

Raippaluodon kylän osayleiskaava

Kaavaselostus, kaavaehdotus nro 2
13.10.2022



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

SWECO 

Versio	Päiväys	Tarkastettu	Hyväksyjä
luonnos	28.4.2021	28.4.2021	FIHEIN
ehdotus	24.2.2022	24.2.2022	FIHEIN
ehdotus nro 2	13.10.2022	13.10.2022	FIHEIN

Sweco Infra & Rail Oy

Projekti

Työnumero

Asiakas

Päiväys

Tekijä

Y-tunnus 2998506-9

Raippaluodon kylän osayleiskaava

20602803, 23701354

Mustasaaren kunta

13.10.2022

Maritta Heinilä, Jouko Riipinen,

Saara Pölkki, Eero Kilpeläinen,

Maria Kirveslahti, Hanna

Ojutkangas, Aija Degerman, Pinja

Mäkinen, Filemon Wolfram

23701354

Dokumentin numero

Dokumenttiviite

p:\fitmp02\we\20602803_raippaluodon_kylän_oyk\000\d

toimitetut_suunnitelmat\14102022_kaavaehdotus2_nahtaville\08112022_tarkistetut_kaavaselistukset_seka_liitteet_4_ja_10\raippaluodon_oyk_kaavaselistus_ehdotus2_tark.docx

Sisältö

1.	PERUSTIEDOT	8
1.1	Suunnittelualue	8
1.2	Selvitykset	9
1.2.1	Aikaisemmin laaditut selvitykset	9
1.2.2	Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset	9
1.3	Suunnittelutilanne.....	9
1.3.1	Maakuntakaavoitus	9
1.3.2	Yleiskaavoitus	14
1.3.3	Asemakaavoitus.....	17
1.3.4	Ranta-asemakaavoitus	20
1.3.5	Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040	21
1.4	Mustasaaren kunnan ilmasto- ja energiastrategia 2011–2020 ja 2021– 2030	24
1.5	Maanomistus ja kiinteistöjako	25
1.6	Rakennusjärjestys.....	25
1.7	Taustakartta	25
1.8	Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja maisema	26
1.8.1	Osayleiskaavan rakennuskanta.....	26
1.8.2	Rakennetun ympäristön kehittyminen	28
1.8.3	Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.....	30
1.8.4	Unescon maailmanperintökohde	31
1.8.5	Rakennussuojelu	32
1.8.6	Maisema	33
1.8.7	Muinaisjäännökset	35
1.9	Luonnonympäristö.....	35
1.9.1	Pinta- ja pohjavedet, hulevedet	36
1.9.2	Maa- ja kallioperä sekä topografia.....	37
1.9.3	Kasvillisuus	37
1.9.4	Arvokkaat luontokohteet	38
1.9.5	Linnusto	39
1.10	Väestö, työpaikat ja palvelut	41
1.10.1	Väestökehitys.....	41
1.10.2	Työpaikat	41
1.10.3	Palvelut	42
1.11	Liikenne	43
1.11.1	Jalankulku ja pyöräliikenne.....	46
1.11.2	Julkinen liikenne	47
1.11.3	Liikenneturvallisuus	48

1.11.4	Tehdyt liikenneselvitykset	50
1.11.5	Liikenteen kehitys Pohjanmaalla	50
1.12	Yhdyskuntatekniikka	51
1.12.1	Kaukolämpö ja sähkö	51
1.12.2	Tuulivoima.....	52
1.12.3	Vesi- ja viemäriverkosto.....	52
1.12.4	Jätehuolto	52
1.13	Ympäristön muut erityispiirteet.....	52
1.13.1	Ympäristön suojelu	52
1.13.2	Pilaantuneet maa-alueet.....	53
1.13.3	Maa-ainesten otto	53
1.13.4	Raippaluodon alueen teollisuustoiminnot	53
1.13.5	Melu	54
2.	TAVOITTEET	56
1.1	Mustasaaren kunnan tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle.....	56
2.1.1	Kootut tavoitteet.....	56
2.1.2	Mustasaaren kuntastrategia	56
2.1.3	Luontoselvityksestä johdetut tavoitteet.....	57
2.1.4	Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä johdetut tavoitteet	57
2.1.5	Maisemaselvityksestä johdetut tavoitteet	58
2.2	Osallisten tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle	58
2.2.1	Osalliset	58
2.2.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	59
2.2.3	Viranomaisneuvottelut	59
2.2.4	Luonnosvaiheesta saatu palaute	59
2.2.5	Ehdotusvaiheesta saatu palaute.....	59
2.3	Ylempiasteiset tavoitteet	60
2.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	60
2.3.2	Yleiskaavan sisältövaatimukset.....	61
3.	OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	62
3.1	Yleisperustelu	62
3.2	Suunnittelualueen mitoitusperusteet	62
3.2.1	Osayleiskaavan väestötavoite	62
3.2.2	Vyöhykeanalyysi	62
3.2.3	Vyöhykeanalyysin tulos	69
3.2.4	Mitoitusperusteet kylätaajama-alueilla.....	70
3.3	Osayleiskaavan mitoitus	72
3.3.1	Kantatilamitoituksen perusteella osoitettavat rakennuspaikat.....	72
3.3.2	Asemakaavalla ratkaistavat alueet	73
3.4	Kokonaisrakenne	74
3.4.1	Asumista koskevat merkinnät kaavakartalla.....	74
3.4.2	Keskustatoimintoja, työpaikkoja ja palveluita koskevat merkinnät kaavakartalla.....	75
3.4.3	Virkistystä koskevat merkinnät kaavakartalla	76
3.4.4	Loma-asumista ja matkailua koskevat merkinnät kaavakartalla	77
3.4.5	Rakennuspaikkoja kuvaavat merkinnät kaavakartalla.....	77
3.4.6	Liikennetarkaisut	78
3.4.7	Liikennettä koskevat kaavamääräykset.....	79

3.4.8	Erityisalueita koskevat kaavamääräykset.....	81
3.4.9	Suojelukohteita koskevat kaavamääräykset.....	82
3.4.10	Maa- ja metsätaloutta koskevat kaavamääräykset.....	84
3.4.11	Vesialueita koskevat kaavamääräykset.....	84
3.4.12	Muut merkinnät	85
3.4.13	Yleiset määräykset	85
4.	OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	87
4.1	Arviointimenetelmät.....	87
4.2	kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	87
4.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	88
4.4	Kaavan suhde Vaasan kaupunkiseudun rakennemalliin	88
4.5	Sea-direktiivin huomiointi osayleiskaavan laadinnassa	89
4.6	Ympäristövaikutukset	89
4.6.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	89
4.6.2	Vaikutukset liikenteeseen	90
4.6.3	Vaikutukset luontoon, luonnonvaroihin ja hulevesiin	92
4.6.4	Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	93
4.6.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	93
4.6.6	Kestävä kehitys.....	94
4.6.7	Ilmastovaikutukset, hiilitasearviointi.....	94
4.6.8	Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin	97
5.	TOTEUTTAMINEN	98
5.1	Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys.....	98
5.2	Yksityiskohtainen suunnittelu	99
5.3	Toteutuksen vaiheistus	99
5.4	Epävarmuustekijät.....	99
5.5	Seuranta.....	99
6.	SUUNNITTELUN VAIHEET	100
6.1	Aloitusvaihe	100
6.2	Rakennemallit.....	102
6.3	Kaavaluonnosvaihe	104
6.4	Kaavaehdotusvaihe 1.....	105
6.4.1	Osayleiskaavan luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	105
6.4.2	Osayleiskaavan luonnosvaiheen ratkaisun erot ehdotusvaiheen nro 1 kaavaratkaisuun	106
6.4.3	Kaavaehdotuksen käsittely kunnassa	106
6.5	Kaavaehdotusvaihe 2.....	107
6.5.1	Osayleiskaavan 1. ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	107
6.5.2	Kaavaehdotuksen nro 2 käsittely kunnassa	109
6.6	Hyväksyminen.....	109
6.6.1	Kaavaehdotuksen nro 2 nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset.....	109
1.1.1	Hyväksymiskäsittely.....	109
	Liitteet ja liiteaineistot.....	111

JOHDANTO

Mustasaaren kunta, Raippaluodon kylän osayleiskaava

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 13.10.2022 päivättyä kaavaehdotuskarttaa nro 2.

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

Raippaluodon kirkonkylä on kasvava saaristokylä. Kaava-alueella on nykytilanteessa noin 300 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 16 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 mitoituseriaatteen ja kantatilalaskelma. Ranta-alueilla mitoitusta perustuu Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavan mitoitukseen tai ranta-alueilla voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin. Mitoituksen sekä mitoituserusteiden 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 kaava-aineisto liitteineen ja liiteaineistoinen toimii vuorovaikutuksen välineenä kaavan laatijan ja osallisten kesken.

1. PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelualue

Osayleiskaavoitettava alue käsittää noin 1 070 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.

1.2 Selvitykset

1.2.1 Aikaisemmin laaditut selvitykset

Yleiskaavatyön lähtötietoina on käytetty seuraavia aiemmin laadittuja selvityksiä:

- Mustasaaren kunnan ilmasto- ja energiastrategia 2011
- Mustasaaren kunnan ilmasto- ja energiastrategia 2021
- Mustasaaren kuntastrategia 2018
- En kort historik om Replot Kyrkoby, rakennusinventointi, Mustasaaren kunta 1995
- Replot Kyrkby byggnadsdirektiv, Gunilla Lång-Kivilinna 1996
- Pohjanmaan maakuntakaava 2040 ilmastovaikutusten arviointi, Ramboll 2020
- Luonnollisesti laadukas saaristo, Mustasaaren maankäytön kehityskuva, Oulun yliopisto 2019

1.2.2 Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset

Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut erillisselvitykset:

- Luontoselvitys, Sweco 2020
- Maisemaselvitys, Sweco 2020
- Muinaismuistoselvitys, Mikrolitti Oy 2020
- Raippaluodon rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventointi, Sweco 2020, tark. 2022
- Kantatilaselvitys (osana kaavaselostusta), Sweco 2020, tark. 2022
- Hulevesiselvitys (osana kaavaselostusta), Sweco 2021-2022
- Liikenneselvitys (osana kaavaselostusta), Sweco 2021-2022
- Meluselvitys, Sweco 2022
- Rakentamistapaohjeet, Sweco 2022
- Hiilitasetta koskeva vaikutusten arviointi (osana kaavaselostusta), Sweco 2022

1.3 Suunnittelutilanne

1.3.1 Maakuntakaavoitus

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

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

Maakuntahallituksen päätöksestä jätettiin kaksi valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus vastusti Raippaluodon Vistanin kylän ja Björköbyn välille esitettyä tieyhteystarvetta. Sitä ei ELY-keskuksen mukaan olisi saanut merkitä kaavaan, koska selvitykset ovat kesken. Suupohjan Lintutieteellisen Yhdistyksen vaatimus oli, että kaavasta poistetaan Siipyyn edustalle osoitettu tuulivoimala-alue.

Vaasan hallinto-oikeuden päätös 8.12.2021 nro 21/0150/2 johti siihen, että Siipyyn edustalle osoitettu tuulivoimapaisto poistettiin maakuntakaavasta. Sen sijaan Raippaluodon Vistantie tai Maailmanperintötie jäi maakuntakaavaan.

Hallinto-oikeuden päätöksestä ei valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 sai näin ollen lainvoiman 8.1.2022.

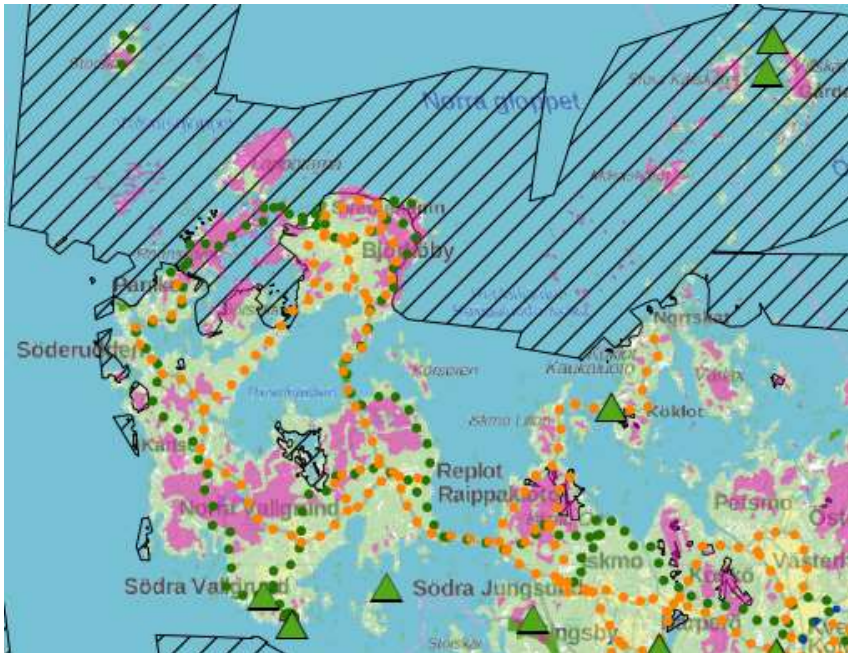
Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on n.s. kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Maakuntaliiton tavoitteena on, että vuonna 2040 Pohjanmaa on kilpailukykyinen alue, jossa väestö voi hyvin ja jossa on hyvä elinympäristö. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan ja sen vaihekaavat.

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

Kehittämisperiaatemerkinnät

Kehittämisperiaattemerkinnällä osoitetaan alueita ja yhteyksiä, jotka ovat merkittäviä maakunnan kehittämisen kannalta. Näitä suunnittelualueelle on osoitettu seuraavasti:

- Ohjeelliset pyöräilyreitit on osoitettu oranssilla palloviivalla Raippaluodontien, Vallgrundintien ja Kyläsatamantien varteen. Suunnittelumääräyksen mukaan pyöräilyreitit yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Reittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.
- Suunnittelualueen läpi kulkee vihreää palloviivaa, jolla on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelumääräyksen mukaan ulkoilureitin yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Ulkoilureittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.



Kuva 2 Maakuntakaavan teemakartalla Hiljaiset alueet ja virkistys Raippaluotoon on osoitettu pyöräilyreitti (oranssipalloviiva), virkistysreitti (vihreä palloviiva) sekä hiljaista aluetta (pinkki alue) kaava-alueen pohjoispuoliseen metsäalueeseen. Ote teemakartasta.

- 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.

- Punaisella katkoviivalla (Z) osoitetaan vähintään 110 kV:n voimasiirtojohtoon yhteystarve. Johtolinjauksen tarkka sijainti määräytyy tarkemmassa suunnittelussa. Suunnittelumääräyksen mukaan vahvistettaessa ja rakennettaessa voimansiirtojohtoja tulee ensisijaisesti käyttää nykyisiä johtoaueita. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset. Suunnittelusuositus on, että mahdollisuuksien mukaan tulisi käyttää maakaapeleita. Johtolinjaa on kuvattu tarkemmin maakuntakaavan teemakartalla Laajat metsäalueet.



Kuva 3 Ote maakuntakaavan teemakartasta Laajat metsäalueet.

- 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.
- Koko kaava-alue on osa Merenkurkun saariston maailmanperintöaluetta, joka on maakuntakaavassa osoitettu matkailun ja virkistyskehtämisen alueena (mv). Kehittämisperiaattemerkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehtämisen kannalta vetovoimaisia alueita. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta tulee kehittää valtakunnallisesti ja kansainvälisesti kiinnostavana käyntikohteena. Suunniteltaessa ja kehittäessä matkailuun ja virkistyskehtämiseen liittyviä toimintoja tulee kiinnittää huomiota alueen erityispiirteisiin ja hyödyntää sen elämyspotentiaalia. Saavutettavuutta tulee kehittää. Suunnittelussa, rakentamisessa ja muissa toimenpiteissä on huomioitava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.

Alueiden erityisominaisuuksia kuvaavat merkinnät

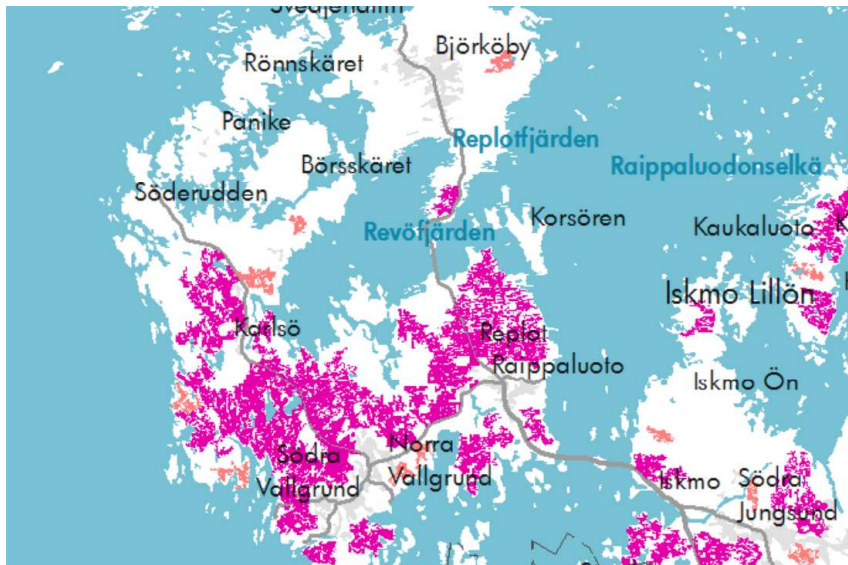
Alueiden erityisominaisuuksia kuvaavalla merkinnällä osoitetaan maakuntakaavassa alueita, joilla on erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin liittyviä arvoja. Ominaisuusmerkinnällä voidaan myös osoittaa sellainen alue, joka erityisominaisuuksiensa perusteella soveltuu määrättyä maankäyttömuotoa varten.

- Ominaisuutta kuvaavalla merkinnällä, lilalla pystyviivarasterilla, on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009) "Raippaluodon kylä ja kalasatama". Suunnittelumääräyksen mukaan alueidenkäytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennettu kulttuuriympäristö kokonaisuutena, sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää.

- Koko yleiskaava-alue on osa Unescon maailmanperintökohdetta, joka on merkitty maakuntakaavassa mustalla palloviivalla un. Korkea rannikko/Merenkurkun saaristo on julistettu maailmanperinnöksi geologisin perustein. Suunnittelumääräyksen mukaan maankäyttö ja toimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että otetaan huomioon maankohoaminen ja geologiset muodostumat.

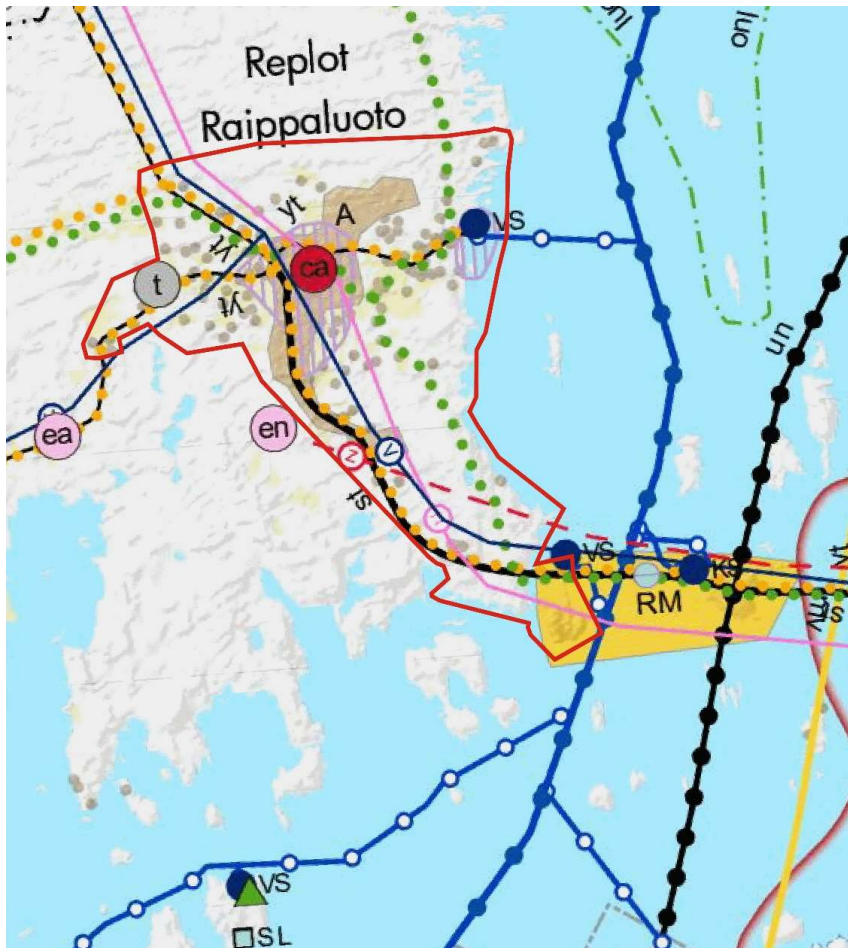
Aluevarausmerkinnät sekä kohde- ja viivamerkinnot

- Raippaluodon kirkonkylä on osoitettu keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinillä 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. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
- Taajaman yhteyteen on esitetty myös lähipalvelukeskusta kuvaava merkintä (ca). Suunnittelumääräyksen mukaan kuntien ja kaupunkien on luotava strategisessa suunnittelussaan edellytykset lähipalveluille näissä keskuksissa. Lähipalvelukeskuksen rajausta tulee selvittää ja osoittaa kuntakaavoituksen yhteydessä.
- Vallgrundintien varrella sijaitseva asemakaavoitettu teollisuusalue on osoitettu kohdemerkinnällä (t). Suunnittelumääräyksen mukaan tarkemmassa 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 asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi tarkemmassa suunnittelussa osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisulla. Jos 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.
- Yleiskaava-alueen välittömään läheisyyteen on osoitettu energiahuollon alue (en). Kohdemerkinnällä osoitetaan muuntaja- ja sähköasemat, jotka kuuluvat 110 kV:n sähköverkkoon. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräyksen mukaan muuntaja- tai sähköaseman rakentamisessa tulee huomioida maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot.



Kuva 4 Raippaluodon saari on nähty laajalti potentiaalisena aurinkoenergian hyödyntämiseen maakuntakaavan teemakartalla Aurinkoenergia. Ote teemakartasta.

- Bergskäret ja Raippaluodon sillan alue on osoitettu maakuntakaavassa vapaa-ajan- ja matkailupalvelujen alueena RM. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita, joista tulee kehittää matkailun ja virkistyskannalta vetovoimaisia alueita. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta tulee kehittää valtakunnallisesti ja kansainvälisesti kiinnostavana käyntikohteena. Matkailuun liittyvän toiminnan suunnittelussa ja kehittämisessä tulee huomioida alueen ominaispiirteet ja hyödyntää sen elämyspotentiaalia. Saavutettavuus tulee huomioida. Suunnittelussa, rakentamisessa ja toimenpiteissä on huomioitava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.
- Tummansinisellä viivalla (V) on osoitettu päävesijohto.
- Raippaluodon satama on merkitty sinisellä pallolla venesatamaksi. Satama-alueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee varmistaa riittävät liikenneyhteydet ja tarvittava infrastruktuuri sekä monipuoliset matkailu- ja virkistyspalvelut.
- Raippaluodon sillan vierestä sekä kyläsatamasta lähtee maakuntakaavassa sinivalkoinen palloviiva, jolla on osoitettu veneväylät, jotka johtavat kaava-alueen ulkopuolella kulkevalle kauppamerenkulun laivaväylälle (sininen palloviiva). Veneväylien viivamerkinnällä osoitetaan virkistyskannalta, matkailun, huviveneilyn ja kalastuksen kannalta keskeisimmät väylät sekä hyötyliikenteen matalaväylät (Väyläviraston luokat 3–5).
- Yhdystienä on osoitettu Vallgrundintie, Raippaluodontie ja Kyläsatamantie. Viivamerkinnällä osoitetaan merkittävimmät yhdystiet (keskimäärin vähintään 350 ajoneuvoa vuorokaudessa). Tialueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Kuva 5 Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Osayleiskaavan rajausta punaisella.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, mihin liittyen 28.9.2020 on aloitettu Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatiminen.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan ensisijaisesti päivitettäviä asioita ovat energiahuolto ja maan aineisten otto. Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2050 osoittaa, mitkä ovat liikenteen päivittämistarpeet.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on tavoitteena hyväksyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Voimaan tullessaan kaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2. - 31.3.2022 ja ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 2.6.2022.

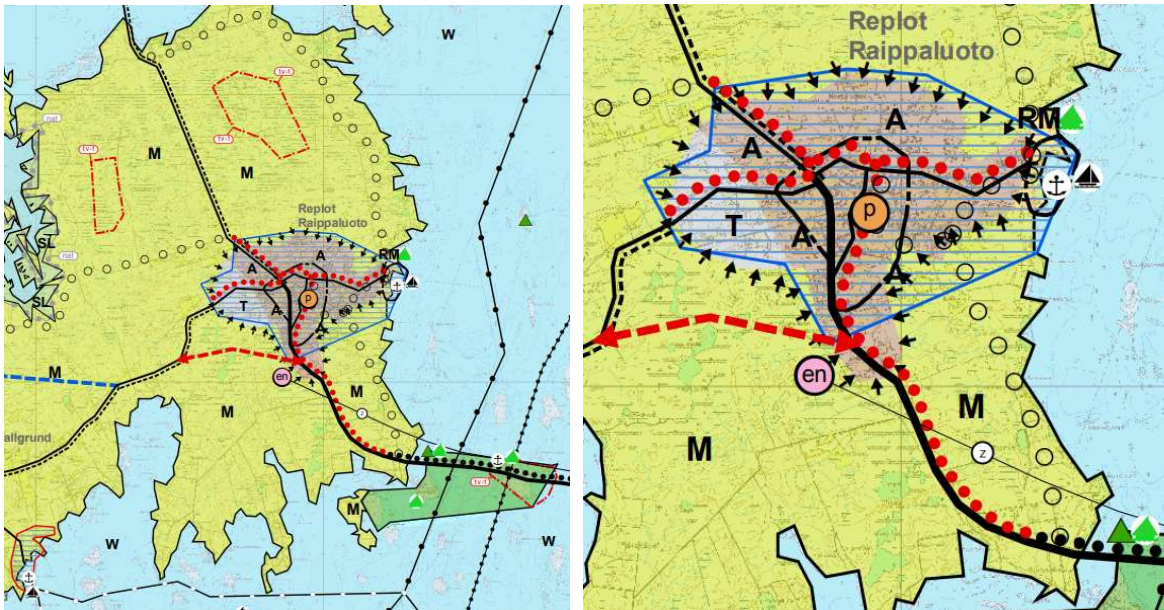
1.3.2 Yleiskaavoitus

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 Vallgrundintielle.

