luonnontilaisen enintään kymmenen hehtaarin suuruisen fladan ja kluuvijärven luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Kaava-alueen itärannalla on useita fladoja ja kluuveja.

Vähäpuustoiset suot

Dömmerskatintien pohjoispuolella kaava-alueen eteläosassa on kaksi metsälain 10 § mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä, vähäpuustoista suota. Pienialainen luonnontilainen suokuvio on myös Östra Nyvägenin eteläpuolella.

Suunnittelualueen eteläosan soita ympäröiviä metsiä on hakattu, mutta suot ovat vesitaloudeltaan luonnontilaisia. Läntisempi suo sijaitsee selännealueella ja itäisempi alarinteellä. Läntisemmällä suolla on tupasvilla- ja rahkarämettä. Itäisempi suo on avoin selvärajainen luhta-/saraneva.

Muut huomionarvoiset kohteet

Muina huomioitavina kohteina on rajattu suunnittelualueen koillis- ja lounaisosasta luonnontilaisia rantametsiä, joissa pääpuulajina on harmaaleppä. Aluskasvillisuus on näillä alueilla rehevää ja lahoppua esiintyy. Luonnontilaisina alueina ne poikkeavat ympäristöstään. Leppävaltaiset rantametsät ovat merenrantametsien sukkession ensimmäisiä vaiheita. Rantarakentaminen on hävittänyt lepikoita, mutta alavilla kosteilla rannoilla lepikoita on pienialaisesti säästynyt. Rannikon kosteat leppälehdot ovat luontotyypiltään koko maassa ja Etelä-Suomessa silmälläpidettäviä

Linnustollisesti arvokkaat alueet

Maastoselvityksen ja lähtötietojen perusteella osayleiskaava-alueelta rajattiin linnustollisesti arvokkaina alueina 5 kohdetta. Linnustollisesti arvokkaat alueet ovat vesi- ja/tai rantalinnuston pesimä- ja/tai ruokailualueita. Rakennetut tai kasvillisuudesta raivatut

rannan kohdat asuin- ja lomarakennusten kohdilta on jätetty rajausten ulkopuolelle, samoin laiturit ja venepaikat.

Huomionarvoiset lajit

Alueelta tai sen ympäristöstä oli joitakin havaintoja uhanalaisista tai silmälläpidettävistä hyönteislajeista sekä jäkälä- ja sammallajeista Ympäristöhallinnon Eliölajit-tietojärjestelmässä (Suomen ympäristökeskus 16.4.2020). Havainnot ovat vanhoja, vuosilta 1859–1957 ja sijainniltaan hyvin epätarkkoja. Maastokäynneillä ei havaittu luontidirektiivin liitteen IV mukaisia, uhanalaisia tai muuten huomioitavia putkilokasvilajeja.

Liito-orava

Selvityksessä ei tehty havaintoja liito-oravasta. Alueella on lajille sopivia elinympäristöjä; kuusivaltaisia ja sekapuustoisia metsiä. On epävarmaa, onko laji voinut levitä saareen. Mantereen ja Raippaluodon välissä on useita saaria, mutta ne eivät ole niin lähekkäin, että liito-orava pääsisi liittämään saaresta toiseen ja Raippaluotoon saakka. Liito-oravasta ei ole tiedossa havaintoja Raippaluodosta.

Viitasammakko

Viitasammakkoa ei selvityksessä havaittu. Meren rannoilla on lajille sopivaa elinympäristöä, kuten kosteita niittyjä, mutta kutupaikoiksi sopivia lammikoita ei ole.

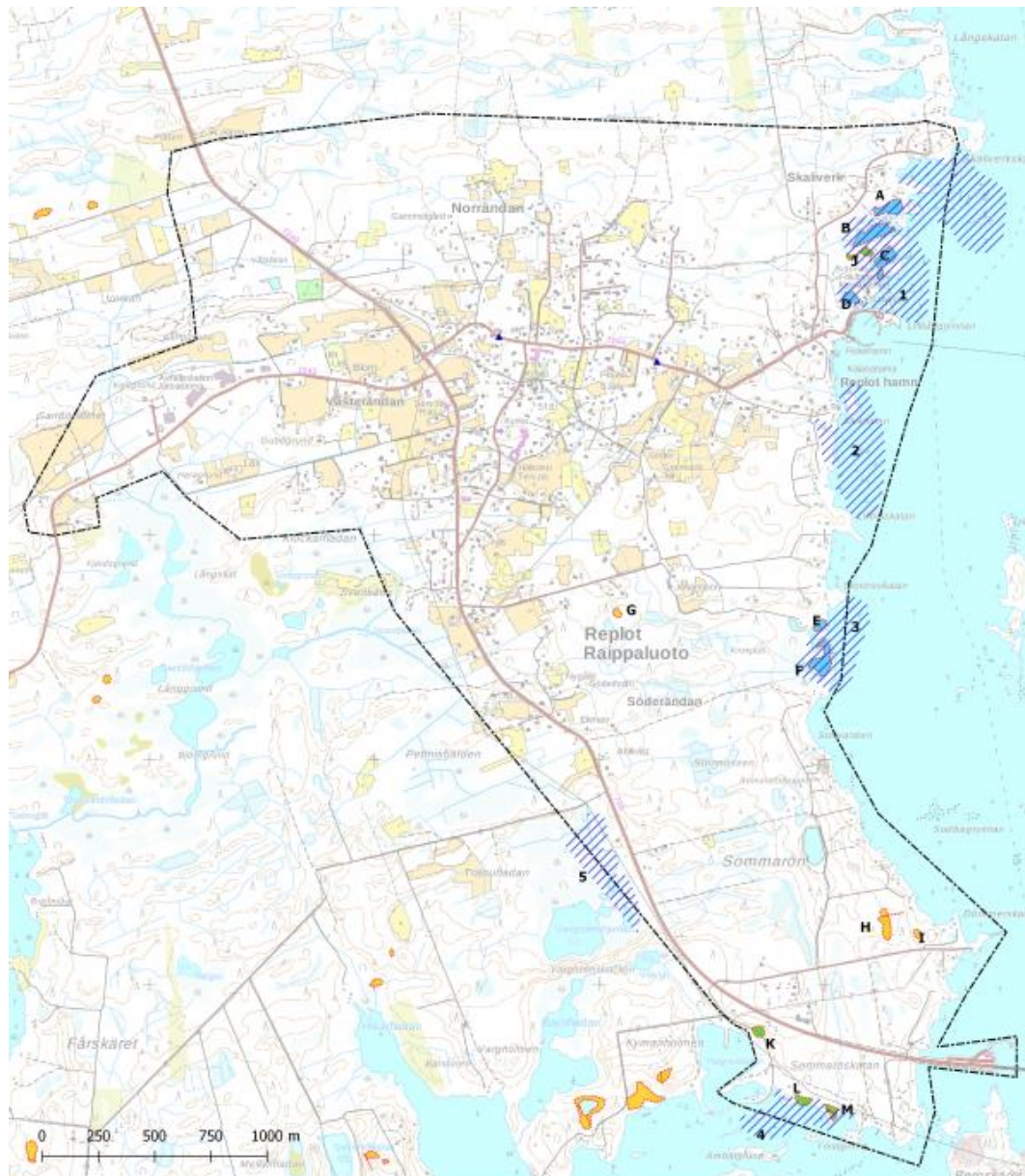
Lepakko

Kaava-alue on luonnonympäristöltään monipuolinen. Lepakoiden saalistuspaikoiksi sopivia pieniä aukioita, metsänreunoja ja vesistöjä on eri puolilla aluetta, erityisesti asutuksen läheisyydessä. Päiväpiiloiksi ja talvehtimispaikoiksi sopivia rakennuksia ja kiviaitoja on runsaasti. Lepakoista tehtiin kuitenkin vain kaksi havaintoa heinäkuun ja elokuun maastokäynneillä. Molemmat havainnot olivat Kyläsatamantien varresta asutuksen tuntumasta. Laji on todennäköisesti pohjanlepakko. On todennäköistä, että lepakoita esiintyy Raippaluodossa runsaamminkin.

2.9.3 LINNUSTO

Linnustoselvityksen maastokäynneillä havaittiin 41 huomionarvoista lintulajia, jotka on nimetty luontoselvitys -liitteessä. Huomionarvoisten lintulajien havaintopaikat painottuvat selvitysreittien sijainti huomioidenkin osayleiskaavan itä- ja eteläosan merenrantavyöhykkeeseen, etenkin rannaltaan rakentamattomille seuduille niissä rannan osissa, joissa on karikkoa, luotoja ja/tai luonnontilaisen kaltaista rantakasvillisuutta.

Yhteensä osayleiskaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä havaittiin 79 lintulajia. Osayleiskaava-alueella tai alle 500 metrin säteellä osayleiskaava-alueen ulkopuolella ei sijaitse petolintujen tunnettuja pesäpaikkoja (Metsähallitus, 2020; Luonnontieteellinen keskusmuseo, 2020, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 2020).



RAIPPALUODON OSAYLEISKAAVA, LUONTOSelvitys

ARVOKKAAT LUONTOKOhteET

- kaava-alueen raja
- flada (vesiläki 10 §)
- erityisen tärkeä elinympäristö (metsäläki 10 §)
- luontokohde
- linnustollisesti arvokas alue
- lepakkohavainnot (6-7/2020)

Kuva 24 Luontoselvitys, arvokkaat luontokohteet.

Liiteaineisto: Luontoselvitys

26 (80)

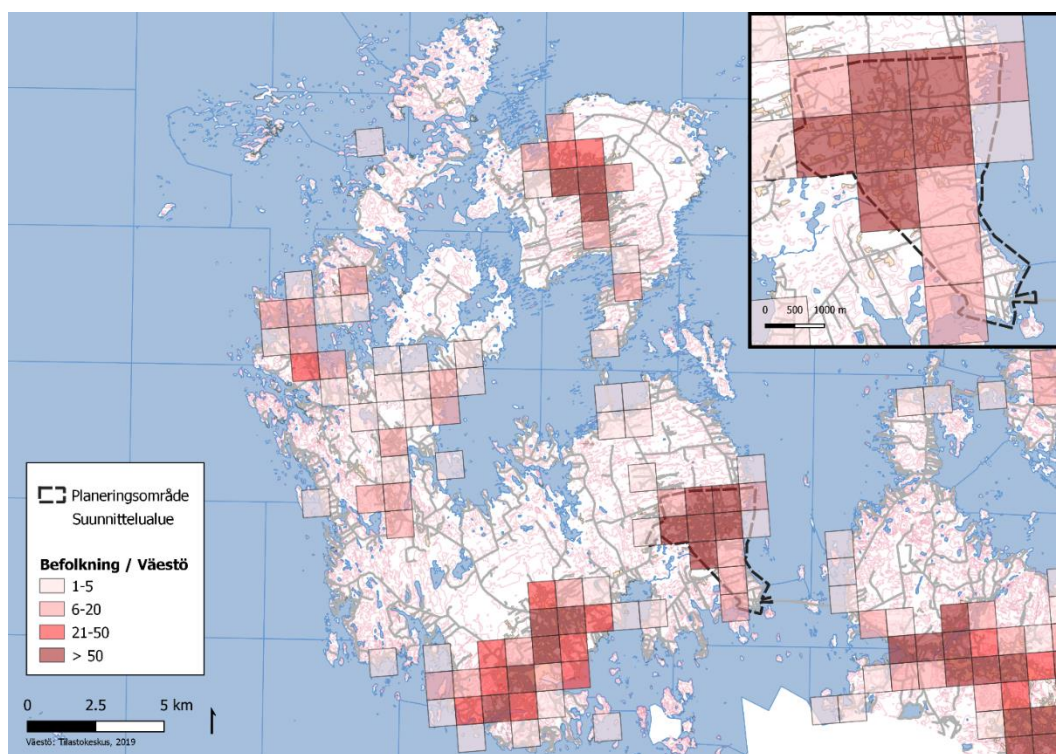
RAIPPALUODON KYLÄN OSAYLEISKAAVA
28.4.2021

TYÖNUMERO 20602803

2.10 VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

2.10.1 VÄESTÖKEHITYS

Vuoden 2019 lopussa Mustasaarella asui 19 448 asukasta. Vuosina 2011-2019 väestömäärä on lisääntynyt Mustasaarella 580 asukasta (+ 3%). Tilastokeskuksen ruututietokannan (RTTK 2019) mukaan vuonna 2019 Raippaluodon ja Björköbyn saarilla asui 2 051 asukasta, joka on 83 asukasta (-4 %) vähemmän, kuin vuonna 2010. Suunnittelualueella asuu noin 885 asukasta. Suhteessa RTTK 2015 aineistoon suunnittelualueen asukasmäärä on vähentynyt noin 27 asukkaalla ja suhteessa vuoden 2010 aineistoon, noin 76 asukkaalla. Tihein asutus sijoittuu Raippaluodon kylään.



Kuva 25 Asukkaiden sijoittuminen Raippaluodossa ja suunnittelualueella Tilastokeskuksen ruututietokannan 2019 mukaan.

MDI:n laatiman väestöennusteen mukaan Mustasaaren kunnan väkiluku alenee maltillisesti 2018-2040 aikana -455 asukkaalla (-2,3 %). Ennusteen mukaan Mustasaaren kunnassa asuu yhteensä 18 989 asukasta vuonna 2040.

MDI on laatinut myös vaihtoehtojen skenaarion perustuen 2010-2018 muuttoalttiuksiin, jonka mukaan kunnan väkiluku kasvaa hieman vuosien 2018-2040 aikana + 370 asukkaalla (+1,9 %), myös tämä skenario on huomattavasti tilastokeskuksen vuoden 2015 ennustetta heikompi, jonka MDI arvioi johtuvan alentuneesta syntyvyydestä sekä Mustasaaren veto- ja pitovoimaisuuden heikkenemisestä suhteessa muuhun maahan ja ulkomaille (Ruotsi). Tilastokeskuksen (2015) ennusteen mukaan Mustasaaren kunnan väkiluku vuonna 2040 on 21 950 asukasta. +1,9 % väestönkasvu Raippaluodon ja

Björköbyn alueella tarkoittaisi noin + 270 asukasta ja kaava-alueella noin + 40 asukasta vuoteen 2040 mennessä, jos väestön kasvu jakautuisi tasaisesti koko kunnan alueelle.

2.10.2 TYÖPAIKAT

Työllisiä oli Vaasan seudulla vuoden 2018 lopussa 45 304 henkilöä, joista Vaasassa 30 048 henkilöä ja Mustasaassa 8 983 henkilöä. Vaasan seudun työllisistä toimi 28 % jalostuksessa ja 69 % palvelujen toimialoilla. Alkutuotannossa työskentelevien osuus oli 3 %. Työpaikkaomavaraisuus (työpaikat/työlliset) oli Vaasan seudulla 105 %, Vaasassa 125 % ja Mustasaassa 57 %.

Raippaluodon kylän työpaikat keskittyvät ravintola- ja kaupan palveluiden sekä sosiaali- ja kulttuuripalveluiden ympärille. Elinkeinoelämän työpaikkoja Raippaluodossa on mm. sähkö-, rakennus-, ja tekstiilialalla. Pääosa työmatkaliikenteestä suuntautuu Vaasan suuntaan.

2.10.3 PALVELUT

Raippaluodon kyläkeskuksessa on peruspalveluita kuten ruokakauppa, terveysasema, kirjasto, kotipalvelutoimisto ja ympärivuorokautista palveluasumista. Raippaluodontien ja Vallgrundintien risteyksessä sijaitsee huoltoasema, jonka yhteydessä on taksipalvelu. Raippaluodossa on myös kahvila- ja ravintolapalveluja, kuten vierasvenesataman yhteydessä sijaitsevat satamaravintolat, entisen huoltoaseman rakennukseen tehty panimoravintola ja Maailmanperintöportin yhteydessä toimiva ravintola. Satamassa on lisäksi kesäisin suosittu uimaranta hyppytorneineen. Raippaluodossa on kokoonsa nähden runsaasti pieniä yrityksiä, kuten kampaamo-, sähkö- ja rakennusalan yrityksiä. Erityisesti sähkö-, rakennus-, ja tekstiilialan yrityksiä sijaitsee runsaasti Raippaluodon teollisuusalueella. Kyläkeskuksessa sijaitsevat myös päiväkotit ja ruotsinkielinen ala-aste. Lähin suomenkielinen ala-aste sijaitsee Sepänkylässä. Myös lähin yläaste sijaitsee Sepänkylässä. Keskellä kylää toimii myös kotiseutumuseo.



Kuva 26 Kuva Raippaluodon satamasta, jossa on uimarannan ja satamatoimintojen lisäksi mm. ravintola- ja kahvilapalveluja.



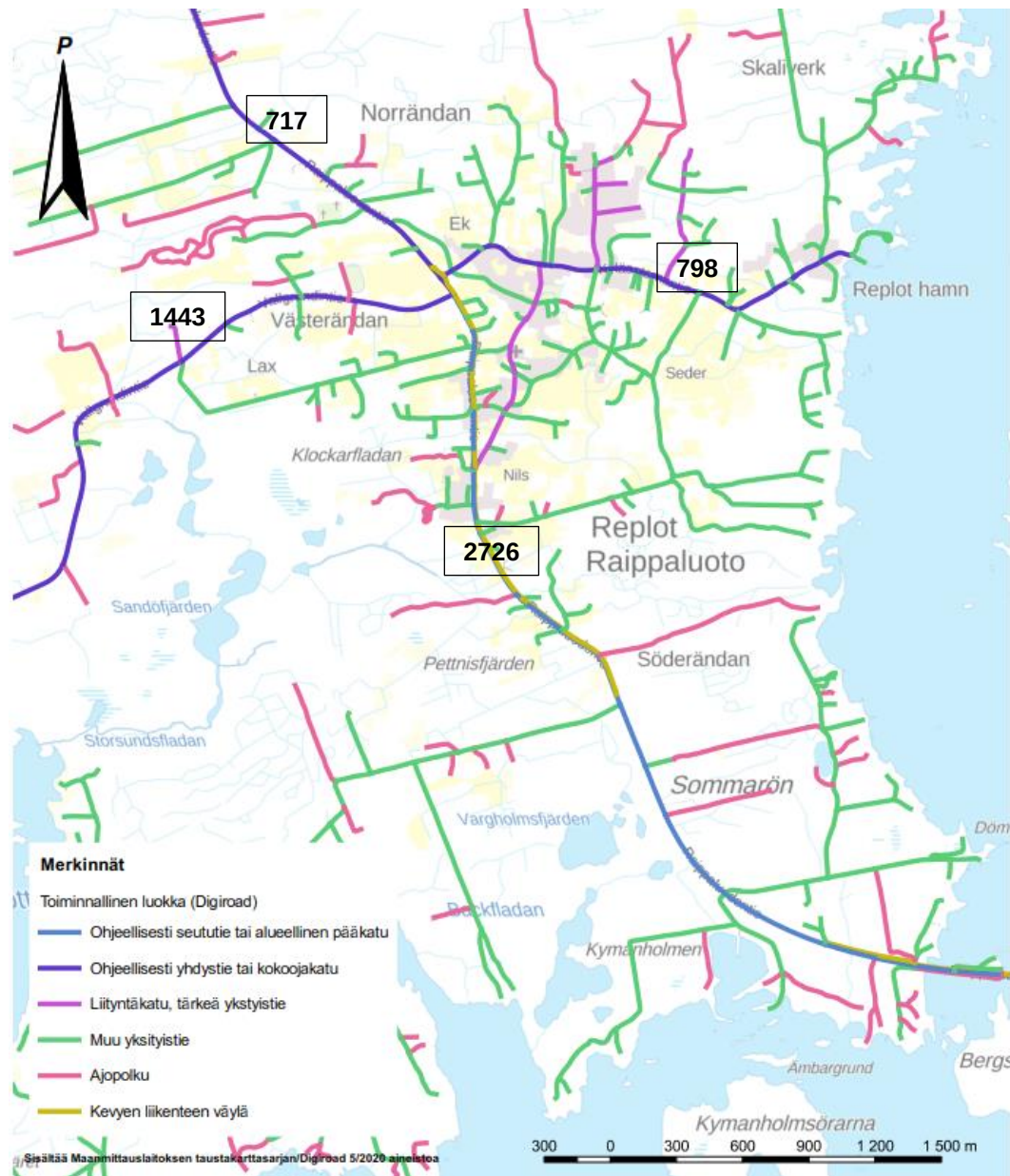
Kuva 27 Kuvassa Raippaluodon sataman venevaja ja lainattavia polkupyöriä.



Kuva 28 Kuvassa entiseen huoltoasemaan sijoitettu panimoravintola Raippaluodontien varrella.

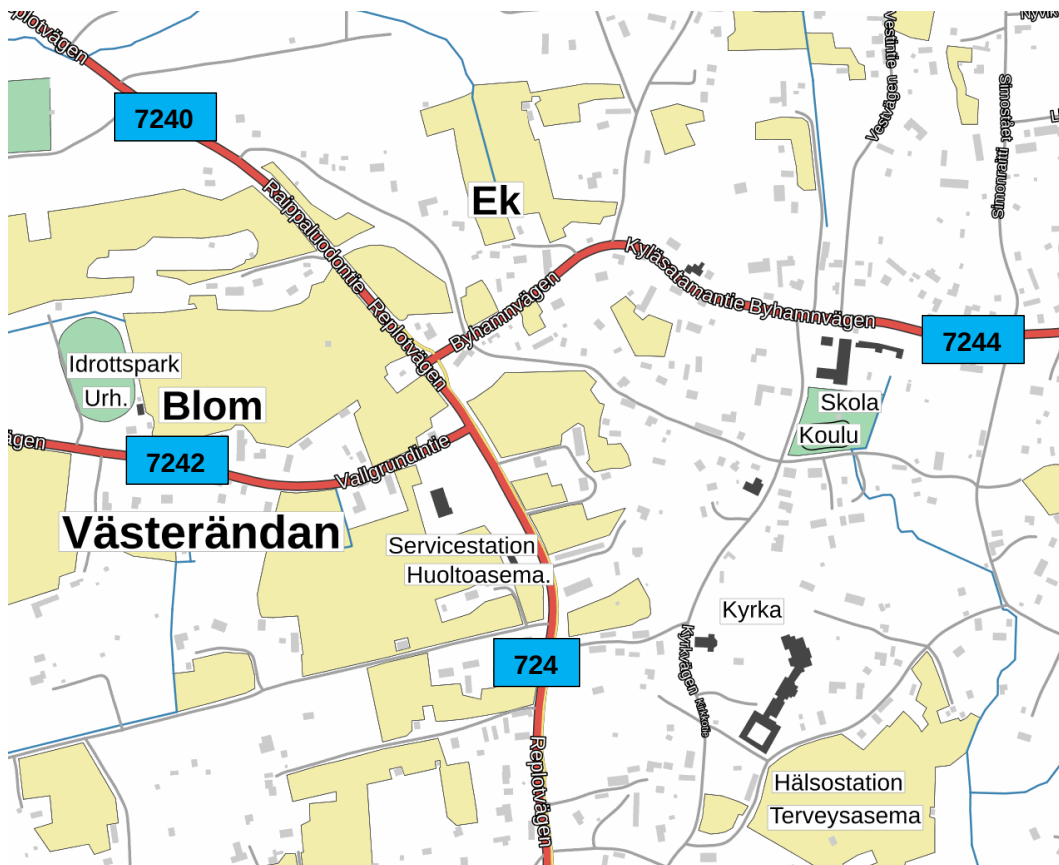
2.11 LIIKENNE

Osayleiskaava-alueen liikenneverkosto koostuu pääosin yksityisteistä kuten kuvasta 29 näkyy. Suuri osa alueen teistä on sorapintaisia ja kapeita ajoväyliä ja niiden nopeusrajoitukset ovat maltillisia (40 km/h). Liikenneverkostollisesti tärkeimmät väylät, kuten alueen ohjeelliset seutu- ja yhdystiet sekä kunnan omistamat liityntäkadut ovat alueen ainoita asfaltoituja teitä.



Kuva 29 Kartta alueen teistä ja niiden toiminnallisista luokista sekä keskeisimpien väylien liikennemääristä (Maanmittauslaitos, Digiroad, Väylävirasto: liikennemääräkartat).

Osayleiskaava-alueen keskeisimpiä teitä ovat Raippaluodontie (724/7240), joka kulkee Raippaluodon kylän läpi pohjois- eteläsuunnassa; Kyläsatamantie (7244), joka lähtee Raippaluodontiestä itään sataman suuntaan sekä Vallgrundintie (7242), joka lähtee Raippaluodontiestä länteen teollisuusaluetta kohti. Raippaluodontien ja Kyläsatamantien välillä kulkee kunnan osittain omistama katu; Kirkkotie, jonka läheisyyteen sijoittuu mm. kirkko, terveysasema sekä koulu. Kuvassa 30 on esitetty Raippaluodon kylän keskustaajaman tieverkosto nimineen ja tienumeroineen.



Kuva 30 Raippaluodon kylän keskustaajaman tieverkosto ja alueen teiden tienumerot sinisellä (Paikkatietoikkuna).

Alueen liikennemäärät ovat saatavilla valtion omistamilta teiltä (ohjeelliset seutu- ja yhdystiet) ja ne on esitetty kuvassa 29 teiden toiminnallisen luokituksen lisäksi. Muun tieverkoston liikennemäärien voidaan todeta olevan pieniä, sillä alueen asukas- ja työpaikkavolyymit ovat hyvin vähäisiä.

Raippaluodontien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) oli vuonna 2019 yhteensä 2726 ajoneuvoa vuorokaudessa Raippaluodon sillalta Vallgrundintielle saakka. Tieosuuden liikenteestä raskaan liikenteen osuus oli 64 ajoneuvoa vuorokaudessa samaisena vuonna mitattuna. Raippaluodontien etelän suunnan liikenteestä valtaosa suuntautuu Vallgrundintielle, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2019 oli puolestaan 1443 ajoneuvoa vuorokaudessa ja tästä raskaan liikenteen osuus oli 63 ajoneuvoa/vuorokaudessa. Vuonna 2019 Kyläsatamantien liikennemäärä oli puolestaan 798

ajoneuvoa vuorokaudessa ja sen raskaan liikenteen osuus oli samana vuonna 20 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raippaluodon kylän läpi pohjoiseen Björkönin suuntaan Raippaluodontien KVL oli vuonna 2019 yhteensä 717 ja siitä raskasta liikennettä oli 34 ajoneuvoa.

2.11.1 JALANKULKU JA PYÖRÄLIIKENNE

Kaava-alueen jalankulku ja pyöräily sijoittuu Raippaluodontien eroteltua yhdistettyä jalankulun ja pyöräilyn väylää lukuun ottamatta tieverkoilla ajoradalle tai sen pientareille. Alemman hierarkian yhteyksillä jalankulku ja pyöräliikenne sopii pitkälti samalle väylälle moottoriajoneuvoliikenteen kanssa, koska kaikkien liikennemuotojen määrät ovat pieniä ja nopeudet maltillisia.

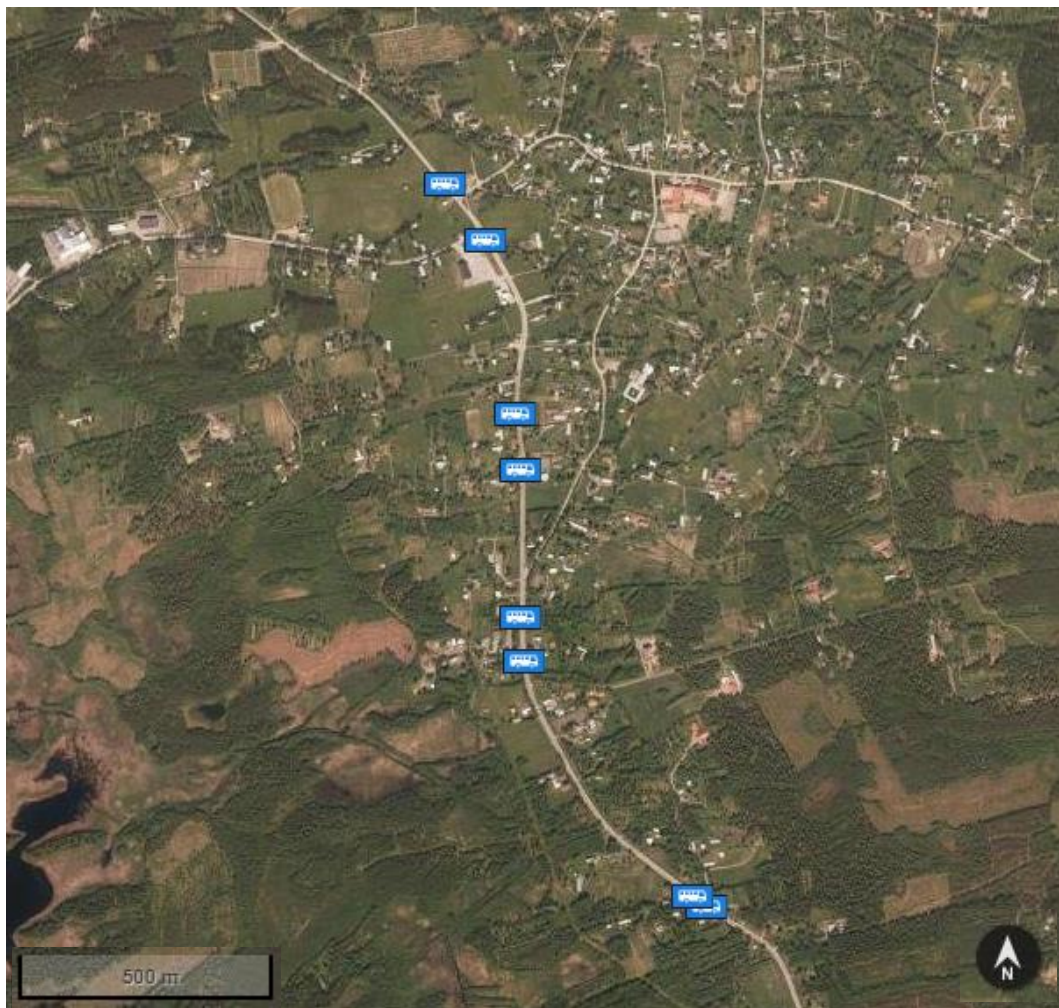
Raippaluodontien yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä ei kata koko tieosuutta Raippaluodon sillalta kyläkeskukseen, vaan katkeaa noin 1,5 kilometrin matkalla osayleiskaava-alueen kaakkoisosassa Raippaluodon kylän ja sillan välisellä tieosuudella.



Kuva 31 Kuvassa Raippaluodon Aleksanterinkadun miljöötä.

2.11.2 JULKINEN LIIKENNE

Julkisen liikenteen käyttö ja tarjonta on Mustasaassa nykyisellään hyvin vähäistä. Julkisen liikenteen palveluista vastaa yksityinen palveluntarjoaja Oy Wiik & Ström AB. Suunnittelualueen linja-autopysäkit sijoittuvat Raippaluodontien varrelle ja ne on esitetty kuvassa 32.



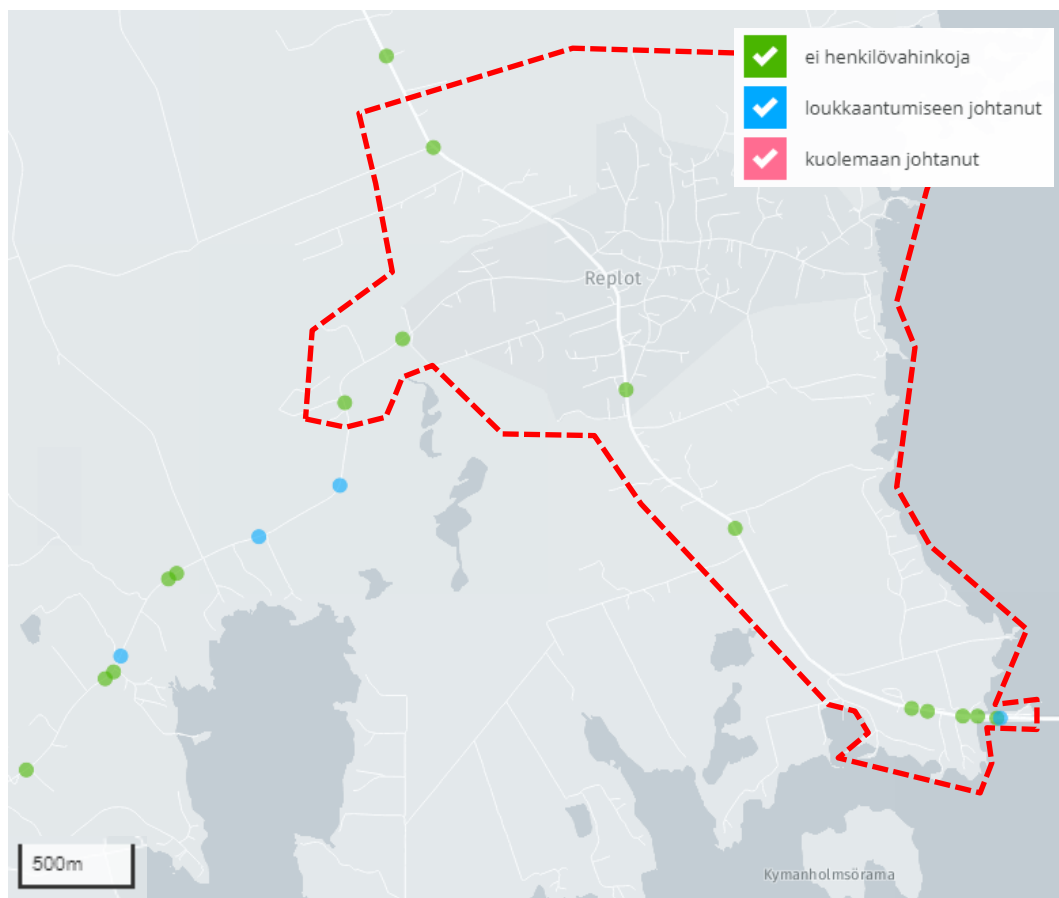
Kuva 32 Suunnittelualan joukkoliikennepysäkit (Paikkatietokkuna, Digiroad).

Suunnittelualan ainoa linja-autovuoro liikennöi Raippaluodontielle koulupäivisin Vaasan keskustasta Sepänkylään ja sieltä Karperön kautta Raippaluotoon ja siitä eteenpäin pohjoisemmaksi Björkönyhyn saakka osalla vuoroista. Linja palvelee koulu- ja työmatkaliikennettä Raippaluodon ja Vaasan välillä tarjoten pari vuoroa aamuisin Raippaluodosta Sepänkylän ja Vaasan suuntaan ja iltapäivällä pari vuoroa takaisin Raippaluotoon. Lisääntyvät turistibussit on koettu osittain aiheuttavan ongelmia alueella, minkä vuoksi kyläläiset toivovat liikenteen rauhoittamisen toimenpiteitä sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittämistä alueella (tavoitetyöpaja).

Linja-autoliikenteen tiedotus ja reittien suunnittelu on nykytilassa melko heikkoa, sillä bussiliikenteen reittipalvelut eivät tarjoa alueelle reittejä, eivätkä siten anna tietoa niistä, mikä vaikeuttaa esimerkiksi ulkopaikkakuntalaisten bussimatkailua Raippaluotoon.

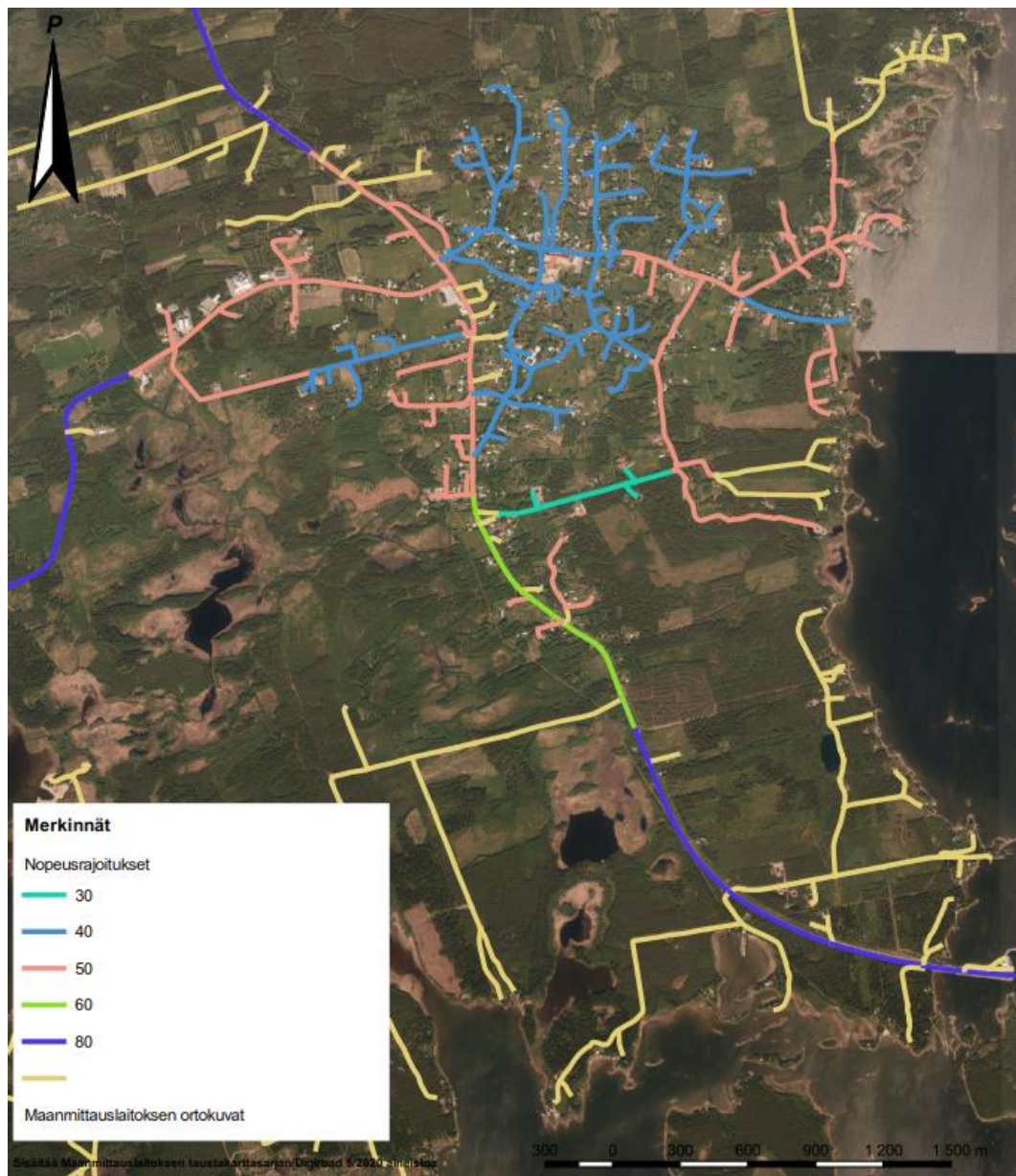
2.11.3 LIIKENNETURVALLISUUS

Tilastokeskuksen liikenneonnettomuustietojen mukaan osayleiskaava-alueella on vuosien 2015 ja 2019 välisenä aikana tapahtunut yhteensä 11 onnettomuutta, joista yksi oli loukkaantumiseen johtanut onnettomuus. Yli puolet näistä onnettomuuksista ovat olleet eläinonnettomuuksia. Alueen sisäisen liikenneverkon näkökulmasta liikenneturvallisuutta tulisi kehittää erityisesti jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta. Kuvassa 33 on esitetty alueella tilastoidut liikenneonnettomuudet viiden vuoden ajanjaksolta.



Kuva 33 Suunnittelualueen liikenneonnettomuudet vuosilta 2015-2019
(<https://mobilityanalytics.ramboll.com/onnettomuudet/>).

Raippaluodon tieverkoston nopeusrajoitukset on esitetty kuvassa 34. Kyläalueen yksityistiet ja kadut ovat nopeusrajoitukseltaan pääosin 40 km/h merkittyjä osuuksia.

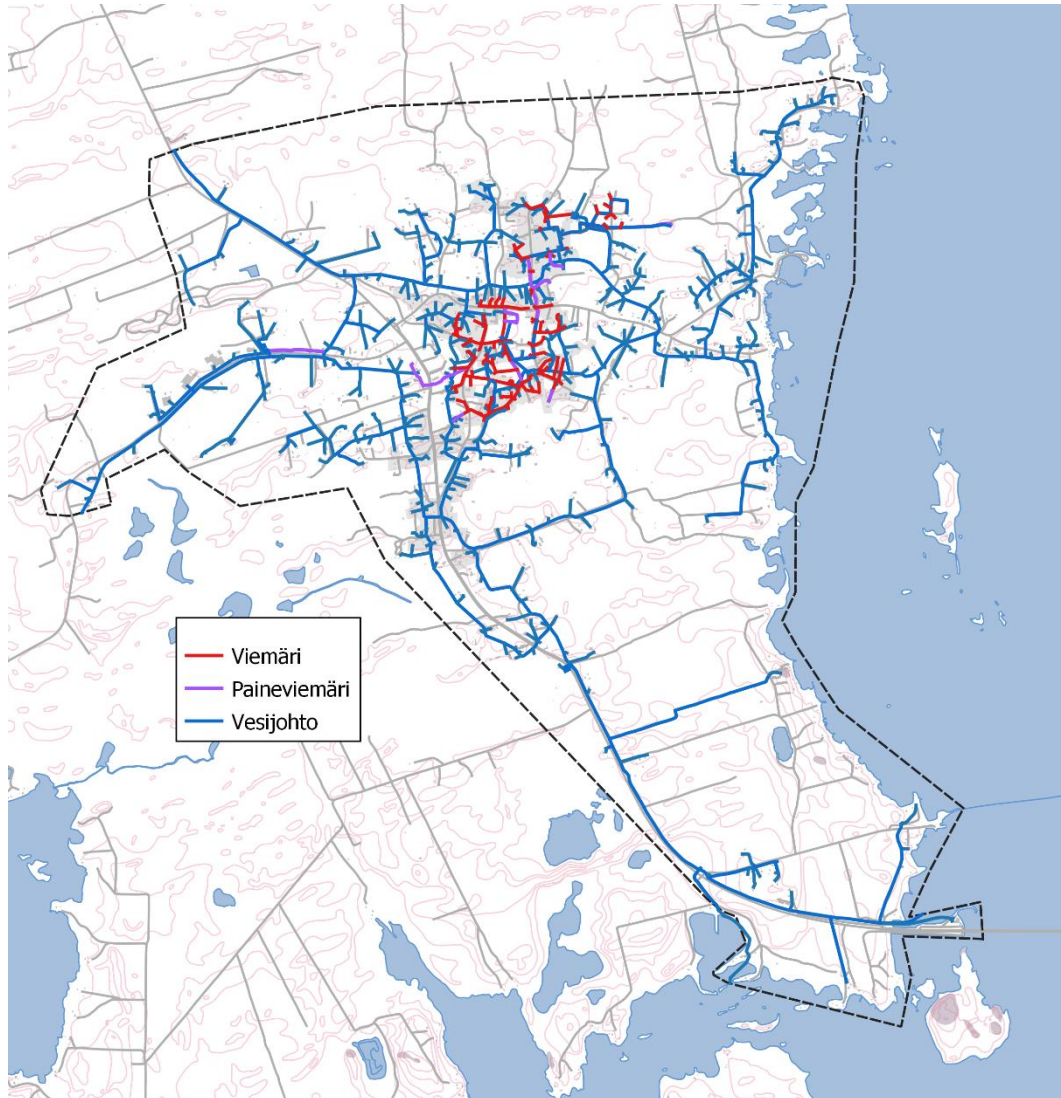


Kuva 34 Raippaluodon liikenneverkon nopeusrajoitukset (Maanmittauslaitos, Digiroad).