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



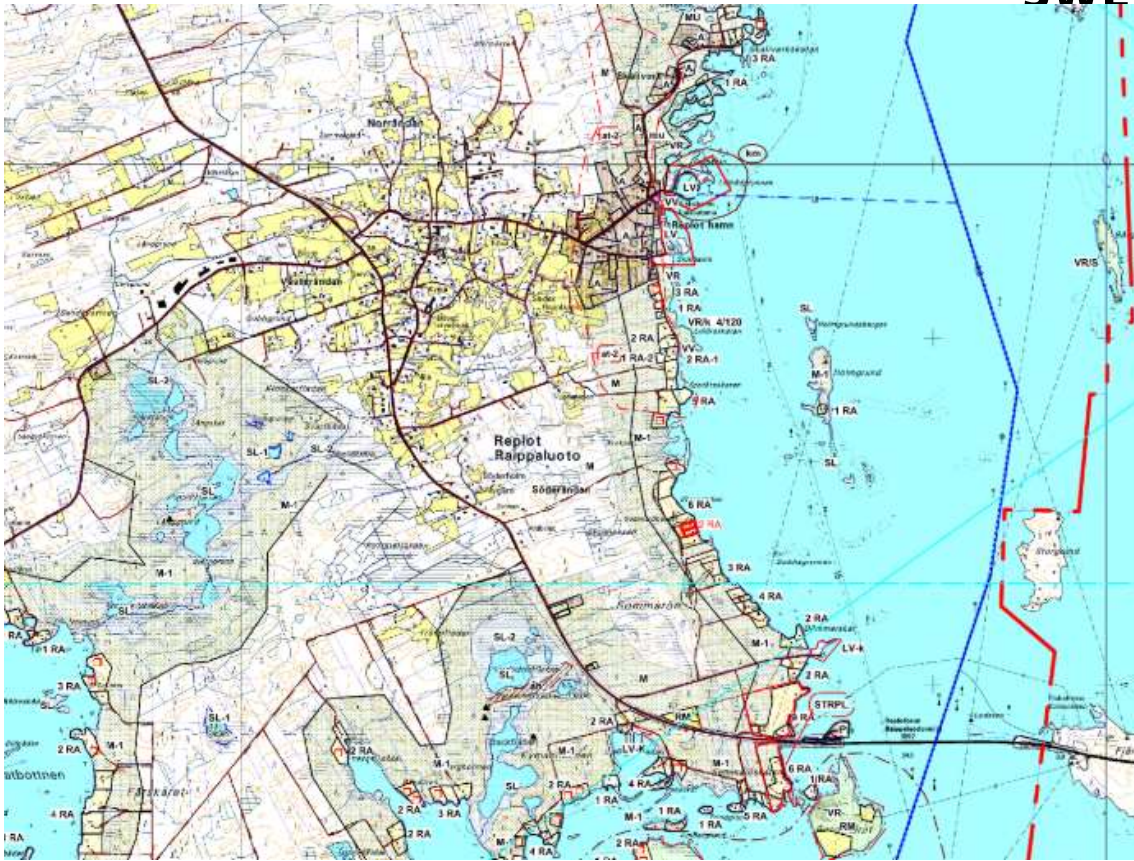
Kuva 6 Otteet voimassa olevasta strategisesta yleiskaavasta.

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 8.1.–6.2.2020. Kaavan tarkoituksena on siirtää rakennusoikeuksia maiseman ja ympäristön kannalta sopivammille paikoille, muuttaa lomarakennuspaikkoja ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoiksi ja sovittaa kaavamerkinnot ja -määräykset yhteen Mustasaaren mantereen puoleisten rantojen rantaosayleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen kanssa. Samalla korjataan voimassa olevan rantaosayleiskaavan virheet ja puutteet.

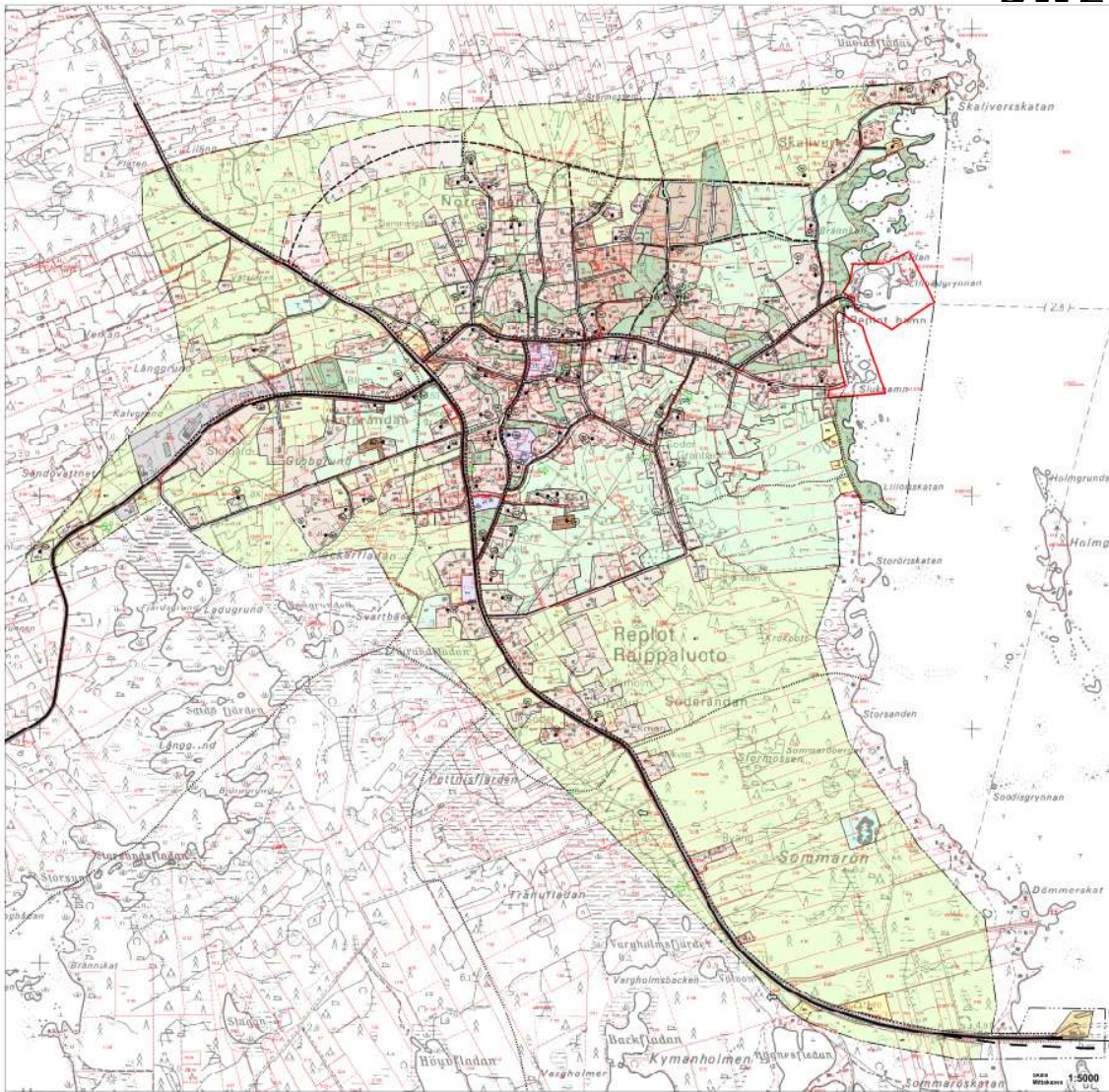


Kuva 7 Ote Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavasta.

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 mautilojen 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 8 Ote Raippaluodon osayleiskaavasta vuodelta 1998.

1.3.3 Asemakaavoitus

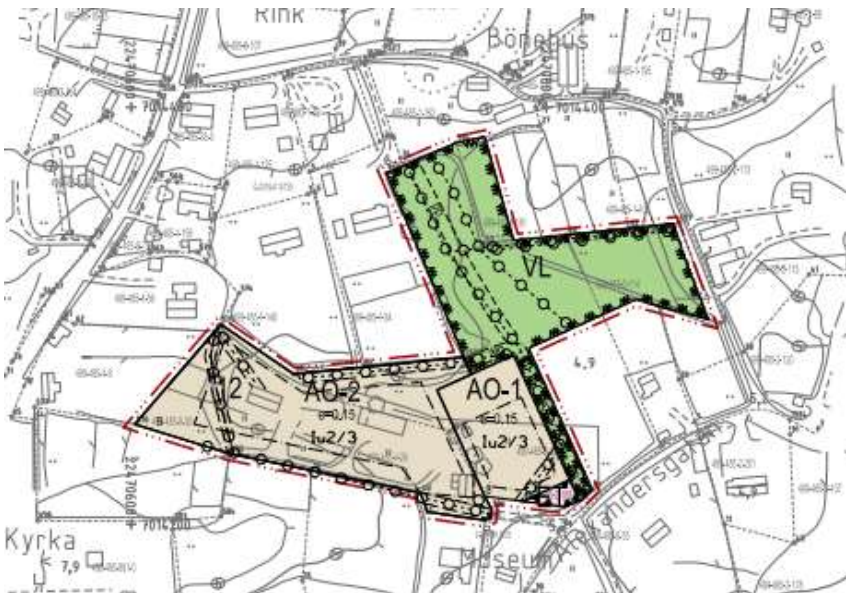
Osayleiskaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja tai asemakaavan muutoksia, suurin osa Raippaluodon kirkonkylässä. Kaava-alueen eteläosassa Bergskäretin saari on asemakaavoitettu tukemaan Maailmanperintöalueen matkailutoimintoja.

Asemakaavan muutos osassa korttelia 12 Raippaluodon keskustassa

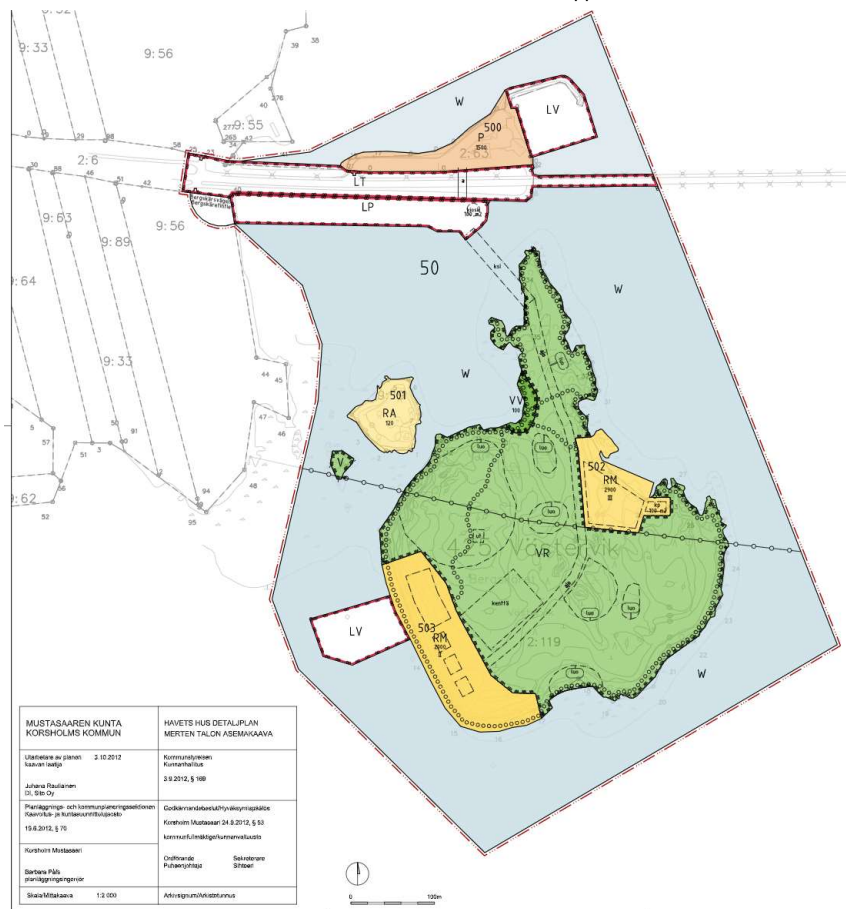
Tuorein asemakaava on asemakaavamuutos osassa korttelia 12 Raippaluodon keskustassa. Kaava astui voimaan 11.8.2020. Kaavalla osoitettiin liittymät ajo-oikeuksina olemassa olevan viheralueen yli ja muutettiin samalla osa VL-alueesta AO-alueeksi. Asemakaavan muutos koskee yksityisomistuksessa olevaa aluetta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



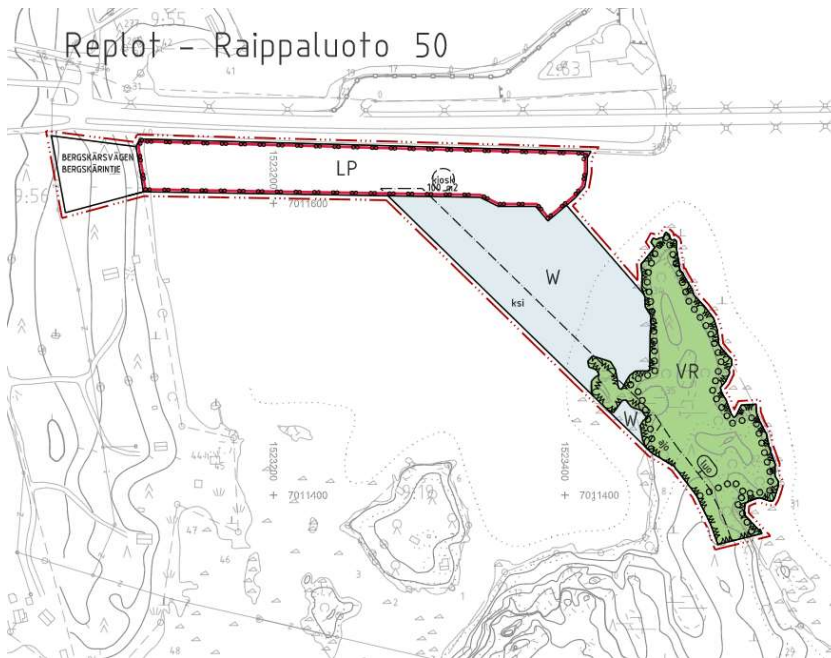
Kuva 9 Asemakaavoitetut alueet suunnittelualueella on esitetty sinisellä rajauksella.



Kuva 10 Ote asemakaavan muutoksesta osassa korttelia 12 Raippaluodon keskustassa vuodelta 2020.



Kuva 11 Bergskäret on asemakaavoitettu virkistys ja matkailutoimintoihin vuoden 2012 Merten talon asemakaavassa



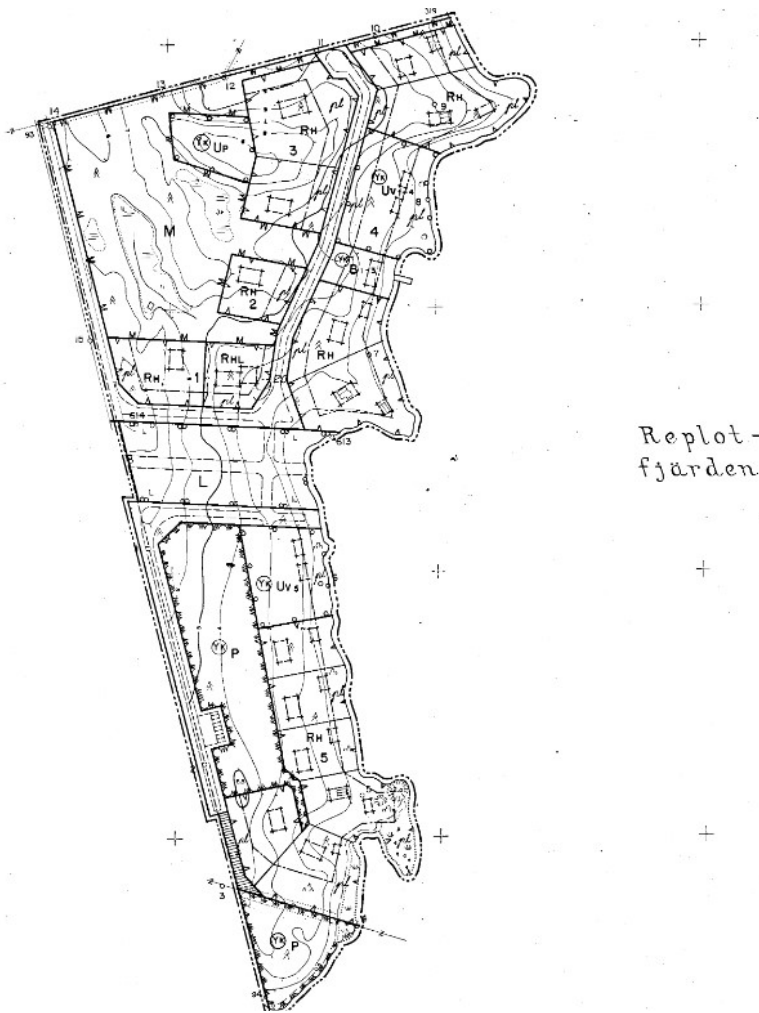
Kuva 12 Asemakaavan liikenneneratkaisuja on muutettu vuoden 2014 asemakaavamuutoksella.

1.3.4 Ranta-asemakaavoitus

Osayleiskaava-alueella on voimassa kaksi ranta-asemakaavaa. 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-asemakaava 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 tehdyin virheen seurauksena.



Kuva 13 Kuvassa ote kiinteistöjä 7:113 ja 7:114 koskevasta ranta-asemakaavasta



Kuva 14 Kuvassa ote Sommaröskatanin rantakaavasta.

1.3.5 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 15 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 16 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 17 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 18 Ote Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040 kartasta Aurinkomallin alueidentiteetti ja vetovoimaisuus, 2014.

1.4 Mustasaaren kunnan ilmasto- ja energiastrategia 2011–2020 ja 2021–2030

Mustasaaren kunnan ensimmäinen ilmasto- ja energiastrategia on laadittu vuonna 2011. Strategiassa esitettiin 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.

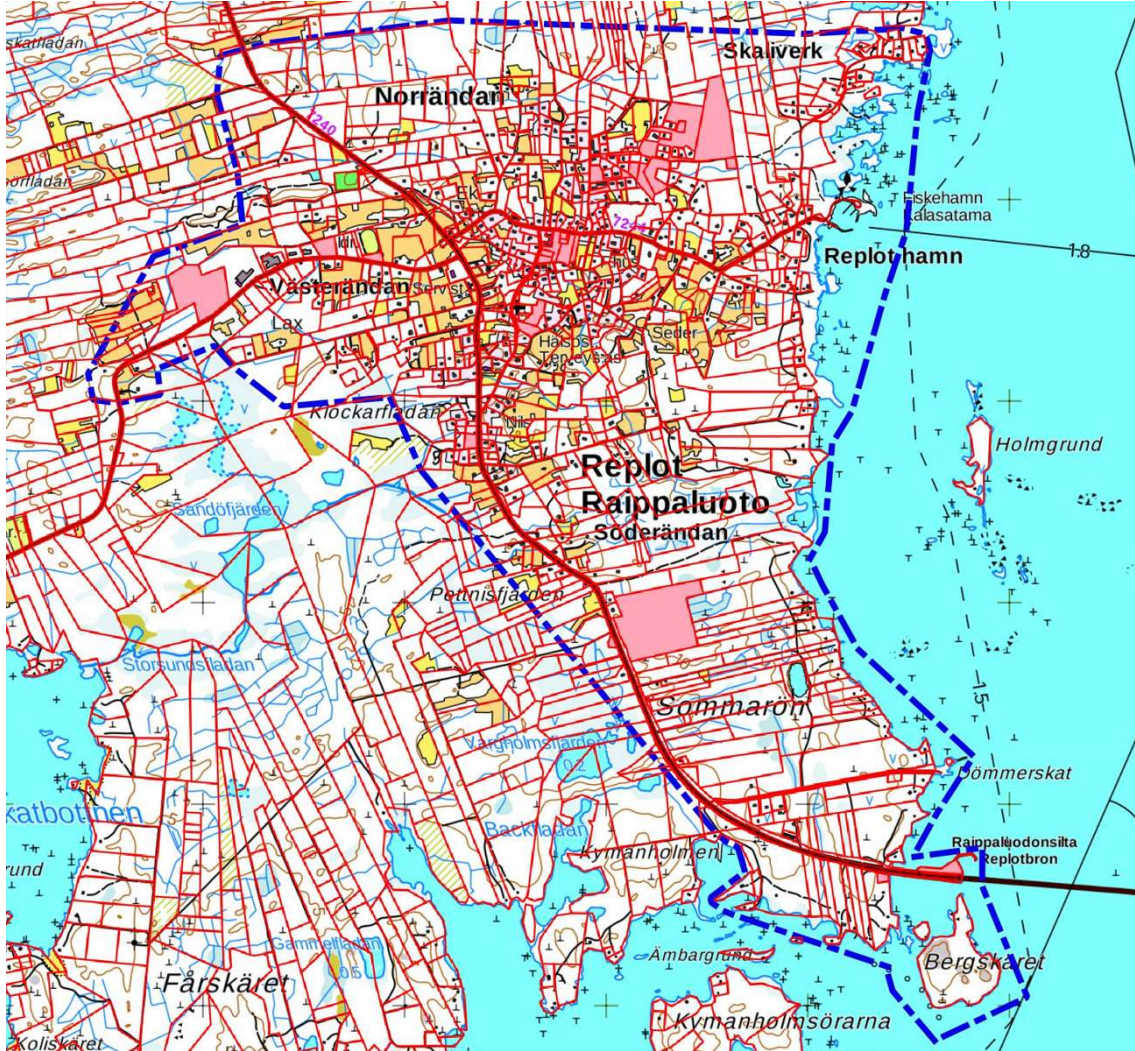
Kunta päivitti ilmasto- ja energiastrategiaansa vuonna 2021. Uusi strategia on voimassa 2021–2030, ja siinä esitetään mm. seuraavia tavoitteita:

- Sopivien maiden metsittäminen ohjelmakauden aikana.
- Vahvistaa yhdyskunnan ilmastovaikutuksen ohjaus- ja seurantajärjestelmää.
- Joukkoliikenteen käyttöasteen kasvattaminen.
- Hiilidioksidipäästöjen pienentäminen keskeisillä alueilla kunnassa.
- Kevyen liikenteen väyliä rakennetaan ohjelmakaudella.
- Aurinkokennojen käyttöönotto uudisrakentamisessa ja kunnostetuissa kiinteistöissä ohjelmakaudella. Rakennusvalvonta selkiyttää aurinkopaneelien asentamisen sääntöjä. Kunta edistää älykkäiden sähköverkkojen kehittämistä.

Asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi strategiassa on lisäksi asetettu tavoitekohtaisia toimenpiteitä ja vastuuyksiköitä.

1.5 Maanomistus ja kiinteistöjako

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



Kuva 19 Kunnan maanomistus on osoitettu vaaleanpunaisella rasterilla.

1.6 Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan rakennusjärjestys tuli voimaan 2013. Rakennuslautakunta päätti 14.10.2020 § 162 aloittaa työn rakennusjärjestyksen päivittämiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.4.–17.5.2021 Mustasaaren virastotalossa (MRL 63. §).

1.7 Taustakartta

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

1.8 Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja maisema

1.8.1 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 varrelle 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 20 Kuvassa Raippaluodon silta talvella 2021.



Kuva 21 Kirkkotien varren paikallista rakentamistapaa kuvaava hirsinen asuinrakennus näyttävine kuisteineen.



Kuva 22 Kyläsatamatien varrella sijaitsee Raippaluodon vanhinta rakennuskantaa.



Kuva 23 Kyläsataman venevajojen riviä.

1.8.2 Rakennetun ympäristön kehittyminen

Raippaluodon vanhimmat asutukset ovat olleet pieniä kalastajatupia, jotka on rakennettu alueella olleen varhaisen kalastuselinkeinoon 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 tiloillensa 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, Nähls, 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 24 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 ainutlaatuisen 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 25 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 kauppoja, myöhemmin jopa posti ja pankki. Liikenneyhteyksien parantumisten myötä asukkaat alkoivat käydä enemmän mantereella töissä, ja loma-asutus Raippaluodossa kasvoi huomattavasti.



Kuva 26 Kirkkotien varren kylänraittia, jossa toimii vielä Tarmo Lähikauppa.



Kuva 27 Kuvassa Raippaluodon kotiseutumuseo, joka sijaitsee Alexandersgatanin varrella. Mökki on tyypillinen raippaluotolaismökki 1700- ja 1800-luvun esineineen ja huonekaluineen.

1.8.3 Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

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

Raippaluodon kylä ja kalasatama

Sweco | Raippaluodon kylän osayleiskaava

Työnumero 23701354

Päiväys 13.10.2022

Kaavaehdotus nro 2

Dokumenttiviite p:\fitmp02\wel20602803_raippaluodon_kylän_oyk\000\ld

toimitetut_suunnitelmat\14102022_kaavaehdotus2_nahtaville\08112022_tarkistettut_kaavaslostukset_seka_liitteet 4 ja

10\raippaluodon_oyk_kaavaslostus_ehdotus2_tark.docx

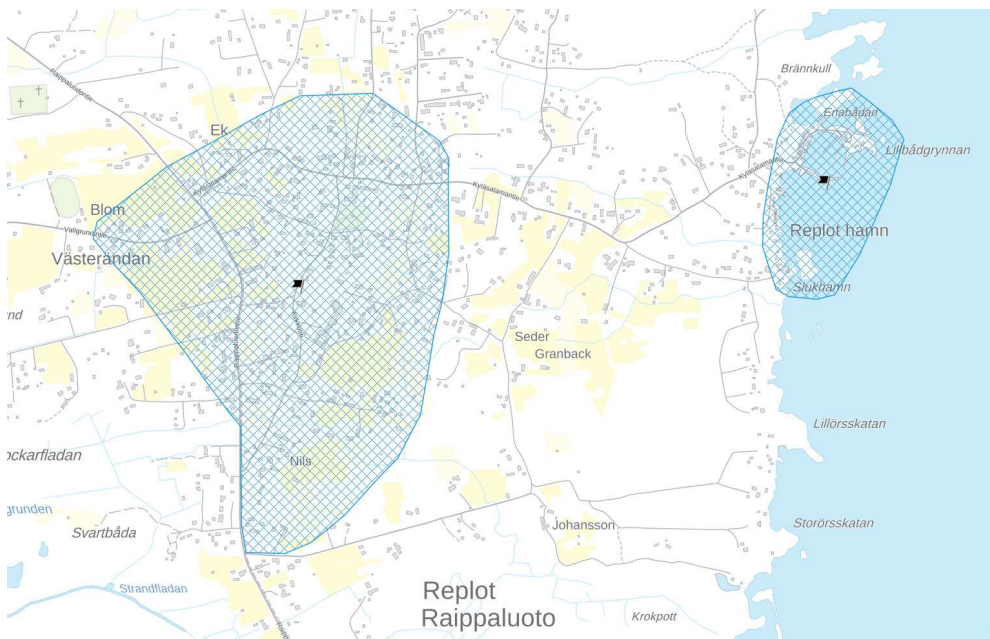
Alla on kuvaus RKY-inventoinnista:

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 rantavajojä. 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.”



Kuva 28 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Raippaluodon kylä ja kalasatama, Museoviraston rajaama aluerajaus sinisellä rasterilla (ote kartta.museoverkko.fi)

1.8.4 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.”



Kuva 29 Viistokuva koillisesta Merenkurkun saaristoon. Etualalla Raippaluodon silta ja sen vasemmalla puolella sijaitseva Bergskäret. (Kuva Mustasaaren kunta 2018)

1.8.5 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. Rönnholms

1.8.6 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 muutamien 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. Peltojen 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. Maisemarakennetta kuvaavat sijainti meren rannikolla, monipuolinen rannikkoluonto, suuren saaren metsäisyys ja avoimet kulttuuri- ja viljelymaisemat.

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 näyttäytyy 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 30 Kuvassa Raippaluodon kylälle tyypillistä maisemaa, jossa kivimuurit rajaavat entisiä pelto- ja niittymaisemia.



Kuva 31 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



Kuva 32 Ilmakuva Raippaluodon vehreästä kyläkeskuksesta, jossa väljä kyläasutus on sijoittunut niittyjen ja peltojen reunoille. (Kuva Mustasaaren kunta 2018).

1.8.7 Muinaisjäännökset

Kesällä 2020 kaava-alueelta laadittiin arkeologinen selvitys. Selvityksessä etsittiin alueelta mahdollisia muinaisjäännöksiä. Alueelta ei tunnettu ennestään muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia suojelukohhteita. Alueelta ei löydetty muinaisjäännöksiä eikä mitakaan arkeologisia, suojeltavaksi katsottavia jäännöksiä. Saarella tiedetään kuitenkin asutun jo 1400-luvun lopulla, ja Raippaluodosta tunnetaan kaksi rautakauden loppupuolelle ajoittuvaa irtolöytöä. Alueella on runsaasti erilaisia kiviaitoja, jotka sijoittuvat peltojen ja tonttien ympärille. Niitä tehdään alueella edelleenkin. Mitään keinoa niiden ajoittamiseksi ja arvottamiseksi ei löydetty, mutta osa kiviaidoista on todennäköisesti vanhoja. Kiviaitoja ei katsottu arkeologiseksi jäännökseksi, mutta ne kertovat alueen aiemmasta asutuksesta ja maankäytöstä. Kiviaitakokonaisuus – yhä jatkuva kiviaitaperinne voisi olla muin kuin arkeologisin perustein suojeltua.

Liiteaineisto: Arkeologinen inventointi.

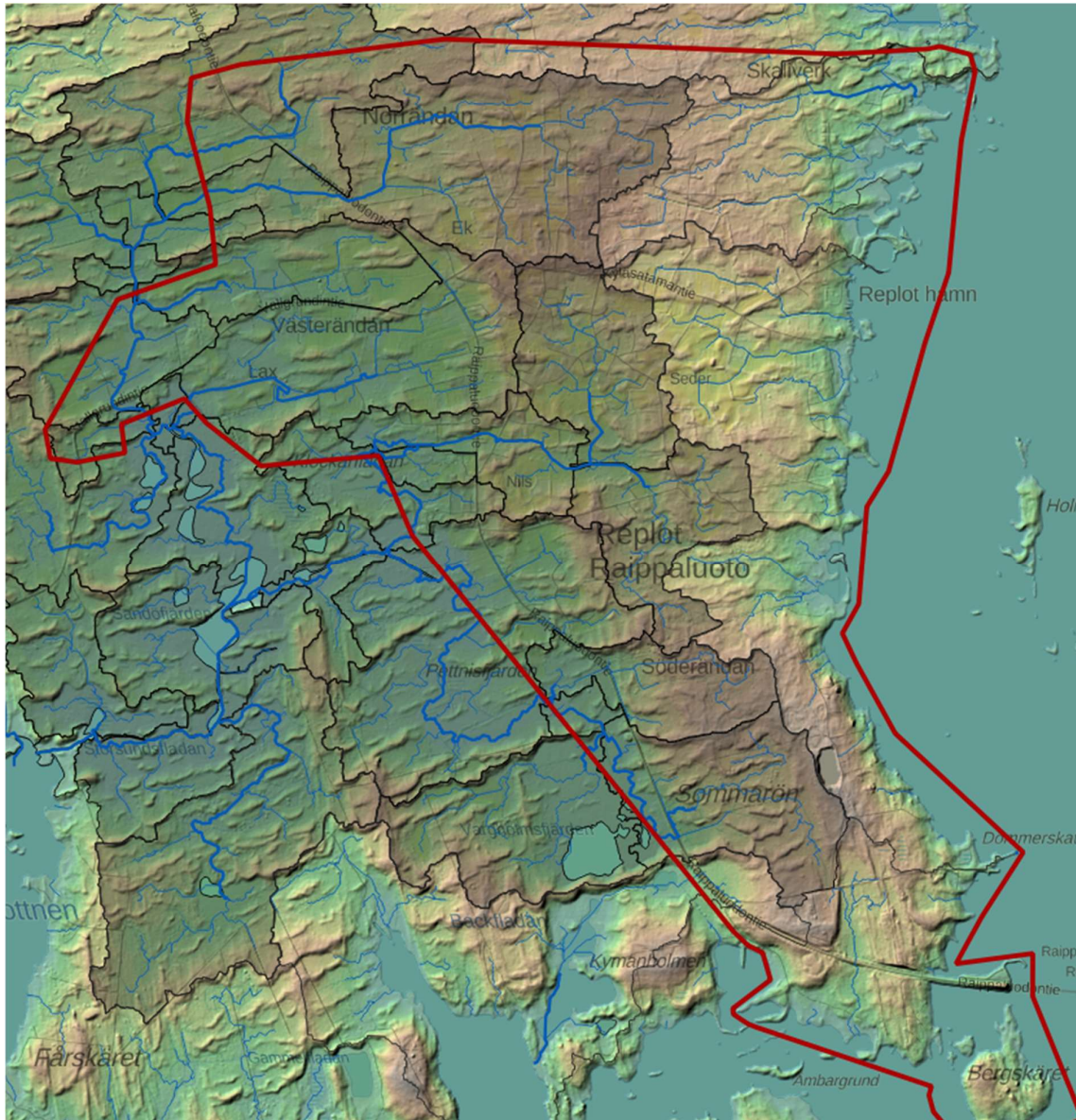
1.9 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on tehty erillisselvityksinä luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys, pesimälinnustaselvitys ja luontodirektiivin liitteen IVa lajeista viitasammakko-, liito-orava- ja lepakkoselvitys.

1.9.1 Pinta- ja pohjavedet, hulevedet

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

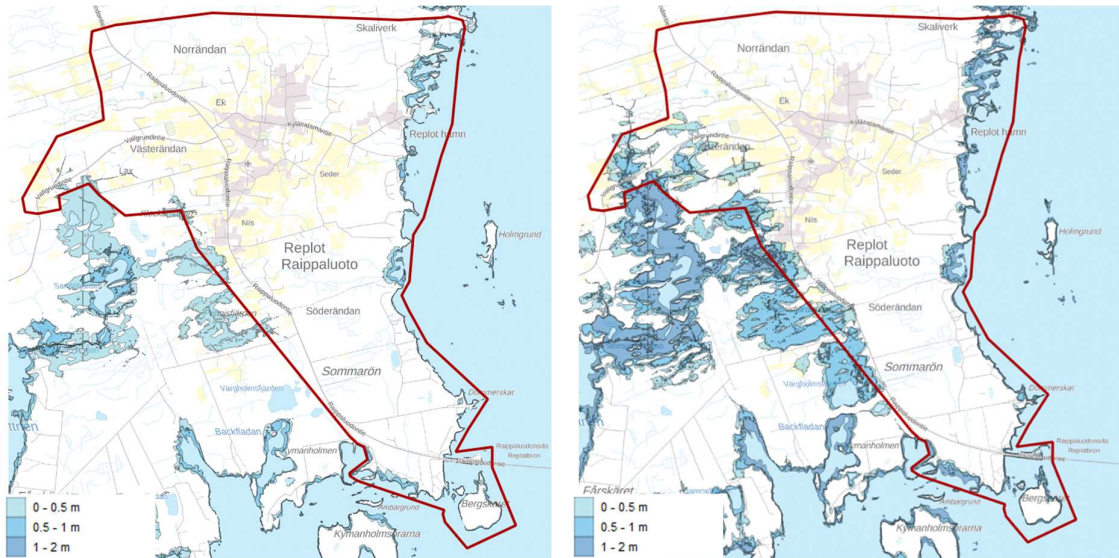
Suunnittelualueella ei ole luokiteltuja pohjavesialueita. Maanpinta nousee kaava-alueella merenpinnasta reiluun kymmeneen metriin. Alueella ei ole hulevesiverkostoa. Päävedenjakaja kulkee Raippaluodontien itäpuolella, pohjoiseteläsuuntaisena. Itäisten ja eteläisten valuma-alueiden hulevedet virtaavat ojia pitkin suoraan mereen. Länsiosan hulevedet virtaavat ojissa Sadöfjärdenin kautta Väderskatbottneniin. Tarkastelualueen korkeudet, pintamallin perusteella oletetut virtaussuunnat on esitetty seuraavassa kartassa. Läntinen valuma-alue on korostettu karttaan ja on tarkemmin esitetty liitteessä 6.



Kuva 33 Valuma-aluejako ja virtausreitit.

Tulvavaaravyöhykkeet selvitetiin Suomen ympäristökeskuksen aineistosta (Tulvakartat, Lähde: SYKE). Rannikon lisäksi suunnittelualueen länsiosassa on matalia alueita, joille meritulva nousee jo 1/2a

toistuvuudella (kuva 29). Suunnittelualueella ei ole vesistötulvavaaravyöhykkeitä. Hulevesitulvariskien arvioinnin 2. kierroksen (2018) perusteella Raippaluodossa ei ole tulvalain tai asetuksen mukaisia merkittäviä hulevesitulvariskialueita. Arviointikierroksen raportissa ei mainittu tiedossa olevia hulevesien ongelmakohteita Raippaluodon alueella.



Kuva 34. Vedenpinnankorkeus meritulvassa 1/2a (vasemmalla) ja 1/100a (oikealla) toistuvuudella

Liite 6: Hulevesikartta

1.9.2 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 muutamien paikoin alueen itäosassa. Stormossenin soistumien kohdalla maaperä on saraturvetta. Sommaröskatanin alueella on pieni hiekkaharju (GTK, Maankamara-karttapalvelu).

1.9.3 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. Dömmerskatins 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. Suojaisemmillä 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, meriratamo, merirannikki ja käärmekieli, mutta niitty on rannoilta päin ruovikoitumassa ja kasvamassa umpeen.

1.9.4 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

Dommerskatintien 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 lahoppuuta 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

Maastaselvityksen 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 luontodirektiivin 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. Kaavan luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella lepakkoja esiintyy ainakin Dommelskatintien asutuksen yhteydessä. Dommelskatintien varressa rakennettujen alueiden, pihapiirien, ulkopuolella metsä on nuorta ja mäntyvaltaista eikä ole sen puolesta lepakoille tyypillistä elinympäristöä.

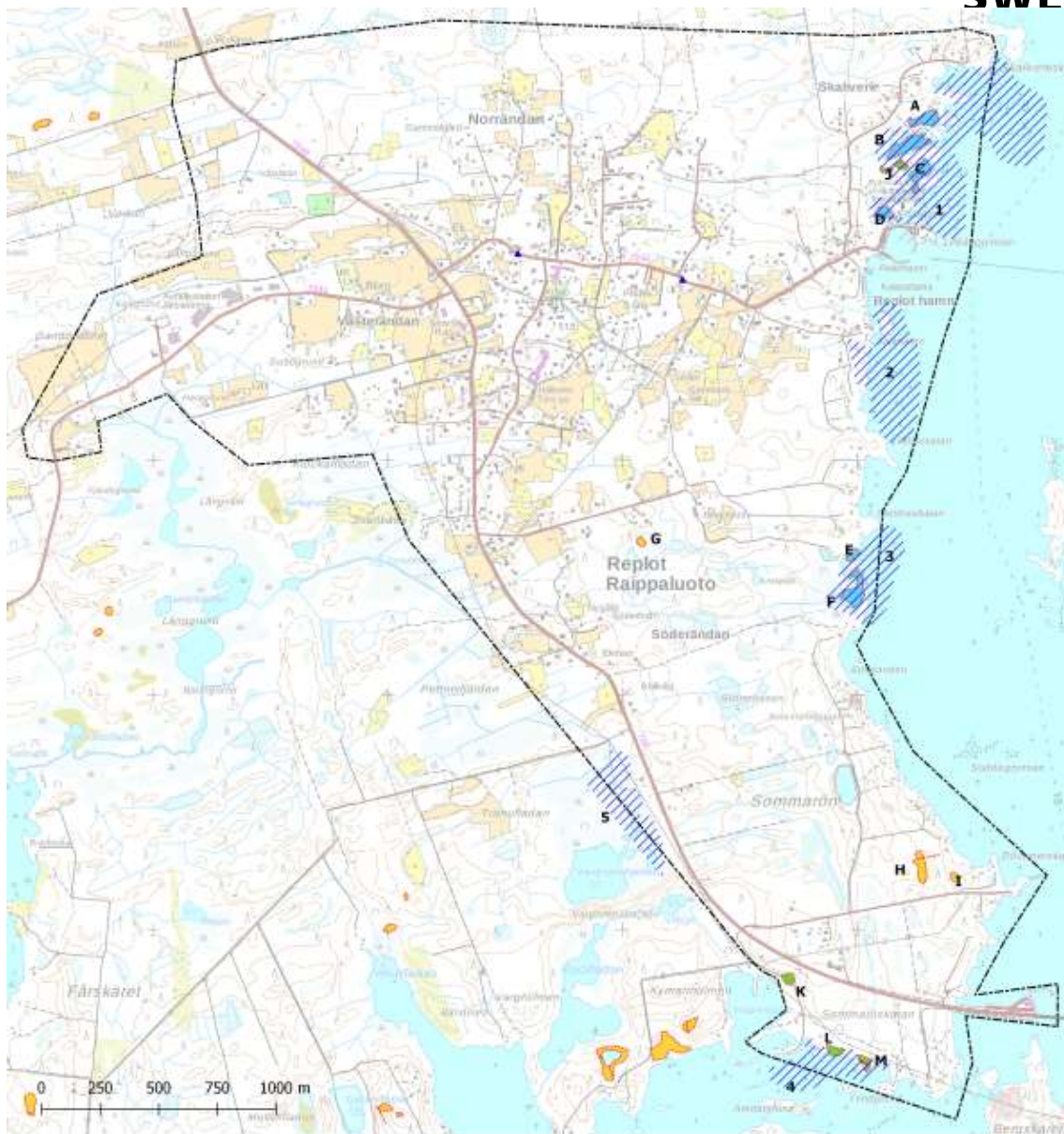
Suomessa tavataan yleisesti viittä lepakkolajia; pohjanlepakko, vesisiippa, viiksisiippa, isoviiksisiippa ja korvayökkö. Kaikki Suomessa tavattavat lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) lueteltuihin tiukkaa suojelua vaativiin lajeihin, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja

heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan. Lepakot ovat myös luonnonsuojelulain 38 §:n mukaan rauhoitettuja ja niitä koskevat luonnonsuojelulain 39 §:n rauhoitussäännökset.

1.9.5 Linnusto

Linnustaselvityksen 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

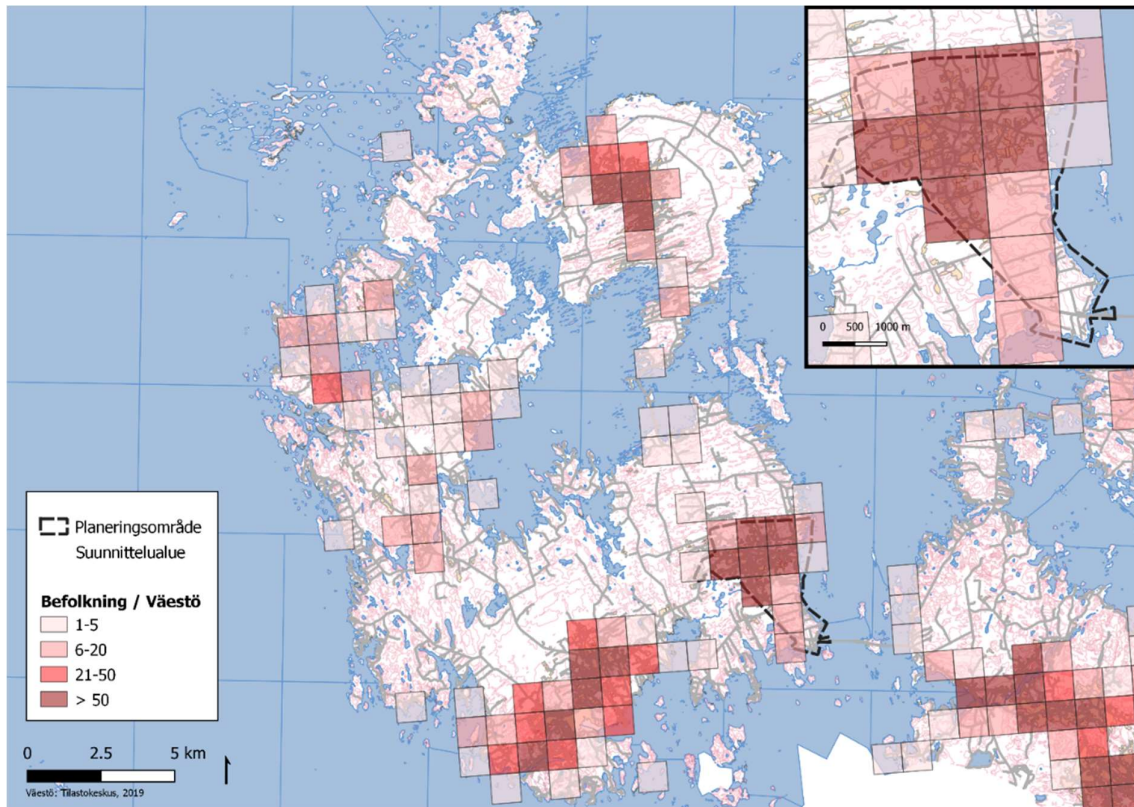
- kaava-alueen raja
- flada (vesilaki 10 §)
- erityisen tärkeä elinympäristö (metsälaki 10 §)
- luontokohde
- linnustollisesti arvokas alue
- lepakkohavainnot (6-7/2020)

Kuva 35 Luontoselvitys, arvokkaat luontokohteet.
Liiteaineisto: Luontoselvitys

1.10 Väestö, työpaikat ja palvelut

1.10.1 Väestökehitys

Vuoden 2019 lopussa Mustasaaressa asui 19 448 asukasta. Vuosina 2011-2019 väestömäärä on lisääntynyt Mustasaaressa 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 36 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.

1.10.2 Työpaikat

Työllisiä oli Vaasan seudulla vuoden 2018 lopussa 45 304 henkilöä, joista Vaasassa 30 048 henkilöä ja Mustasaaressa 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.

1.10.3 Palvelut

Raippaluodon kyläkeskuksessa on peruspalveluita kuten ruokakauppa, terveysasema, kirjasto, kotipalvelutoimisto ja ympärivuorokautista palveluasumista. Raippaluodontien ja Vallgrundintien risteyksessä sijaitsee ABC:n kylmäasema. 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 päiväkotia ja ruotsinkielinen ala-aste. Lähin suomenkielinen ala-aste sijaitsee Sepänkylässä. Myös lähin yläaste sijaitsee Sepänkylässä. Keskellä kylää toimii myös kotiseutumuseo.



Kuva 37 Kuva Raippaluodon satamasta, jossa on uimarannan ja satamatoimintojen lisäksi mm. ravintola- ja kahvilapalveluja.



Kuva 38 Kuvassa Raippaluodon sataman venevaja ja lainattavia polkupyöriä.



Kuva 39 Kuvassa entiseen huoltoasemaan sijoitettu panimoravintola Raippaluodontien varrella.

1.11 Liikenne

Osayleiskaava-alueen liikenneverkosto koostuu pääosin yksityisteistä kuten kuvasta 40 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.

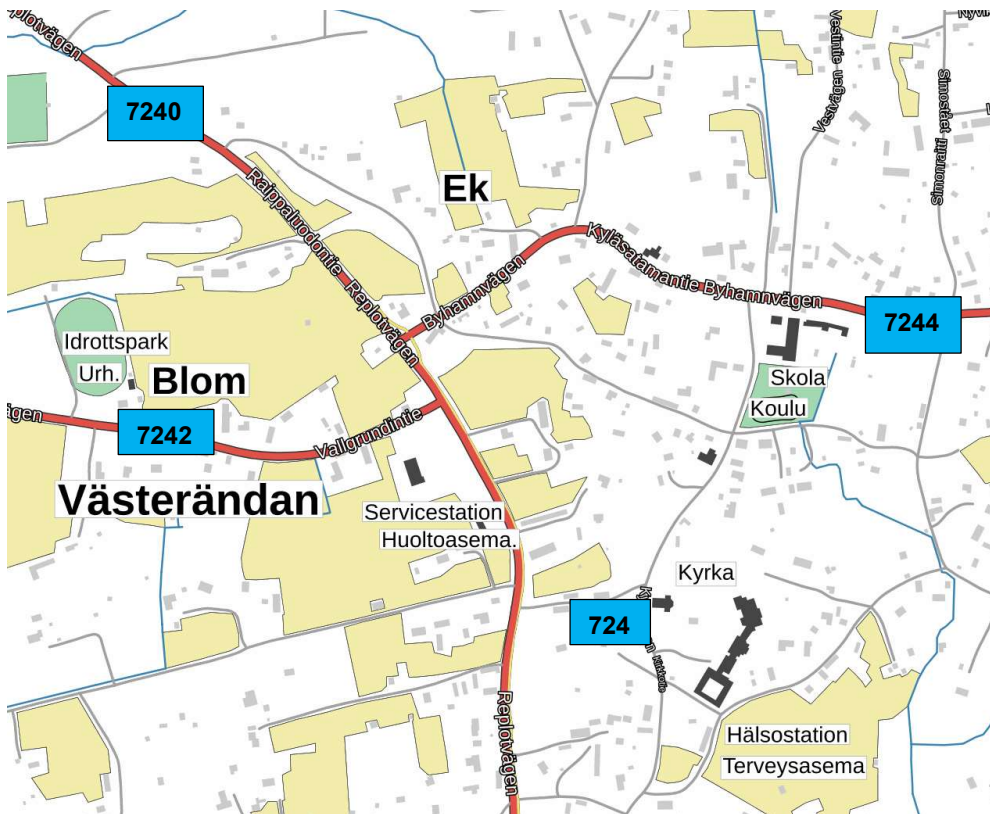
Alueen liikennemäärät ovat saatavilla valtion omistamilta teiltä (ohjeelliset seutu- ja yhdystiet) ja ne on esitetty kuvassa 40 teiden toiminnallisen luokituksen lisäksi. Muun tieverkoston liikennemäärien voidaan todeta olevan pieniä, sillä alueen asukas- ja työpaikkavolyymit ovat hyvin vähäisiä.

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/vrk. 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.

Osayleiskaava-alueen keskeisimpiä teitä ovat Raippaluodontie (724/7240), joka kulkee Raippaluodon kylän läpi pohjoiseteläsuunnassa; 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 41 on esitetty Raippaluodon kylän keskustaajaman tieverkosto nimineen ja tienumeroineen.



Kuva 40 Kartta alueen teistä ja niiden toiminnallisista luokista sekä keskeisimpien väylien liikennemäärästä (Maanmittauslaitos, Digiroad, Väylävirasto: liikennemääräkartat).



Kuva 41 Raippaluodon kylän keskustaajaman tieverkosto ja alueen teiden tienumerot sinisellä (Paikkatietoikkuna).

1.11.1 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 pyöräiliikenne sopii pitkälti samalle väylälle moottoriajoneuvoliikenteen kanssa, koska kaikkien liikennemuotojen määrät ovat pieniä ja nopeudet maltillisia.

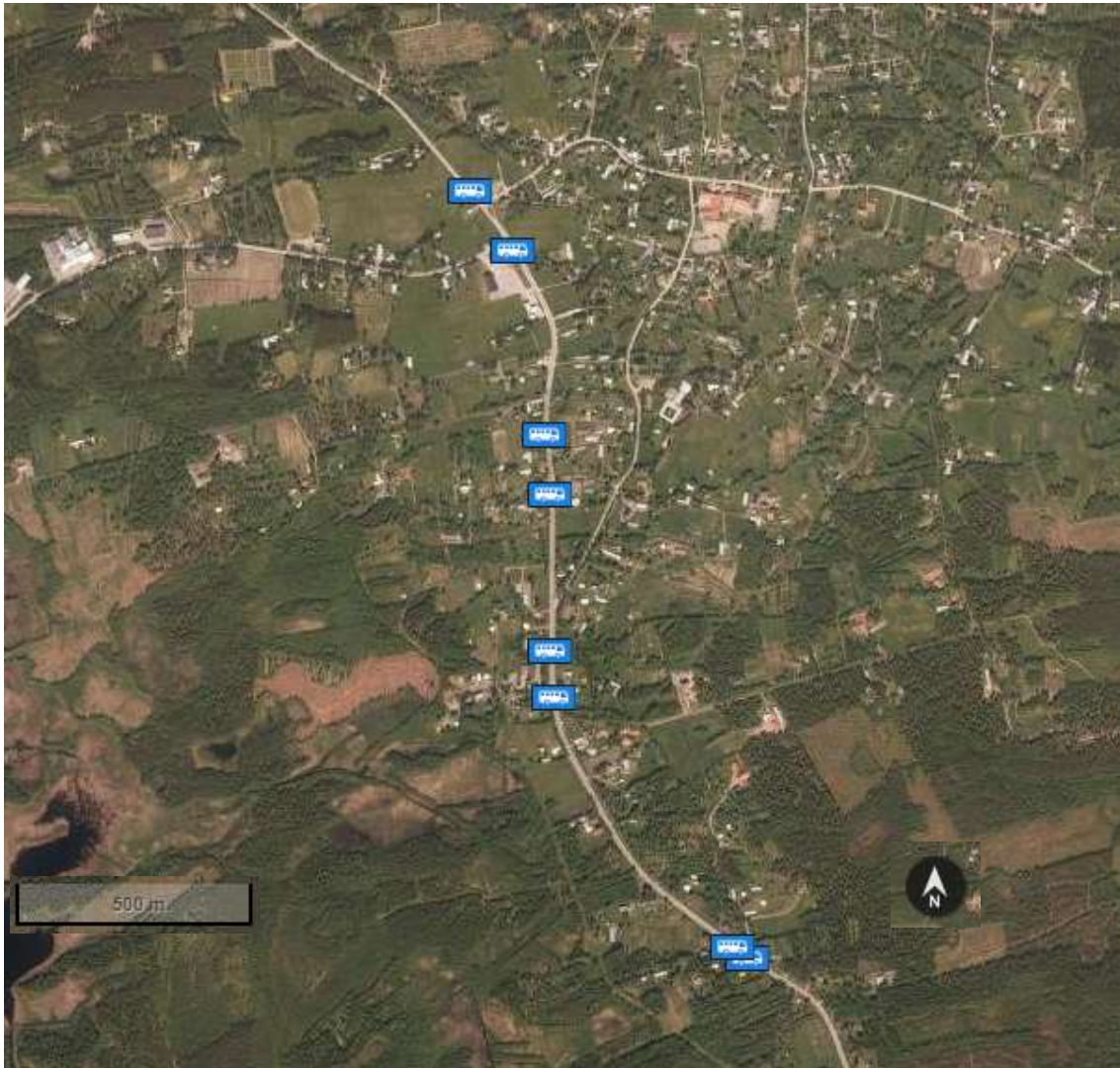
Raippaluodontien yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä ei kata koko tieosuutta Raippaluodon sillalta kyläkeskukseen, vaan katkeaa noin 1,5 kilometrin matkalla osayleiskaava-alueen kaakkoisosassa Raippaluodon kylän ja sillan välisellä tieosuudella.