2.11.4 TEHDYT LIIKENNESELVITYKSET

Alueelta ei ole tiedossa aiempia liikenneselvityksiä.

2.12 YHDYSKUNTATEKNIikka



Kuva 35 Yhdyskuntatekninen verkosto.

2.12.1 KAUKOLÄMPÖ JA SÄHKÖ

Raippaluodon alueella ei ole kaukolämpöverkostoa. Mustasaassa kaukolämpöverkoston omistaa Vaasan Sähkö Oy.

Vaasan Sähkö Oy vastaa myös sähkön ja energian toimittamisesta alueella. Alueensähköverkosto on toteutettu maakaapelina ja ilmajohtoina. Kaava-alueella ei ole 110 kV tai suurempia voimalinjoja.

2.12.2 TUULIVOIMA

Mustasaaren kunnan alueella ei ole olemassa olevia tuulivoimapuistoja. Mustasaassa on vireillä yksi tuulivoimahanke, kun OX2 Wind Finland Oy on hakenut lupaa osayleiskaavan laatimiseen tuulivoimapuiston rakentamisen mahdollistamiseksi Merkkikalliolle, joka sijaitsee noin 40 km päässä Raippaluodosta. Osayleiskaava on hyväksytty keväällä 2021.

2.12.3 VESI- JA VIEMÄRIVERKOSTO

Mustasaaren kunnan vesihuoltolaitos vastaa kunnan vesihuollosta ja uusien alueiden vesihuollon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Raippaluodon osayleiskaava-alueen nykyisillä rakennetuilla alueilla on olemassa oleva vesihuoltoverkosto. Raippaluodon saariston kylän juomavesi otetaan pääsaarella sijaitsevasta Björköbyn vedenottamosta.

2.13 YMPÄRISTÖN MUUT ERITYISPIIRTEET

2.13.1 PILAANTUNEET MAA-ALUEET

Pilaantuneilla maa-alueilla on ihmisen toiminnan seurauksena aineita, joista aiheutuu haittaa tai merkittävä riski ympäristölle tai terveydelle, viihtyisyyden vähentymistä tai muuta niihin verrattavissa olevaa haittaa. Haitallisia aineita päätyy maaperään esim. onnettomuuksien, vahinkojen ja pitkän ajan kuluessa tapahtuneiden vähittäisten päästöjen seurauksena. Myös entiset jätteiden hautaamiset maahan ovat syynä maaperän pilaantumiselle. Pahimmillaan aineet voivat kulkeutua maaperässä pohjaveteen, vesistöön tai levitä ympäröiville alueille.

Pilaantuneilla maa-alueilla on ryhdyttävä toimenpiteisiin haittojen ja riskien vähentämiseksi hyväksyttävälle tasolle, joka riippuu alueen maankäytöstä. Tavoitteena on, että haitallisten aineiden vaikutukset ympäristössä estetään ennakolta tai, jos niitä ei voida kokonaan estää, rajoitetaan mahdollisimman vähäisiksi. Yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä mm. alueen pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimisesta, sekä puhdistamisesta ennen muuttuvaa maankäyttöä.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maa-alueita.

2.13.2 MAA-AINESTEN OTTO

Kylän hautausmaan vieressä on parhaillaan vireillä maa-ainesten ottolupa. Muita tiedossa olevia maa-ainesten ottoalueita ei suunnittelualueella ole.

2.13.3 RAIPPALUODON ALUEEN TEOLLISUUSTOIMINNOT

Suunnittelualueella ei ole ympäristöluvanvaraista ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuustoimintaa.

3 TAVOITTEET

3.1 MUSTASAAREN KUNNAN TAVOITTEET OSAYLEISKAAVAN LAADINNALLE

3.1.1 KOOTUT TAVOITTEET

Osayleiskaavan tarkistaminen oli mukana jo kaavoituskatsauksessa 2016. Kaavoitusohjelman 2018–2022 käsittelyn yhteydessä ehdotettiin, että alueen osayleiskaavan laatiminen käynnistetään vuonna 2019. Toimikunta asetettiin kesäkuussa 2019. Yhdyskuntarakentamisen lautakunta käsitteli 20.11.2019 toimikunnan ehdotuksen, jonka mukaan Raippaluodon osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Lautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet, mitoitusperusteet ja tavoitevuoden 2040.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan linjaamat tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle ovat seuraavat:

- lisätä tulomuuttoa ja alueen vetovoimaa
- säilyttää maaseudun elinvoima ja kehittää sitä
- antaa suuntaviivat uudisrakentamisen määrälle ja sijainnille, ohjata haja-asutusta ja osoittaa alueet, joilla asutusta voidaan tiivistää
- mahdollistaa monipuoliset asumismuodot
- kehittää palveluasumista
- kehittää yrityksille ja teollisuudelle monipuolisia mahdollisuuksia
- säilyttää peruselinkeinojen ja aktiivisen metsätalouden edellytykset
- tukea matkailua ja sen kehittämistä
- turvata virkistysalueet ja luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen
- turvata yhdistystoiminnan edellytykset.

3.1.2 MUSTASAAREN KUNTASTRATEGIA

Mustasaaren kunnan strategia hyväksyttiin 15.3.2018 kunnanvaltuustossa. Strategian tavoitteet tähtäävät näkemykseen, minkälainen Mustasaaren tulee olla vuonna 2030. Lautakuntien vuosittaisissa käyttösuunnitelmissa toiminta ja talousarvio sovitetaan yhteen kuntastrategian kanssa.

”Mustasaarella asukkaat ovat keskiössä. Hyvinvointimme ja voimavaramme perustana ovat osallistuvat ja omistautuneet mustasaarelaiset, hyvät palvelut, runsas sosiaalinen pääoma, monipuoliset ja ainutlaatuiset asuin ympäristöt, hyvinvoivat yritykset ja terve talous. Mustasaarella kaikki on lähellä: luonto, palvelut, työpaikat, koko maailma”.

Strategiset tavoitteet

1. Asukkaiden kunta: hyvät palvelut, turvallisuus, työ, osallisuus ja sosiaalinen pääoma ovat hyvinvoinnin ja elämänlaadun peruskiviä.
 - Yhdyskuntasuunnittelussa ja toiminnan kehittämisessä huomioidaan eri väestöryhmien tarpeet yhdenvertaisesti.
2. Huolehtiva kunta: kunta pyrkii ottamaan käyttöön nykyaikaisia ja joustavia palveluratkaisuja.
3. Kasvava kunta: Mustasaari ja sen monet kylät tarjoavat hienoja asuin ympäristöjä, joissa on runsaasti vapaa-ajantoimintaa ja mahdollisuuksia ainutlaatuisiin

luontoelämyksiin maalla ja merellä.

- *Tavoite on lisätä uudisrakennusten määrää asemakaava-alueilla. Kunta laatii osayleiskaavoja, jotka mahdollistavat sekä asemakaavoitetut asuinalueet kunnan osakeskuksissa että asuntorakentamisen kylissä.*
- 4. Yrittäjämysteinen kunta: Mustasaaren kunta on Suomen yrittäjämysteinen kunta!
 - *Mustasaari tarjoaa logistisesti toimivia teollisuustontteja ja liike- ja toimistotiloja kilpailukykyiseen hintaan ja niin näkyvästi, että tonttia tai tiloja etsivä ne löytää.*
- 5. Hyvin hoidettu kunta: Mustasaari on dynaaminen kunta, jossa on hyvinvoivia asukkaita ja jossa yrittäjät voivat kehittää toimintaansa.

3.1.3 LUONTOSelvITYKSEstä JOHDETUT TAVOITTEET

Arvokkaat luontokohteet on esitetty kartalla (kuva 12). Metsälain (10 §) mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt ovat suokohteita ja vesilain (10 §) kohteet fladoja. Muut arvokkaat kohteet ovat rantavyöhykkeen luonnontilaisia rantalehtoja, leppämetsiköitä. Suunnittelualueella luonnontilaisia ihmisen koskemattomia alueita on hyvin vähän. Arvokkaat luontokohteet ovat pienialaisia ympäristöstään erottuvia luonnon monimuotoisuutta lisääviä alueita, jotka suositellaan huomioimaan maankäytön suunnittelussa jättämällä ne rakentamisen ulkopuolelle. Vesilain ja metsälain mukaisia kohteita koskevat näiden lakien säännökset.

Luontoselvityksen perusteella rajattiin 5 linnustollisesti arvokasta kohdetta (Kohteet 1-5), jotka suositellaan huomioitavan kaavassa esimerkiksi seuraavasti: Kohteille 1-5 ei tule sijoittaa taloja eikä autoteitä. Mahdollisten kaavassa osoitettujen ulkoilureittien linjauksissa tulee huomioida linnuston merkittävän häirinnän välttäminen. Mahdolliset ruoppaukset sekä pensaikon, puuston tai ruovikon raivaustyöt tulisi tehdä lintujen pesimäkauden ulkopuolella ja suunnitella niin, että ne eivät merkittävästi heikennä alueen linnuston elinolosuhteita. Myös mahdollisten kaavassa osoitettavien venereittien kulkua linnustollisesti arvokkaiden kohteiden alueella tulisi välttää tai ainakin rajoittaa mahdollisimman lyhyen matkan.

Suunnittelualueelta ei ollut havaintoja uhanalaisista tai muista huomionarvoisista lajeista eikä niitä maastokäynneilläkään havaittu. Luontodirektiivin liitteen IV lajeista liito-oravaa ja viitasammakkoa ei erilliselvityksissä havaittu, joten niitä ei tarvitse suunnittelussa erikseen huomioida.

Lepakoista tehtiin havaintoja Kyläsatamantien varrelta. Ympäristö vaihtelee pienipiirteisesti ja keskustan alueella on runsaasti lepakoille sopivia saalistusympäristöjä. Talvehtimispaikkoja ja päiväpiiloja voi olla rakennuksissa ja kiviaidoissa, joita kaava-alueella on paljon. Tämän selvityksen perusteella ei voida rajata erityisiä lepakoiden kannalta huomioitavia alueita tai kohteita.

3.1.4 RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN SELVITYKSEstä JOHDETUT TAVOITTEET

Rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventoinnissa Raippaluodon osayleiskaavan alueella inventointiin 190 kohdetta. Nämä kohteet on kulttuurihistoriallisiin arvoihin perustuen luokiteltu kolmeen luokkaan, jossa luokassa 1 ovat hyvin säilyneet alueen rakentamisperinnettä hyvin edustavat rakennuskohteet tai kokonaisuudet. Luokan 1 kohteita inventoinnissa on 94 kappaletta, joille suositellaan suojelua.

Luokassa 2 ovat huonommin säilyneet, mutta kuitenkin edustavat kohteet tai alkuperäisestä voimakkaasti muuttuneet kohteet tai kokonaisuudet. Luokan 2 kohteita inventoinnissa on 50 kappaletta, ja niiden kohdalla suositellaan, että rakennuksessa tehtäviin muutoksiin on haettava lupa. Luokan 3 kohteet ovat osa inventointia, mutta niillä ei koeta olevan erityisiä arvoja eikä tarvetta erillisille suosituksille. Luokan 3 kohteita inventoinnissa on 46.

Yksittäisten kohteiden lisäksi selvitysalueella on kolme kappaletta kulttuuriympäristön kannalta arvokasta aluetta, joiden säilymiseen ja ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Näillä alueilla olevat kiviaidat tulisi myös suojella mahdollisuuksien mukaan.

Kulttuuriympäristön kannalta keskeinen kokonaisuus on satama-alue, joka on keskeinen osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä: Raippaluodon kylä ja satama. Satama-alueen merimaisemaa rytmittävät pienet venevajat ja rannikon asuinrakennukset pihapiireineen. Raippaluodon silta puolestaan on merkitty maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (Rk), ja on osa alueen modernia rakennusperintöä.

Yleisesti kulttuuriympäristön suhteen suositellaan olemassa olevan rakennuskannan säilymisen ja uudiskäytön edistämistä. Uudisrakentaminen tulisi sovittaa ympäröivään rakennuskantaan mittakaavan, massoittelemisen, materiaalien ja värityksen osalta. Asumista palvelevat varasto- ja huoltotilat sekä auton säilytystilat tulisi sijoittaa asuinrakennuksesta irrallisiin talousrakennuksiin. Rakennuspaikalla rakennusten tulisi muodostaa kyläkuvaan sopiva sopusuhtainen kokonaisuus.

3.1.5 MAISEMASELVITYKSESTÄ JOHDETUT TAVOITTEET

- maiseman avoimuutta korostavien ja maisemaa avaavien elementtien korostaminen, näkymien säilyttäminen osayleiskaavaratkaisujen myötä olisi tärkeää
- alueen elinvoimaisuus ja nykyinen toimivuus on yksi kulttuurimaisemien arvioinnissa käytetyistä kriteereistä; viljelymaisemien arvojen säilyminen edellyttää maisemaa avoimena pitävän viljelytoiminnan jatkumista
- kulttuurimaisemassa maatilojen rakennukset ja pihapiirit erottuvat monin paikoin maamerkinomaisina kohteina; niiden säilyminen tukee myös maisemalle ominaisten arvojen säilymistä
- valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde, johon kuuluu Raippaluodon kylä ja kalasatama tulee erityispiirteineen huomioida jatkosuunnittelussa, ja maankäytön muutokset tulee sopeuttaa alueen arvoihin
- raittimaiset tieosuudet, kylätiet ja satamaan johtava tie, tulisi säilyttää ympäristöineen
- maisemavaurioiden korjaamiseen tai mahdollisesti peittämiseen maisemassa tulee pohtia keinoja

3.2 OSALLISTEN TAVOITTEET OSAYLEISKAAVAN LAADINNALLE

3.2.1 OSALLISET

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yhdistykset ja yritykset
- Österbottens svenska producentförbund (ÖSP)
- Visit Vaasa
- jakokunnat
- Osuuskunta Aurinkoreitti

Mustasaaren kunnan hallintoyksiköt

Muut viranomaiset:

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Väylä
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Metsäkeskus
- Länsirannikon ympäristöyksikkö

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi (kunta, paikalliset vesiosuuskunnat)
- puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt
- jätehuoltolaitos

3.2.2 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnan kokouksessa 27.5.2020, jonka jälkeen se asetettiin nähtäville 8.6.–7.7.2020 (MRL 63. §) väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavaehdotuksen nähtäville panoon asti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta Museovirastolta, Pohjanmaan liitolta sekä kolmelta yksityiseltä maanomistajalta. Saatua palaute ja siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 7.

Liite 7 OAS Vastineraportti

3.2.3 VIRANOMAISNEUVOTTELUT

Osayleiskaavatyön aloitusvaiheen MRL 66§ viranomaisneuvottelu järjestettiin etäyhteydellä 14.5.2020. Kokouksessa käytiin läpi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kunnan ja viranomaistahojen tavoitteet kaavan laadinnalle sekä selvitystarve.

3.2.4 LUONNOSVAIHEESTA SAATU PALAUTE

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä saatiin yhteensä XX lausuntoa ja XX mielipidettä. Luonnosvaiheesta saatu palaute ja siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä X.

Liite X: Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

3.2.5 EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä saatiin yhteensä XX lausuntoa ja XX muistutusta. Ehdotusvaiheesta saatu palaute ja siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä X.

Liite X: Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

3.3 YLEMPIASTEISET TAVOITTEET

3.3.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtioneuvoston alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti kaavoituksen tarkoituksena on vaalia elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvaroja. Tämän lisäksi tavoitteena on edesauttaa toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta sekä taata tehokas liikennejärjestelmä. Toimivien liikenneyhteyksien esittäminen ja niihin liittyvien hankkeiden osoittaminen yleiskaavallisesti ovat edelleen kuntakaavoituksen keinoja toteuttaa osaltaan tätä valtioneuvoston päätöstä.

3.3.2 YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSET

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava sekä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n asettamat muut sisältövaatimukset:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

4 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

4.1 YLEISPERUSTELU

Kaavan aluevarauksissa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava. Suojelukohteet (kulttuuriperintö, rakennettu ja luonnonympäristö) ja niihin liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset perustuvat kaavoituksen yhteydessä tai aiemmin tehtyihin inventointeihin ja selvityksiin.

4.2 SUUNNITTELUALUEEN MITOITUSPERUSTEET

4.2.1 OSAYLEISKAAVAN VÄESTÖTAVOITE

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan osayleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio. Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata. Osayleiskaavan realistisella mitoituksella edistetään yhdyskuntarakenteen eheytymistä.

Mustasaaren strategisessa yleiskaavassa Raippaluodon alueelle määritetty väestönkasvutavoite on 1 000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Vaasan kaupunkiseudun rakennemallityössä Raippaluodon kylän väestökasvuksi on esitetty 200 uutta asukasta vastaavalla aikajänteellä. Osayleiskaavatyön yhteydessä on tarkasteltu alueen väestökehitystä osayleiskaavan tavoitevuotta vastaavana ajanjaksona ja linjattu väestötavoitteeksi 500 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä.

4.2.2 VYÖHYKEANALYYSI

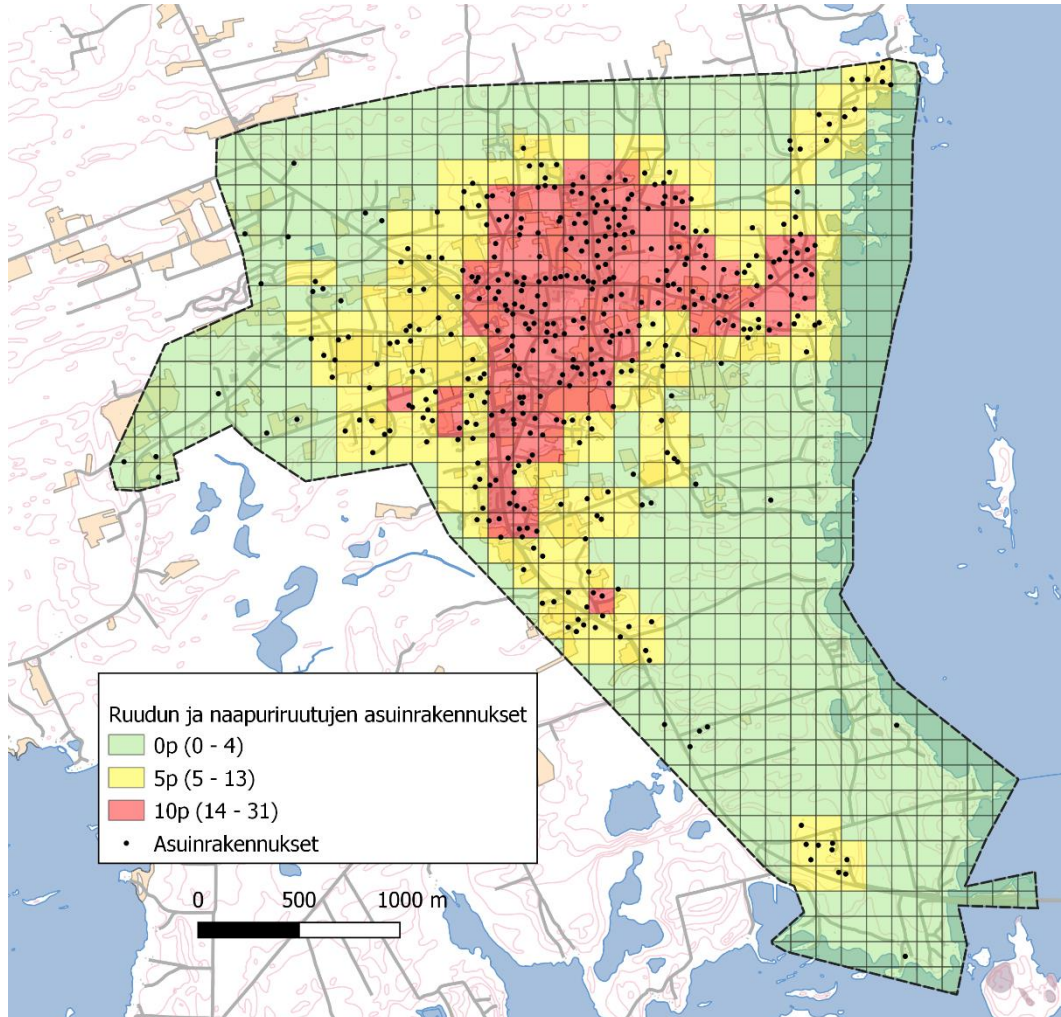
Suunnittelualueelle on laadittu vyöhykejaotus paikkatietopohjaisen vyöhykeanalyysin perusteella. Vyöhykeanalyysin tavoitteena on löytää alueet, joille rakentaminen on suositeltavaa. Vyöhykeanalyysin pohjana on käytetty Mustasaaren Koivulahden osayleiskaavaa varten tehtyä vyöhykeanalyysiä, jotta kunnan sisällä tehdyt mitoitusperusteet olisivat mahdollisimman yhteismitallisia.