Kuva 42 Kuvassa Raippaluodon Aleksanterinkadun miljööä.

1.11.2 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 43.



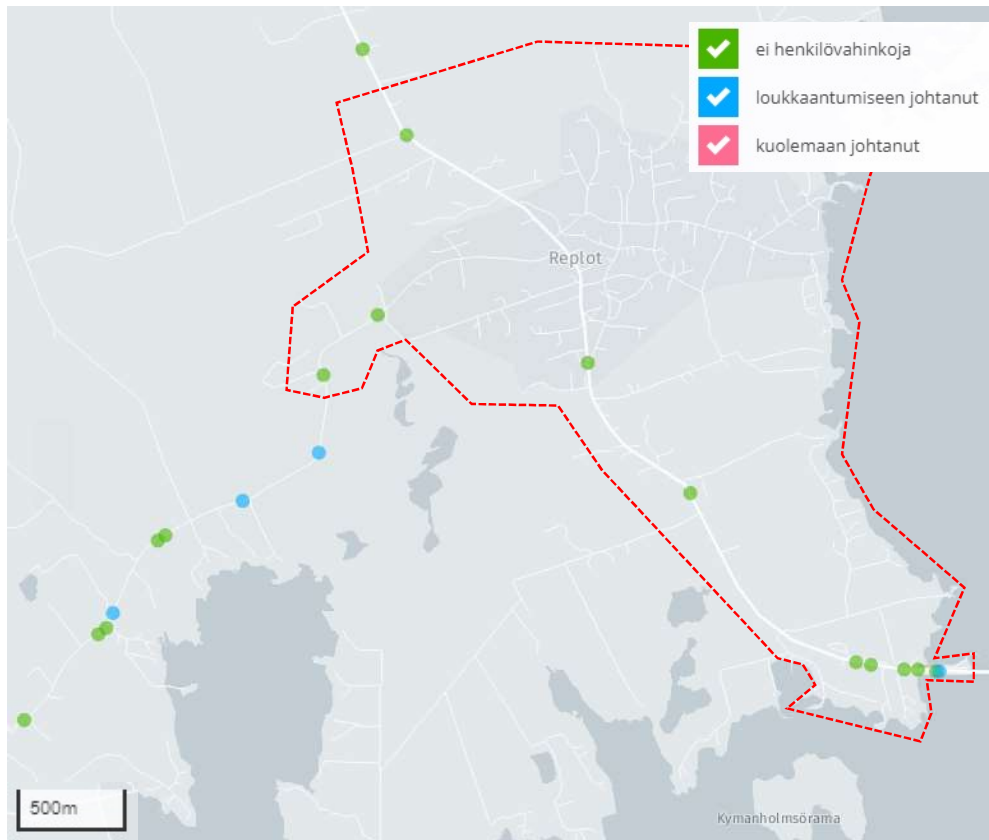
Kuva 43 Suunnittelualueen joukkoliikennepysäkit (Paikkatietokuna, Digiroad).

Suunnittelualueen ainoa linja-autovuoro liikennöi Raippaluodontiellä koulupäivisin Vaasan keskustasta Sepänkylään ja sieltä Karperön kautta Raippaluotoon ja siitä eteenpäin pohjoisemmaksi Björkönybyn 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.

1.11.3 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 44 Suunnittelualan liikenneonnettomuudet vuosilta 2015-2019 (<https://mobilityanalytics.ramboll.com/onnpoliisi/>).

Havaittuja liikenteellisiä puutteita

Raippaluodon kylän osayleiskaavaa laadittaessa järjestettiin työpaja kutsuille Raippaluodossa toimiville sidosryhmille, jossa käytiin läpi kunnan tavoitteita osayleiskaavatyölle sekä kaavoitukseen liittyvää prosessia ja osallistumismahdollisuuksia. Tässä tavoitetyöpajassa keskusteltiin myös osayleiskaava-alueen liikenteellisistä tavoitteista ja tarpeista, minkä lisäksi työpajaan osallistuneet henkilöt saivat esittää huomioita nykyisten liikennejärjestelyiden puutteista ja ongelmakohtista sekä tuoda esiin liikenteellisiä kehitystarpeita.

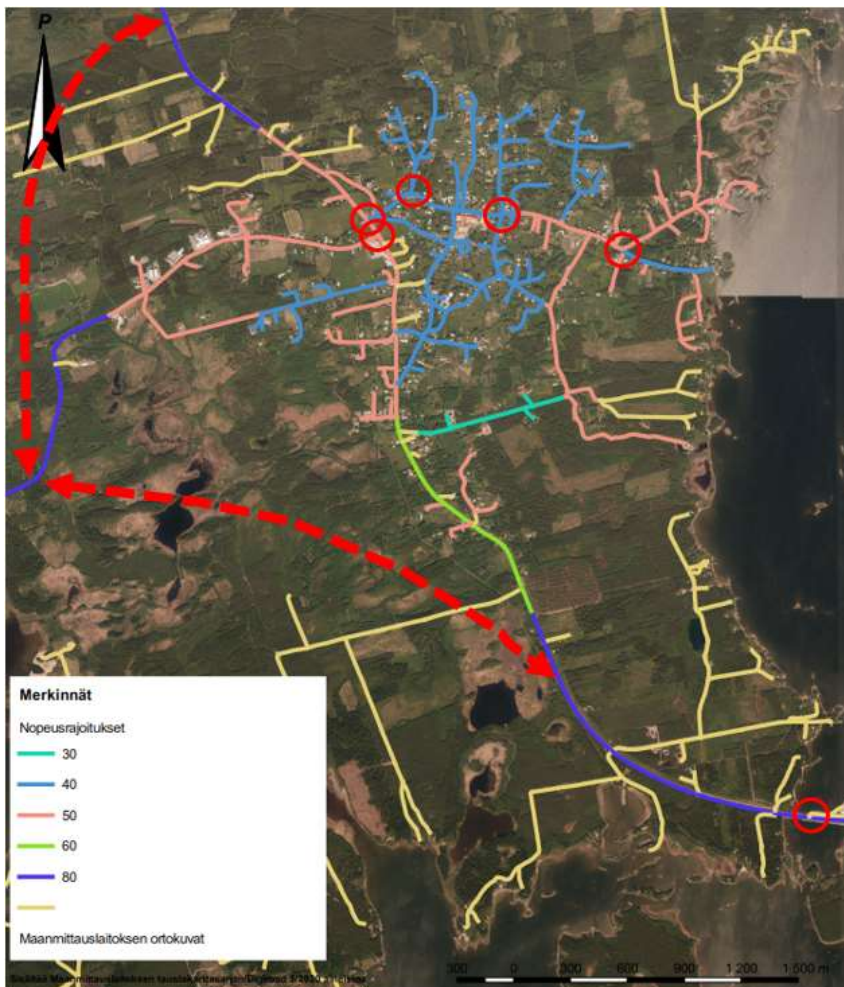
Tavoitetyöpajassa nousi ilmi seitsemän liittymää, jotka koettiin vaarallisiksi ja joihin toivottiin liikenteellisiä kehitystoimenpiteitä turvallisuuden parantamiseksi. Tällaisia kehitettäviä liittymiä olivat seuraavien teiden yhtymäkohdat:

- Raippaluodontie – Vallgrundintie
- Raippaluodontie – Kyläsatamantie
- Kyläsatamantie – Öjtået
- Kyläsatamantie – Simonraitti
- Kyläsatamantie – Slukhamnsvägen
- Alskatintie – Fjärdskärin venesatama (ei karttakuvassa)
- Raippaluodontie – Maailmanperintöportti/Ravintola Berny's

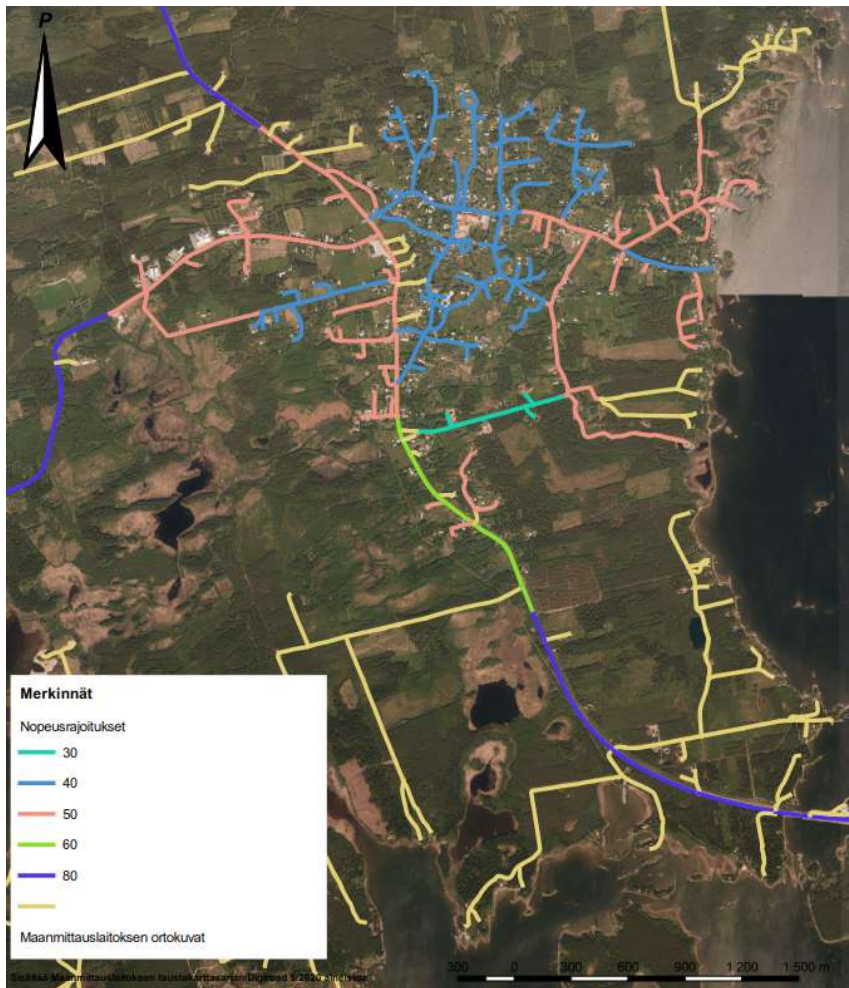
Lisäksi tilaisuudessa nousi esiin muita tarvittavia liikenteellisiä toimenpiteitä. Tällaisia toimenpiteitä olivat:

- Ohikulkutie Vallgrundintielle ja Björkön suuntaan.
- Varoitusvalo paloaseman kohdalle
- Hyvin vaarallinen mutka ennen pizzeriaa ja Salea, autot ajavat kovaa, vaikka rajoitus 50 km/h.
- Tarvitaan uudet liikennelaskennat, kylän läpiajo lisääntyy joka vuosi (matkailijat, asuntoautot)
- Jotakin täytyy tehdä, jotta nopeuksia saadaan alas Raippaluodon-, Kyläsataman- ja Vallgrundinteillä.
- Raippaluodon sataman kärjessä matkailuautot ovat ajoittain ongelmana
- ”Portti” Raippaluodon satama-alueelle?
- Rannan lähelle tarvitaan uusi kevyen liikenteen reitti Raippaluodon sillalta Raippaluodon satamaan. Taukopaikka Lillörsskatanille?
- Asuntovaunuille tarvitaan uusi oma alue Raippaluodon kylään tai sen läheisyyteen.
- Kylään tarvitaan lisää katuvalaistusta.
- Kevyen liikenteen väylien jatkaminen Raippaluodon sillalta kylälle; Björkön suuntaan (ainakin hautausmaalle asti); urheilukentälle ja Kyläsatamantien varteen.
- Suojatie johtaa suoraan ojaan / Vallgrundintien ja Raippaluodontien risteys

Tavoitetyöpajassa nousi esille, että asukkaat toivoisivat kylän ohittavia ohitusteitä, jolloin liikenne rauhoittuisi kyläkeskuksessa. Vaarallisiksi koettujen liittymien lisäksi Raippaluodon kylän jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä toivottaisiin kehitettävän turvallisemmiksi sekä rakennettavan uusia yhteyksiä puuttuville väleille. Myös matkailuautoille ja asuntovaunuille toivottiin selkeätä aluetta, sillä Raippaluoto on hyvin suosittu matkailukohde kesällä.



Kuva 45 Työpajassa esiinnousseet vaarallisiksi koetut liittymät kartalla.



Kuva 46 Raippaluodon liikenneverkon nopeusrajoitukset (Maanmittauslaitos, Digiroad). Kyläalueen yksityistiet ja kadut ovat nopeusrajoitukseltaan pääosin 40 km/h merkittyjä osuuksia.

1.11.4 Tehdyt liikenneselvitykset

Seututieltä 742 on voimassa oleva tiesuunnitelma: "Maantien 724 Raippaluodon kevyen liikenteen väylä, Mustasaari". Pohjanmaan maakuntakaava 2040 yhteydessä on laadittu Matkaketjuserveys Vaasa-Seinäjoki-Kokkola (Ramboll 2016). Muita tiedossa olevia liikenneselvityksiä alueelta ei ole.

1.11.5 Liikenteen kehitys Pohjanmaalla

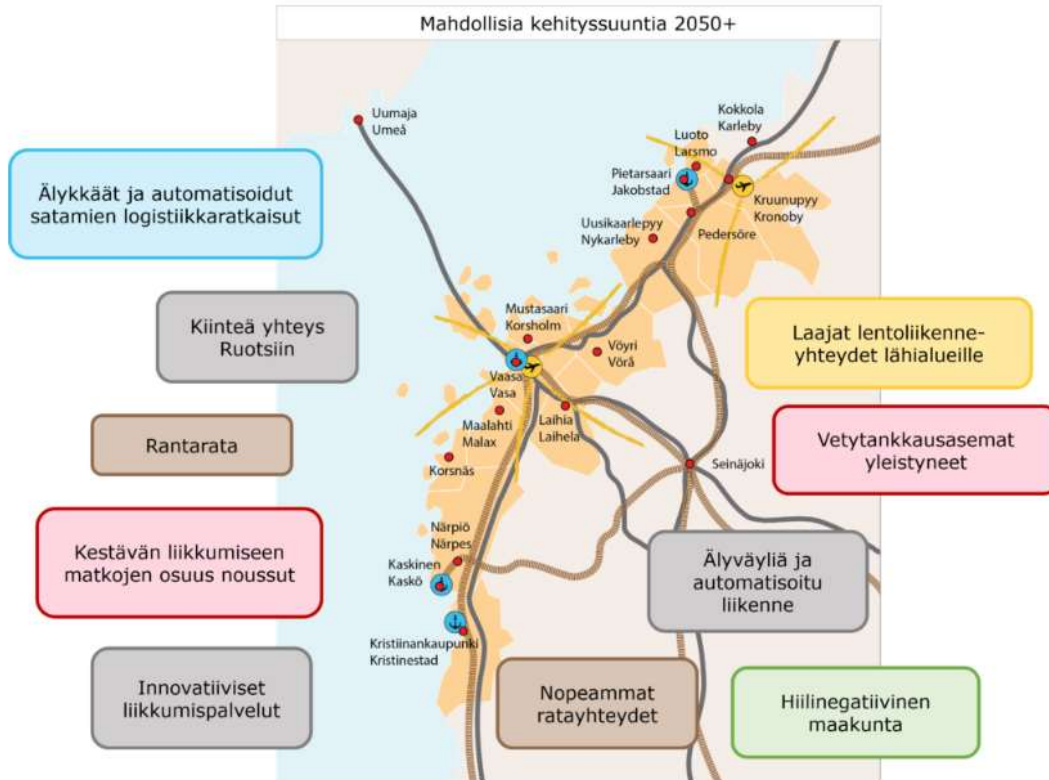
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus vastaa liikenneasioista Etelä-Pohjanmaan, Pohjanmaan ja Keski-Pohjanmaan alueilla.

Pohjanmaan liitto vastaa Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmien laadinnasta. Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma on koko maakuntaa koskeva strateginen suunnitelma noin 30 vuoden ajanjaksolle. Suunnitelmassa Pohjanmaan liitto määrittelee maakunnan liikennejärjestelmän kehittämistarpeet yhteistyössä kuntien, liikenneviranomaisten sekä muiden liikenteeseen keskeisesti vaikuttavien yhteistyötahojen kanssa.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 yhteydessä on laadittu Matkaketjuserveys Vaasa-Seinäjoki-Kokkola (Ramboll 2016), jonka yhteydessä on nostettu esiin maakuntatason tarve kehittää vapaa-ajankohteisiin kohdentuvaa joukkoliikennettä. Joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen siirtäisi ainakin osan henkilöautomatkoista joukkoliikenteeseen tukeutuviin matkaketjuihin. Parhaiten tämä on nähty olevan toteutettavissa yhdistämällä merkittävät vapaa-ajan kohteet joukkoliikenteellä lähimpiin kaupunkeihin. Liikennöinti voisi selvityksen mukaan ainakin aluksi olla kutsuohjattua, jotta voidaan määritellä

joukkoliikennepalvelun kysyntä. Mikäli kysyntää on riittävästi, voidaan siirtyä kausittaisiin aikataulutettuihin kuljetuksiin. Joukkoliikenteellä saavutettavilla vapaa-ajankohteilla voisi olla myös kasvavassa määrin vaikutus alueen lentoasemien kansainvälisten matkustajien määriin. Myös merenkurkun laivaliikenteen tulisi olla osana tätä kehittämistä.

Vuonna 2021 julkaistu valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma (Liikenne 12) vuosille 2021–2032 määrittelee tavoitteet ja suuntaviivat maakunnallisen tason liikennejärjestelmäsuunnittelulle. Valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman päätavoitteet, saavutettavuus, kestävyys ja tehokkuus, näkyvät vahvasti alueen liikennejärjestelmätöissä ja maakuntien liikennejärjestelmäsuunnitelmissa. Pohjanmaan uusi liikennejärjestelmäsuunnitelma julkaistiin keväällä 2022. Suunnitelma tähtää vuoteen 2050. Suunnitelmassa Raippaluotoa koskien on maininta kiinteästä yhteydestä Ruotsiin yhtenä mahdollisena kehityssuuntana 2050 vuoden jälkeen.



Kuva 47 Pohjanmaan uuden liikennejärjestelmäsuunnitelman yhteydessä on esitetty hahmotelma liikenteen mahdollisista kehityssuunnista vuoden 2050 jälkeen. Tähän liittyy Raippaluotoa koskien erityisesti maininta kiinteästä yhteydestä Ruotsiin Uumajaan.

1.12 Yhdyskuntatekniikka

1.12.1 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.

Vaasan Sähköverkko on esittänyt kaavan laadintaan mahdollisen tarpeen 110/20 kV sähköasemalle ja sitä syöttävälle 110 kV voimajohdolle. Voimajohto alueelle tulisi todennäköisesti Alskatin sähköasemalta.

1.12.2 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.

1.12.3 Vesi- ja viemäriverkosto

Mustasaaren kunnan vesihuoltolaitos vastaa kunnan vesihuollosta sekä uusien alueiden vesihuollon suunnittelusta ja laajentamisesta. Raippaluodon osayleiskaava-alueen nykyisillä rakennetuilla alueilla on olemassa oleva vesihuoltoverkosto. Raippaluodon saariston kylien juomavesi otetaan Björköbyn vesilähteestä.

Raippaluodon osayleiskaava-alueella on myös pienempi yhdyskuntajätevesien liiketoiminta-alue. Jätevedet käsitellään Brännkullvägenin puhdistamolla ja käsitelty vesi johdetaan mereen.

Vesihuoltolain 2 luvun 5 §:n 9 momentin mukaan vesihuollon kehittämisen on oltava yhdyskuntakehityksen mukaista. Riippumatta siitä, missä kiinteistö sijaitsee nykyään (määritellyillä liiketoiminta-alueilla tai niiden ulkopuolella), liittyminen vesihuoltoverkostoon on jo nykyään mahdollista, mutta määriteltujen liiketoiminta-alueiden ulkopuolella liittyjä on vastuussa kaikista pääomakustannuksista. Veden ja jäteveden toiminta-alueet määritellään vuosittain ja ne ovat nähtävillä kunnan verkkosivuilla.

1.12.4 Jätehuolto

Mustasaaren kunnan ympäristönsuojeluviranomainen valvoo jätelain (646/2011) ja jätehuoltomääräysten noudattamista alueella. Mustasaassa jätehuollosta vastaa Ab Stormossen Oy. Jäteyhtiön verkkosivuilta löytyy tarvittavaa tietoa jätehuollosta, jätteen vastaanottopisteistä ja lajittelusta. Kunnissa on ekopisteitä, joihin voi tuoda puhdasta keräyspaperia, lasia, metallia ja paristoja. Jäteyhtiöt ylläpitävät kunnissa hyötykäyttöasemia. Raippaluodon Venetien varrella on jätteiden hyötykäyttöasema. Rinki-ekopiste on kaava-alueella Salen yhteydessä Vallgrundintiellä ja ekopiste Raippaluodon satamassa Kyläsatamantiellä. Vaasan seudun jätelautakunta huolehtii jätehuoltoon liittyvistä viranomaistehtävistä Ab Stormossen Oy:n toiminta-alueella. Jätelautakunnat vastaavat toiminta-alueellaan jätelain mukaisista viranomaistehtävistä ja päättävät asioista, jotka jätelain mukaan kuuluvat kunnalle.

1.13 Ympäristön muut erityispiirteet

1.13.1 Ympäristön suojelu

Ympäristönsuojelulaisissa on määräyksiä yleisistä velvollisuuksista, periaatteista ja kielloista. Kaikki toiminnanharjoittajat ovat velvollisia olemaan selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista, ympäristöriskeistä ja haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista. Toiminnanharjoittajat ovat velvollisia järjestämään toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta, tai, jos se ei ole mahdollista, rajoitettava pilaantuminen mahdollisimman vähäiseksi.

Länsirannikon ympäristöyksikön ympäristönsuojelumääräykset on hyväksytty Mustasaaren kunnanvaltuustossa, ja ne ovat tulleet voimaan 3.11.2014. Määräykset sisältävät ohjeita ja yleisesti hyväksyttyjä toimintatapoja, jotka ovat välttämättömiä ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi sekä tiedonsaannin ja oikeusturvan takaamiseksi elinkeinonharjoittajille ja kuntalaisille. Määräyksiä ei sovelleta toimintaan, joka ympäristönsuojelulain mukaan vaatii lupaa tai ilmoitusta.

Ympäristönsuojelumääräyksistä löytyy tietoa seuraavista aiheista:

- Jätevesien käsittely
- Mattojen, tekstiilien ja muiden vastaavien materiaalien pesu
- Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu ja kunnossapito
- Lannan ja lannoitteiden käyttö
- Maanparannusaineet (kasviperäiset jätteet, liete ja tuhka)

- Kemikaalien varastointi ja käsittely säiliöissä
- Käytöstä poistetut säiliöt ja säiliöiden tarkastaminen
- Teiden suolaus
- Maalämpöjärjestelmien sijoitus
- Jätteiden käsittely ja pienimuotoinen jätteiden käyttö maarakentamisessa
- Jätteiden poltto kiinteistöllä
- Tilapäistä melua aiheuttava toiminta (meluilmoitus)
- Tilapäiset ja siirrettävät asfalttiasemat
- Äänentoistolaitteiden käyttö

1.13.2 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 pilaantumiseen. 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 pilaantunutta maa-aluetta saattaa sijaita osoitteissa Kyläsatamantie 62 ja Kirkkotie 79 sijainneiden vanhojen polttoaineenjakelupisteiden kohdalla, Raippaluodontien varrella entisellä jakeluaseman tontilla ja Vallgrundintien varrella sijaitsevan autokorjaamon kohdalla.

1.13.3 Maa-ainesten otto

Kiinteistöillä 499-485-2-143 ja 499-485-4-64 on voimassa maa-ainestenottolupa 5.6.2024 asti.

1.13.4 Raippaluodon alueen teollisuustoiminnot

Suunnittelualueella ei ole ympäristöluvanvaraista ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuustoimintaa.



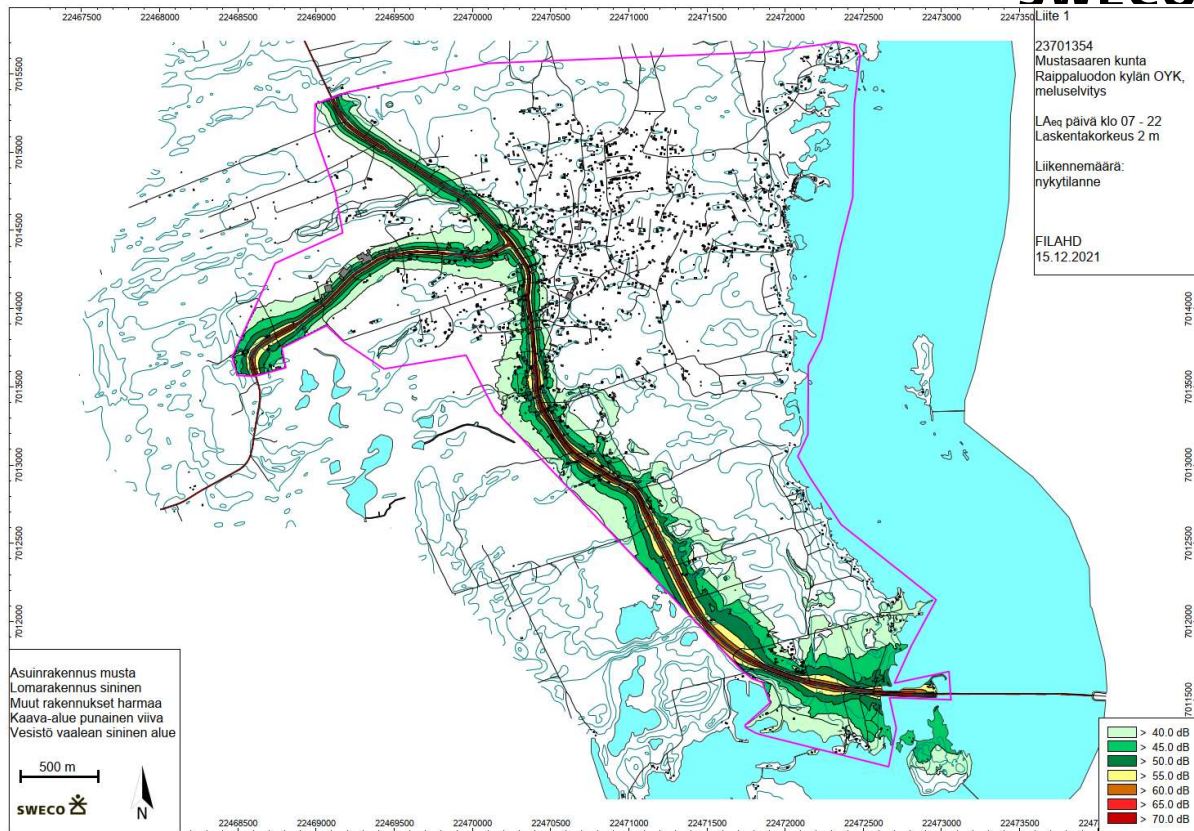
Kuva 48 Raippaluodon teollisuusalueet ovat keskittyneet Vallgrundintien varrelle. (Kuva Mustasaaren kunta 2018)

1.13.5 Melu

Melu on ääntä, jonka ihminen kokee häiritseväksi. Se heikentää elinympäristön laatua ja viihtyisyyttä, sekä vaikuttaa ihmisen viestintäkykyyn ja uneen. Melun kokeminen on yksilöllistä ja ihmisten meluherkkydessä on eroja (Tiehallinto, 2006).

Tien tai katuosan melu muodostuu useiden ajoneuvojen yhteisvaikutuksesta, mutta myös yksittäisen ajoneuvon melua joudutaan tarkastelemaan varsinkin yöaikana. Tieliikenteen melu riippuu nopeudesta, liikenteen määrästä ja koostumuksesta, ajo-olosuhteista, tien pituuskaltevuudesta, tien pinnasta, renkaista, säästä, tarkastelupaikasta jne. Alhaisilla nopeuksilla (alle 50 km/h) moottorin ja pakoputken ääni on vallitseva, kun taas suuremmilla nopeuksilla on vallitsevana renkaiden ja korin ilmanvastuksen aiheuttama ääni. Sillan epätasaiset liikuntasaumot, epätasossa olevat kaivot ja tien kuopat aiheuttavat voimakkaita meluhuippuja (Suomen kuntatekniikan yhdistys, 1997).

Nykytilanteen liikennemäärillä kaava-alueelle aiheutuu asuin- ja lomarakennusten ohjearvojen ylittäviä melutasoja Raippaluodontien ja Vallgrundintien välittömässä läheisyydessä. Erityisesti lomarakennusten kohdalla ohjearvon ylitys voi olla merkittävä. Raippaluodontien varressa 11 lomarakennuksen ja Vallgrundintien varressa yhden lomarakennuksen kohdalla ohjearvot ylittyvät. Vakituisen asutuksen osalta Raippaluodontien varressa 13 asuinrakennuksen ja Vallgrundintien varressa kolmen asuinrakennuksen kohdalla ohjearvot ylittyvät.



Kuva 49 Meluselvityksen mukainen liikennemelun määrä päiväaikaan nykytilanteessa 2021 (Sweco).

Liiteaineisto: Meluselvitys

2. TAVOITTEET

1.1 Mustasaaren kunnan tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle

2.1.1 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.

2.1.2 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 asuinympäristöt, hyvinvoivat yritykset ja terve talous. Mustasaarella kaikki on lähellä: luonto, palvelut, työpaikat, koko maailma”.

Strategiset tavoitteet

1. Aukkaiden 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 asuinympäristöjä, 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 osakeshukuksissa että asuntorakentamisen kylissä.

4. Yrittäjämysteinen kunta: Mustasaaren kunta on Suomen yrittäjämysteisin 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.

2.1.3 Luontoselvityksestä johdetut tavoitteet

Arvokkaat luontokohteet on esitetty kartalla (kuva 35). 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 lyhyeen matkaan.

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 kiviainoksissa, joita kaava-alueella on paljon. Tämän selvityksen perusteella ei voida rajata erityisiä lepakoiden kannalta huomioitavia alueita tai kohteita.

2.1.4 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 92 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 53 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 45.

Yksittäisten kohteiden lisäksi selvitysalueella on kolme kappaletta kulttuuriympäristön kannalta arvokasta aluetta, joiden säilymiseen ja ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Näillä alueilla, kuten myös valtakunnallisesti arvokkailla rakennetun kulttuuriympäristön 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 säilymistä ja uudiskäytön edistämistä. Uudisrakentaminen tulisi sovittaa ympäröivään rakennuskantaan mittakaavan,

massoittelun, materiaalien ja värikyksen osalta. Asumista palvelevat varasto- ja huoltotilat sekä auton säilytystilat tulisi sijoittaa asuinrakennuksesta irrallisiin talousrakennuksiin. Rakennuspaikalla rakennusten tulisi muodostaa kyläkuvaan sopiva sopusuhtainen kokonaisuus.

2.1.5 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; viljelysmaisemien 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

2.2 Osallisten tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle

2.2.1 Osalliset

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

Osallisiksi on tunnistettu seuraavat:

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
- Metsähallitus
- Ympäristöministeriö

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi (kunta, paikalliset vesiosuuskunnat)

- puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt
- jätehuoltolaitos

2.2.2 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. Saatu palaute ja siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 7.

Liite 7 OAS Vastineraportti

2.2.3 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.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä saadusta palautteesta ja alustavista kunnan vastineista saatuun palautteeseen käytiin viranomaistyöpalaveri 30.11.2021 etäyhteydellä.

2.2.4 Luonnosvaiheesta saatu palaute

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä saatiin yhteensä 12 lausuntoa ja 68 mielipidettä.

Viranomaislausunnoissa korostui, että kaavaluonnos on laadittu ylipäättään tarkoin ja ansiokkaasti. Ehdotusvaiheessa nähtiin tarpeen laatia meluselvitys, rakentamistapaohjeet ja hiilitasearviointi. Bergskäret toivottiin myös lisäävän kaava-alueeseen. Kivimuurien arvoa nähtiin tarve korostettavan aikaisempaa enemmän.

Usea mielipide koski yksittäisiä rakennuspaikkoja tai rakennetun kulttuuriympäristön suojelukohteita. Monien osallisten kannanotoissa korostui pohjoiseteläsuuntaista virkistysreittiä koskeva vastustus ja huoli reitin vaikutuksista läheiseen loma-asutukseen. Teollisuusalueiden laajentamiselle ei nähty tarvetta muutaman mielipiteen jättäjän kannanotossa. Kyläsatamantien liikenneturvallisuuden parantaminen nähtiin monessa mielipiteessä tärkeänä.

Tarkemmin saatuun palautteeseen ja siihen laadittuun vastineeseen voi tutustua kaavan liitteessä 9.

Liite 9: Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

2.2.5 Ehdotusvaiheesta saatu palaute

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä saatiin yhteensä 12 lausuntoa ja 58 muistutusta. Ehdotusvaiheesta saatu palaute ja siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 11.

Viranomaislausunnoissa nousi esiin eri teemoja, kuten pima-kohteet, jätehuolto, maa-aineistenottoon liittyvät vaikutukset, polttoaineen jakelu kaava-alueella, kivimuurien suojelutarpeet, esteettömien virkistysreittien tarve ja tulva-alueelle rakentaminen.

Osallisten muistutuksissa keskityttiin pitkälti kaavassa osoitettuihin asukkaiden lähiympäristöön tapahtuviin muutoksiin ja yksittäisiin rakennusoikeuksiin. Näistä esimerkiksi Vaasan sähköverkon mahdollisiin tulevaisuuden tarpeisiin osoitettu itälänsuuntainen voimajohdon ohjeellinen linjavaraus nähtiin riskinä lähialueen asukkaiden terveydelle. Yleisiin tarpeisiin osoitettu Lillörskatanin retkeilyalue uimarantoineen ja mökkeineen herätti myös vastustusta asukkaissa.

Tarkemmin saatuun palautteeseen ja siihen laadittuun vastineeseen voi tutustua kaavan liitteessä 11.

Liite 11: Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

2.3 Ylempiasteiset tavoitteet

2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainituista kohdista voidaan poimia ne, joilla kaavan voidaan todeta toteuttavan tavoitteita, vaikka alueeseen ei varsinaisia valtakunnallisia intressejä kohdistukaan. Raippaluotoa koskien valtakunnallisia tavoitteita kohdistuu suoraan valtakunnallisesti arvokkaille rakennetun kulttuuriympäristön kohteille. Lisäksi kaava-alueita koskien voidaan nähdä nousevan esiin seuraavia tavoitteita:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ekhäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

2.3.2 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.

3. OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

3.1 Yleisperustelu

Kaavan aluevarauksissa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, kunnan linjaamat tavoitteet osayleiskaavalle sekä kaavatyöstä saatu palaute kaavaprosessin aikana. Suojelukohteet (kulttuuriperintö, rakennettu- ja luonnonympäristö) ja niihin liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset perustuvat kaavoituksen yhteydessä tai aiemmin tehtyihin inventointeihin ja selvityksiin.

3.2 Suunnittelualueen mitoitusperusteet

3.2.1 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.

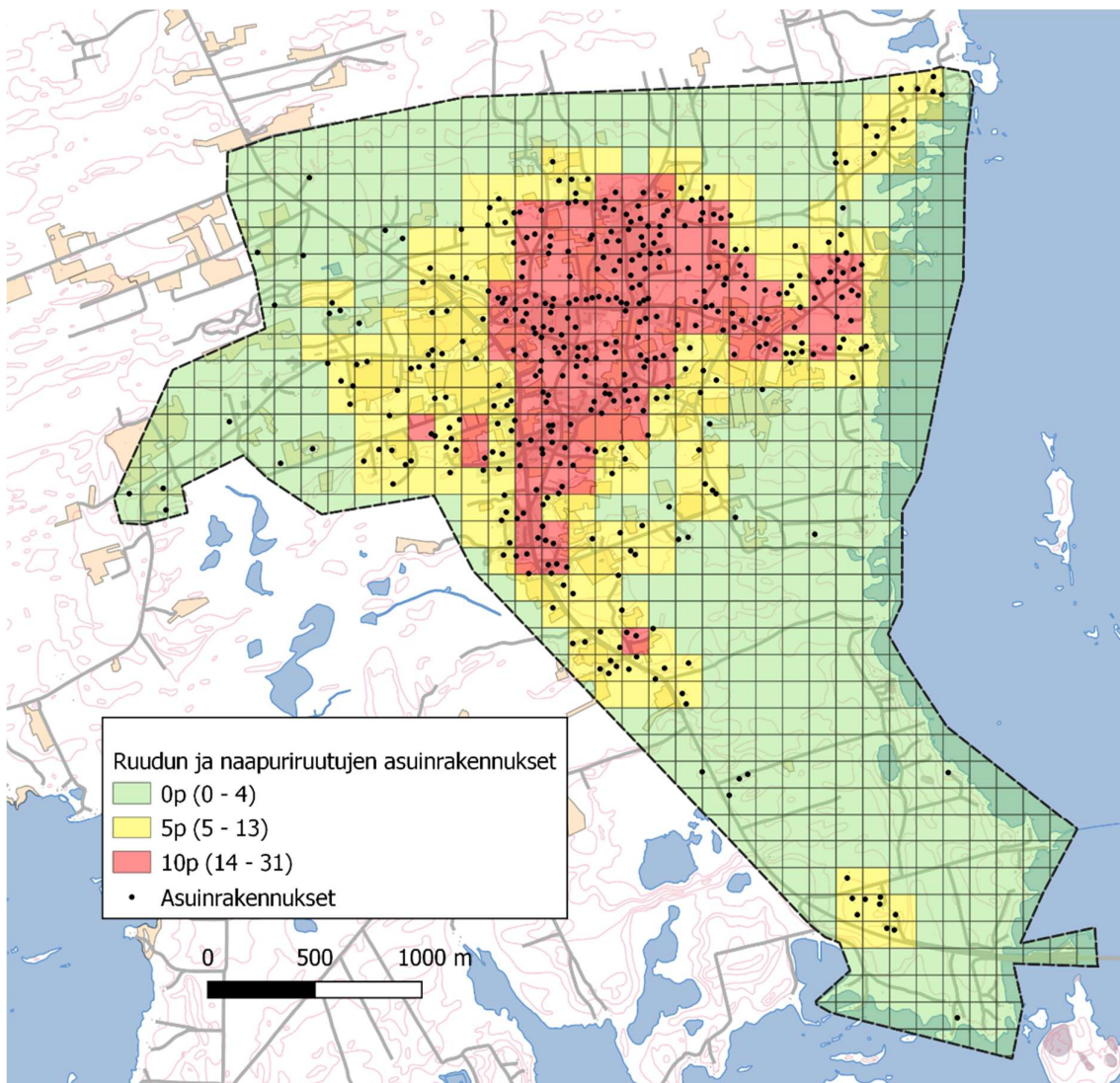
Mustasaaren strategisessa yleiskaavassa Raippaluodon alueelle määritetty väestönkasvutavoite on 1 000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Vaasan kaupunkiseudun rakennemallityössä Raippaluodon kylän väestökasvuksi on esitetty 200 uutta asukasta vastaavalla aikajänteellä. Osayleiskaavatyön yhteydessä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

3.2.2 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



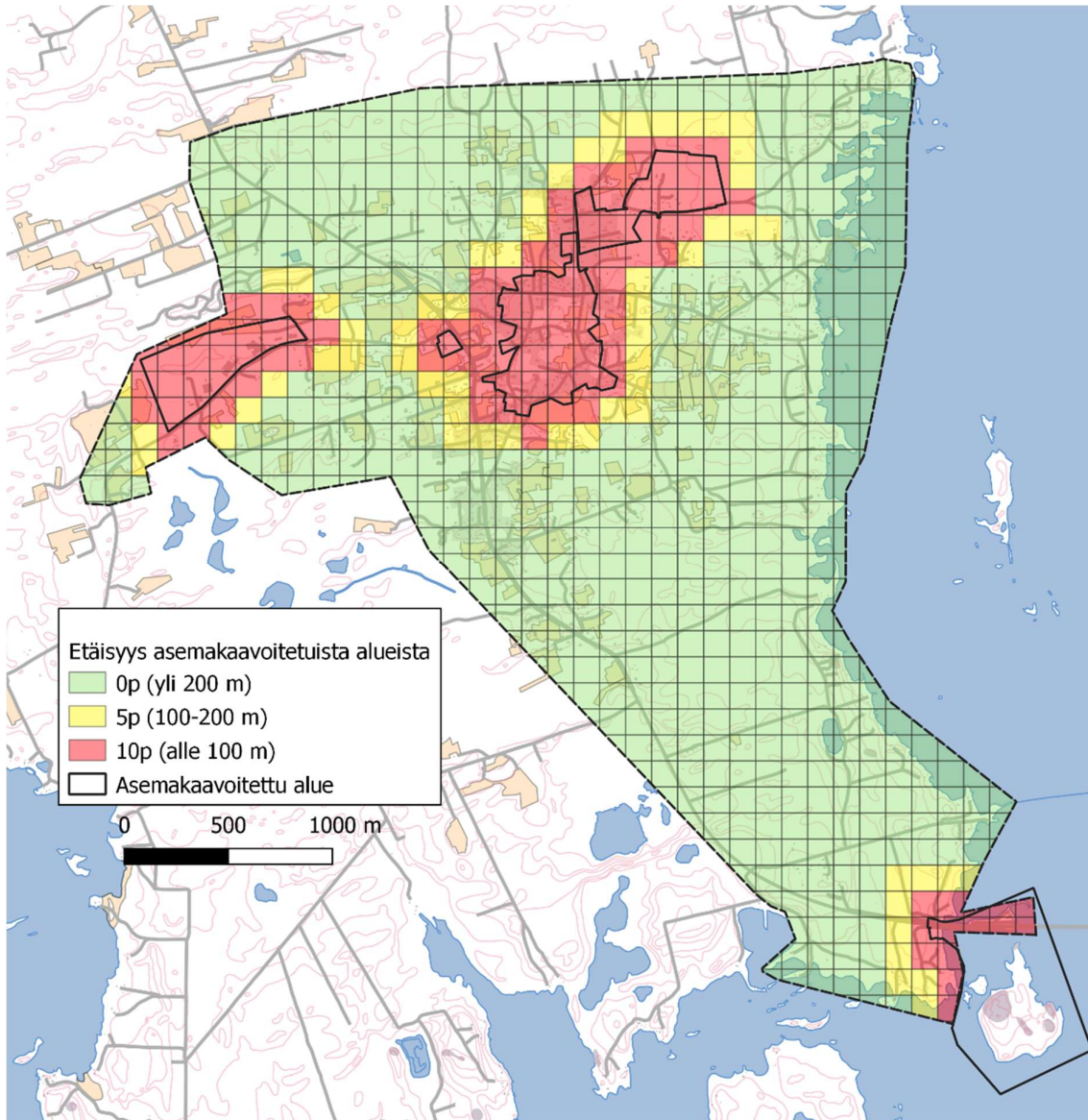
Kuva 50 Kuvassa yhdyskuntarakenteen tiiveyttä kuvaava kartta. Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudussa ja sen välittömissä naapuriruuduissa (3 x 3 ruutua) olevien asuinrakennusten määrä.

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

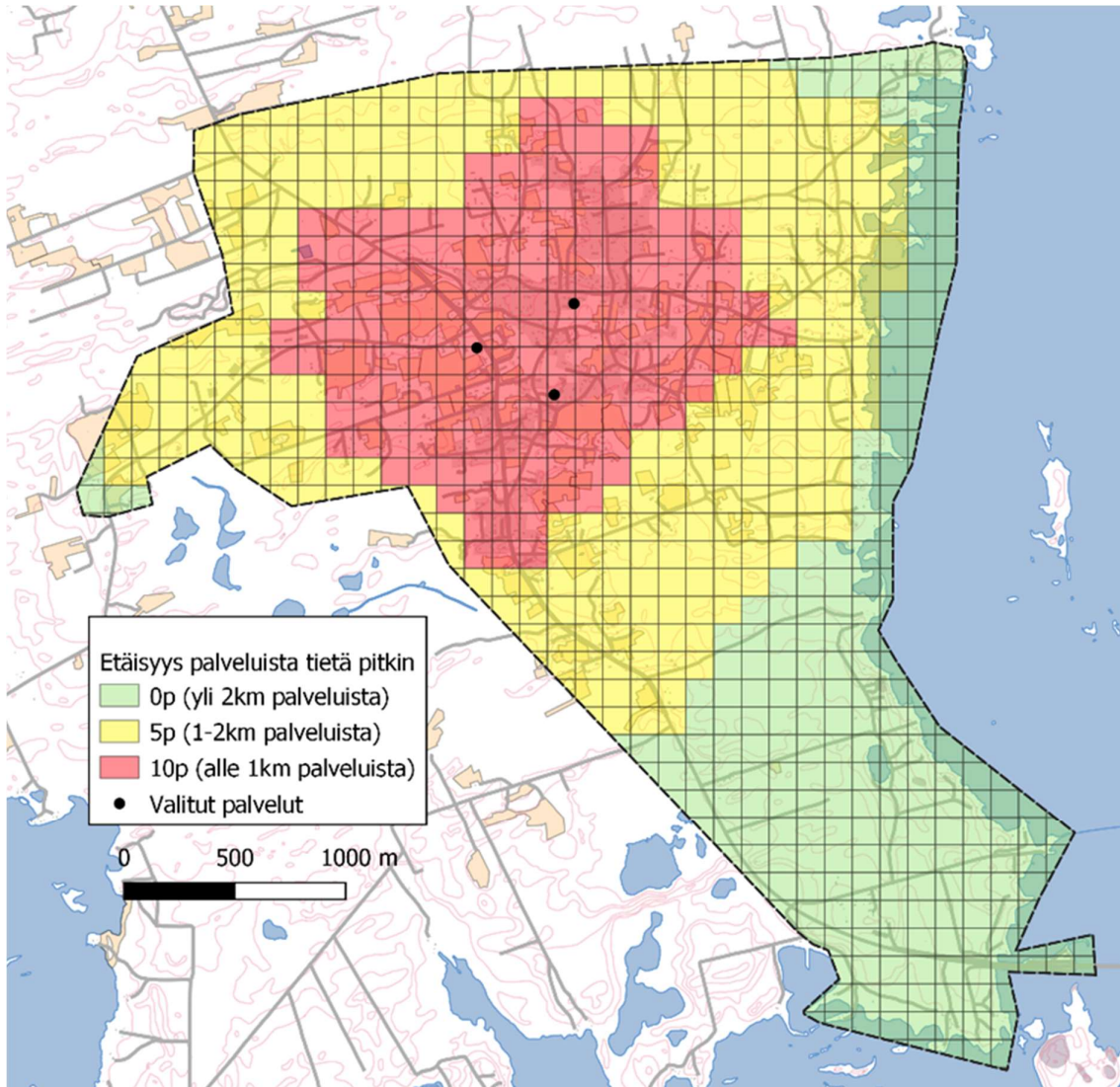


Kuva 51 Kuvassa asemakaavoitettuja alueita kuvaava kartta. Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudun etäisyys asemakaavoitetusta alueesta.

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

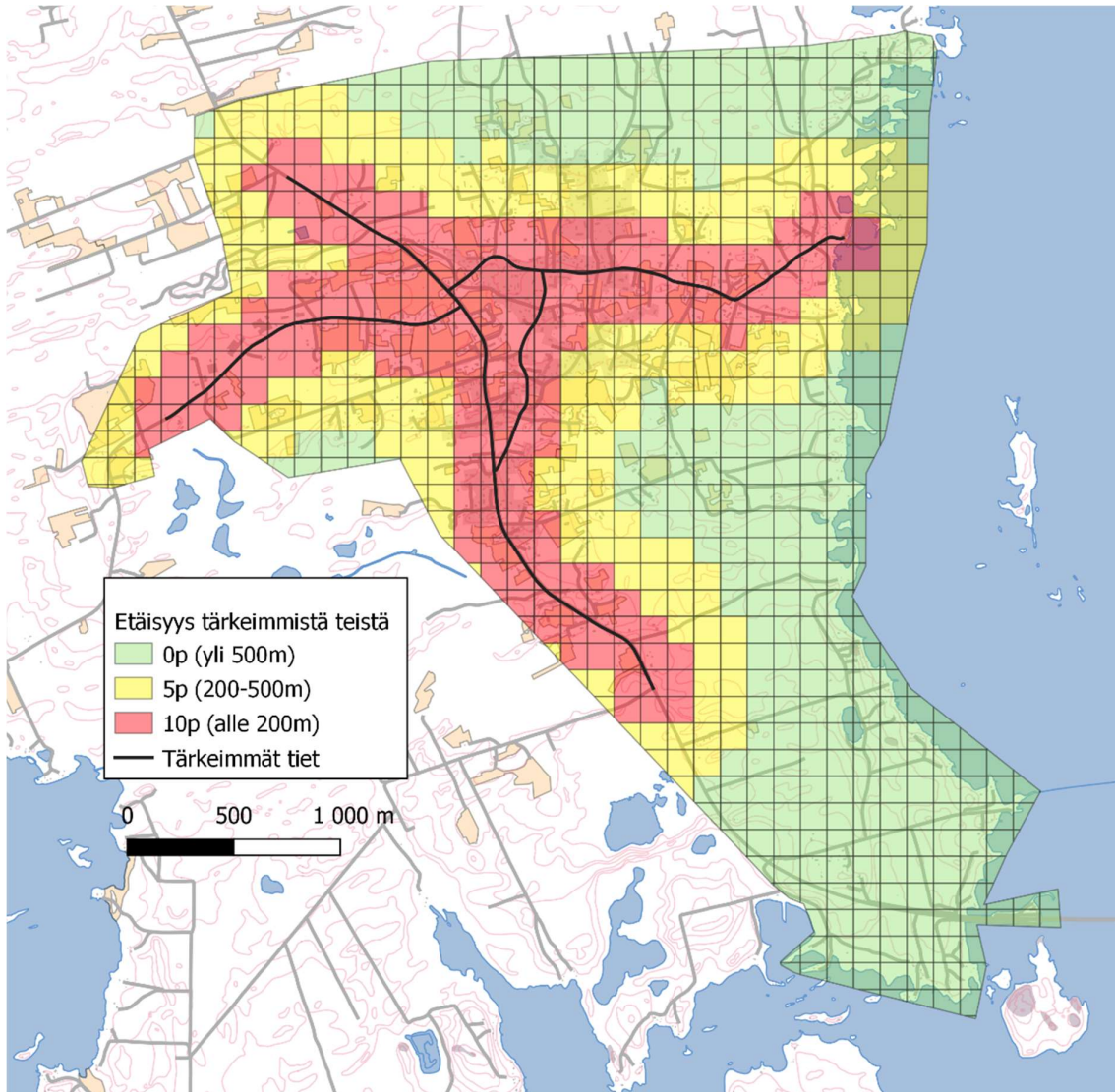


Kuva 52 Kuvassa kartta palveluiden saavutettavuudesta. Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudun etäisyys tietä pitkin vähintään yhdestä seuraavista palveluista: ruokakauppa, koulu, terveyskeskus.