Edullisuusvyöhykkeillä tarkoitetaan ruutuihin perustuvaa pisteytysjärjestelmää, joka perustuu etäisyyteen alueiden erilaisista arvotekijöistä. Pikselin kokona on käytetty 125 x 125 metriä. Jokaiselle arvotekijälle annetaan arvon mukaisesti joko 0, 5 tai 10 pistettä. Lopuksi eri arvotekijöiden muodostamat pisteet lasketaan yhteen kussakin ruudussa.

Mustasaaren alueella arvotekijöinä pidetään seuraavia tekijöitä:

- Yhdyskuntarakentamisen tiiveys
- Asemakaavoitetun alueen läheisyys
- Palveluiden saavutettavuus
- Etäisyys merkittävistä teistä
- Etäisyys vesi- ja viemäriverkosta
- Suhde maiseman kannalta avoimena säilytettäviin alueisiin

Yhdyskuntarakenteen tiiveys



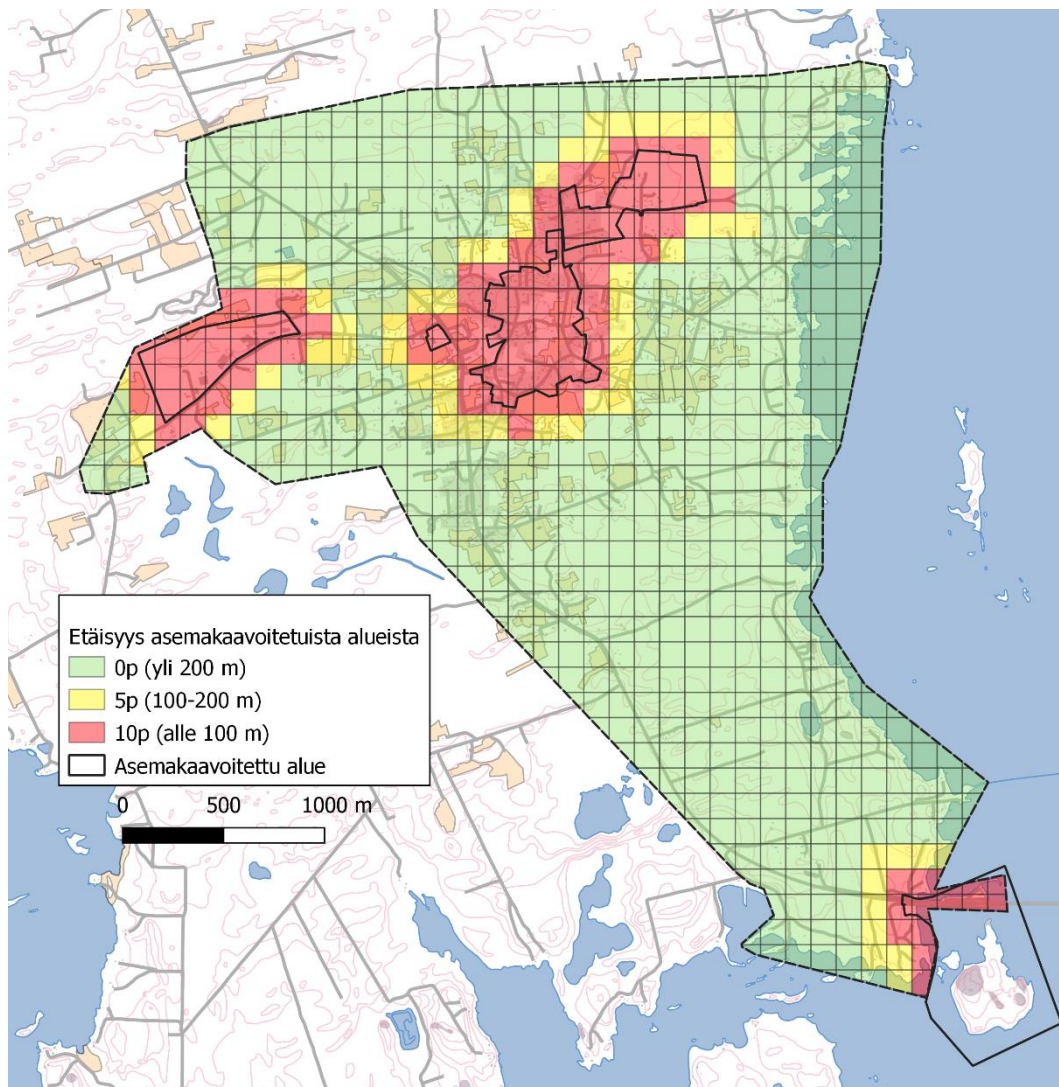
Kuva 36 Kuvassa yhdyskuntarakenteen tiiveyttä kuvaava kartta. Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudussa ja sen välittömissä naapuriruuduissa (3 x 3 ruutua) olevien asuinrakennusten määrä.

Ruudulle on annettu pisteet seuraavasti:

- 0 pistettä, mikäli ruudussa ja sen naapuriruuduissa on rakennuksia alle 0 – 4 kappaletta
- 5 pistettä, mikäli ruudussa ja sen naapuriruuduissa on asuinrakennuksia 4 – 13 kappaletta
- 10 pistettä, mikäli ruudussa ja sen naapuriruuduissa on asuinrakennuksia 13 – 31 kappaletta

Lähtöaineistona on käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa. Luokittelussa on käytetty luonnollisia luokkarajoja (Jenks), jossa keskihajonta luokkien sisällä on pienempää kuin luokkien välillä.

Asemakaavoitus

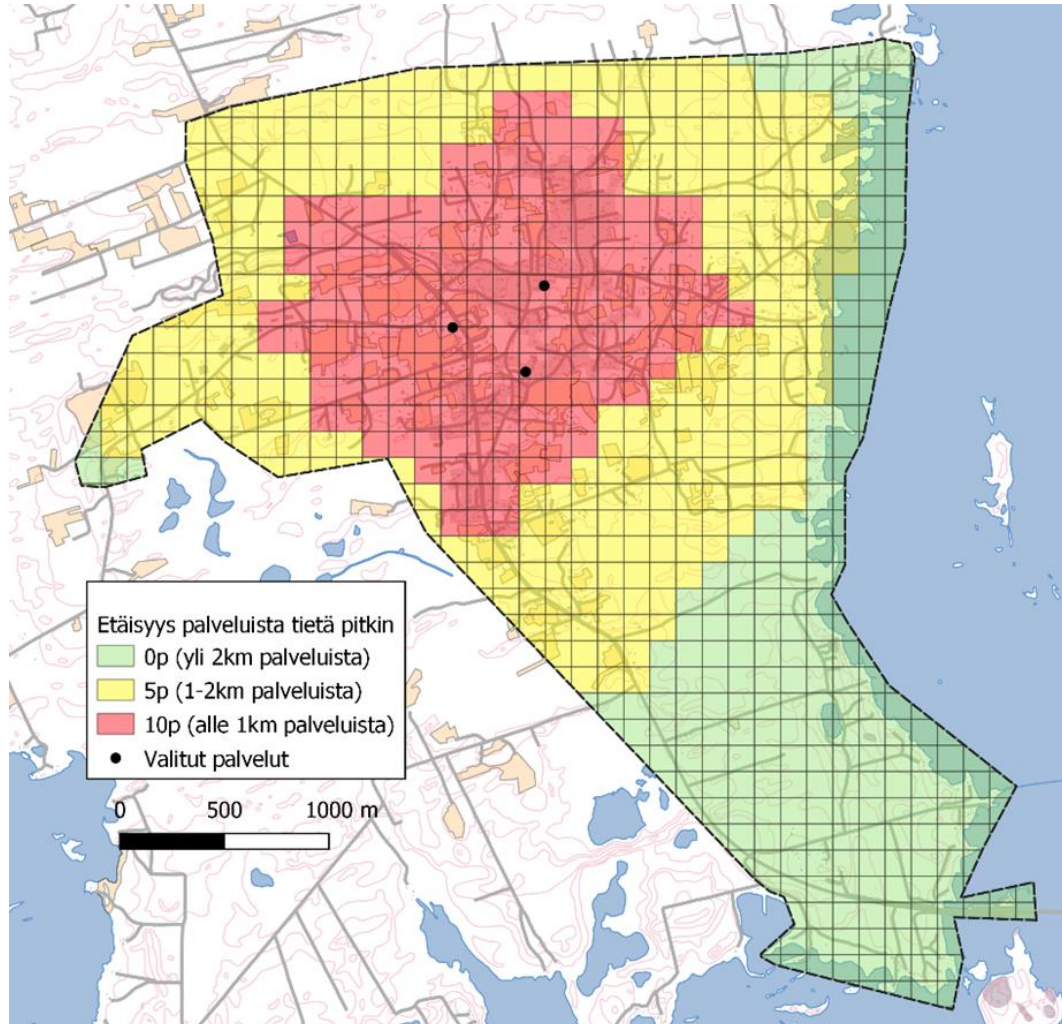


Kuva 37 Kuvassa asemakaavoitettuja alueita kuvaava kartta. Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudun etäisyys asemakaavoitetusta alueesta.

Ruuduille on annettu pisteet seuraavasti:

- 0 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee yli 200 metrin etäisyydellä asemakaavoitetusta alueesta.
- 5 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee 100 – 200 metrin etäisyydellä asemakaavoitetusta alueesta.
- 10 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee asemakaavoitetulla alueella tai alle 100 metrin etäisyydellä siitä.

Palveluiden saavutettavuus

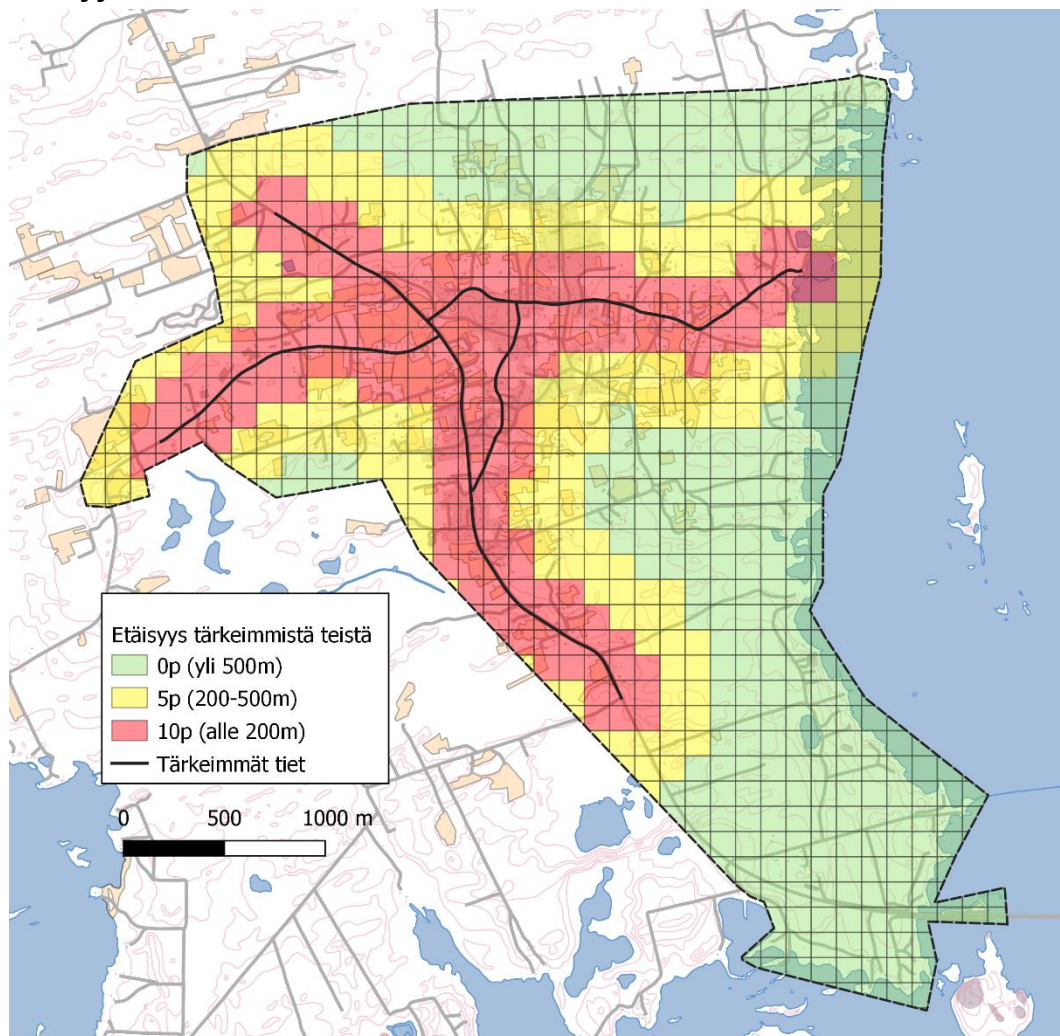


Kuva 38 Kuvassa kartta palveluiden saavutettavuudesta. Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudun etäisyys tietä pitkin vähintään yhdestä seuraavista palveluista: ruokakauppa, koulu, terveyskeskus.

Ruuduille on annettu pisteet seuraavasti:

- 0 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee yli 2 kilometrin päässä palvelusta
- 5 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee 1 – 2 kilometrin etäisyydellä palvelusta
- 10 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä palvelusta

Etäisyys merkittävistä teistä

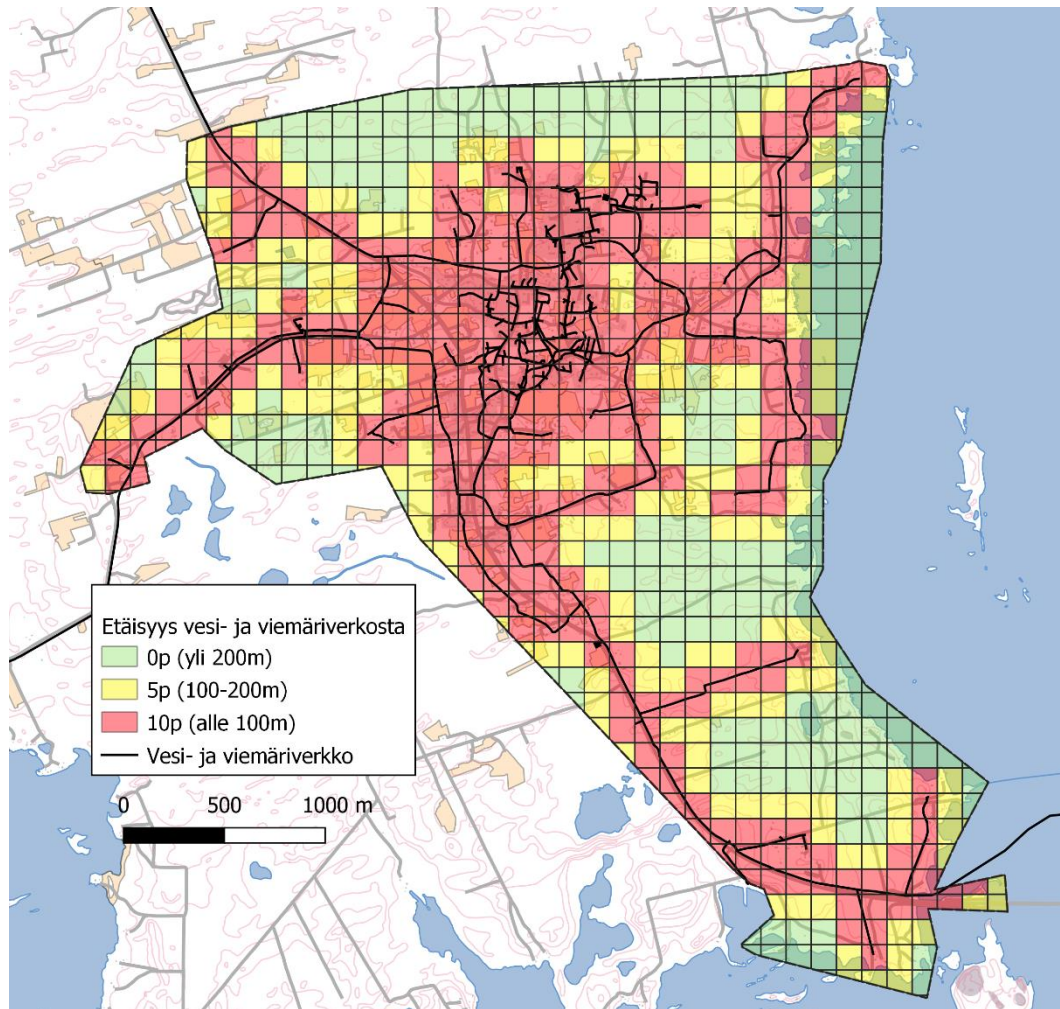


Kuva 39 Kuvassa on esitetty etäisyys merkittävistä teistä. Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudun etäisyys merkittävimmistä teistä, joita ovat Raippaluodontie, Vallgrundintie, Byhamnvägen sekä Kirkkotie. Huomioon on otettu vain ne tieosuudet, joilla nopeusrajoitus on alle 80 km/h.

Ruuduille on annettu pisteet seuraavasti:

- 0 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä tiestä
- 5 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee 200 – 500 metrin etäisyydellä tiestä
- 10 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee alle 200 metrin etäisyydellä tiestä

Etäisyys vesi- ja viemäriverkosta



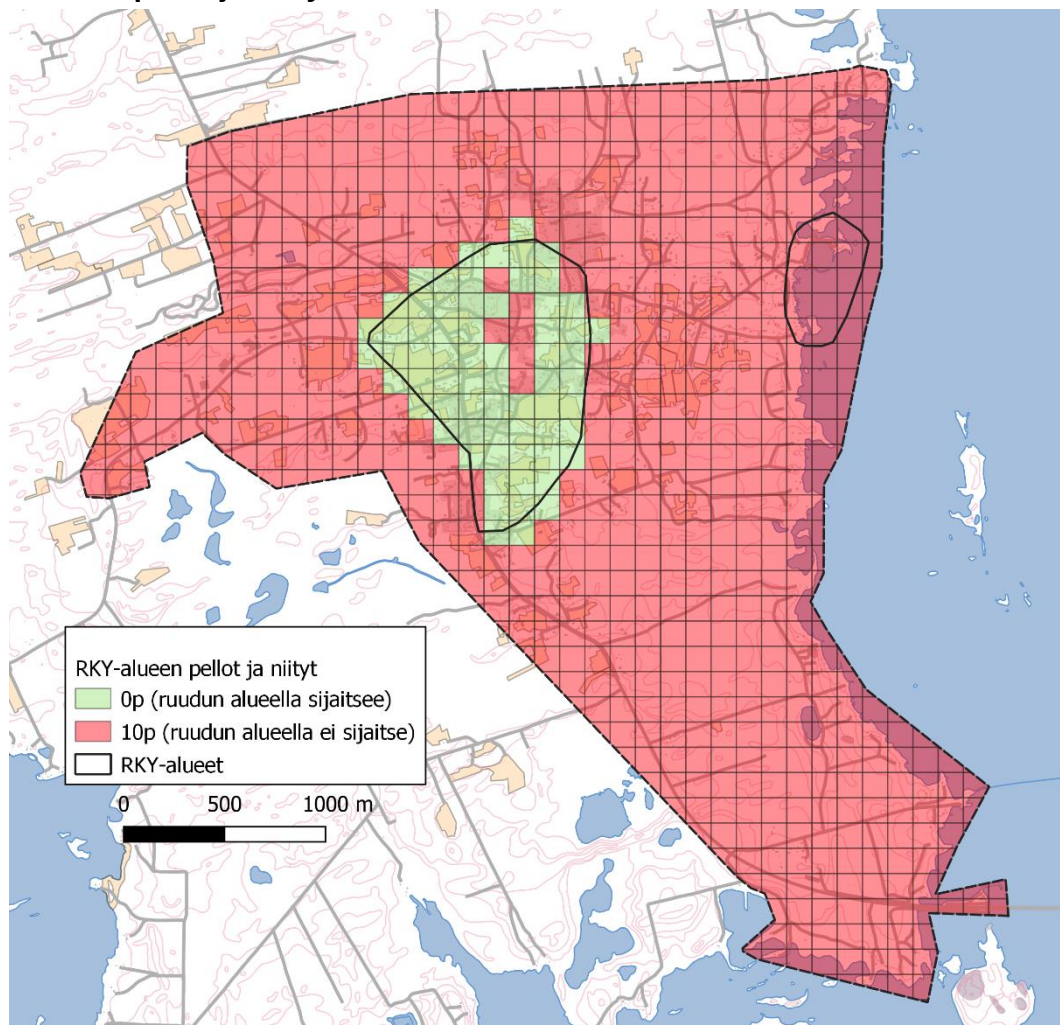
Kuva 40 Kuvassa on esitetty etäisyys yhdyskuntatekniikasta. Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudun etäisyys vesi- ja viemäriverkosta.

Ruuduille on annettu pisteet seuraavasti:

- 0 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee yli 200 metrin etäisyydellä vesi- ja viemäriverkosta
- 5 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee 100 – 200 metrin etäisyydellä vesi- ja viemäriverkosta
- 10 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee alle 100 metrin etäisyydellä vesi- ja viemäriverkosta

Vesi- ja viemäriverkkoaineistosta on karsittu pienimmät tonttijohdot.

Maisemapellot ja -niityt



Kuva 41 Kuvassa on tarkasteltu alueen maisemallisia arvoja. Pisteytyksessä on otettu huomioon, sijaitseeko ruudun alueella RKY-alueen rajauksen sisäpuolelle kuuluvia maisemallisesti tärkeitä pelto- tai niittyalueita.

Ruuduille on annettu pisteet seuraavasti:

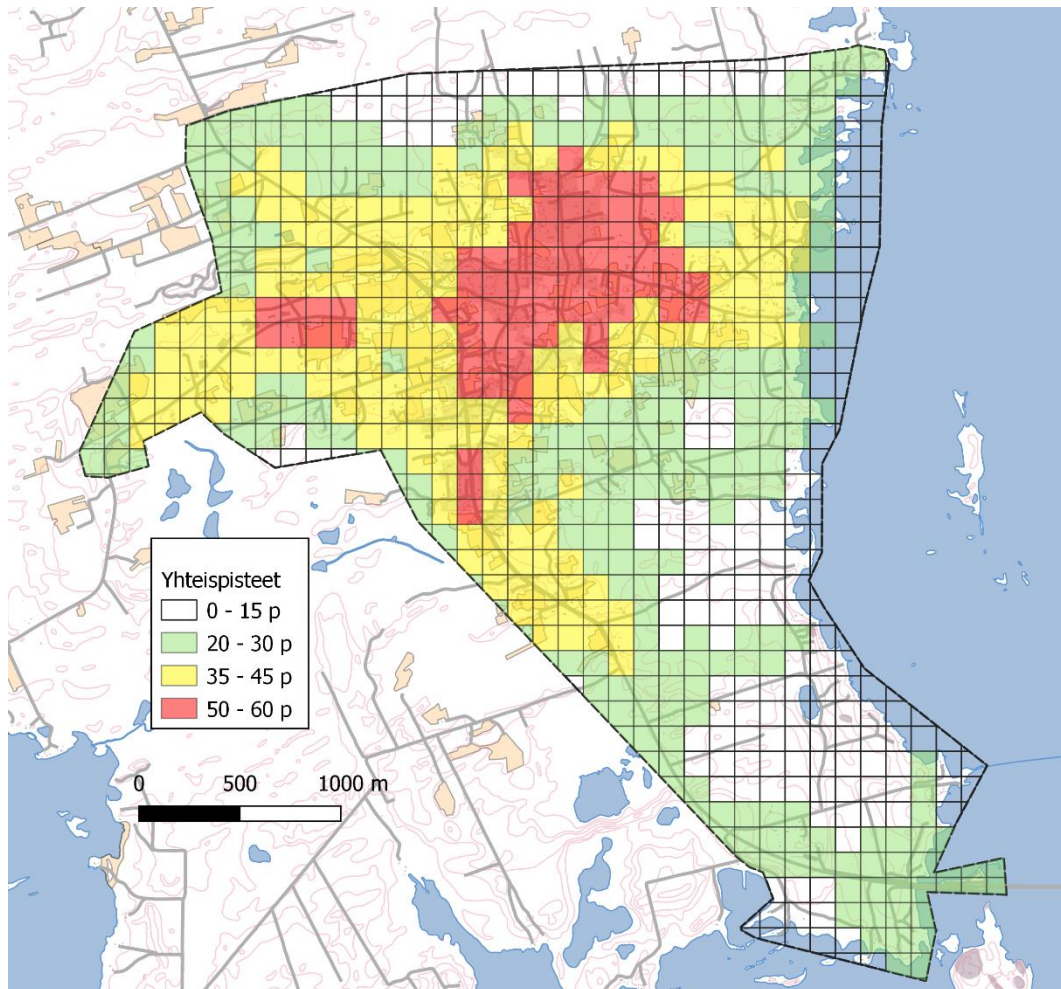
- 0 pistettä, mikäli ruudun alueella sijaitsee RKY-alueeseen sisältyvää pelto- tai niittyalueita
- 10 pistettä, mikäli ruudun alueella ei sijaitse RKY-alueeseen sisältyvää pelto- tai niittyalueita

RKY-alueella tarkoitetaan Museoviraston Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajausta vuodelta 2009.

Pelto- ja niittyalueet on katsottu Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta.

Vyöhykeanalyysin tulos

Kaikkien arvotekijöiden perusteella ruuduille annetut pisteet on laskettu yhteen ja luokiteltu alla olevan kuvan mukaisesti:



Kuva 42 Kuvassa on esitetty vyöhykeanalyysin lopputulos.

Pisteet on luokiteltu seuraavasti:

- 0-15 pistettä (soveltuu huonoiten rakentamiseen)
- 20-30 pistettä
- 35-45 pistettä
- 50-60 pistettä (soveltuu parhaiten rakentamiseen)

Pisteytyksen perusteella kaava-alue voidaan jakaa neljään edullisuusvyöhykkeeseen, joita käytetään mitoituksen perusteena.

Liite 4: Mitoitusperusteet ja vyöhykeanalyysi

- rantaosayleiskaavan M-1 -alueet (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja)
- rantaosayleiskaavaan merkitty n. 200 metrin rantavyöhyke (johon ei sisälly asuinrakennusten A-alueet).
- Tulvariskialueet (tulvariski kahden vuoden välein)

Mitoituksen perustaksi on tilattu Maanmittauslaitokselta kantatilaselvitys mitoitusalueelta. Mitoituksen yhteydessä on käytetty läpileikkauspäivämäärää 1.1.2000. Tämä tarkoittaa, että kyseisen päivämäärän jälkeen muodostettujen kiinteistöjen pinta-alat on laskettu osaksi niiden kantatiloja. Useammasta kantatilasta muodostetut tilat on luettu osaksi sitä kantatila, jonka alaisuudessa olemisen hyödyttää eniten maanomistajaa.

Mitoitusalueella sijaitsevien kiinteistöjen pinta-alat on jaettu mitoitusvyöhykkeille, jotka vastaavat vyöhykeanalyysin tuloksia (ks. kuva 42). Kiinteistöjen laskennalliset rakennusoikeudet on laskettu alla olevan taulukon mukaisesti.

Laskennalliset rakennusoikeudet	Kiinteistön pinta-ala 1. vyöhykkeellä	Kiinteistön pinta-ala 2. vyöhykkeellä	Kiinteistön pinta-ala 3. vyöhykkeellä	Kiinteistön pinta-ala 4. vyöhykkeellä
1.	0,2 ha	0,2 ha	1,0 ha	5,0 ha
2.	0,5 ha	2,0 ha	5,0 ha	x
3.	0,5 ha	x	x	x
loput	1,0 ha / rakennuspaikka	2,0 ha / rakennuspaikka	10,0 ha / rakennuspaikka	20,0 ha / rakennuspaikka

Esimerkiksi jos kuuden hehtaarin kokoisesta kiinteistöstä kaksi hehtaaria sijaitsee ensimmäisellä vyöhykkeellä ja neljä hehtaaria kolmannella vyöhykkeellä, lasketaan kiinteistön rakennusoikeudet seuraavasti:

1. vyöhyke:

1. rakennusoikeus: 2 ha - 0,2 ha = 1,8 ha

2. rakennusoikeus: 1,8 ha - 0,5 ha = 1,3 ha

3. rakennusoikeus: 1,3 ha - 0,5 ha = 0,8 ha

Koska loput rakennusoikeudet vaatisivat vähintään yhden hehtaarin rakennuspaikkaa kohden, saa kiinteistö kolme rakennusoikeutta ensimmäisellä vyöhykkeellä sijaitsevan pinta-alan perusteella.

3. vyöhyke:

1. rakennusoikeus: 4 ha – 1 ha = 3 ha

Koska toinen rakennusoikeus vaatisi vähintään viisi hehtaaria ja loput vähintään kymmenen hehtaaria rakennuspaikkaa kohden, saa kiinteistö vain yhden rakennusoikeuden kolmannella vyöhykkeellä sijaitsevan pinta-alan perusteella.

Täten esimerkkikiinteistö saa yhteensä neljä rakennusoikeutta. Laskennasta ylijääneitä pinta-aloja ei oteta huomioon.

Kantatilojen saadut rakennusoikeudet jaetaan niiden alaisuuteen laskettujen tilojen kesken siten, että vanhin kantatilasta lohkottu tila saa ensisijaisesti rakennusoikeuden, ja sen jälkeen jaetaan järjestyksessä uusimpaan. Alkuperäinen kantatila saa rakennusoikeudet viimeisenä, mikäli jaettavia oikeuksia on jäljellä. Mikäli kaksi tai useampi tila on lohkottu kantatilasta samana päivänä, annetaan rakennusoikeudet ensisijaisesti tilalle, jolla on enemmän pinta-alaa vyöhykeanalyysin mukaisilla edullisuusvyöhykkeillä.

Esimerkki: Kantatila A on saanut 3 rakennusoikeutta. Sen alaisuudessa on tilat B ja C, jotka ovat molemmat saaneet laskennallisesti 2 rakennusoikeutta. Tällöin tila B, joka on lohkottu aiemmin, saa ensin 2 rakennusoikeutta, jonka jälkeen tila C saa viimeisen jäljellä olevan rakennusoikeuden. Kantatilalle ei jää yhtään rakennusoikeutta. Mikäli tilat B ja C on lohkottu samana päivänä, saa pinta-aloiltaan paremmin edullisuusvyöhykkeillä sijaitseva kiinteistö enemmän rakennusoikeuksia.

Lisäksi kiinteistöille, joiden pinta-alasta hehtaari tai enemmän sijaitsee n. 400 metrin vyöhykkeellä merenrannasta (pois lukien rantaosayleiskaavan alueet, ks. kuva 43) annetaan yksi ylimääräinen rakennusoikeus.

Merenläheisen asumisen kehittäminen Raippaluodossa

Osayleiskaavan ohjausryhmä esitti vyöhykeanalyysin tuloksia ja kaavan mitoituspäätöksiä koskevassa kokouksessa 6.10.2020 vyöhykeanalyysiä muutettavan siten, että merenläheisyys toisi lisäpisteitä rakennuspaikkoja koskevaan mitoitukseen. Ohjausryhmän kokouksessa 25.1.2021 sovittiin merenläheisen asumisen kehittämisestä valitun rakennemallin mukaisesti seuraavasti:

- Merenläheisen asumisen kehittäminen yleiskaavalla nähtiin voitavan ratkaistavan myös osoittamalla asemakaavalla ratkaistavia alueita, joissa uusi rakentaminen sijoittuisi meren lähelle siten, että isommalla aluekokonaisuudella olisi mahdollisuus jollain tapaa myös päästä rantaan (yhteisranta, jossa esim. uimaranta ja sauna asuinkortteleiden yhteiskäytössä).
- Annetaan 1,0 ha pinta-alarajan mukaan ylimääräinen laskennallinen rakennusoikeus kantatilamitoituksessa niiden kiinteistöjen alueelle, jotka sijoittuvat 400 m säteelle rantaviivasta.
- Osoitetaan suunnittelualueen sisällä olevan Björkö-Raippaluodon rantaosayleiskaavan mukaisilla loma-asumisen alueilla mahdollisuus muuttaa loma-asumista pysyvään asumiseen.

Liite 4: Mitoituspäätökset ja vyöhykeanalyysi

4.3 VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

4.3.1 OSAYLEISKAAVAN RAKENNEMALLIT

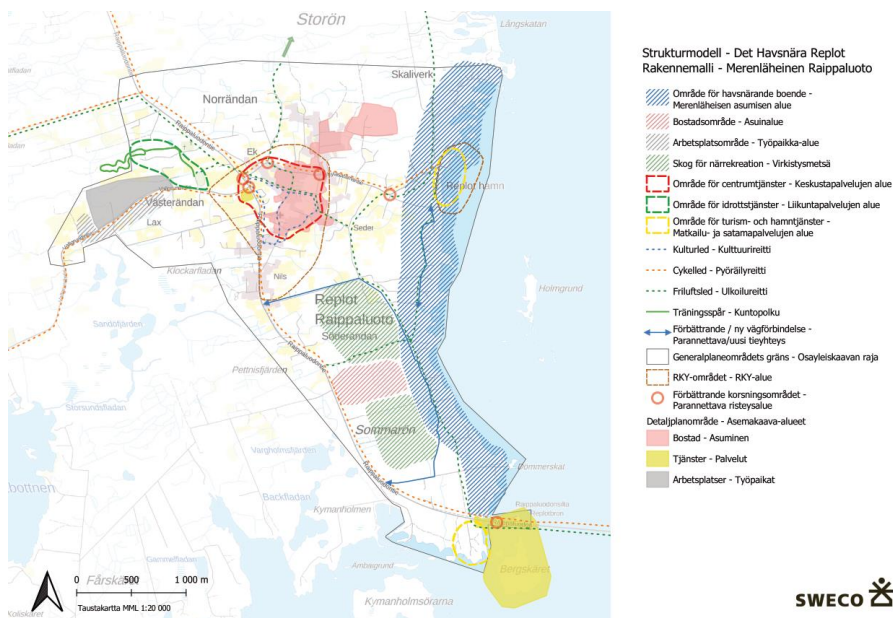
Suunnittelualueelle on ennen osayleiskaavaluonnoksen laadintaa laadittu neljä maankäytön rakennemallivaihtoehtoa, jotka on käsitelty hanketta ohjaavassa ohjausryhmässä ja kunnan yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa. Vaihtoehtotarkastelujen pohjana hyödynnettiin aluetta koskevia erillisselvityksiä, viranomaisneuvottelun 14.5.2020 kannanottoja sekä 9.9.2020 järjestetyn tavoitetyöpajan osallisten toiveita alueen suunnittelulle.

Rakennemallivaihtoehtoja laadittiin yhteensä neljä toisistaan eroavaa vaihtoehtoa. Rakennemallivaihtoehtoista on laadittu vaikutustenarviointi, jossa niitä on vertailtu liikenteen, kulttuuriympäristön, asumisen, työpaikkojen ja palveluiden, yhdyskuntatalouden, virkistys- ja yhdyskuntarakenteen näkökulmista.

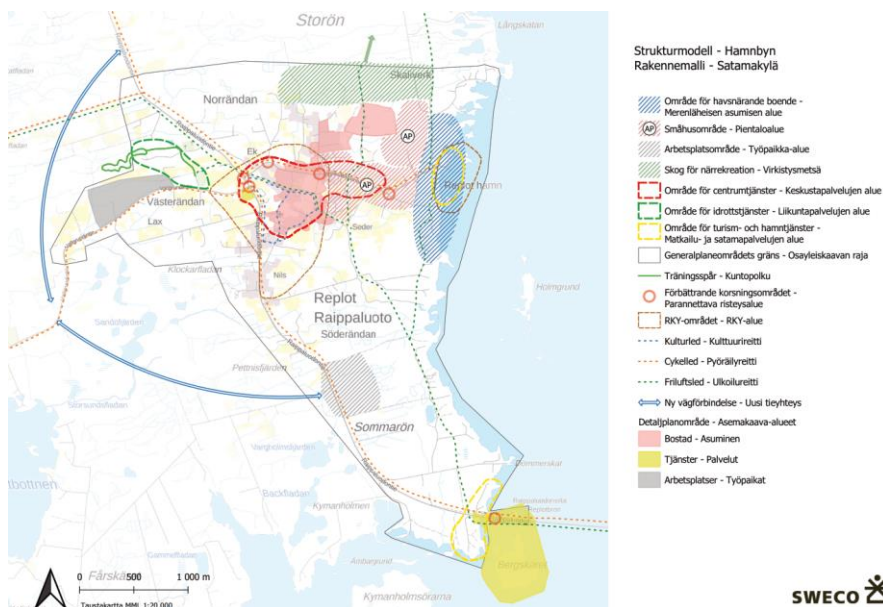
Rakennemallit on esitelty hankkeen ohjausryhmälle ja yhdyskuntarakentamisen lautakunnalle keväällä 2021. Ohjausryhmän ehdotuksen ja lautakunnan päätöksen perusteella osayleiskaavaluonnoksen suunnittelun pohjalle valittiin yhdistelmä rakennemallivaihtoehtoista 1 ja 4. Tällä tavoitellaan kasvavaa merenläheistä kylää.

Rakennemallit ja niitä koskevat vaikutustenarvioinnit on esitelty tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 2.

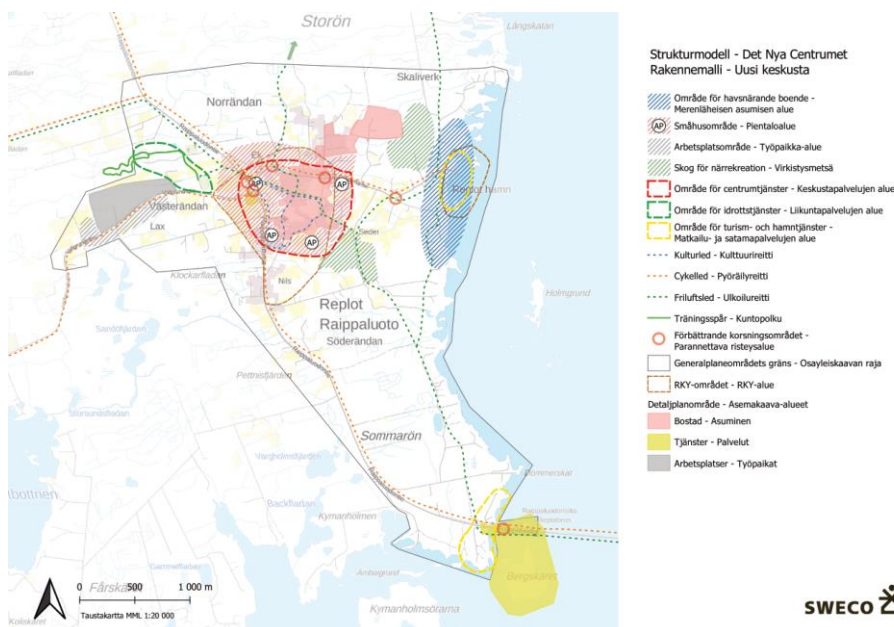
- 1) "Merenläheinen Raippaluoto", jossa merenrantaan syntyy uusi asumisen vyöhyke lähes koko rantaviivan pituudelta, kun loma-asumista muutetaan pysyvään asumiseen ja ranta-aluetta täydennys rakennetaan.



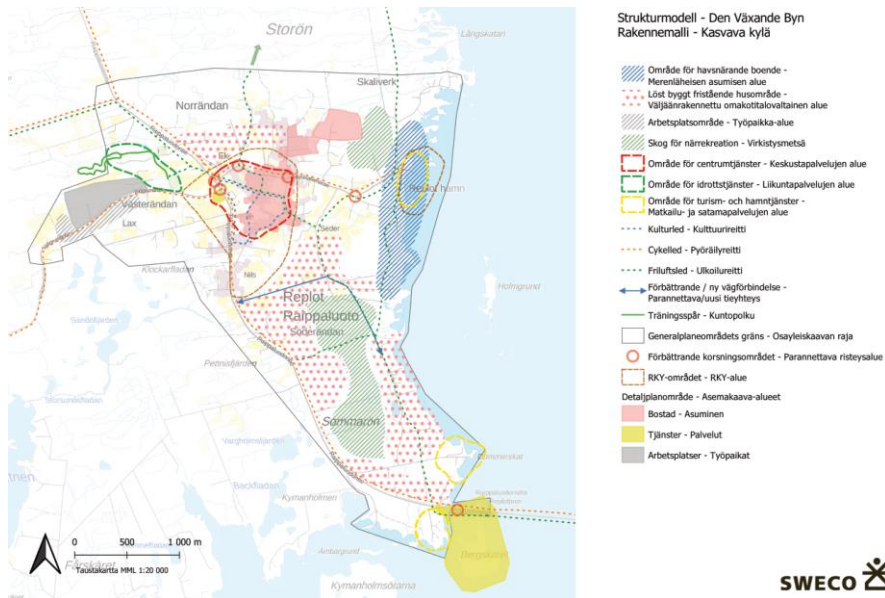
- 2) "Satamakylä", jossa yhdyskuntarakennetta tiivistetään Kyläsatamantien molemmin puolin. Kyläkeskus ja satama kasvavat yhteen.



- 3) "Uusi keskusta", jossa yhdyskuntarakennetta tiivistetään keskittämällä täydennysrakentaminen kyläkeskukseen sekä Raippaluodontien, Kyläsatamantien ja Vallgrundintien risteysalueelle.



- 4) "Kasvava kylä", jossa kylämäinen uusi asutus levittäytyy Raippaluodontien ja merenrannan väliselle alueelle aina Raippaluodon sillan tuntumaan asti.



Liite 2: Rakenemallit

4.3.2 OSAYLEISKAAVAN VALMISTELUVAIHEEN AINEISTO

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

4.4 OSAYLEISKAAVAN MITOITUS

4.4.1 KANTATILAMITOITUKSEN PERUSTEELLA OSOITETTAVAT RAKENNUSPAIKAT

Kantatilamitoituksen perusteella kaavakartalle on osoitettu uudet rakennuspaikat ohjeellisella sijainnilla kylätaajama-alueille AT. Rakennuspaikkojen sijoittelussa on pyritty huomioimaan yhdyskuntarakenteen ja maiseman kannalta edullinen sijainti sekä rakennemallityön mukainen periaate merenläheisen asumisen kehittämisestä Raippaluodossa.