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

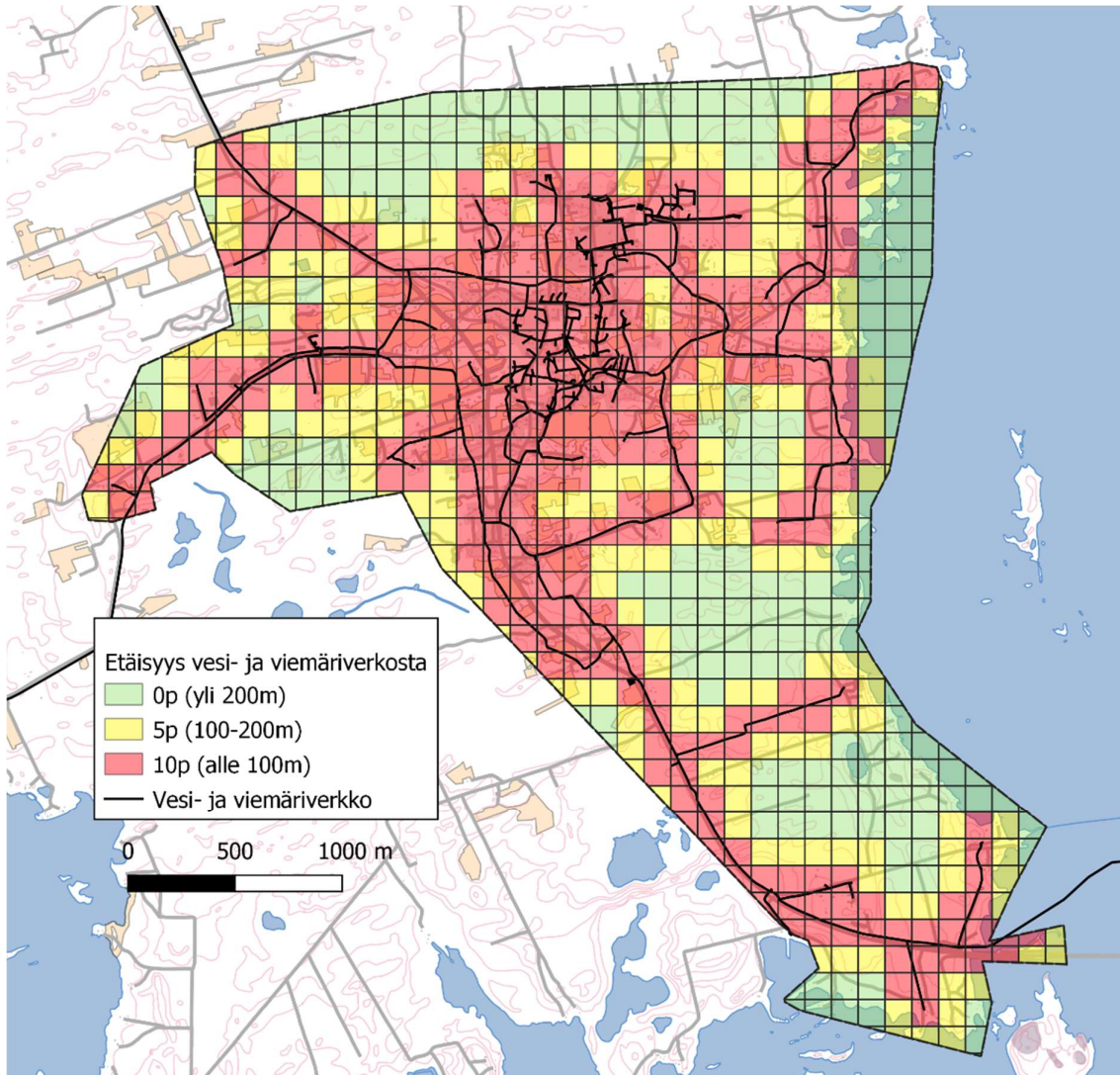


Kuva 53 Kuvassa on esitetty etäisyys merkittävistä teistä. Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudun etäisyys merkittävimmistä teistä, joita ovat Raippaluodontie, Vallgrundintie, Byhamnvägen sekä Kirkkotie. Huomioon on otettu vain ne tieosuudet, joilla nopeusrajoitus on alle 80 km/h.

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



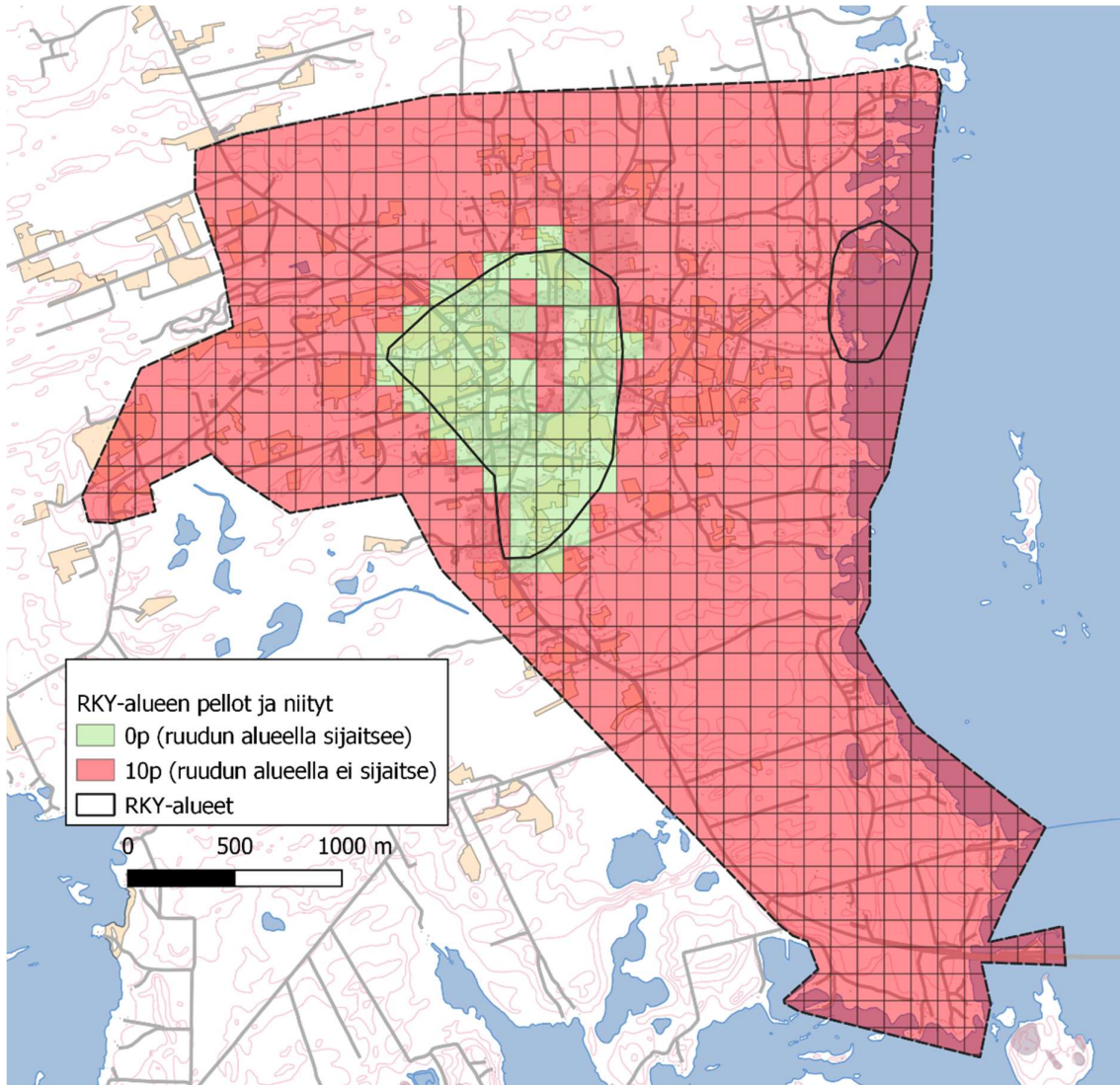
Kuva 54 Kuvassa on esitetty etäisyys yhdyskuntateknikasta. Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudun etäisyys vesi- ja viemäriverkosta.

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 55 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:

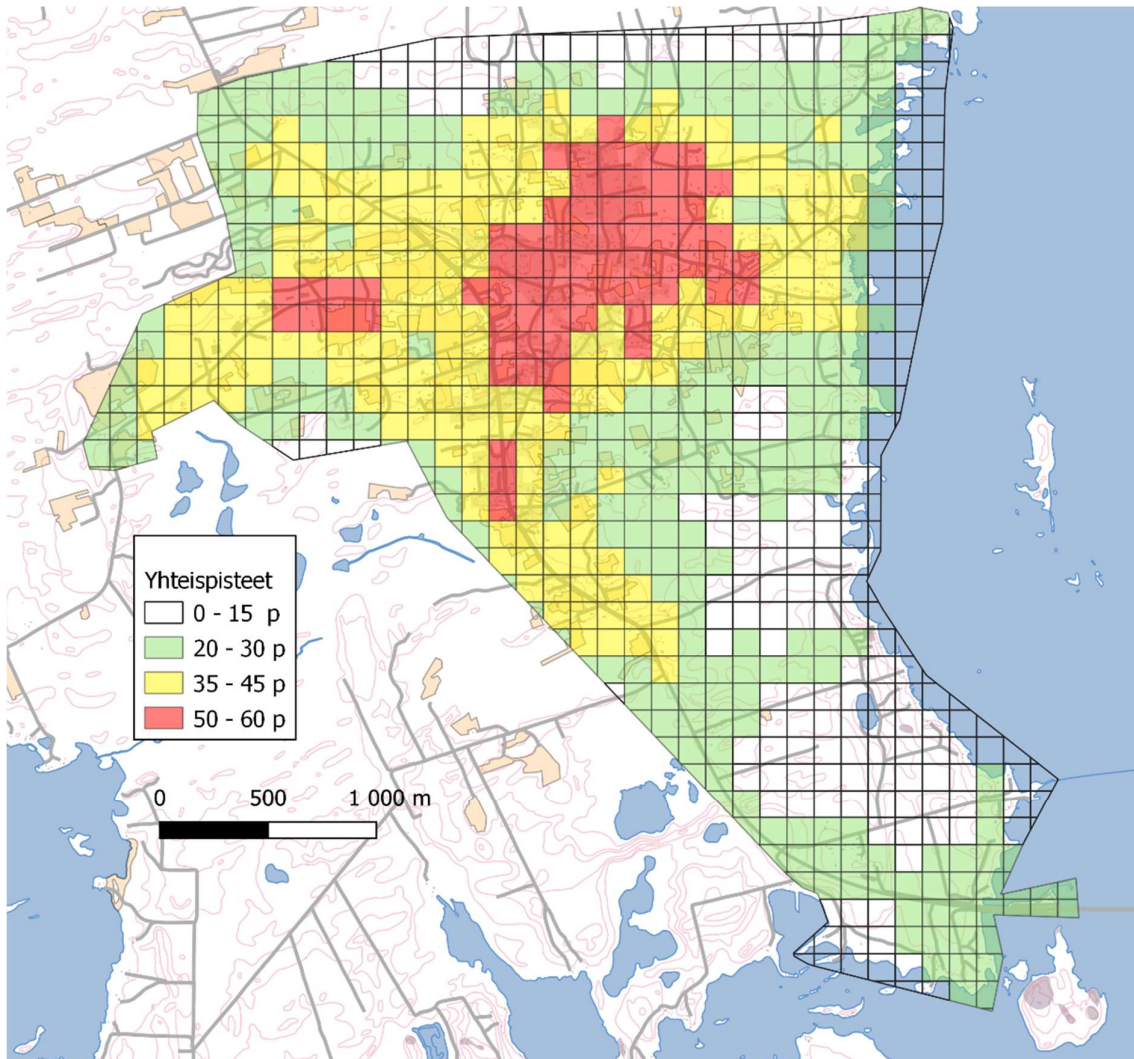
- 0 pistettä, mikäli ruudun alueella sijaitsee RKY-alueeseen sisältyvää pelto- tai niittyaluetta
- 10 pistettä, mikäli ruudun alueella ei sijaitse RKY-alueeseen sisältyvää pelto- tai niittyaluetta

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

Pelto- ja niittyalueet on katsottu Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta.

3.2.3 Vyöhykeanalyysin tulos

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



Kuva 56 Kuvassa on esitetty vyöhykeanalyysin lopputulos.

Pisteet on luokiteltu seuraavasti:

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

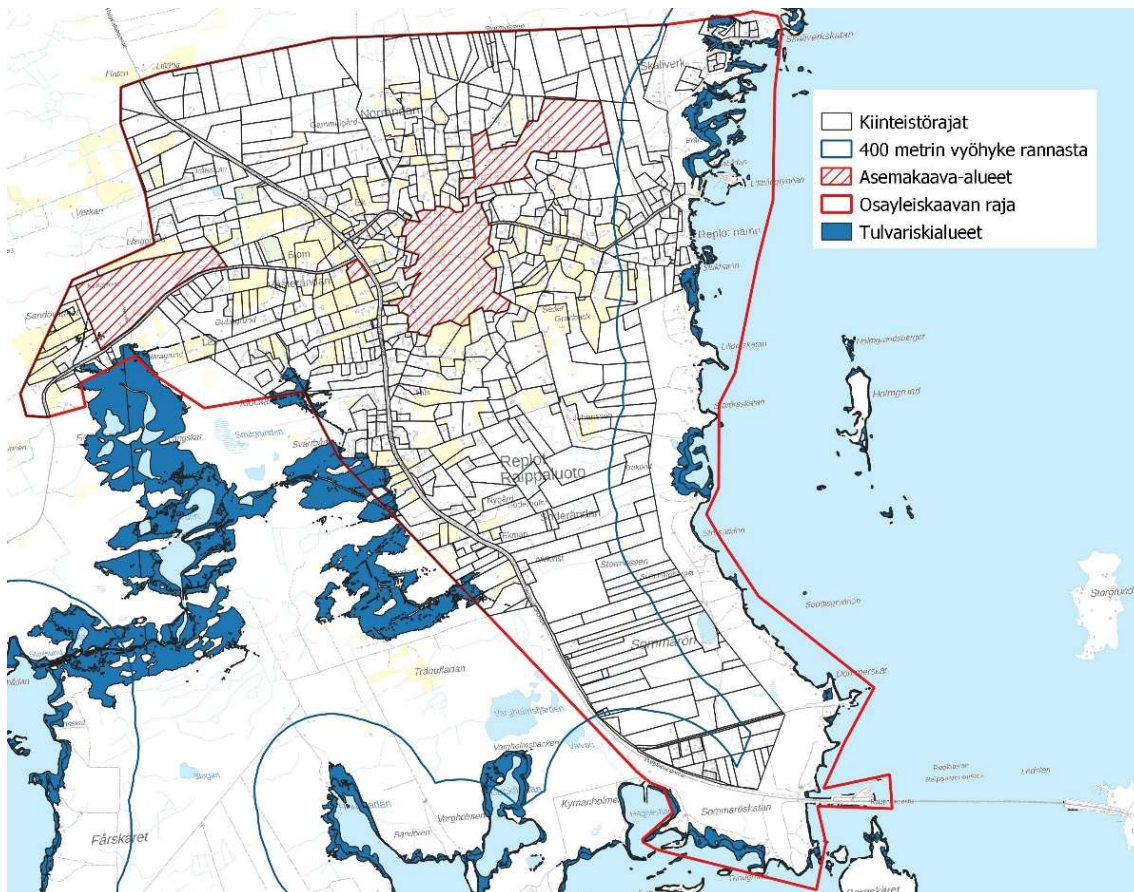
Pisteytyksen perusteella kaava-alue voidaan jakaa neljään edullisuusvyöhykkeeseen, joita käytetään mitoituksen perusteena.

Liite 4: Mitoitusperusteet ja vyöhykeanalyysi

3.2.4 Mitoitusperusteet kylätaajama-alueilla

Raippaluodon osayleiskaava on laadittu siten, että kaavassa osoitetaan asemakaavoitettavat alueet sekä ne kylämaisen asumisen alueet, joilla rakennuslupaa voidaan hakea suoraan osayleiskaavan perusteella MRL 44 §:n mukaisesti. Tämän pykälän soveltaminen edellyttää, että osayleiskaava ohjaa rakentamista tarpeeksi ja että maankäytön ohjaaminen ei edellytä asemakaavan laatimista.

Yksi yleiskaavan tärkeistä edellytyksistä on maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Tämä toteutuu soveltamalla yhtenäisiä mitoitusperiaatteita ja mitoitusvyöhykkeitä sekä kantatilatarkastelun avulla. Ranta-alueilla mitoitus tulee perustumaan voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoitukseen tai voimassa olevien ranta-asemakaavojen mitoitukseen.



Kuva 57 Yllä olevassa kartassa näkyy kantatilamitoituksessa mukana olevat kiinteistöt. Asemakaavoitetut alueet ovat punaisella rasterilla. Sininen viiva merkitsee 400 metrin vyöhykettä rannasta, ja tummansiniset alueet ovat tulvariskialueita.

Kaava-alueen mitoitus on tehty vyöhykeanalyysin perusteella. Mitoitusalueeseen sisällytetty alue vastaa koko kaava-aluetta pois lukien:

- voimassa olevat asemakaava-alueet
- 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 oleminen hyödyttää eniten maanomistajaa.

Mitoitusalueella sijaitsevien kiinteistöjen pinta-alat on jaettu mitoitusvyöhykkeille, jotka vastaavat vyöhykeanalyysin tuloksia (ks. kuva 56). Kiinteistöjen laskennalliset rakennusoikeudet on laskettu seuraavan taulukon mukaisesti.

Laskennalliset rakennusoikeudet	Kiinteistön pinta-ala 1. vyöhykkeellä (m ²)	Kiinteistön pinta-ala 2. vyöhykkeellä (m ²)	Kiinteistön pinta-ala 3. vyöhykkeellä (m ²)	Kiinteistön pinta-ala 4. vyöhykkeellä (m ²)
1.	2000	2000	10 000	50 000
2.	5000	20 000	50 000	x
3.	5000	x	x	x
loput	10 000 / rakennuspaikka	20 000 / rakennuspaikka	100 000 / rakennuspaikka	200 000 / 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: $20\,000 - 2000\text{ m}^2 = 18\,000\text{ m}^2$
2. rakennusoikeus: $18\,000\text{ m}^2 - 5000\text{ m}^2 = 13\,000\text{ m}^2$
3. rakennusoikeus: $13\,000\text{ m}^2 - 5000\text{ m}^2 = 8000\text{ m}^2$

Koska loput rakennusoikeudet vaatisivat vähintään 10 000 neliometriä rakennuspaikkaa kohden, saa kiinteistö kolme rakennusoikeutta ensimmäisellä vyöhykkeellä sijaitsevan pinta-alan perusteella.

3. vyöhyke:

1. rakennusoikeus: $40\,000\text{ m}^2 - 10\,000\text{ m}^2 = 30\,000\text{ m}^2$

Koska toinen rakennusoikeus vaatisi vähintään 50 000 neliometriä ja loput vähintään 100 000 neliometriä rakennuspaikkaa kohden, saa kiinteistö vain yhden rakennusoikeuden kolmannella vyöhykkeellä sijaitsevan pinta-alan perusteella.

Täten esimerkikiinteistö 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. 200-400 metrin vyöhykkeellä merenrannasta (pois lukien rantaosayleiskaavan alueet, ks. kuva 57) annetaan yksi ylimääräinen rakennusoikeus.

Merenläheisen asumisen kehittäminen Raippaluodossa

Osayleiskaavan ohjausryhmä esitti vyöhykeanalyysin tuloksia ja kaavan mitoituserusteita koskevassa kokouksessa 6.10.2020 vyöhykeanalyysiä muutettavan siten, että merenläheisyys toisi lisäpisteitä rakennuspaikkoja koskevaan mitoittukseen. 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 200-400 m säteelle rantaviivasta.
- Osoitetaan suunnittelualueen sisällä olevan Björkö-Raippaluodon rantaosayleiskaavan mukaisilla loma-asumisen alueilla mahdollisuus muuttaa loma-asumista pysyvään asumiseen.

Liite 4: Mitoituserusteet ja vyöhykeanalyysi

3.3 Osayleiskaavan mitoitus

3.3.1 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-5, AT-6) yhteensä 261 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 210 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
 - Käytetyiksi 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 mitoituserusteita 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

3.3.2 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 asumiseen tarkoitetuilla alueilla (A) kunnan omistamia maa-alueita.

Osayleiskaavalla varataan yhteensä noin 35,8 hehtaaria asemakaavoitettavia uusia asuinalueita (A-1, A-res) pientaloasumiseen. Tästä ensisijaisesti uutena asemakaavoitettavan asuinalueena (A-1) on osoitettu yhteensä noin 10,6 ha, jolle tavoitellaan väljää kylämaista asumista. Kun otetaan huomioon keskimäärin 50 km²/asukas sekä 0,05 e^a aluetehokkuus, kaavan toteuttaminen tarkoittaa, että näille alueille voisi sijoittua noin 100 uutta asukasta.

- 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 ensisijaisesti asemakaavoitettavan alueen (A-1) lisäksi asumisen reservialueilta (A/res) yhteensä noin 25,1 ha. Reservialueita on tarkoitus ottaa käyttöön vaiheittain, kun ensisijaiset A-alueet ovat pääosin toteutuneet. Myös reservialueiden asuminen on luonteeltaan väljää, noin 0,05 e^a aluetehokkuudella. Reservialueille voisi sijoittua noin 250 uutta asukasta, mikäli ne tulisivat rakennetuksi.

Mikäli osayleiskaavassa osoitetut uudet asuinalueet (A, A/res.) toteutuisivat kokonaan, olisi uusien asukkaiden määrä näillä asuinalueilla yhteensä noin 350 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. C-aluetta on osayleiskaava-alueella yhteensä noin 4,2 ha, josta uutena asemakaavalla ratkaistavana C-alueena on osoitettu n. 2,9 ha. C-alueesta noin kolmannes voisi arviolta toteutua asumisena. Mikäli noin 33 % C-alueiden pinta-alasta tulisi käytettäväksi asuinrakentamiseen tontitehokkuudella 0,30 ja asumisväljyydellä 50 k-m²/asukas, voisi C-alueille sijoittua noin 85 uutta asukasta.

Lisäksi kaavan ranta-alueilla on yhteensä 62 kpl loma-asuntoja ja loma-asumisen rakennuspaikkoja, joista 46:llä loma-asuminen on mahdollista muuttaa pysyvään asumiseen. Mikäli näistä arviolta 30 % toteutuu pysyvänä asumisena, voi ranta-alueelle muuttaa kaavan tavoitevuoteen mennessä noin 40 uutta asukasta.

Osayleiskaavassa on myös n. 5,2 ha asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja uusia teollisuusalueita TY. Aiemmin asemakaavoitettua teollisuusaluetta on n. 17,6 ha, josta osa on toteutumatta.

Kyläsataman pohjoispuolinen noin 3,3 ha alue on varattu merkinnällä RM matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

3.4 Kokonaisrakenne

3.4.1 Asumista koskevat merkinnät kaavakartalla

A

ASUNTOALUE, JOKA ON ASEMAKAAVOITETTU.

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

Merkinnällä on osoitettu aiemmin asumiseen asemakaavoitetut alueet.

A-1 (valkoinen keskusta)

ASUNTOALUE, JOKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI.

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

Nykyisen asemakaavoitetun alueen laajenemisalueita kyläkeskuksessa on osoitettu aluevarauksella A. Uutta asemakaavalla ratkaistavaa pientaloasumista A-1 osoitetaan 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 VR-alueelle (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, kytketty pientalo sekä erillispientalo) sekä näihin liittyviä liike-, palvelu- ja työtiloja.

Asemakaavalla ratkaistavan pientaloasumisen reservialueita osoitetaan Dommelskatintien molemmin puolin venevalkaman läheisyyteen kaavan eteläosassa sekä Östra Nyvägenin varrelle noin 1,5 km etäisyydelle Raippaluodon koulusta. Alueet toteuttavat kunnan tavoitteita merenläheisen asumisen mahdollisuuksien kehittämisestä. Alueilta on esitetty yhteydet meren rantaan. Alueet ovat tavoitteena toteuttaa väljänä kylämäisenä kokonaisuutena.

AT-5

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 sovittava huolellisesti maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan, mikä koskee rakennusten mittasuhteita, korkeuksia, katon muotoja, materiaaleja sekä väritystä.

Nykyistä kyläasutusta ja sen laajenemisaalueita kyläkeskuksessa on osoitettu aluevarauksella AT-5. Merkintä mahdollistaa asumistoimintojen lisäksi kylätaajamaan sopivien ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotanto-, varasto- ja työtilojen sijoittamisen alueelle.

AT-6

KYLÄASUTUKSEN ALUE.

Alue on tarkoitettu merenläheistä pientaloasutusta sekä pienimittakaavaisia ympäristöhäiriötä 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-6, jolla pyritään monipuolistamaan mahdollisuuksia merenläheiseen asumiseen. AT-6 alueilta on osoitettu virkistysyhteyksin pääsy meren rantaan.

AT-7

KYLÄASUTUKSEN ALUE.

Alue on tarkoitettu merenläheisiä erillispientaloja ja loma-asumista varten. Alueelle voidaan myöntää rakennuslupa osayleiskaavan perusteella MRL 72 §:n mukaisesti. Alueella sijaitseva loma-asuminen voidaan muuttaa pysyvään asumiseen. Rakennusluvun myöntäminen pysyväälle 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 pysyväään asumiseen merkinnällä AT-7. Muista kyläasutuksen aluevarauksista poiketen ranta-alueelle ei osoiteta mahdollisuutta sijoittaa kiinteistöille tuotanto- tai varastotiloja.

3.4.2 Keskustatoimintoja, työpaikkoja ja palveluita koskevat merkinnät kaavakartalla C

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alueelle saa osoittaa keskustaan 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. Alueen pelto- ja niittyalueita suositellaan hyödynnettävän asumisen yhteydessä viljelypalstoina.

Salen kiinteistön osalla on voimassa asemakaava, jossa alueelle on osoitettu liiketoiminnan lisäksi myös polttoaineenjakehua. Muilta osin osayleiskaavan C-alueilla tulee mahdollinen polttoaineen jakelu tutkia tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

P

PALVELUJEN ALUE.

Kirkkotien varren Tarmo Lähikaupan kiinteistö ja seuraintalo Kyläsatamantien varrelta 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 kyläkeskustassa sekä paloasema Raippaluodontien varrelta.

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 teollisuus- ja työpaikka-alueet Vallgrundintien varrella ja uusi TY-alue Vallgrundintien eteläpuolelta.

3.4.3 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 ja Bergskäretin saarella.

VR/k

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Alueelle voidaan rakentaa pinta-alaltaan korkeintaan 30 k-m2 suuruisia mökkejä. Luku VR- merkinnän alla osoittaa rakennusten suurimman sallitun määrän ja suurimman sallitun yhteenlasketun kerrosalan.

Retkeily- ja ulkoilualueita, johon voi rantayleiskaavan mukaisesti osoittaa 4 mökkiä on osoitettu meren rantaan Lillörskatanille.

VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat urheilukentät kyläkeskuksessa ja Vallgrundintien varrella.

VV

UIMARANTA.

Suunnitelma-alueella on julkinen ranta (Raippaluodon satamassa) ja lisäksi kaava-alueelle on suunniteltu uimarannat Lillörskataniin ja Bergskäretiin.

3.4.4 Loma-asumista ja matkailua koskevat merkinnät kaavakartalla

RM

MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

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

Matkailupalveluiden alueita on osoitettu kaava-alueen eteläosaan Bergskäretin saarelle ja sen läheiselle mantereen puoleiselle rannalle sekä Raippaluodon sataman yhteyteen nykyisen kesäteatterin ympäristöön.

RA

LOMA-ASUNTOALUE.

Alueelle voidaan myöntää rakennuslupa osayleiskaavan perusteella MRL 72 §:n mukaisesti. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan, mikä koskee rakennusten mittasuhteita, korkeuksia, katon muotoja, materiaaleja sekä väritystä. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Ranta-alueella saa loma-asunnon yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla olla enintään 150 m² ja kerrosluku enintään 1 3/4. Rakennusoikeus voidaan jakaa enintään 5 rakennuksen kesken: loma-asunnon, saunarakennuksen, vierasmajan ja talousrakennusten. Loma-asunnon suurin sallittu kerrosala on 100 m². Vierasmajan suurin sallittu kerrosala on 30 m², eikä vierasmajassa saa olla keittiötiloja. Samaan rakennuspaikkaan kuuluvat rakennukset saavat sijaita enintään 40 metrin etäisyydellä päärakennuksesta ja varata rantaa enintään 40 metriä.

Raippaluodontien pohjois- ja eteläpuolella sijaitsevat ranta-asemakaavoitetut alueet on osoitettu Raippaluodontien eteläpuolisilta osin RA-alueena. Siinä rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu ranta-asemakaavaan. Muilta osin kaava-alueen etelärajan RA-alueet perustuvat rantaosayleiskaavan mitoitukseen.

3.4.5 Rakennuspaikkoja kuvaavat merkinnät kaavakartalla

BJÖRKÖ-RAIPPALUOTO RANTAOSAYLEISKAAVAN MITOITUKSEN RAJA

Merkintä osoittaa Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavan mukaisen mitoitusalueen. Rantaan sijoittuvilla AT-7 alueilla ja RA-alueilla rakennuspaikat perustuvat rantayleiskaavan mitoitukseen. Muilta osin osayleiskaavan kyläasutuksen AT-alueille osoitetut rakennuspaikat perustuvat kaavaselostuksen liitteen 4 mitoituserusteisiin ja liitteen 5 kantatilaselvitykseen.

Kaavakartalla punaisella pistekatkoviivalla osoitettu at-viiva kertoo rajan, jonka meren puoleisella alueella rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu rantayleiskaavan mitoitukseen ja länsipuolisella osalla Raippaluodon osayleiskaavatyön yhteydessä laadittuihin mitoituserusteisiin ja kantatilaselvitykseen.

UUSI RAKENNUSPAIKKA

Kantatilaselvityksen (liite 5) mukainen uusi rakennuspaikka. Rakennuspaikan sijainti on ohjeellinen.

Vihreällä ympyrällä on osoitettu ne uudet rakennuspaikat, jotka perustuvat Raippaluodon osayleiskaavatyön yhteydessä laadittuihin mitoitusterusteisiin ja kantatilaselvitykseen.

UUSI RAKENNUSPAIKKA TULVA-ALUEELLA

Kantatilaselvityksen (liite 5) mukainen uusi rakennuspaikka. Rakennuspaikan sijainti on ohjeellinen.

Oranssilla ympyrällä on osoitettu ne uudet rakennuspaikat, jotka perustuvat Raippaluodon osayleiskaavatyön yhteydessä laadittuihin mitoitusterusteisiin ja kantatilaselvitykseen, mutta sijoittuvat tulvavaara-alueelle. Rakentamisen yhteydessä tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara ja alin rakentamiskorkeus 2,3 metriä keskivedenkorkeuden (N2000) yläpuolella.

BJÖRKÖ-RAIPPALUOTO RANTAOSAYLEISKAAVAN TAI RANTA-ASEMAKAAVAN MUKAINEN RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikan sijainti on ohjeellinen. Sekä toteutuneet että rakentamattomat rakennuspaikat on osoitettu samalla symbolilla.

Sinisellä ympyrällä on osoitettu ne uudet rakennuspaikat, joiden mitoitus perustuu Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavan mukaiseen rakennusoikeuslaskelmaan tai alueella voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.

OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Harmaalla pallolla on osoitettu kaava-alueen olemassa olevat rakennuspaikat, jotka eivät sijoitu ranta-alueelle.

SAUNARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA

Merkinnällä on osoitettu MRL:n 72 § 6 mom. oikeudella rakennettavat rantasaunojen rakennuspaikat. Suurin sallittu rakennusala 25 k-m². Rekisterinumero sa-merkinnän alapuolella osoittaa kiinteistön, jolle rakennusoikeus kuuluu.

Yksittäinen ranta-asemakaavan mukainen saunan rakennusoikeus on osoitettu kaava-alueen eteläosaan.

3.4.6 Liikennratkaisut

Osayleiskaavassa esitetyt liikennratkaisut pohjautuvat pitkälti nykyisen liikenneverkon varaan. Uusia tieyhteyksiä on esitetty nykyisten metsätiepohtien (ajopolkujen) tai yksityisteiden kohdalle, joiden varrelle on kaavassa esitetty uutta kyläasumista AT tai asemakaavalla ratkaistavaa asuinalueita A, A-1, A-res. Lisäksi Lillörskatanin alueelle osoitetaan uusi tie, joka tarvitaan kulkuyhteydeksi alueen majoitustökeille sekä huoltoliikenteelle alueen uimarannalle.

Kaavassa esitetyt uudet tieyhteydet ovat pääosin yksityisteitä lukuun ottamatta katuosuuksia, jotka johtavat asemakaavoitettavalle alueelle ja tai asumisen reservialueelle. Östra Nyvägen ja Dommerskatintie muuttuvat tulevaisuudessa kaduiksi, mikäli niiden yhteydessä sijaitsevat asumisen reservialueet lähdetään toteuttamaan asemakaavalla.



Kuva 58 Kuvassa on esitetty poikkileikkaus, jota suositellaan tutkittavaksi tarkemmin Kyläsatamantielle ja Kirkkotielle.

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 liikenneturvallisuutta teollisuustoimintojen mahdollisen laajentumisen myötä. Kyläsatamantiella uutta jalankulun ja pyöräilyyhteyttä ei ole kaavaan merkitty, mutta yhteyden kehittäminen kylätienä nostaa esiin myös tarpeen huomioida jalankulun ja pyöräilyn turvallisten edellytysten soveltaminen kylämaiseen miljööseen soveltuvaksi. Kyläsatamantielle voisikin harkita 2-1 -tyyppistä poikkileikkausta (kuva 58), jossa on erillinen jalkakäytävä, ajokaistaviivalla erotellut pyöräkaistat tien molemmiin puolin sekä yksi ajorata moottoriajoneuvoliikenteelle (kts. Väyläviraston ohjeita 18/2020, Pyöräliikenteen suunnittelu). Moottoriajoneuvoliikenne voi kohtaamistilanteissa käyttää pyöräilijöille tarkoitettuja kaistoja.

Vastaavaa kuvan 58 mukaista poikkileikkausta voisi harkita myös Kirkkotielle Raippaluodontien ja Kyläsatamantien välille. 2-1 -tie soveltuu hyvin kylämaisiin miljöihin, joissa on rakennettua ympäristöä tien läheisyydessä.

Maakuntakaavan mukaisesti kaavaluonnoksessa on esitetty ulkoilureittiyhteyksiä osayleiskaava-alueen itäiselle puolelle rannikon tuntumaan, pohjoisosan metsäalueille Raippaluodon satamalta Raippaluodontielle sekä Raippaluodontietä pohjoiseen Västra Norrhag skogsvägenille. Virkistysreitit on esitetty jatkuvan kaava-alueen ulkopuolella pohjoiseen ja länteen.

Kaava-alueen satamiin johtavat olemassa olevat veneväylät on merkitty kaavakartalle.

3.4.7 Liikennettä koskevat kaavamääräykset

Seututie/pääkatu

Seututietä/pääkatua esittävä viiva osoittaa alueen keskeisimmät ajoneuvoliikenteen yhteydet, joilla liikennemäärät ovat isoimmat ja joilla jalankulku ja pyöräily tulee erottaa ajoradasta liikennemäärien ja paikoittain korkeidenkin nopeusrajoitusten vuoksi. Raippaluodontie Raippaluodon 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. Kaavassa esitetyt yhdystiet ovat Kyläsatamantie, Vallgrundintie sekä Raippaluodontie Kyläsatamantien liittymästä pohjoiseen.

Liityntäkatu/tärkeä yksityistie

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

Kehitettävä kylätie

Merkinnällä on osoitettu Kyläsatamantie ja Kirkkotie, joiden kehittämisessä tulee huomioida kylämainen miljöö ja siihen soveltuvat jalankulun ja pyöräilyn ratkaisut. Kylätien liikenneturvallisuutta tulee parantaa tarkemmassa suunnittelussa.

Uusi tai parannettava katu/tie

Merkinnällä tarkoitetaan uusia tai parannettavia katu- tai tieyhteyksiä. Uusien katujen/teiden liikenteellinen poikkileikkaus tulee suunnitella vastaamaan niille tarkoitettua liikenteellistä asemaa. Merkittävimpinä parannettavina tieosuuksina on osoitettu Dommerskatintie ja sille Raippaluodontieltä johtava uusi linjaus, Söderändaniin johtava nykyinen kärrypolku ja Östra Nyvägen.

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.

Ulkoilureitin yhteystarve

Merkinnällä on osoitettu ulkoilureittiverkoston yhteystarpeet. Ulkoilureitin perustamiseksi on kuultava alueen maanomistajia ja laadittava reittisuunnitelma, jonka alueellinen ELY-keskus vahvistaa. Mikäli asianosaiset ovat sopineet alueen luovuttamisesta ulkoilureittia varten, voidaan ulkoilureitti perustaa osayleiskaavaratkaisu huomioiden myös ilman reittisuunnitelmaa.

Ohikulkutien ohjeellinen sijainti

Kaavaluonnoksessa on osoitettu yhteystarvemerkinnällä uusi ohikulkutie Raippaluodontieltä Vallgrundintielle ja edelleen Vallgrundintieltä Raippaluodontielle. Merkintä sijoittuu myös osayleiskaava-alueen ulkopuolelle ja on tältä osin vain informatiivinen. Ohikulkutiellä vastataan mahdolliseen tulevaisuuden tarpeeseen, jossa Raippaluodon kyläalueen läpikulkeva liikenne kasvaa esim. vilkastuneen sataman (Svedjehamn) tai Ruotsin ja Suomen välille rakennetun kiinteän siltayhteyden myötä.

Kehitettävä liittymä

Merkinnällä osoitetut liittymäalueet tarvitsevat jatkotoimia liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Merkinnällä on osoitettu Bergskäretin ja Maailmanperintöportin liikennetarkaisut.

LV-5

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. Alueella sijaitsevien venevajojen käyttötarkoitusta saa muuttaa matkailupalveluiden tarpeisiin osayleiskaavan rakentamistapaohjeet huomioiden (kaavaselostuksen liite 10).

Merkinnällä on osoitettu Raippaluodon vierassatama, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

LV-6

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. Alueella sijaitsevien venevajojen käyttötarkoitusta saa muuttaa matkailupalveluiden tarpeisiin osayleiskaavan rakentamistapaohjeet huomioiden (kaavaselostuksen liite 10).

Merkinnällä on osoitettu Båthusvägenin varrella sijaitseva venevalkama, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

LV-7

VENEVALKAMA.

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

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen eteläosien venevalkamat Dommelskatvägenin päässä, Maailmanperintöportin yhteydessä ja Bergskäretillä.

VENEVÄYLÄ

Kaava-alueen satamiin johtavat olemassa olevat veneväylät on merkitty kaavakartalle.

3.4.8 Erityisalueita koskevat kaavamääräykset

ET

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

Merkinnällä ET on osoitettu mm. Raippaluodon kylän keskellä sijaitseva masto.

EH

HAUTAUSMAA-ALUE.

Merkinnällä on osoitettu Raippaluodontien ja Sandbackvägenin risteyksessä sijaitseva hautausmaa ja sen laajenemisalueet.

EN

ENERGIAHUOLLON ALUE.

Energiahuollon alue on osoitettu Vaasan Sähköverkon tarpeisiin mahdollista 110/20 kV sähköasemaa varten.

EV

SUOJAVIHERALUE.

Suojaviheraluetta on osoitettu Raippaluodontien varteen suojaamaan asemakaavoitettavaksi asuinalueeksi varattu aluetta liikennemelulta.

3.4.9 Suojelukohteita koskevat kaavamääräykset

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. Tarkistuksia kohteisiin on tehty myös kaavan nähtävilläolon yhteydessä saadun palautteen myötä. Kaavakartalla esitetyt numeroinnit perustuvat rakennusinventoinnin mukaiseen 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. Peltöalueiden 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.

Numero viittaa rakennusinventoinnin kohdenumerointiin.

sr

SUOJELTAVA 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 muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaisille varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Suojelu ei käsitä rakennuksen sisätiloja. Numero viittaa rakennusinventoinnin kohdenumerointiin.

s

HUOMIONARVOINEN RAKENNUS.

Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai maisemakuvan kannalta huomion arvoinen rakennus. Rakennuksessa tehtäviin muutoksiin on haettava lupa. Numero viittaa rakennusinventoinnin kohdenumerointiin.

Inventoinnin suosituksista poiketen kaavaan ei esitetä suojeltavaksi seuraavia kohteita:

- 16. Öu Kalos
- 18. Minas
- 24. Björkasis
- 42. Antis Edos
- 44. Lisos
- 62. Simos
- 97. Marios
- 100. Österholms
- 103. Nabbas Frias
- 115. Hårrback Lennartos
- 117. Batos Edos
- 130. Nynäs Kes
- 131. Nybennis
- 135. Skyddskårsstugan

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. Kyseiset rakennukset ovat kuitenkin dokumentoituina rakennusinventoinnin kohdekorteilla.

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.

luo/ak

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Merkinnällä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, jotka perustuvat 19.6.2012, § 70 hyväksyttyyn Havets Hus asemakaavaan. 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

MERIVESITULVARAJA.

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

tu-1

MERIVESITULVARAJA.

Kerran 100 vuodessa toistuvan tulva-alueen raja (HW 1/100).

Alueella ei sijaitse tiedossa olevia muinaismuistoja.

3.4.10 Maa- ja metsätaloutta koskevat kaavamääräykset

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 viljelykäytössä 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. Alueen olemassa olevat kiviaidat ja vastaavat rakenteet tulee säilyttää.

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.

3.4.11 Vesialueita koskevat kaavamääräykset

W

VESIALUE.

3.4.12 Muut merkinnät

MAHDOLLISESTI PILAANTUNEET MAAT

Kohdemerkinnällä on osoitettu mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet, joilla maaperän pilaantuneisuus ja puhdistamistarve on selvitettävä ja tarvittaessa puhdistettava ennen alueeseen kohdistuvia toimenpiteitä.

LIIKENNEMELUALUE

Tieliikenteen laskennallinen melualue (55 dB, ennustetilanne v. 2040, päivä (klo 7-22)). Nykyisiä asuinrakennuksia saa korjata tai korvata nykyisessä laajuudessaan. Rakennusten suunnittelussa ja sijoituksessa on huomioitava valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ulko- ja sisätiloissa.

KEHITTÄMISALUE

Alueelle voidaan sijoittaa tarkempaan suunnitteluun perustuen aurinkosähkövoimalan paneeleita ja laitteistoja, nostomuuntajia sekä aurinkovoimalan paikalliseen jakeluverkkoon kytkeviä sähköasemia ja/tai ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa.

Ohjeellisella merkinnällä on osoitettu kaava-alueen eteläosaan kehittämisaluetta, jolla mahdollistetaan alueelle aurinkovoiman tai vaihtoehtoisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden sijoittaminen tarkempaan suunnitteluun ja luvitukseen perustuen. Maa- ja metsätaloustoiminta saa jatkua alueella, mikäli aluetta ei kehitetä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Raippaluodossa nähdään olevan potentiaalia hyödyntää uusiutuvan energian muodoista erityisesti aurinkovoimaa. Noin 10 ha suuruiselle alueelle mahtuisi karkeasti arvioiden 3 MWp aurinkovoimala, joka voisi tuottaa noin 2800 MWh/a. Jos talouden keskimääräinen sähkönkulutus olisi 15 000 kWh/a, niin 450 talouden kulutus olisi 6 750 MWh/a. Täten kaava-alueelle osoitetulla aurinkovoimalan alueella voitaisiin kattaa noin 40 % kaava-alueen talouksien energiatarpeesta kaavan tavoitevuoden asukasmäärä huomioiden. Aurinkovoimalan sijoittamista alueelle tukee sen rinnalle osoitettu ohjeellinen voimajohdon linjavaraus sekä n. 3 km etäisyydelle osoitettu sähköaseman aluevaraus.

110 kV VOIMAJOHDON OHJEELLINEN LINJAVARAUS

Johtolinjaus tulee toteuttaa maakaapelina.

Voimajohdon ohjeellinen linjavaraus on osoitettu Vaasan Sähköverkon tarpeisiin. Voimalinja perustuu maakuntakaavaan.

3.4.13 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-5 ja AT-6 voidaan enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupa myöntää yleiskaavan perusteella MRL 44 §:n mukaisesti. Rakennuspaikkojen lukumäärä kiinteistöittäin on osoitettu kaavaselostuksen liitteessä nro 5.

AT-7 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.

Jätevesihuollossa on huomioitava Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla, Mustasaaren kunnan ympäristönsuojelumääräysten ja rakennusjärjestyksen edellyttämällä tavalla.

Olemassa olevan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Uudisrakentaminen on sovitettava ympäröivään rakennuskantaan mittakaavan, massoittelemisen, materiaalien ja väriyksen 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.

Liittyminen uusilta rakennuspaikoilta maantieverkkoon tulee ensisijaisesti tapahtua olemassa olevia tai kaavassa osoitettuja kokoojakatuja pitkin.

Asemakaavoitettavan alueen yhteyteen voidaan asumisen lisäksi osoittaa alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä, virkistysalueita ja alueita uusiutuvia energialähteitä hyödyntävien alueellisten energiaratkaisujen järjestämistä varten.

Kivimuureja koskevissa maankäytön suunnitelmissa tulee Pohjanmaan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiselle.

Tulvariskialueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara.

Alin rakentamiskorkeus on 2,3 metriä keskivedenkorkeuden (N2000) yläpuolella.

4. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

4.1 Arviointimenetelmät

Osayleiskaavan vaikutuksia on arvioitu MRL 9 § mukaisesti vertaamalla nykyistä maankäytön tilannetta tilanteeseen, jossa osayleiskaavan kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet kaavan tavoitevuonna 2040. Arviointi on tehty asiantuntijatyönä hyödyntäen kaava-aluetta koskevia selvityksiä, kartta- ja maastotarkasteluja, asukastapaamisia sekä viranomaiskannanottoja. Arviointeja on täydennetty valmisteluvaiheesta ja kaavaehdotuksen 1. nähtävillä olosta saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten pohjalta kaavan. 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 vaikutusselvityksissä tai kaavaluonnosten kootussa arvioinnissa" (Ympäristöhallinnon ohjeita 10/2006, s.26).

4.2 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.

Raippaluodon osayleiskaava edistää alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Siinä luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Kaavassa luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Osayleiskaava edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta sekä erityisesti kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä.

Osayleiskaavassa uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet on sijoitettu siten, että ne ovat kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Osayleiskaava mahdollistaa Suomen ja Ruotsin välisen yhteyden kehittämistä Vaasan seudun ja Uumajan välillä osoittaen Raippaluodon kiertävän ohikulkutien tulevaisuuden mahdollisuudet.

Osayleiskaavassa varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Kaavassa ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Osayleiskaavassa huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta osoittamalla tarpeelliset suojelumerkinnät ja rakentamistapaohjeet.

Osayleiskaavaratkaisu edistää luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilymistä ja siinä osoitetaan virkistyskäyttöön soveltuvia alueita ja tärkeä viheralueverkosto.

Osayleiskaavassa varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin kehittämismerkinnällä ja uuden voimalinjan ohjeellisella linjauksella. Samalla osayleiskaavassa turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

4.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Osayleiskaavan lainmukaisuutta arvioitaessa sovellettavaksi tulee maakuntakaavan oikeusvaikutuksia koskeva MRL 32 §. Maakuntakaavan tulee olla ohjeena osayleiskaavaa laadittaessa ja se on otettava huomioon suunnitelmassa 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. Maakuntakaavan 110 kV:n voimasiirtojohtoon yhteystarve on huomioitu kaavaratkaisussa. Yleiskaava ei ole ristiriidassa myöskään suhteessa maakuntakaavan merkintöihin, jotka koskevat vesijohdon päärunkoverkkoa tai suuren kapasiteetin tietoliikenneverkko, vaikkakaan merkintöjä ei ole osoitettu kaavakartalla. Suuret runkojohtot voidaan sijoittaa samaan maastokäytävään esimerkiksi yhdessä Raippaluodontien varren jalankulun ja pyöräilyn väylän kanssa.

4.4 Kaavan suhde Vaasan kaupunkiseudun rakennemalliin

Rakennemallissa Vaasan seutu profiloituu merellisenä kaupunkiseutuna, jossa panostetaan virkistykseen, laadukkaaseen asumiseen ja matkailun kehittymiseen. Raippaluotoon on osoitettu + 200 asukasmäärätavoite vuoteen 2040 mennessä. Tämän suhteen 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 virkistysreitinyhteystarpeen.

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 ja Raippaluodontien varressa TY-, P-, PY- ja C-alueita 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 virkistysreittien yhteystarpeet tukevat rakennemallin mukaisia tavoitteita.

4.5 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 on asetettu myös nähtäville kaavan valmisteluvaiheen nähtävilläolon yhteydessä. Lisäksi vaihtoehtoina on osoitettu kaavan luonnosvaiheen kaavaratkaisu ja ehdotusvaiheen 1. nähtäville asetettu kaavaratkaisu. SEA-direktiivin tavoitteet, jotka jo sellaisenaan sisältyvät kansalliseen lainsäädäntöön, on osayleiskaavatyössä huomioitu riittävällä tavalla.

4.6 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. Kaavasuunnittelun 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. Ympäristöön kohdistuvien vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaehdotusta suunniteltaessa luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella.

4.6.1 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 rakennemallien 1 (merenläheinen Raippaluoto) ja 4 (kasvava kylä) vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen olivat muita vaihtoehtoja (2 ja 3) negatiivisemmat. Näiden kahden 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, päiväkot, ravintolat ja päivittäistavarakaupat ovat myös helposti saavutettavissa. Osayleiskaavan uudet aluevaraukset keskustatoimintojen, työpaikkojen, palvelujen ja asemakaavalla ratkaistavien uusien asuinalueiden 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. Kaava-alueen ulkoreunoillakin osayleiskaavan mahdollistama uudisrakentaminen sijoittuu kuitenkin yhtenäisiin kokonaisuuksiin pitkälti olemassa olevan tieverkon ja vesijohtoverkon läheisyyteen. Yleiskaavan osoittamat virkistysreittien yhteystarpeet mahdollistavat myös kylän keskeisen palvelukeskittymän saavutettavuuden uusilta kyläalueilta.

Ranta-alueilla, joissa osayleiskaava mahdollistaa loma-asumisen muuttamisen pysyvään asumiseen, ainakin kyläsataman läheisyydessä sijaitseva nykyinen loma-asutus sijoittuu hyvin lähelle nykyistä kyläasutusta ja sen muuttaminen pysyvään asumiseen voidaan katsoa täydentävän nykyistä yhdyskuntarakennetta ja tukevan alueen palveluiden säilymis- ja kehittämismahdollisuuksia.

4.6.2 Vaikutukset liikenteeseen

Mikäli osayleiskaavassa osoitetut uudet asemakaavalla ratkaistavat asuinalueet (A-1, A/res.) toteutuisivat kokonaan, olisi uusien asukkaiden määrä näillä asuinalueilla yhteensä noin 350 asukasta.

Osayleiskaava-alueen pohjoisosissa on myös aiemmin asemakaavoitettuja osittain toteutumattomia asuinalueita, arviolta 4 ha. Näille alueille on mahdollista sijoittua lisäksi noin 40–50 asukasta. Uusia asukkaita voi sijoittua n. 70 myös osayleiskaavan C-alueille.

Loma-asumisen muuttaminen pysyvään asumiseen tuo ranta-alueelle arviolta maksimissaan noin 40 uutta asukasta. Kantatilamitoituksen osoittamille uusille kylätaajamaan sijoittuville rakennuspaikoille sijoittuu arvion mukaan enintään noin 210 uutta asukasta kaavan tavoitevuoteen mennessä. Kaavan aluevarausten toteutuminen toisi karkeasti arvioiden enintään noin 720 uutta asukasta huomioiden toteutumisen epävarmuus.

Edellä esitettyjen asemakaavalla ratkaistavien A-1, A/res-, TY- ja C-alueiden sekä kylätaajama-alueiden AT rakentamisen matkatuotokset on arvioitu Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa – julkaisun (Ympäristöministeriö 27/2008) mukaisesti sekä hyödyntäen alueen asukasmäärätietoja ja rakentamiseen osoitettujen alueiden pinta-aloja. Matkatuotokset ovat suuntaa antavia arvioita ja ne perustuvat laskennassa käytettyihin oletusarvoihin sekä julkaisun yleistettyihin kerroimiin.

Oletusarvot on valittu edellä mainitusta julkaisusta Mustasaaren kunnan sijainnin ja asukasmäärän sekä yleiskaavassa ehdotettujen toimintojen sekä niiden kerrosneliömiöiden mukaisesti. Laskennassa käytettiin seuraavia oletuksia asumisen matkatuotosarvioinnissa:

- suunnittelualue on 45 000–80 000 asukkaan kaupunkiseudulla
- muu kyläasutus, jonka kulkutapajakauma
 - jalan 8 %
 - polkupyörällä 7 %
 - henkilöautolla 77 %
 - joukkoliikenteellä 3 %
- 2,54 kotiperäistä matkaa/asukas/vrk (saapuvaa tai lähtevää)
- henkilöauton keskimääräinen kuormitusaste 1,58 kotiperäisillä matkoilla
- vierailumatkojen huomiointi + 22 %

Edellä kuvattuja oppaasta saatuja arvoja hyödyntäen voidaan alueen liikennemäärien arvioida kasvavan uuden asumisen myötä noin **1080 ajoneuvolla vuorokaudessa** saapuvat ja lähtevät matkat sekä vierailumatkat huomioiden.

Asumisen lisäksi osayleiskaavaan on esitetty uutta teollisuusrakentamista noin 5,2 ha. Aiemmin asemakaavoitettua teollisuusaluetta on n. 17,6 ha, josta osa on toteutumatta. Tämä arvioituna tehokkuusluvulla $e = 0,4$ tarkoittaa siten noin 31 400 kerros- m^2 mahdollista lisärakentamista teollisuusalueille. Kaava mahdollistaa teollisuusalueelle erilaisten varastotilojen ja työtilojen rakentamisen, josta ei aiheudu melua tai muita ympäristöhaittoja. Koska alueelle ei ole määritetty millaista teollisuutta alueelle voi sijoittua, on teollisuuden matkatuotoksia pyritty arvioimaan työpaikkanäkökulmasta. Laskennassa käytettiin siten seuraavia oletuksia teollisuuden matkatuotosarvioinnissa:

- suunnittelualue on 45 000–80 000 asukkaan kaupunkiseudulla
- ulkopuolinen taajama, jonka kulkutapajakauma
 - jalan 8 %
 - polkupyörällä 13 %
 - henkilöautolla 75 %
 - joukkoliikenteellä 4 %
- 1 kävijää/100 $k-m^2$ /vrk; 0,2 tavaraliikenteen käyntiä/100 $k-m^2$ /vrk.
- henkilöauton keskimääräinen kuormitusaste 1,17 työmatkoilla

Edellisillä oletuksilla tehtynä 54 300 $k-m^2$ alue tuottaa noin 320 kävijää sekä 65 tavaraliikenteen käyntiä vuorokaudessa, joista henkilöautolla tehtäviä käyntejä on noin 200 kappaletta suuntaansa. Teollisuusalueen synnyttämä liikennemäärä on siis yhteensä arviolta noin **530 ajoneuvoa vuorokaudessa**, mikäli teollisuusalue rakentuisi täyteen. Todellisuudessa teollisuuden synnyttämät liikennemäärät vaihtelevat paljon toiminnasta ja toiminnan kuljetustarpeista riippuen, minkä vuoksi edellä kuvattu arvio on hyvin suuntaa antava ennuste mahdollisista liikennetuotoksista.