Vyöhykeanalyysiin perustuvan kantatilamitoituksen perusteella uusia rakennuspaikkoja osoitetaan AT-alueille (AT-1, AT-2) yhteensä 257 kpl. AT- alueet ovat yksityisessä omistuksessa eikä kunta voi vaikuttaa niiden rakennusoikeuksien toteutuksen ajankohtaan. Mikäli tonteista noin 30 % tulisi toteutettavaksi vuoteen 2040 mennessä, olisi uusien asukkaiden määrä tältä osin noin 208 asukasta (talouden koko 2,7 asukasta). Mitoituksen tulokset on esitetty kiinteistökohtaisesti liitteenä 5 olevassa taulukossa. Taulukossa esitetään seuraavat asiat:

- Nykyisen tilan ja kantatilan tiedot (tunnus, nimi ja muodostumispäivä)

- Oransseilla riveillä tilat, joilla on yhteinen kantatila
- Nykyisen tilan pinta-ala mitoitusalueella (asemakaava-alueet vähennettynä)
- Tilan ja kantatilan mitoittavat pinta-alat jaettuna mitoitusvyöhykkeille
 - Asemakaava-alueiden ja tulvariskialueiden pinta-alat vähennetty
 - Nykyisten tilojen pinta-alojen summat muodostavat niiden kantatilojen pinta-alat
- Tilan ja kantatilan laskennalliset rakennusoikeudet
- Tilan ja kantatilan käytetyt rakennusoikeudet
 - Nykyisten tilojen käytettyjen rakennusoikeuksien summat muodostavat niiden kantatilojen käytetyt rakennusoikeudet
 - Käytetyksi rakennusoikeuksiksi lasketaan rakennetut asuinrakennukset ja lomarakennukset, sekä myönnettyt asuinrakennusten ja lomarakennusten luvat.
 - Mikäli samassa pihapiirissä on kaksi rakennusta, lasketaan ne yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi
 - Käytetyt rakennusoikeudet on selvitetty kunnan rakennusvalvonnan aineiston, maastokäyntien ja karttojen perusteella
- Jaettavat rakennusoikeudet
 - Laskennallisista rakennusoikeuksista on vähennetty käytetyt rakennusoikeudet
 - Kantatilojen jaettavat rakennusoikeudet jaetaan niiden alaisuudessa olevien tilojen kesken

Maanomistajien yhdenmukaisen kohtelun varmistamiseksi mitoitusperusteita ja –laskelmia on pyrittävä noudattamaan mahdollisimman tarkasti. Jos jokin alue kuitenkin soveltuu rakentamiseen erityisen huonosti tai hyvin tai muiden erityisten syiden vuoksi, rakennusoikeutta voidaan lisätä tai vähentää kohtuusperiaatteen perusteella.

Liite 5: Kantatilamitoitus

4.4.2 ASEMAKAAVALLA RATKAISTAVAT ALUEET

Kaavan tavoitteeksi määritellyn Raippaluodon väestönkasvun mahdollistamiseksi sekä kokonaisvaltaisesti hyvän maankäyttöratkaisun saavuttamiseksi on tarvetta asemakaavoittaa myös muita kuin kunnan omistamia alueita. Alueet sijaitsevat olemassa olevien asemakaava-alueiden välittömässä läheisyydessä tai ovat uusia asemakaavoitettavaksi suunniteltuja alueita tai sellaisia alueita, joilla maankäytön ohjaaminen vaatii, että ratkaisuja tarkastellaan tarkemmin kuin osayleiskaavatasolla. Osayleiskaavassa asumiseen asemakaavoitettavaksi osoitetut alueet eivät automaattisesti johda siihen, että maanomistaja on velvollinen asemakaavoittamaan maansa, vaan se tarkoittaa sitä, että maanomistajalla on mahdollisuus tähän. Asemakaavoituksen yhteydessä on myös mahdollista luoda erityyppisiä asuinalueita. Osayleiskaavaratkaisun myötä ensisijaisesti on mahdollista asemakaavoittaa kunnan omistamia maa-alueita.

Osayleiskaavalla varataan yhteensä noin 47 hehtaaria asemakaavoitettavia uusia asuinalueita (A, A-res) pientaloasumiseen. Tästä ensisijaisesti uutena asemakaavoitettavan asuinalueena (A) on osoitettu yhteensä noin 14 ha, jolle tavoitellaan väljää kylämäistä asumista. Kun otetaan huomioon keskimäärin 50 km²/asukas sekä 0,05 e^a aluetehokkuus, kaavan toteuttaminen tarkoittaa, että näille alueille voisi sijoittua noin 140 uutta asukasta, jos koko alue rakennettaisiin.

- Aluetehokkuusluku (e^a) ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan. Tehokkuusluku kuvaa siten kaavoitetun alueen rakentamistiheyttä. Aluetehokkuusluvun avulla voidaan vertailla eri asuinalueiden luonnetta ja rakennetta. Mitä korkeampia rakennuksia ja mitä vähemmän tilaa rakennusten välissä on, sitä suurempi on aluetehokkuus.

Vastaavaa asumista on varattu kahdelta reservialueelta (A/res) yhteensä noin 28,5 ha. Reservialueita on tarkoitus ottaa käyttöön vaiheittain, kun ensisijainen A-alue on ensin pääosin toteutunut. Myös reservialueiden asuminen on luonteeltaan väljää, noin 0,05 e^a aluetehokkuudella. Reservialueille voisi sijoittua noin 285 uutta asukasta, jos molemmat alueet tulisivat rakennetuksi.

Mikäli osayleiskaavassa osoitetut uudet asuinalueet (A, A/res.) toteutuisivat kokonaan, olisi uusien asukkaiden määrä näillä asuinalueilla yhteensä noin 425 asukasta.

Osayleiskaava-alueen pohjoisosissa on myös aiemmin asemakaavoitettuja osittain toteutumattomia asuinalueita, arviolta 4 ha. Näille alueille on mahdollista sijoittua lisäksi noin 40-50 asukasta.

A- ja AT-alueiden lisäksi uusia asukkaita voi sijoittua myös osayleiskaavan C-alueille. C-alueilla mahdollistetaan monimuotoinen kyläkeskustaan sopiva rakentaminen, joka voi sisältää mm. liiketiloja, työpaikkoja, asumista ja palveluasumista. Kokonaan uutta rakentamatonta C-aluetta on osayleiskaava-alueella noin 1,3 ha ja täydennysrakennettavaksi soveltuvaa, osittain rakennettua C-aluetta on noin 1,2 ha. C-alueesta noin kolmannes voisi arviolta toteutua asumisena. Mikäli noin 33 % C-alueiden pinta-alasta tulisi käytettäväksi asuinrakentamiseen tonttitehokkuudella 0,30 ja asumisväljyydellä 50 k-m²/asukas, voisi C-alueille sijoittua noin 50 uutta asukasta.

Lisäksi kaavan ranta-alueilla on yhteensä 45 kpl loma-asuntoja ja loma-asumisen rakennuspaikkoja, joista 35:llä loma-asuminen on mahdollista muuttaa pysyvään asumiseen. Mikäli näistä arviolta 30 % toteutuu pysyvänä asumisena, voi ranta-alueelle muuttaa kaavan tavoitevuoteen mennessä noin 30 uutta asukasta.

Osayleiskaavassa on myös 10,8 ha asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja uusia teollisuusalueita TY. Aiemmin asemakaavoitettua teollisuusaluetta on n. 17,6 ha, josta osa on toteutumatta.

4.5 KOKONAISRAKENNE

4.5.1 ASUMINEN

Asumista koskevat merkinnät kaavakartalla

A

ASUNTOALUE, JOKA ON ASEMAKAAVOITETTU.

Alueen asemakaavaa muutettaessa alueelle saa osoittaa asuinrakentamista (rivitalo, asuinpienitalo sekä erillispientalo) sekä näihin liittyviä liike-, palvelu- ja työtiloja.

Merkinnällä on osoitettu aiemmin asumiseen asemakaavoitetut alueet.

A (valkoinen keskusta)

ASUNTOALUE, JOKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI.

Uusi, asumiseen tarkoitettu alue. Alueelle saa osoittaa asuinrakentamista (rivitalo, asuinpientalo sekä erillispientalo) sekä näihin liittyviä liike-, palvelu- ja työtiloja.

Nykyisen asemakaavoitetun alueen laajenemisalueita kyläkeskuksessa on osoitettu aluevarauksella A. Uutta asemakaavalla ratkaistavaa pientaloasumista osoitetaan myös kaava-alueen keskiosiin, jossa kunnalla on maanomistusta. Asemakaavalla ratkaistava alue tukee kunnan tavoitteita merenläheisen asumisen mahdollisuuksien kehittämisestä ja alueelta onkin osoitettu virkistysyhteyksin pääsy meren rantaan, johon on osoitettu merenläheistä asumista tukeva venevalkama ja virkistys- ja retkeilyalue. Alue on tavoitteena toteuttaa väljänä kylämäisenä kokonaisuutena.

A/res

RESERVIALUE ASUNTOALUEELLE, JOKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI.

Uusi, asumiseen tarkoitettu alue. Alueelle saa osoittaa asuinrakentamista (rivitalo, asuinpientalo sekä erillispientalo) sekä näihin liittyviä liike-, palvelu- ja työtiloja.

Asemakaavalla ratkaistavan pientaloasumisen reservialue osoitetaan kaava-alueen keskiosiin ensisijaisesti asemakaavoitettavan kunnan maanomistuksen jatkeeksi. ratkaistava alue tukee kunnan tavoitteita merenläheisen asumisen mahdollisuuksien kehittämisestä ja alueelta onkin osoitettu virkistysyhteyksin pääsy meren rantaan, johon on osoitettu merenläheistä asumista tukeva venevalkama ja virkistys- ja retkeilyalue. Alue on tavoitteena toteuttaa väljänä kylämäisenä kokonaisuutena.

AT-1

KYLÄASUTUKSEN ALUE.

Alue on tarkoitettu pientaloasutusta, maatilamatkailua sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto-, varasto- ja työtiloja varten. Alueelle voidaan myöntää rakennuslupa osayleiskaavan perusteella MRL 44§:n mukaan. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Sijainniltaan ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan, mikä koskee rakennusten mittasuhteita, korkeuksia, katon muotoja, materiaaleja sekä väritystä.

Nykyistä kyläasutusta ja sen laajenemisalueita kyläkeskuksessa on osoitettu aluevarauksella AT-1. Merkintä mahdollistaa asumistoimintojen lisäksi kylätaajamaan sopivien ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotanto-, varasto- ja työtilojen sijoittamisen alueelle.

AT-2

KYLÄASUTUKSEN ALUE.

Alue on tarkoitettu merenläheistä pientaloasutusta sekä pienimittakaavaisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto-, varasto- ja työtiloja varten. Alueelle voidaan myöntää rakennuslupa osayleiskaavan perusteella MRL 44§:n mukaan. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Sijainniltaan ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan, mikä koskee rakennusten mittasuhteita, korkeuksia, katon muotoja, materiaaleja sekä väritystä.

Osayleiskaavalla halutaan tukea Raippaluodon vetovoimaisuutta sen omia erityispiirteitä tukien. 400 metrin vyöhykkeelle rantaviivasta on osoitettu kyläasutuksen aluetta AT-2, jolla pyritään monipuolistamaan mahdollisuuksia merenläheiseen asumiseen. AT-2 alueilta on osoitettu virkistysyhteyksin pääsy meren rantaan ja ranta-alueelle on osoitettu merenläheistä asumista tukeva venevalkama.

AT-3

KYLÄASUTUKSEN ALUE.

Alue on tarkoitettu merenläheistä pientaloasutusta ja loma-asumista varten. Alueelle voidaan myöntää rakennuslupa osayleiskaavan perusteella MRL 72 §:n mukaisesti. Alueella sijaitseva loma-asuminen voidaan muuttaa pysyvään asumiseen. Rakennusluvan myöntäminen pysyvälle asumiselle tulee perustua MRL 116 § mukaisiin rakennuspaikkaa koskeviin vaatimuksiin. Sijainniltaan ohjeelliset rakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan, mikä koskee rakennusten mittasuhteita, korkeuksia, katon muotoja, materiaaleja sekä väritystä.

Laadittavan osayleiskaavan ranta-alueille on laadittu Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaava (KHO 7.11.2003). Sen yhteydessä on laadittu rantamitoitus, jonka mukainen rakennusoikeuksien määrä on osoitettu kaavakartalla. Suurin osa rantayleiskaavan mukaisista loma-asuntojen alueista RA on Raippaluodon kylän osayleiskaavassa osoitettu kunnan tavoitteiden mukaisesti merenläheiseen pysyvään asumiseen merkinnällä AT-3. Muista kyläasutuksen aluevarauksista poiketen ranta-alueelle ei osoiteta mahdollisuutta sijoittaa kiinteistöille tuotanto-, varasto- tai työtiloja.

4.5.2 KESKUSTATOIMINNOT, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Keskustatoimintoja, työpaikkoja ja palveluita koskevat merkinnät kaavakartalla

C

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alueelle saa osoittaa keskusta soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan, mikä koskee rakennusten mittasuhteita, korkeuksia, katon muotoja, materiaaleja sekä väritystä.

Keskustatoimintojen aluetta C on osoitettu nykyisen Salen ympäristöön Raippaluodontien, Vallgrundintien ja Kyläsatamantien risteysalueille. C-alueilla mahdollistetaan monimuotoinen kyläkeskustaan sopiva rakentaminen, joka voi sisältää mm. liiketiloja, työpaikkoja, asumista ja palveluasumista.

P

PALVELUJEN ALUE.

Kirkkotien varren Tarmo Lähikaupan kiinteistö on osoitettu osayleiskaavassa palvelujen alueena. Uutta palvelujen aluetta on lisäksi osoitettu Vallgrundintien varteen.

PY

JULKISTEN TAI YHTEISÖLLISTEN PALVELUJEN ALUE.

Alue on tarkoitettu julkisia palveluja ja yhdistysten tai muiden yleishyödyllisten yhteisöjen toimitiloja sekä näihin liittyviä työ- ja asuintiloja varten.

Merkinnällä on osoitettu kirkollisten rakennusten alueita, koulu, päiväkotia ja palveluasuminen kyläkeskuksessa.

TY

TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Alue on varattu teollisuudelle, varastokäyttöön ja työtiloille, joista ei aiheudu melua, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia haittoja lähiympäristöön.

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat ja uudet teollisuus- ja työpaikka-alueet Vallgrundintien varrella.

4.5.3 VIRKISTYS

Virkistystä koskevat merkinnät kaavakartalla

V

LÄHIVIRKISTYSALUE.

Asemakaavan mukaiset merkittävimmät virkistysalueet ja puistot on osoitettu lähivirkistysalueena V.

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Retkeily- ja ulkoilualueita on osoitettu meren rantaan kaava-alueen itäosissa.

VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat urheilukentät kyläkeskuksessa ja Vallgrundintien varrella.

VV

UIMARANTA.

Merkinnällä on osoitettu olemassa oleva uimaranta Kalasataman reunalla.

4.5.4 LOMA-ASUMINEN

Loma-asumista ja matkailua koskevat merkinnät kaavakartalla

RM

MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

Alueet varataan matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille.

Matkailupalveluiden alueita on osoitettu kaava-alueen eteläosaan ranta-alueille Raippaluodon sillan molemmin puolin.

RA

LOMA-ASUNTOALUE.

Alueelle voidaan myöntää rakennuslupa osayleiskaavan perusteella MRL 72 §:n mukaisesti. Uudisrakentaminen on sovittava huolellisesti maisemaan, mikä koskee rakennusten mittasuhteita, korkeuksia, katon muotoja, materiaaleja sekä väritystä. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Rakennuspaikan suurimman sallitun rakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 80 k-m² ja saunan rakennusoikeus korkeintaan 25 k-m².

Raippaluodontien pohjois- ja eteläpuolella sijaitsevat Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavan mukaiset loma-asumisen alueet on osoitettu RA-alueena. Rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu rantaosayleiskaavan mitoitukseen. Rakennuspaikat on osoitettu kaavakartalla ohjeellisella sijainnilla.

4.5.5 LIIKENNERATKAISUT

Osayleiskaavaluonnoksessa esitetyt liikenneratkaisut pohjautuvat pitkälti nykyisen liikenneverkon varaan. Uusia tieyhteyksiä on esitetty nykyisten metsätie pohjien (ajopolkujen) tai yksityisteiden kohdalle, joiden varrelle on kaavassa esitetty uutta kyläasumista. Kaavassa esitetyt uudet tieyhteydet ovat pääosin yksityisteitä lukuun ottamatta lyhyttä katuosuutta, joka johtaa Raippaluodontieltä kaavan keskivaiheilla esitetylle asemakaavoitettavalle alueelle.

Raippaluodontien varrelle on esitetty uusia ajoradasta eroteltuja jalankulun ja pyöräilyn väyliä osuuksille, joista ne nykyisellään puuttuu. Uusia jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettuja yhteyksiä, on esitetty myös Vallgrundintien varrelle, mikä parantaisi heidän turvallisuuttaan teollisuusalueiden mahdollisen laajentumisen myötä. Kyläsatamantiellä uutta jalankulun ja pyöräilyyhteyttä ei ole kaavaan merkitty, mutta yhteyden kehittäminen kylätienä nostaa esiin myös tarpeen huomioida jalankulun ja pyöräilyn turvallisten edellytysten sovittaminen kylämaiseen miljööseen soveltuvaksi. Kyläsatamantielle voisikin harkita 2+1-tyyppistä poikkileikkausta (kuva 44), jossa on erillinen jalkakäytävä, ajokaistaviivalla erotellut pyöräkaistat tien molemmin puolin sekä yksi ajorata moottoriajoneuvoliikenteelle. Moottoriajoneuvoliikenne voi kohtaamistilanteissa käyttää pyöräilijöille tarkoitettuja kaistoja.



Kuva 44 Kuvassa on esitetty poikkileikkaus, jota suositellaan tutkittavaksi tarkemmin Kyläsatamantielle ja Kirkkotielle.

Vastaavaa kuvan 44 mukaista poikkileikkausta voisi harkita myös Kirkkotielle Raippaluodontien ja Kyläsatamantien välille. 2+1- tie soveltuu hyvin kylämaisiin miljöisiin, joissa on rakennettua ympäristöä tien läheisyydessä.

Maakuntakaavan mukaisesti kaavaluonnoksessa on esitetty ulkoilureittiyhteyksiä osayleiskaava-alueen itäiselle puolelle rannikon tuntumaan sekä Raippaluodontietä pohjoiseen Västra Norrhag skogsvägenille, jota pitkin ulkoilureitti jatkuu lounaaseen.

4.5.6 LIIKENNETTÄ KOSKEVAT KAAVAMÄÄRÄYKSET

Seututie/pääkatu

Osoittaa alueen keskeisimmät ajoneuvoliikenteen yhteydet, joilla liikennemäärät ovat isoimmat ja joilla jalankulku ja pyöräily tulee erottaa ajoradasta liikennemäärien ja paikoittain korkeidenkin nopeusrajoitusten vuoksi. Kaavaluonnoksessa kuvattu Raippaluodontie sillalta Kyläsatamantielle on tällainen alueen keskeinen tieyhteys, seututie.

Yhdystie/kokoojakatu

Yhdystie tai kokoojakatu välittää liikennettä alueiden välillä ylemmälle tieverkolle. Yhdystien/kokoojakadun nopeudet tulee sovittaa ympäristöön sopivaksi ja niillä jalankulun ja pyöräilyn ratkaisut on suunniteltava erikseen alueen ympäristö, nopeustaso ja liikennemäärät sekä liikenteen koostumus huomioiden. Kaavaluonnoksessa esitettyjä yhdysteitä ovat Kyläsatamantie, Vallgrundintie sekä Raippaluodontie Kyläsatamantien liittymästä pohjoiseen.

Liityntäkatu/tärkeä yksityistie

Liityntäkadut tai tärkeät yksityistiet välittävät liikennettä tonteilta ylemmän hierarkian tie- ja katuverkolle. Kaavaluonnoksessa esitetyt ajoyhteydet tonteilta aiemmin kuvatuille teille ovat tällaisia liityntäkatuja tai tärkeitä yksityisteitä, joiden nopeustasot ovat alhaisia ja joilla pyöräily tapahtuu yleensä pientareella tai ajoradalla ja jalankulku pientareella tai jalkakäytävällä.

Kehitettävä kylätie

Merkinnällä on osoitettu ne kadut/tiet, joiden kehittämisessä tulee huomioida kylämainen miljöö ja siihen soveltuvat jalankulun ja pyöräilyn ratkaisut.

Uusi tai parannettava katu/tie

Merkinnällä tarkoitetaan uusia katu- tai tieyhteyksiä. Uusien katujen/teiden liikenteellinen poikkileikkaus tulee suunnitella vastaamaan niille tarkoitettua liikenteellistä asemaa.

Kävely- ja pyöräilyväylä

Merkintä kuvaa olemassa olevan jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä. Merkintä ei ota kantaa jalankulun ja pyöräilyn toteutuksen riittävyteen, minkä vuoksi nykyisten järjestelyiden toimivuus tulee aina tarkistaa maankäytön, liikenneverkon, ohjeistusten sekä alueellisten ja yleisten tavoitteiden muuttuessa.

Uusi kävely- ja pyöräilyväylä

Merkinnällä on osoitettu tarve jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamiselle verkostollinen asema ja siihen liittyvä ympäristö huomioiden.

Ulkoilureitti

Merkinnällä on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitin sijoittuminen alueelle.

Ohikulkutien ohjeellinen sijainti

Kaavaluonnoksessa on osoitettu yhteystarvemerkinällä uusi ohikulkutie Raippaluodontieltä Vallgrundintielle. Merkintä sijoittuu myös osayleiskaava-alueen ulkopuolelle ja on tältä osin vain informatiivinen.

LV-1

VENEVALKAMA/SATAMA-ALUE.

Alue on tarkoitettu vierassatamaksi ja yleisessä käytössä olevaksi venevalkamaksi. Alueelle saa sijoittaa satamaa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan, mikä koskee rakennusten mittasuhteita, korkeuksia, katon muotoja, materiaaleja sekä väritystä.

LV-2

VENEVALKAMA/KYLÄRANTA.

Alue on tarkoitettu venevalkamaksi. Alueelle on mahdollista osoittaa venevajoja sekä laitureita. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan, mikä koskee rakennusten mittasuhteita, korkeuksia, katon muotoja, materiaaleja sekä väritystä.

LV-3

VENEVALKAMA.

Alue on tarkoitettu venevalkamaksi. Alueelle saa rakentaa laitureita ja veneilyä tukevia rakennuksia ja rakennelmia.

4.5.7 ERITYISALUEET

ET

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

EH

HAUTAUSMAA-ALUE.

4.5.8 SUOJELU

Rakennetun ympäristön kannalta merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet sekä arvokkaat rakennukset ja kohteet on osoitettu kaavakartalla, selostuksessa ja selostusliitteissä. Kohteiden valinta perustuu aluetta koskeviin valtakunnallisiin ja maakunnallisiin inventointeihin sekä vuonna 2020 päivitettyyn rakennusinventointiin. Kaavakartalla esitetyt numeroinnit perustuvat rakennusinventoinnin mukaisiin kohdenumerointiin ja tiedot kohteista on löydettävissä tarkemmin inventointikorteilta.

rky

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ.

Merkinnällä on osoitettu Valtioneuvoston hyväksymä Raippaluodon kylän ja kalasataman RKY-rajaus (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö). Aluetta koskevien suunnitelmien ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Alueen olemassa olevat kiviaidat ja vastaavat rakenteet tulee säilyttää. Peltoalueiden säilyminen avoimina ja viljelyskäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

sk

KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueen olemassa olevat kiviaidat ja vastaavat rakenteet tulee säilyttää.

srk

KIRKKOLAIN NOJALLA SUOJELTAVA RAKENNUS.

sr

SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS.

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaat rakennukset, joiden purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom. nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaisille varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

S

HUOMIONARVOINEN RAKENNUS.

Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai maisemakuvan kannalta huomion arvoinen rakennus. Rakennuksessa tehtäviin muutoksiin on haettava lupa. Kohteen numero viittaa kulttuuriympäristöselvitykseen, josta kohteen tiedot ovat löydettävissä.

Inventoinnin suosituksista poiketen kaavaan ei esitetä suojeltavaksi seuraavia kohteita:

- 16. Öu Kalos
- 18. Minas
- 24. Björkasis
- 44. Lisos
- 62. Simos
- 97. Marios
- 100. Österholms
- 103. Nabbas Frias
- 131. Nybennis

Inventoinnista poikkeava esitys perustuu rakennusten pitkällisestä autioitumisesta johtuvaan huonoon kuntoon, minkä vuoksi kyseisillä kohteilla ei katsota olevan säilymisen kannalta realistisia mahdollisuuksia. Näillä rakennuksilla ei ole myöskään historiallisia arvoja, jotka puoltaisivat niiden suojelua.

luo

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Merkinnällä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet. Merkinnällä osoitetuilla alueilla tulee niille kohdistuvissa toimenpiteissä ja toimenpiteiden suunnittelussa ottaa huomioon alueen erityiset luontoarvot. Alueelle suunniteltavista ja tehtävistä toimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa alueen arvokkaiden luontokohteiden tai -olosuhteiden säilymiselle.

tu

TULVARAJA.

Kerran 2 vuodessa toistuvan tulva-alueen raja (HW 1/2).

Alueella ei sijaitse tiedossa olevia muinaismuistoja.

4.5.9 MAA- JA METSÄTALOUS

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Merkinnällä osoitetaan yhtenäiset maa- ja metsätalousalueet. Rakennusoikeudet, jotka mitoituksen mukaisesti sijoittuvat alueelle on mahdollisuuksien mukaan siirretty maanomistajan muille kiinteistöille kaava-alueella. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.

MA

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

Alueiden säilyminen avoimina ja viljelyskäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Rakennusoikeudet, jotka mitoituksen mukaisesti sijoittuvat alueelle on mahdollisuuksien

mukaan siirretty maanomistajan muille kiinteistöille kaava-alueella. Alueella on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Maatalouteen liittyvä rakentaminen on sijoitettava siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä.

MT

MAATALOUSALUE.

Alueiden säilymistä avoimina ja viljelykäytössä suositellaan. Rakennusoikeudet, jotka mitoituksen mukaisesti sijoittuvat alueelle on mahdollisuuksien mukaan siirretty maanomistajan muille kiinteistöille kaava-alueella. Alueella on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.

Merkintä osoittaa metsäalueita, joilla on alueen sijainnista johtuen erityisiä ulkoilun ohjaustarpeita. Alueella voidaan toteuttaa ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä rakentaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

4.5.10 VESIALUEET

W

VESIALUE.

4.5.11 YLEISET MÄÄRÄYKSET

Raippaluodon kylän osayleiskaava saatuaan lainvoiman kumoaa Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavan kaava-alueen sisään jäävältä osalta.

Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

AT-1 ja AT-2 voidaan enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupa myöntää yleiskaavan perusteella MRL 44 §:n mukaisesti. Rakennuspaikkojen lukumäärä kiinteistöittäin on osoitettu kaavaselostuksen liitteessä nro 5.

AT-3 alueella voidaan enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupa myöntää yleiskaavan perusteella MRL 72 §:n mukaisesti. Mitoitus perustuu Björkö- Raippaluoto rantaosayleiskaavan mukaiseen rakennusoikeuslaskelmaan tai alueella voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.

Jätevesihuolto on toteutettava jätevesiasetuksen, Mustasaaren kunnan ympäristönsuojelumääräysten ja rakennusjärjestyksen edellyttämällä tavalla.

Olemassa olevan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Uudisrakentaminen on sovitettava ympäröivään rakennuskantaan mittakaavan, massoittelem, materiaalien ja värityksen osalta. Asumista palvelevat varasto- ja huoltotilat sekä auton säilytystilat tulee sijoittaa asuinrakennuksesta irrallisiin talousrakennuksiin. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa kyläkuvaan sopiva sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennuspaikalle, missä sr-merkitty asuinrakennus säilytetään, saa pihapiirissä rakentaa ympäristöön ja sen ominaispiirteisiin soveltuvan asuinrakennuksen rakennusvalvonnan harkinnan mukaan. Säilytettävän rakennuksen asema pihapiirissä on tällöin säilytettävä.

Jos uusia eläinsuojia rakennetaan kaava-alueelle, tulee huomioida etäisyydet toiminnan ja naapuritilan rajan välissä. Tulee huomioida riittävät etäisyydet herkkiin toimintoihin, kuten asutukseen, päiväkoteihin, kouluihin, puistoihin tai vastaaviin toimintoihin. Kunnan ympäristönsuojeluohjeita ja rakennusjärjestystä sovelletaan minimietäisyyksien osalta sekä kyseisten alueiden käytössä.

Piharakennusten ja erillisten työtilojen sijoituksella on pyrittävä vähentämään tieliikenteen aiheuttamaa meluhaittaa.

Ulkoilureittien ja -polkujen tarkemman suunnittelun yhteydessä on oltava yhteydessä maanomistajiin.

Osayleiskaava-alueen maankäytössä on huomioitava, että alue on osa UNESCON maailmanperintökohdetta.

5 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 ARVIOINTIMENETELMÄT

Osayleiskaavan vaikutuksia on arvioitu MRL 9 § mukaisesti vertaamalla nykyistä maankäytön tilannetta tilanteeseen, jossa osayleiskaavan kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet osayleiskaavan tavoitevuonna 2040. Arviointi on tehty asiantuntijatyönä hyödyntäen kaava-aluetta koskevia selvityksiä, kartta- ja maastotarkasteluja, asukastapaamisia sekä viranomaiskannanottoja. Arviointeja täydennetään valmisteluvaiheesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavan ehdotusvaiheessa. Tavoitteena on ollut vaikutusten arvioinnin keinoin pyrkiä vaikuttamaan valittavan suunnitelmaratkaisun sisältöön siten, että negatiiviset vaikutukset ovat mahdollisimman vähäisiä ja suunnitelman positiiviset vaikutukset mahdollisimman merkittäviä. Vaihtoehtojen arvioinnin yhteydessä on sovellettu Ympäristöministeriön oppaan "Vaikutustenarviointi kaavoituksessa" ohjeistusta vaihtoehtojen arvioinnista kaavoitusprosessin kuluessa. Oppaan mukaan "vaihtoehtojen vaikutuksia voidaan arvioida esimerkiksi osana suunnittelutyötä, erillisissä vaikutus selvityksissä tai kaavaluonnosten kootussa arvioinnissa" (Ympäristöhallinnon ohjeita 10/2006, s.26).

5.2 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Huomioitavaksi tulevat maankäyttö- ja rakennuslain 24 § 2 momentin mukaisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden toteutumista tulee edistää. Yleiskaavaa koskeva päätös ei saa olla ristiriidassa valtakunnallisten tavoitteiden kanssa. Velvoittavia vaikutuksia valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla on ensisijaisesti maakuntakaavoituksen, erityisesti maakuntakaavan suunnittelun ja sisältövaatimusten suhteen. Valtakunnallisten tavoitteiden tulisi suodattaa kuntakaavoitukseen maakuntakaavoituksen kautta. Yleiskaavan sisältövaatimusten yhteydessä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ei ole erikseen mainittu, toisin kuin maakuntakaavan sisältövaatimuksissa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eivät tuo yleiskaavoitukseen uusia oikeudellisia perusvaatimuksia, vaan ne täsmentävät

maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädettyjä yleiskaavan sisältövaatimuksia merkitykseltään valtakunnallisissa asioissa.

5.3 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Osayleiskaavan lainmukaisuutta arvioitaessa sovellettavaksi tulee maakuntakaavan oikeusvaikutuksia koskeva MRL 32 §. Maakuntakaavan tulee olla ohjeena osayleiskaavaa laadittaessa ja se on otettava huomioon suunnitellessa alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessä niiden toteuttamisesta. Osayleiskaavalla on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä edistämään maakuntakaavan toteuttamista ja pyrittävä siihen, ettei vaikeuteta maakuntakaavan toteuttamista.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 Raippaluodon kylän osayleiskaava-alueelle esitetyt merkinnät ja määräykset on pitkälti huomioitu osayleiskaavakartalla. Kaavaehdotusvaiheessa tulee tarkastella miten osayleiskaavakartalla tulisi mahdollisesti huomioida maakuntakaavan mukaiset merkinnät koskien suuren kapasiteetin tietoliikenneverkkoa, päävesijohtoa ja 110 kV:n voimasiirtojohtoon yhteystarvetta.

5.4 KAAVAN SUHDE VAASAN KAUPUNKISEUDUN RAKENNEMALLIIN

Rakennemallissa Vaasan seutu profiloituu merellisenä kaupunkiseutuna, jossa panostetaan virkistykseen, laadukkaaseen asumiseen ja matkailun kehittämiseen. Raippaluotoon on osoitettu + 200 asukasmäärätavoite vuoteen 2040 mennessä. Tämän suheen osayleiskaavan väestötavoite on nostettu suuremmaksi + 500 uuteen asukkaaseen. Ottaen huomioon, että rakennemallissa Raippaluoto on esitetty lähipalvelukeskuksena, on osayleiskaavan osoittama väestökehitystavoite perusteltu palveluiden pysymisen ja kehittämisen näkökulmasta.

Rakennemallissa tavoitellaan saaristoon rakennettavia uusia pysyviä ja vapaa-ajan asumista sekä matkailua palvelevia yhteyksiä. Raippaluodon osayleiskaava tukee ratkaisullaan merenläheisen asumisen kehittämistä rakennemallin tavoitteiden mukaisesti.

Rakennemallin mukaan virkistysmahdollisuuksia parannetaan luomalla uusia rantareittejä. Osayleiskaava osoittaa suunnittelualueen läpi idässä rannan läheisyydessä kulkevan virkistysreitit.

Merkittäviä työpaikkakeskittymiä sisältävä elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke ulottuu Isostakyröstä Raippaluotoon saakka. Raippaluoto on lisäksi osoitettu Vaasan ulkopuolisena kehitettävänä nykyisenä työpaikkakeskuksena. Raippaluodon osayleiskaava mahdollistaa teollisuuden, työpaikkojen ja palveluiden kehittämisen nykyisten työpaikka-alueen ja palvelujen läheisyydessä TY-, PY-, KL- ja C-aluetta koskevin merkinnöin.

Raippaluotoon on rakennemallissa tiiveimmin asutetulle alueelle osoitettu kehitettävä kävely- (noin 1 km keskustasta) ja pyöräilyvyöhyke (2,5 km keskustasta). Tulevaisuudessa etäisyydet voisivat kasvaa niin, että kävelyvyöhyke on 2 km ja pyöräilyvyöhyke 5 km keskustasta. Raippaluodon osayleiskaavassa osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn kehittämisen näkökulmasta kattava verkosto ja toimenpiteet kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksien parantamiseksi suunnittelualueella.

Raippaluoto kuuluu osaksi maailmaperintöstatuksen omaavaa Merenkurkun maankohoamisaluetta, joka on merkittävä luontoarvoihin liittyvä vetovoimatekijä ja virkistysalue, jonka yhteyteen syntyy uusia matkailu- ja virkistyspalveluita. Osayleiskaavalla osoitetaan matkailun ja virkistystyksen kehittämiseksi aluevarauksia sekä loma-asumisen alueina että venevalkama-alueina. Myös osoitetut virkistysreitit tukevat rakennemallin mukaisia tavoitteita.

5.5 SEA-DIREKTIIVIN HUOMIOINTI OSAYLEISKAAVAN LAADINNASSA

SEA -direktiivi on keskeisesti saatettu voimaan suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetulla lailla (200/2005) ja valtioneuvoston asetuksella (347/2005). Kaavoituksen osalta SEA-direktiivi on saatettu kansallisesti voimaan maankäyttö- ja rakennuslailla (132/1999) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksella (895/1999) ja niihin myöhemmin tehdyillä täydennyksillä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä säädetään vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa. Kaavan vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin huomioiden kaavaprosessin luonne. Huomioitavaksi tulee myös kaavan tehtävä, tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset ja muut selvitysten tarpeellisuuteen liittyvät seikat.

Kaavaa laadittaessa on SEA-direktiivin vaikutusten myötä selvitettävä tarpeellisessa määrin tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset (HE 243/2004). Vaihtoehtoja koskeva vaatimus on joustava ja suhteutettava kyseessä olevaan kaavatasoon ja laadittavana olevan kaavan tarpeisiin. Osayleiskaavan vaikutusten selvittämisen riittävyttä arvioitaessa on otettava huomioon yleiskaavan ohjaustehtävän yleispiirteisyys, kaavan sisältö ja sen laajuus. Raippaluodon osayleiskaava, ottaen huomioon aiemmin laaditut ja hyödynnetyt selvitykset sekä kaavatyön yhteydessä laaditut erillisselvitykset, täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset ja sen osalta tehtyjä selvityksiä voidaan pitää maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n edellyttämällä tavalla riittävinä. Kaavatyön yhteydessä on kaavan valmisteluvaiheessa laadittu vaihtoehtoja, joiden vaikutuksia on arvioitu suunnitelman tarkkuus huomioiden riittävällä tasolla. Rakennemalleja on käsitelty kaavan ohjausryhmässä ja kunnan yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa. Suunnitelmat asetetaan myös nähtäville kaavan valmisteluvaiheen nähtävilläolon yhteydessä. SEA-direktiivin tavoitteet, jotka jo sellaisenaan sisältyvät kansalliseen lainsäädäntöön, on osayleiskaavatyössä huomioitu riittävällä tavalla.

5.6 YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Osayleiskaava ohjaa alueen tulevaa asemakaavoittamista, rakennuslupien myöntämistä kyläalueelle, loma-asumisen muuttamista pysyvään asumiseen Raippaluoto-Björkö rantaosayleiskaavan mukaisella ranta-alueella ja siten myös rakentamista kaavakartassa esitettyjen aluevarausten mukaisesti. Kaavasunnittelun yhteydessä on tehty vaihtoehtoisia luonnoksia (rakennemallit), joita on käsitelty kaavatyötä ohjaavan ohjausryhmän ja yhdyskuntarakentamisen lautakunnan kokouksissa. Jo rakennemallivaiheessa on tehty alustavaa vaikutustenarviointia harkiten suunnitelmaratkaisujen mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia liikenteen, kulttuuriympäristön, asumisen, työpaikkojen ja palveluiden, yhdyskuntatalouden, virkistystyksen ja yhdyskuntarakenteen näkökulmista. Huomioitavaa on, että elinkeinoelämän suhdanteet, maanomistus- ja kiinteistöolot vaikuttavat varsin paljon alueiden toteutumiseen.

5.6.1 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Osayleiskaavaratkaisu perustuu kunnan hyväksymään väestötavoitteeseen + 500 uutta asukasta Raippaluodon kylään. Kaavan laadinnan tavoitteiden mukaisesti väestökasvu pyritään mahdollistamaan osoittamalla uusia asemakaavalla ratkaistavia alueita sekä kehittämällä kyläasumista MRL 44 § mukaisesti. Lisärakentamisen osoittaminen kylätaajama-alueille pohjautuu kantatilamitoituksen osoittamiin uusiin rakennuspaikkoihin sekä mahdollisuuksien luomiseen loma-asumisen muuttamisesta pysyvään asumiseen. Osayleiskaavan valmisteluvaiheen yhteydessä laadittu vyöhykeanalyysi on toiminut kantatilamitoituksen perusteena, jolloin kantatilamitoitus maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden pyrkii ohjaamaan rakentamista yhdyskuntarakenteen kannalta suotuisille alueille.

Kaavan valmisteluvaiheessa laadittujen rakennemallien yhteydessä laadittiin alustava vaikutustenarviointi, jonka yhteydessä arvioitiin asiantuntijatyönä, että rakennemallit 1 (merenläheinen Raippaluoto) ja 4 (kasvava kylä) vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen nähtiin muita vaihtoehtoja negatiivisempina. Näiden yhdistelmä nähtiin kuitenkin Raippaluodon kylälle ja sen vetovoimaisuudelle vahvimpana vaihtoehtona kaavaluonnoksen pohjaksi. Raippaluodon alueella on kuntakeskuksesta poikkeava vetovoima merenläheisenä alueena, jossa mm. kulttuuriympäristö ja luonto sekä veneily-, kalastus- ja uintimahdollisuudet ovat lähellä. Sen lisäksi suunnittelualueella sijaitsevat palvelut, kuten koulu, päiväkotit, ravintolat ja päivittäistavarakaupat ovat myös helposti saavutettavissa. Osayleiskaavan uudet aluevaraukset työpaikkojen, palvelujen ja asemakaavalla ratkaistavien alueiden osalta vahvistavat nykyistä yhdyskuntarakennetta ja sijoittuvat olemassa olevien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenteen yhteyteen. Sen sijaan kyläasumisen sijoittaminen kaava-alueen eteläosien ranta-alueille ja nykyisiin metsiin hajauttaa jonkin verran yhdyskuntarakennetta. Ranta-alueiden osalta kyläsataman läheisyydessä sijaitseva nykyinen loma-asutus sijoittuu hyvin lähelle nykyistä kyläasutusta ja sen muuttaminen pysyvään asumiseen voidaan katsoa täydentävän nykyistä yhdyskuntarakennetta.

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa

5.6.2 VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Kaavaluonnoksessa esitetyt maankäytön synnyttävät liikennemäärät ovat sen verran vähäisiä, että niillä ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen. Uusien rakennuspaikkojen rakentamisessa tulee kuitenkin huomioida niiden liittyminen mahdollisuuksien mukaan nykyisiin yksityistieihin/liityntäkatuihin, jotta suoria tonttiliittymiä ei tulisi lisää nykyiselle alueen päätieverkolle, kuten Raippaluodontielle, Vallgrundintielle tai Kyläsatamantielle. Suorat tonttiliittymät keskeisille tie-/katuyhteyksille saattavat aiheuttaa turvallisuusriskejä ja sujuvuusongelmia, mikäli liikennettä on paljon ja nopeudet ovat suhteellisen korkeita kuten Raippaluodontiella. Maankäytön lisääntyessä alueen keskeisimpien tieyhteyksien nopeusrajoituksia tuleekin tarkistaa, turvallisen ja sujuvan liikenteen mahdollistamiseksi.

Osayleiskaava-alueen eteläpuolella esitetty uusi liityntäkatu/tärkeä yksityistie mahdollistaa nykyisten nelihaaraliittymien poiston, mikä lisää seututien välityskykyä ja sujuvuutta sekä parantaa liittymien turvallisuutta. Uuden tieyhteyden kautta liikennettä pystytään hyvin ohjaamaan nykyisille tonteille, uusille rakennuspaikoille rannan läheisyyteen sekä RM-alueelle.

Kaavaluonnoksessa on esitetty kehitettäväksi liittymäksi Raippaluodon sillan läheisyydessä sijaitseva Maailmanperintökohteelle johtava liittymä, sillä sen kohdalla on ilmaantunut viime vuosina useita onnettomuuksia, minkä lisäksi se on todettu myös erinäisissä vuorovaikutustilaisuuksissa haastavaksi liittymäksi nykytilanteessa.

Uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys Raippaluodontien varteen parantaa merkittävästi jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta. Laadukkaasti toteutettuna yhteys voi kasvattaa myös Raippaluodon suosiota pyörämatkailun osalta, minkä vuoksi riittävän laadukkaaseen pyöräilyinfraan on syytä panostaa. Uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys Vallgrundintielle mahdollistaa teollisuuden lisääntymisen ilman merkittävää haittaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden koettuun turvallisuuteen. Uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys Raippaluodontien varteen Kyläsatamantiestä pohjoiseen Västra Norrhag skogsvägenille mahdollistaa ulkoilureittiyhteyksien jatkuvuuden laajentamisen, minkä lisäksi se parantaa tien varren asukkaiden turvallista liikkumista jalan ja pyörällä.

Kyläsatamantien ja Kirkkotien kehittäminen 2+1-tienä rauhoittaa alueen moottoriajoneuvoliikennettä sekä tarjoaa nykyistä sujuvampia ja turvallisempia puitteet jalankululle ja pyöräilylle. Moottoriajoneuvoliikenteen rauhoittaminen parantaa alueen turvallisuutta ja melutasoja sekä lisää viihtyisyyttä.

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa

5.6.3 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONVAROIHIN

Luontoarvojen suojelu- ja säilyttämistarpeet on kaavassa otettu huomioon maisemaa sekä luontoa koskevien selvitysten perusteella. Arvokkaille luontoalueille ei ole osoitettu rakentamista.

Uudet rakennusalueet kaava-alueen keski- ja eteläosissa pirstovat osittain nykyisiä yhtenäisiä metsäalueita. Ne eivät kuitenkaan sijoitu luontoarvoiltaan merkittävälle alueelle vaan ihmisen jo aiemmin muokkaamaan talousmetsään.

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa

5.6.4 VAIKUTUKSET MAISEMAAN, TAAJAMAKUVAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Osayleiskaava ohjaa rakentamista siten, että valtakunnallisesti sekä paikallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden arvojen säilyminen on mahdollista. Kantatilamitoituksella osoitettavat rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan siten, että erityisesti kyläkeskustassa avoimet entiset pellot ja niityt säilyvät rakentamattomina. Kaavan ehdotusvaiheessa täydennysrakentamista ohjaavia määräyksiä tulisi vielä täydentää, jotta uuden maankäytön negatiiviset vaikutukset alueen arvojen säilymisen näkökulmasta olisivat mahdollisimman vähäiset. Kaava antaa mahdollisuuden säilyttää ja hoitaa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja maatalouden perinnemaisemaa sekä rakennuskantaa. Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot on esitelty kaavaselostuksessa, osoitettu kaavakartalla ja huomioitu kaavamääräyksissä.

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa

5.6.5 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Asukasmäärän kasvaminen aiheuttaa sekä myönteisiä että kielteisiä sosiaalisia vaikutuksia. Joka tapauksessa sosiaaliset kontaktit tulevat lisääntymään uuden rakentamisen ja uusien asukkaiden myötä.

Loma-asumisen muuttamista pysyvään asumiseen koskevia vaikutuksia on arvioitu Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavan muuttamisen yhteydessä vuoden 2020 aikana (loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä, Sweco 2020). Vaikutuksia on verrattavissa myös uuden merenläheisen kyläasutuksen (AT-2) aiheuttamiin vaikutuksiin suhteessa olemassa olevaan loma-asumiseen (AT-3).

Myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin on esitetty seuraavasti:

- Elämänlaadun paraneminen ihmisillä, joilla vapaa-ajan asunnon ympäristö edustaa asumismuodoltaan omaa ihannetta.
- Mustasaaren tarjoamien asumisen vaihtoehtojen laajeneminen, tarjolle myös vakituista asumista ranta-alueilla.

Kielteisinä vaikutuksina on nähty mm. seuraavaa:

- Kesämökkien loma-asukkaiden lähiympäristön luonne muuttuu, kun naapuriin, viereiselle niemelle tai vastarannalle rakentuu omakotiasutusta.
- Lisääntyvä liikenne vuoden ympäri.
- Maiseman ja lähiympäristön muutokset: luonnonmukaisen rantamaiseman sijasta rakennukset ja pihamaat useammin osaksi mökiltä avautuvaa näkymää. Omakotitalon pihapiiriin kuuluvat usein puutarha, nurmikäntä sekä isommat autotalli- ja talousrakennukset.
- Tontin valaistuksen tarpeet ovat erilaiset vakituksella asutuksella: valaistus muuttaa pimeän ajan maisemaa läheisille loma-asukkaille
- Tieosakkaille uusia intressistiriitoja: loma-asuntojen, metsänomistajien ja vakituksella asutuksen tarpeet teiden ominaisuuksille (leveys, päällyste ym.) ja kunnossapidolle ovat erilaiset.
- Miten jaetaan kustannukset tien parantamisesta ympäri vuoden liikennöitävään kuntoon, kun vain osalle tieosakkaista hanke on hyödyllinen?
- Loma-asuntojen muuttaminen vakituiseksi tapahtuu käytännössä 10 -20 vuoden kuluessa. Milloin tarvitaan parempi tie ja kunnossapito?
- Osalle uusista vakituksista asunnoista saattaa sijoittua yritystoimintaa, jolla voi olla kielteisiä vaikutuksia lähiympäristön asuinviihtyisyyteen: melu, raskas liikenne, varastorakennukset tms.

Rakennettavat jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä uudet virkistysreitit parantavat liikkumisen mahdollisuuksia ja virkistysmahdollisuuksia, kun uimaranta, lähimetsät, venesatamat ja palvelut ovat helpommin saavutettavissa. Vähentyvät metsäalueet kaava-alueen eteläosissa heikentävät hieman mahdollisuuksia liikkua vapaasti luonnossa, metsästä ja poimia marjoja ja sieniä.

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa

5.6.6 KESTÄVÄ KEHITYS

Osayleiskaavan suhdetta kestäväan kehitykseen on tarkasteltu ekologisesta, kulttuurisesta, sosiaalisesta ja taloudellisesta näkökulmasta.

Ekologinen kestävyys

Kestävän kehityksen perusehtona on, että luonnon monimuotoisuus ja ekosysteemin toimivuus säilytetään ja ihmisen toiminta on mahdollista sopeuttaa luonnon kestokykyyn. Ekologinen kestävyys tarkoittaa, että koko luonnonympäristö otetaan huomioon: luonnon monimuotoisuus, maaperä, ilmasto, vesistö, pohjavedet ja niiden suhteet toisiinsa. Osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä on pyritty välttämään ratkaisuja, joilla voisi olla haitallisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen.

Kulttuurinen kestävyys

Kaavoituksessa tulee Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta huomioida kulttuurinen kestävä kehitys erityisesti kulttuuriarvojen suojelemisen ja säilyttämisen näkökulmasta, toki myös uutta kulttuuria luoden. Osayleiskaavan suunnittelussa on selvitetty alueen rakennusperinnön, kulttuurimaiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön arvot ja annettu niitä koskevia suojelumääräyksiä. Uudisrakentaminen on sovitettu maiseman arvoja punniten.

Sosiaalinen kestävyys

Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta sosiaalisesti kestäväan kehityksen osalta korostuvat terveydelliset kysymykset ja eri väestöryhmien tarpeiden huomioon ottaminen. Sosiaalisesti kestäväan kehitystä on myös mahdollisuus osallistua suunnitteluun ja vaikuttaminen kaavoitukseen liittyvään päätöksentekoon. Osayleiskaavatyön valmistelun yhteydessä tavataan pandemiatilanne huomioiden alueen asukkaita, on järjestetty tavoitetyöpaja, laadittu kaavatyötä esittelevä video, asetetaan valmisteluvaiheen aineisto ja kaavaehdotusaineisto nähtäville mielipiteiden keräämistä varten ja huomioidaan saatu palaute kaava-aineistoa kehittäessä mahdollisuuksien mukaan eri intressejä yhteen sovittaen. Suunnitelmalla on pyritty luomaan terveellistä ja turvallista ympäristöä, mm. jalankulun ja pyöräilyn reittejä lisäämällä ja muutoin liikenneturvallisuutta parantamalla.

Taloudellinen kestävyys

Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta taloudellinen kestävä kehitys huomioi yhdyskuntarakenteen ja yhdyskuntatalouden kestävyyttä kaavassa. Yhdyskuntarakenne vaikuttaa suoraan yhdyskuntatekniisiin ratkaisuihin sekä yhteiskunnallisten palvelujen (kuten esim. koulut, päiväkodit) koskeviin kysymyksiin. Osayleiskaavan ratkaisujen yhteydessä on vyöhyketarkastelun ja rakennemallien kautta tarkasteltu yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia, ja niillä on ollut selvä vaikutus kaavaratkaisun sisältöön.

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa

5.6.7 ILMASTOVAIKUTUKSET

Osayleiskaavassa on otettu huomioon ilmastomuutoksen aiheuttama merenpinnan nousu noudattamalla tulvarajoja. Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita on pyritty kehittämään osoittamalla kaavassa näille riittävät aluevaraukset.

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.6.8 VAIKUTUKSET ELINKEINOELÄMÄN TOIMINTAEDELLYTYKSIIN

Maatalouden toimintaedellytykset säilyvät nykyisellään alueella. Peltoalueet on säilytetty kaavassa. Osayleiskaavaratkaisu vähentää yksityisomistuksessa olevia nykyisiä metsäalueita ja siltä osin muuttaa elinkeinoja. Toisaalta maa-alueen arvo kasvaa asemakaavoituksen tai kantatilamitoituksen osoittaman rakentamismahdollisuuden myötä, jolloin metsätaloudesta saatuja tuloja korvaa tonttikauppa. Parantunut liikenneverkko, teollisuuden, työpaikkojen, keskustatoimintojen aluevaraukset, venevalkamat ja kasvava asukasmäärä lisäävät mahdollisuuksia pienyritysten ja erilaisten palveluiden lisääntymiseen alueella ja parantavat elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa

6 TOTEUTTAMINEN

6.1 OIKEUSVAIKUTTEISEN OSAYLEISKAAVAN MERKITYS

Alueiden suunnittelusta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lain 5 §:ssä on esitetty kaavoituksen aineelliset tavoitteet, joita kaavoituksella pyritään edistämään. Vuorovaikutteinen suunnittelu ja riittävä vaikutusten arviointi ovat kaavoituksen menettelyllisiä edellytyksiä. Kaavoituksen moninaiset tavoitteet tarkentuvat kaavoille asetetuissa sisältövaatimuksissa.

Osayleiskaavan tarkoituksena on maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n 1 momentin mukaisesti kunnan osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Osayleiskaavaa koskevan kaavaratkaisun tulee täyttää yleiskaavan MRL 39 § mukaiset sisältövaatimukset, jotka tulee huomioida yleiskaavaa laadittaessa. Sisältövaatimusten perusteena olevat seikat tulee selvittää ja ottaa huomioon siinä määrin kuin laadittavan osayleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa yleispiirteisesti yksityiskohtaista kaavoitusta ja muuta maankäyttöä MRL 42 §:n mukaisesti. Kaava ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan viranomaisten ja maanomistajien toimintaa mm. seuraavasti:

- Suunniteltaessa maankäyttöä koskevia toimenpiteitä on katsottava, ettei niillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
- Rakennuslupaa myönnettäessä on katsottava, ettei alueen käyttäminen yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu.
- Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueilla, mutta se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.
- Rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettua aluetta ei saa maanmittaustoimituksessa muodostaa tilaksi siten, että toimenpiteellä vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen.

Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisesti oikeusvaikutteisena. Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Kunnan rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa siltä osin, kun osayleiskaavassa tai asemakaavassa ei ole määräyksiä asiasta. Osayleiskaavan alueella noudatetaan kyseisen kaavan määräyksiä.

Osayleiskaavan kyläalueilla AT-1 ja AT-2 rakennuspaikat osoitetaan MRL 44 § siten, että osayleiskaava toimii suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kiinteistökohtainen rakentamismitoitus on osoitettu kaavaselostuksen liitteessä 5 Kantatilamitoitus. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Tästä syystä osayleiskaavassa on osoitettu asemakaavalla ratkaistavat alueet, jotka on merkitty käyttötarkoituksimerkinnoilla A, C ja TY.

Ranta-alueilla osayleiskaava toimii suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 § mukaisesti. Näillä Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavan mukaisilla alueilla kiinteistökohtainen mitoitustavoittuu rantaosayleiskaavan mitoitukseen, eikä sitä muuteta Raippaluodon kylän osayleiskaavan yhteydessä. Nyt laadittava osayleiskaava mahdollistaa kuitenkin loma-asumisen muuttamisen pysyvään asumiseen, mikäli rakennuspaikka täyttää sille laissa asetetut vaatimukset.

6.2 YKSITYISKOHTAINEN SUUNNITTELU

Poikkeaminen yleiskaavan aluevarauksista vaatii asian tutkimista asemakaavalla tai poikkeamislupaa. Huomattava poikkeaminen edellyttää osayleiskaavan muuttamista.

6.3 TOTEUTUKSEN VAIHEISTUS

Asumiseen osoitetut asemakaavalla ratkaistavat alueet on esitetty vaiheistettavan siten, että ensisijaisesti asemakaavoitetaan kunnan omistama maa-alue.

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

6.4 EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Osayleiskaavassa osoitettu uusi maankäyttö ja uudet rakennuspaikat toteutuvat vähitellen ja vaiheittain. Tähän vaikuttavat mm. maanomistajien (yksityiset, yritykset, yhteisöt) omat rakentamistarpeet, rakennuspaikkojen myyntihalukkuus ja niihin kohdistuva kysyntä sekä yleinen taloustilanne.

6.5 SEURANTA

Mustasaaren kunta valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen ja ympäröivään maisemaan. Kunnan tulee seurata kaavan toteutumista ja ryhtyä tarvittaessa muuttamaan tai tarkistamaan kaavan aluevarauksia ja mitoitusta.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 ALOITUSVAIHE

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 14.5.2020. Neuvottelussa käytiin läpi työohjelma, OAS ja selvitystilanne.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnan kokouksessa 27.5.2020, jonka jälkeen se asetettiin nähtäville 8.6.–7.7.2020 (MRL 63. §) väliseksi ajaksi.

- Kunta tiedottaa kaavan vireilletulosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä
- Kuulutus kaavan vireille tulosta on julkaistu kunnan ilmoitustaululla ja virallisissa ilmoituslehdissä; Pohjalainen ja Vasabladet.
- Kesäkuussa 2020 kaavatyön tavoitteista ja työn käynnistymisestä julkaistiin esittelyvideo, joka on nähtävissä Youtubessa Mustasaaren kunnan tilillä:
<https://www.youtube.com/watch?v=2jYA6Xmqg8c>
- Osayleiskaavan ohjausryhmän kesken järjestettiin yhteinen maastokäynti ja tutustuminen suunnittelualueeseen 10.6.2020.
- Aloitusvaiheessa järjestettiin tavoitetyöpaja 9.9.2020 pandemiatilanteesta johtuen rajoitetulle määrälle osallisia. Osalliset edustivat mm. alueella aktiivisesti toimivia yhdistyksiä.
- Kaavatyön yhteydessä laadittiin luonto-, maisema-, muinaismuistoselvitykset, maisema- ja kulttuuri inventointi sekä kantatila-, hulevesi- ja liikenneselvitys.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liite 2: Vuorovaikutusraportti.

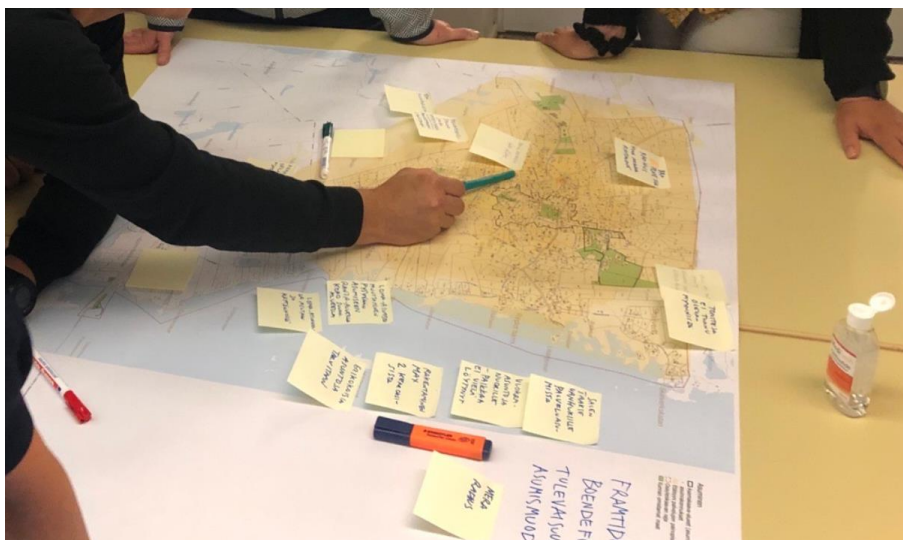
Liite 7: OAS palauteraportti



Kuva 45 kesäkuun 2020 pandemiatilanteesta johtuen kaavatyön suunnittelun yleisötilaisuuden sijaan kuvattiin osayleiskaavan tavoitteita esittelevä video.



Kuva 46 Kesäkuussa 2020 järjestettiin ohjausryhmän yhteinen maastokäynti kaavan suunnittelualueelle.



Kuva 47 Osayleiskaavan tavoitetyöpaja järjestettiin pandemiatilanne huomioiden rajatulle osallisryhmälle 9.9.2020.

7.2 KAAVALUONNOSVAIHE

- Osayleiskaavaluonnosta käsiteltiin hankkeen ohjausryhmäkokouksessa 20.4.2021
- Yhdyskuntarakentamisen lautakunta käsitteli kaavaluonnoksen 12.5.2021.
- Alustavien maankäyttöluonnosten, rakennemallien, perusteella on laadittu kaavaluonnos pohjaksi MRL 62 §:n mukaiselle kaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutukselle.

78 (80)

RAIPPALUODON KYLÄN OSAYLEISKAAVA
28.4.2021

TYÖNUMERO 20602803

- Kaavaluonnos oli nähtävillä (MRL 62 §; MRA 30 §) kirjallisten mielipiteiden esittämistä varten __.__.202__ - __.__.202__
- Kaavaluonnos esiteltiin yleisötilaisuudessa __.__.202__.
- Kaavaluonnoksesta jätettiin X kpl mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Lausuntoja saatiin X kpl.

Liite X: Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa

7.3 KAAVAEHDOTUSVAIHE

7.3.1 KAAVALUONNOKSEN NÄHTÄVILLÄ OLOJEN JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET

Alle listataan kaavaehdotusvaiheessa kaavakartalle ja selostukseen tehdyt merkittävimmät muutokset, jotka on tehty luonnosvaiheen mielipiteiden ja lausuntojen sekä viranomaisneuvottelun perusteella:

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa

7.3.2 KAAVAEHDOTUKSEN KÄSITTELY KUNNASSA

- Yhdyskuntarakentamisen lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen __.__.202__ ja aineisto oli julkisesti nähtävillä (MRL 65 §; MRA 19 §) kirjallisten muistutusten esittämistä varten __.__.202__ - __.__.202__
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot.
- Kaavaehdotusta käsiteltiin viranomaisneuvottelussa __.__.202__.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet (Liite X).

Liite X: Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Täydennetään hyväksymisvaiheessa

7.4 HYVÄKSYMINEN

7.4.1 KAAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄ OLOJEN JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET

Alle listataan kaavan hyväksymisvaiheessa kaavakartalle ja selostukseen tehdyt muutokset, jotka on tehty ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen sekä viranomaisneuvottelun perusteella:

Täydennetään

7.4.2 HYVÄKSYMISKÄSITTELY

Mustasaaren kunnanhallitus käsitteli osayleiskaavan __.__.20__ (§__) ja esitti sen hyväksymistä kunnanvaltuustolle.

Mustasaaren kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan __.__.20__ (§__).

Tampereella, 28.4.2021
Sweco Infra & Rail Oy

Maritta Heinilä
Osastopäällikkö, arkkitehti

Jouko Riipinen
DI

Eero Kilpeläinen
Maanmittausinsinööri, AMK

Saara Pölkki
Suunnittelija, DI

Heli Jaakola
Suunnittelija, DI

Aija Degerman,
Biologi, FM

Pinja Mäkinen
Biologi, FM

Hanna Ojutkangas,
Arkkitehti

8 LIITTEET

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2:	Vuorovaikutusraportti
Liite 3:	Rakennemallit
Liite 4:	Mitoitusperusteet ja vyöhykeanalyysi
Liite 5:	Kantatilamitoitus
Liite 6:	Hulevesikartta
Liite 7:	OAS palauteraportti
Liite 8:	Kulttuuriympäristön arvokartta
Liite X:	Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet
Liite X:	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

LIITEAINEISTOT

- Liiteaineisto 1 Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi**
- Liiteaineisto 2 Luontoselvitys**
- Liiteaineisto 3 Maisemaselvitys**
- Liiteaineisto 4 Muinaisjäännösinventointi**