Asumisen ja teollisuuden lisäksi kaavassa on esitetty Bergskäretin asemakaavan mukainen matkailupalveluiden ja loma-asuntoalue (VR/RM), jonne voi sijoittua matkailua palvelevia toimintoja, kuten matkailu- ja lomakeskuksia sekä lomakylä ja loma-asumista.

Uuden maankäytön synnyttämä liikenne jakautuu alueelle arviolta seuraavasti. Vajaa puolet (noin 35 %) asumisen liikennemääristä (1080 ajon./vrk) sijoittuu uusille A- ja A/res-alueille, jotka sijaitsevat Raippaluodontien varrella sen itäpuolella. Kotiperäiset matkat suuntautuvat todennäköisesti pääosin pois Mustasaaresta, mutta myös toisaalta Raippaluodon kylän keskukseen ja kouluun. Asumisen synnyttämistä liikennemääristä arviolta noin 10 % painottuu Kyläsatamantielle ja loput asumisen synnyttämästä liikenteestä jakautuu Vallgrundintielle (5 %) sekä Raippaluodontien pohjoisosaan keskusta-alueen pohjoispuolelle (5 %). Kyläsatutuksen synnyttämät liikennetuotokset jakaantuvat tasaisesti Raippaluodon kylän eri osiin, sillä rakennuspaikkoja on tasaisesti nykyisen kyläsatutuksen lomassa. Teollisuuden synnyttämä liikennemäärä (530 ajon./vrk) suuntautuu Raippaluodontien kautta Vallgrundintien teollisuusalueille, jonne alueen liikenteen voidaan arvioida tulevan 80 % Raippaluodontieltä etelästä, 5 % Kyläsatamantieltä, 5 % Raippaluodontietä pohjoisesta ja 10 % Norra Vallgrundin kylän suunnalta Vallgrundintietä lännestä. Lisäksi, mikäli kehitysalue rakennetaan teollisuustoiminnoille, syntyy liikennettä myös Raippaluodontieltä idästä ja palaa samaan suuntaan.

Nykyinen päätieverkko kestää maankäytön synnyttämien liikennemäärien kasvun. 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 ja uusille rakennuspaikoille rannan läheisyyteen.

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. Myös Bergskäretille suunniteltu liittymä tien vastakkaisella puolella on osoitettu kehitettäväksi liittymäksi.

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 merkittävästi haittaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden koettuun turvallisuuteen. Uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys Raippaluodontien varteen Kyläsatamantiestä pohjoiseen kohti Björköbytä mahdollistaa ulkoilureittiyhteyksien jatkuvuuden laajentamisen, minkä lisäksi se parantaa tien varren asukkaiden turvallista liikkumista jalan ja pyörällä.

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

4.6.3 Vaikutukset luontoon, luonnonvaroihin ja hulevesiin

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa maa- ja metsätalouteen sekä virkistyskäyttöön osoitettuihin alueisiin sovelletaan metsälain 2 §:n asettaman soveltamisalan mukaisesti metsälakia (1093/1996). Metsälaki velvoittaa noudattamaan luonnonsuojelulain (1096/1996), vesilain (587/2011), ympäristönsuojelulain (527/2014) ja muinaismuistolain (295/1963) säännöksiä. Metsävirasto valvoo metsälain hengen ja määräysten noudattamista.

Metsälakia ei sovelleta muihin kuin maa- ja metsätalouteen sekä virkistyskäyttöön osoitettuihin alueisiin. Tapauksissa, joissa metsälakia ei sovelleta, on vaikutuksia myös muihin metsätaloutta sääteleviin lakeihin. Tällaisia ovat kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki (34/2015) ja laki metsätuhojen torjunnasta (1087/2013). Nämä lait ovat riippuvaisia metsälain soveltamisesta.

Alueilla, joilla sovelletaan metsälakia, hallitsee tämä laki metsänhoitoa ja metsien käyttöä. Metsälain lisäksi metsien käyttöä säännellään myös valtioneuvoston asetuksella kestävästä metsien hoidosta ja käytöstä. Myös ympäristölainsäädäntö vaikuttaa metsätalouteen. Metsälaki asettaa vähimmäisvaatimukset metsien hoidolle ja käytölle. Vähimmäisvaatimukset säätelevät muun muassa hakkuita ja kuljetuksia, metsien uudistamista ja luonnon monimuotoisuuden turvaamista koskevia määräyksiä.

Luontoarvojen suojelu- ja säilyttämistarpeet on kaavassa otettu huomioon maisemaa sekä luontoa koskevien selvitysten perusteella. Vaasan sähköverkon tarpeisiin osoitettu mahdollinen uusi 110 kV voimalinja sijoittuu yksittäisen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän kosteikon yhteyteen, mutta sen mahdollisia negatiivisia vaikutuksia luontoarvoihin voidaan vähentää voimalinjan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Ranta-alueiden linnustoarvojen näkökulmasta kaavalla ei nähdä olevan negatiivisia vaikutuksia, sillä osayleiskaava ei osoita linnuston kannalta merkittäville alueille uutta maankäyttöä.

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

Suurin osa uudesta maankäytöstä on kylämaista pientaloasutusta, jossa läpäisemättömän pinnan määrä ja hulevesivirtaaman kasvun voidaan olettaa jäävän vähäiseksi. Läpäisemättömä uutta pintaa kaavoitetaan enemmän Vallgrundintien varteen TY-alueille, mikä tulee kasvattamaan alueella muodostuvia hulevesimääriä. Kokonaisuuden kannalta muutos on maltillinen, mutta paikallisesti vaikutukset voivat olla merkittäviä. Paikallisten ongelmien välttämiseksi hulevesiin on hyvä kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa mm. rumpujen ja ojien riittävä kapasiteetti ja asettaa tarvittaessa määräyksiä hulevesien viivyttämiseksi ja käsittelemiseksi.

Osa uusista rakennuspaikoista sekä nykyinen teollisuusalue Vallgrundintien varrella sijaitsevat alavilla alueilla, johon merivesi voi tulvatilanteissa nousta. Tulvahaittojen ennaltaehkäisemiseksi rakentamista

voidaan ohjata riittävän korkealle tasolle asemakaavamääräyksillä (esim. alin suositeltava rakentamiskorkeus).

4.6.4 Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot on esitelty kaavaselostuksessa, osoitettu kaavakartalla ja huomioitu kaavamääräyksissä. Niitä täydentää selostuksen liitteenä 10 olevat rakentamistapaohjeet.

Osayleiskaava ohjaa rakentamista siten, että valtakunnallisesti sekä paikallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden arvojen säilyminen on mahdollista. Kantatilamitoituksella osoitettavat rakennuspaikat on sijoitettu siten, että erityisesti kyläkeskustassa avoimet entiset pellot ja niityt säilyvät rakentamattomina ja pitkät näkymät suojelluilta rakennuksilta toisille säilyvät. Kaavan ehdotusvaiheessa täydennysrakentamista ohjaavien määräysten tueksi on laadittu rakentamistapaohjeet, joita noudattamalla uuden maankäytön ja nykyisen rakentamisen muuttamisen negatiiviset vaikutukset alueen arvojen säilymisen näkökulmasta ovat vähäiset. Kaava antaa mahdollisuuden säilyttää ja hoitaa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja maatalouden perinnemaisemaa sekä rakennuskantaa. Esimerkiksi venevajojen osalta luodaan myös mahdollisuus rakennusten uudelle käyttötarkoitukselle rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuden arvot huomioiden.

Kiinteistöille 499-485-2-143 ja 499-485-4-64 on myönnetty maa-ainestenottoluvat, jotka ovat voimassa 5.6.2024. Myönnetyn luvan perusteella maisema muuttuu maa-ainestenoton myötä vähäisesti, sillä maa-ainestenottomäärät ovat pienet.

4.6.5 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-6) aiheuttamiin vaikutuksiin suhteessa olemassa olevaan loma-asumiseen (AT-7).

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, nurmikentät sekä isommat autotalli- ja talousrakennukset.
- Tontin valaistuksen tarpeet ovat erilaiset vakituksella asutuksella: valaistus muuttaa pimeän ajan maisemaa läheisille loma-asukkaille
- Tieosakkaille uusia intressiritiriitoja: loma-asuntojen, metsänomistajien ja vakituksien 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 virkistymähdollisuuksia, kun uimaranta, lähimetsät, venesatamat ja palvelut ovat helpommin saavutettavissa. Vähentyvät metsäalueet heikentävät hieman mahdollisuuksia liikkua vapaasti luonnossa, metsästää ja poimia marjoja ja sieniä.

Tieliikenne aiheuttaa jo nykyisellään melun ohjearvojen ylityksiä häiriintyvissä kohteissa. Ennustetilanteessa melutasot hieman nousevat ja melualueella olevien asuin- ja lomarakennusten määrä hieman kasvaa. Valtaosa häiriintyvistä kohteista sijaitsee Raippaluodontien ja Vallgrundintien välittömässä läheisyydessä. Lisäksi asuin- ja lomarakennukset ovat useimmiten yksittäisiä kohteita. Näistä syistä on meluntorjunta kohteissa melukaiteen, -aidan tai -vallin avulla melko hankalaa ja kallista. Jos jossain kohteessa meluntorjunta todetaan tarpeelliseksi, tulee meluntorjunnan tekninen suunnittelu tehdä huolella.

4.6.6 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 kestäkykyyn. 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 niistä koskevia suojelumääräyksiä. Uudisrakentaminen on sovitettavissa maiseman arvoja punniten hyödyntäen kaava-alueita koskevia rakentamistapaohjeita.

Sosiaalinen kestävyys

Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta sosiaalisesti kestävan kehityksen osalta korostuvat terveydelliset kysymykset ja eri väestöryhmien tarpeiden huomioon ottaminen. Sosiaalisesti kestävä kehitys on myös mahdollisuus osallistua suunnitteluun ja vaikuttaminen kaavoitukseen liittyvään päätöksentekoon. Osayleiskaavatyön valmistelun yhteydessä on tavattu vaihteleva pandemiatilanne huomioiden alueen asukkaita, on järjestetty tavoitetyöpaja, laadittu kaavatyötä esittelevä video, asetettu valmisteluvaiheen aineisto ja kaavaehdotusaineisto nähtäville mielipiteiden keräämistä varten, pidetty yleisötilaisuus ja huomioitu 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

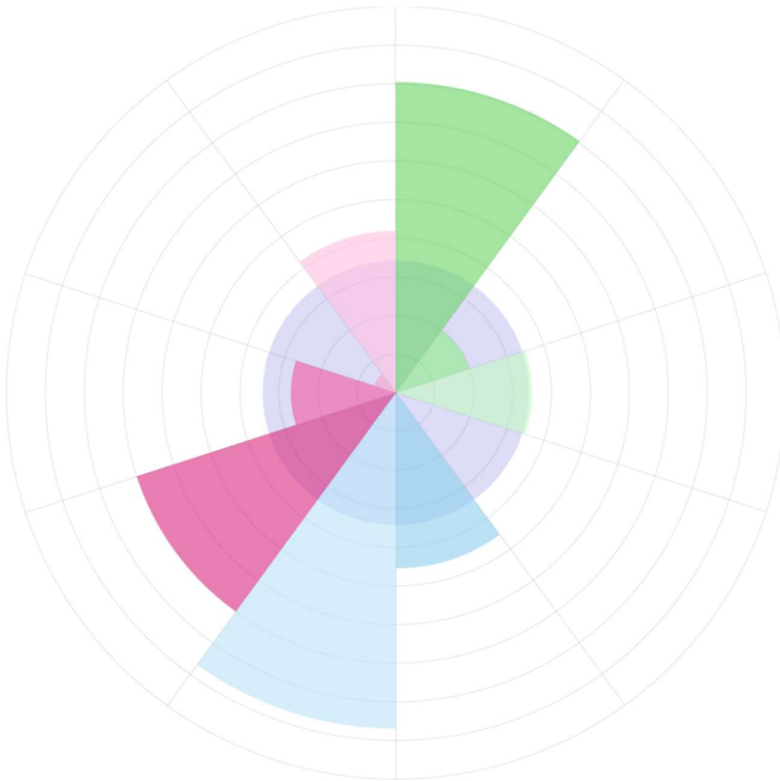
Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta taloudellinen kestävä kehitys huomioi yhdyskuntarakenteen ja yhdyskuntatalouden kestävyyttä kaavassa. Yhdyskuntarakenne vaikuttaa suoraan yhdyskuntateknisiin ratkaisuihin sekä yhteiskunnallisten palvelujen (kuten esim. koulut, päiväkodit) koskeviin kysymyksiin.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

4.6.7 Ilmastovaikutukset, hiilitasearviointi

Osayleiskaavan vaikutuksia ilmastomuutokseen on tarkasteltu Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalulla. KILVA-työkalun tulokset näkyvät kuvassa 59. Ilmastokestävyyden näkökulmasta suunnitelmien vahvuudet ovat etenkin luonnonvarojen käytön minimoinnissa, alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistamisessa sekä kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elättävyyden edistäminen. Heikkoudet painottuivat hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaamiseen ja lisäämiseen, alueen energiatehokkuuden huomioimiseen sekä liikkumisen tarpeen vähentämiseen.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

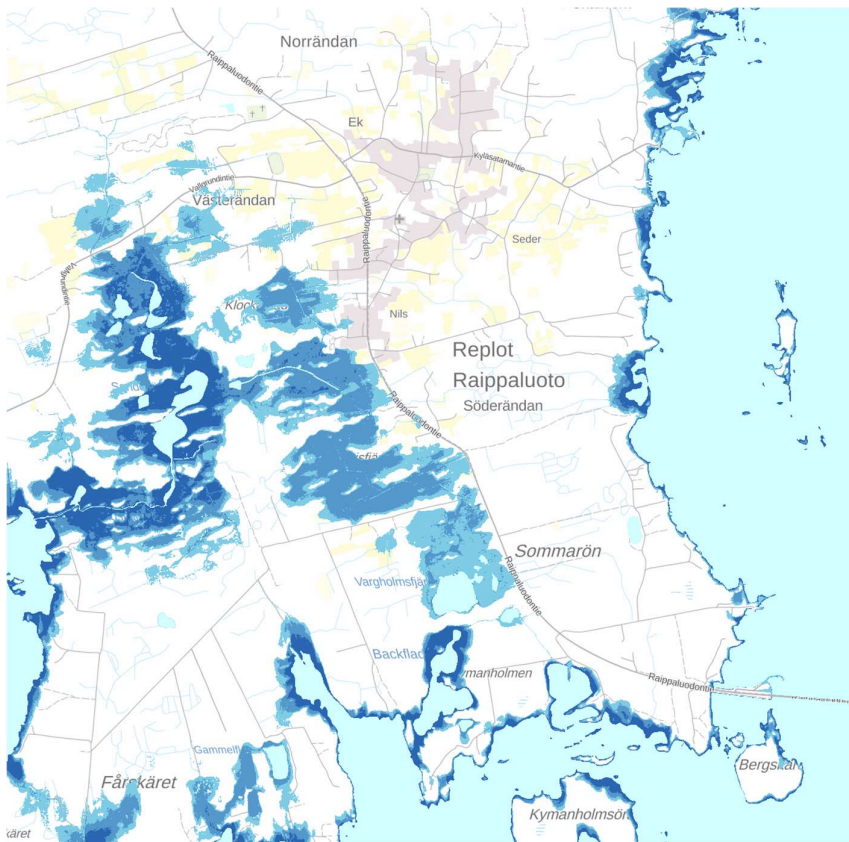
- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastomuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 59. Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalun tulokset osayleiskaavan ilmastokestävyydestä.

Mustasaaren kunnan ilmasto- ja energiastrategia 2021–2030:ssa kiteytetään, että Mustasaaren kunta on hyvin laajalle levittäytynyt, jonka takia rakenteiden muodostaminen joukkoliikennettä ja tiivistä rakentamista varten on vaikeaa. Raippaluodossakin suhteellisen hajautunut yhdyskuntarakenne ja toisaalta oman väestöpohjan vaatimattomuus tarkoittaa sitä, että työmatkat ovat edelleen pitkiä ja työmatkaliikenne tapahtuu pääosin henkilöautolla. Samassa strategiassa todetaan myös, että kunta voi vaikuttaa ja valmistautua ilmastomuutokseen pitkäjänteisellä suunnittelulla, jollaista tehdään muun muassa juuri yleiskaavatasolla. Vaikuttamisen mahdollisuuksia löytyy maankäytön osalta sekä päästöjen vähentämiseen ja sitomiseen että ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautumiseen.

Ilmastomuutoksen haittavaikutuksiin varautumisen kannalta Pohjanmaan ilmastostrategia 2040:ssa painotetaan muun muassa sitä, että maakunnan isoimmat tiet kulkevat useamman jokilaakson kautta tai niiden lävitse, joka lisää riskiä tulvien aiheuttamille liikenteellisille haittavaikutuksille. Suunnittelualueen osalta pahimmat tulvariskialueet sijaitsevat Raippaluodontien länsipuolella, aiheuttaen pahemmassa tulvatilanteessa mahdollisesti paikoittaisia liikennekatkoja Raippaluodontiella. Osayleiskaavassa osoitettu uusi, Storsandsvägenin ja Storörskatvägenin yhdistävä tieyhteys sijaitsee Raippaluodontietä kauempana tulvariskialueista, ja parantaa täten Raippaluodon huoltovarmuutta ilmastomuutoksen aiheuttaman sään ääriolosuhteiden lisääntyneen riskin tilanteessa. Tulvarisktiin on varauduttu osayleiskaavatyössä myös uusien rakennuspaikkojen sijoittumisessa, toimintojen yleisessä painopisteessä Raippaluodontien itäpuolella, sekä suunnittelualueen rajauksessa.



Kuva 60. Rannikkoalueen meritulvakartta, riskitaso kerran viidessäkymmenessä vuodessa. (Ote www.paikkatietoikkuna.fi 24.1.2022)

Yksi suurimmista vaikuttamisen mahdollisuuksista ilmastopäästöjen suhteen yleiskaavatason suunnittelussa on asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittaminen suhteensa toisiinsa. Uuden asutuksen pitäisi sijoittua mahdollisuuksien mukaan lähelle olemassa olevaa asutusta. Tämä mahdollistaa esimerkiksi yhteisen lämmitysjärjestelmän luomisen, vähentäen samalla tarvetta rakentaa lisää muuta infrastruktuuria, kuten teitä sekä sähkö- ja vesijohtoja. Palvelujen ja työpaikkojen parempi saavutettavuus taas pienentää liikkumistarvetta ja vähentää liikenteen aiheuttamia päästöjä. Väestön keskittäminen mahdollistaa myös ympäristön kannalta tehokkaampien energiatuotantomuotojen, jätehuoltojärjestelmien sekä joukkoliikenneyhteyksien kehittämisen.

Mustasaaren kunnan hajautetun rakenteen ja pitkälle levinneen yhdyskuntarakenteen takia koko kunnan väestön keskittäminen ei ole pitkälläkään tähtäimellä realistista. Osayleiskaavatyössä on kuitenkin käytetty väestön keskittämisen periaatteita Raippaluodon mittakaavassa. Ilmastopäästöjen vähentämistä on tehty uuden rakentamisen sijoittelulla ja keskittämisellä sekä asutusta että palveluita kyläkeskukseen ja sen läheisyyteen. Osayleiskaavan kantatilamitoituksen yhteydessä tehdyssä edullisuusvyöhykeanalyysissä rakennusoikeuksiin johtavia pisteitä jaettiin kestävä kehitys tukevin pisteytyksin seuraavanlaisesti:

- Yhdyskuntarakenteen tiiveys: Jaossa sai enemmän pisteitä, mitä enemmän rakennuksia sen läheisyydessä on.
- Liikenteen vähentäminen, saavutettavuus: Jaossa sai enemmän pisteitä, mitä lähempänä palveluita ja merkittäviä teitä ollaan.
- Olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen: Jaossa sai enemmän pisteitä, mitä lähempänä vesi- ja viemäriverkostoa ollaan.

Suunnittelualueelta kulkee paljon työmatkaliikennettä henkilöautolla etenkin Vaasaan. Alueen nykyinen väestöpohja ei ole tarpeeksi vahva tehokkaiden joukkoliikennetarkaisujen kehittämiseen, joten henkilöliikenteen osuus alueen työmatkaliikenteestä tulee säilymään korkeana. Pyöräilyn kasvavaa osuutta työmatkaliikenteessä on kuitenkin pyritty edistämään merkittävällä uuden kävely- ja pyörätieyhteyden Raippaluodontien varrella. Etätyömahdollisuuksien yleistäessä voidaan olettaa myös työmatkapendelöinnin

vähemmän, jolloin etenkin alueen sisäisen liikenteen päästöihin voidaan vaikuttaa. Tähän on varauduttu osoittamalla kaavassa riittävät aluevaraukset kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen, sekä sijoittamalla eri toimintoja lyhyempien etäisyyksien päähän toisistaan.

Toinen merkittävä mahdollisuus vaikuttaa alueen ilmastopäästöihin yleiskaavatasolla on luonnontilaisten ja hiiltä sitovien alueiden säilyttäminen rakentamattomana. Alueelle tehdyn luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella on hyvin vähän luonnontilaisia, ihmisen koskemattomia alueita. Alueella sijaitsevat arvokkaat luontokohteet on kartoitettu selvityksen yhteydessä ja huomioitu suunnittelussa. Luonnonympäristön monimuotoisuuden ja yhtenäisyyden edellytykset on osayleiskaavan osalta turvattu siten, että luonnonolojen kannalta merkittävät (merkintä "luo") alueet on merkitty kaavaan.

Suunnittelun yhteydessä tehdyistä toimenpiteistä huolimatta kaavan ja sen tavoitteiden toteutuminen vaatisi jonkin verran lisää rakentamista, mikä osaltaan nostaisi alueen ilmastopäästöjä samalla vähentäen hiilen sidontakykyä jonkun verran. Uudet rakennuspaikat on kuitenkin osoitettu pääosin rakennetuille alueille, joissa puusto on ollut hyvin harvaa entuudestaan. Suuri osa suunnittelualueesta säilyy jatkossakin maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Tämän lisäksi tärkeää on olemassa olevan rakennuskannan ja infrastruktuurin säilymisen ja uudiskäytön edistäminen, joka kaavassa toteutuu yleismääräyksen lisäksi muun muassa rajoittamalla uusien teiden määrää ohjaamalla liikenne uusilta rakennuspaikoilta olemassa olevia kokoojakatuja tai kaavassa osoitettuja kokoojakatuja pitkin maantieverkkoon.

Jätehuolto on suunnittelualueen osalta melko hyvässä kunnossa. Mustasaassa sijaitsee yhteinen, vuonna 2012 käyttöön otettu jätteenpolttolaitos. Vuonna 2012 toimintansa aloittanut Westenergyn jätteenpolttolaitos, on vähentänyt maakunnan hiilidioksidipäästöjä 100 000–200 000 tonnilla vuodessa. Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi alueen asukkaita palveleva hyötykäyttöasema ja kaksi ekopistettä. Jätevesihuollon asianmukainen järjestäminen on varmistettu kaavamääräyksellä, joka velvoittaa seuraamaan jätevesiasetusta, Mustasaaren kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä rakennusjärjestyksen edellyttämiä tapoja.

Raippaluodossa nähdään olevan potentiaalia hyödyntää uusiutuvan energian muodoista erityisesti aurinkovoimaa. Osayleiskaavassa on osoitettu kehittämisaluetta, mikä mahdollistaisi aurinkovoiman sijoittamista noin 10 ha suuruiselle alueelle. Alueelle mahtuisi karkeasti arvioiden n. 3 MWp aurinkovoimala, joka voisi tuottaa noin 2800 MWh/a. Jos yksittäisen kaava-alueen talouden keskimääräinen sähkönkulutus olisi 15 000 kWh/a, niin koko kaava-alueen arviolta 450 talouden kulutus olisi 6 750 MWh/a. Täten kaava-alueelle osoitetulla aurinkovoimalan alueella voitaisiin kattaa noin 40 % asuinkiinteistöjen energiatarpeesta kaavan tavoitevuoden asukasmäärä huomioden.

4.6.8 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, venevalkammat ja kasvava asukasmäärä lisäävät mahdollisuuksia pienyritysten ja erilaisten palveluiden lisääntymiseen alueella ja parantavat elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

5. TOTEUTTAMINEN

5.1 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-5 ja AT-6 rakennuspaikat osoitetaan MRL 44 § mukaisesti siten, että osayleiskaava toimii suoraan rakennuslupan 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 käyttötarkoituksmerkinnöillä RM, A, C, P, PY ja TY.

Ranta-alueilla osayleiskaava toimii suoraan rakennuslupan myöntämisen perusteena MRL 72 § mukaisesti. Näillä Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavan mukaisilla alueilla kiinteistökohtainen mitoitus perustuu rantaosayleiskaavan mitoitukseen, eikä sitä muuteta Raippaluodon kylän osayleiskaavan yhteydessä. Nyt laadittava osayleiskaava mahdollistaa kuitenkin loma-asumisen muuttamisen AT-7 alueilla pysyvään asumiseen, mikäli rakennuspaikka täyttää sille laissa asetetut vaatimukset.

Ranta-asemakaavoitetuilla alueilla noudatetaan voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

5.2 Yksityiskohtainen suunnittelu

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

Liittyminen uusilta rakennuspaikoilta maantieverkkoon tulee ensisijaisesti tapahtua olemassa olevia tai kaavassa osoitettuja kokoojakatuja pitkin.

Viemäriverkon vakiintuneen toiminta-alueen sisällä olevien kiinteistöjen on liityttävä vesihuoltolain mukaiseen viemäriverkkoon.

Osayleiskaavassa on osoitettu osalle ranta-alueista yleistä virkistysaluetta. Mikäli näiltä alueilta ranta-aluetta lunastettaisiin osaksi tonttia, olisi se ristiriidassa yleiskaavan tavoitellun toteuttamisen kanssa.

Ulkokiloreittien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida myös esteettömien reittien sijoittaminen kaava-alueelle kylätaajaman läheisyyteen.

Sijoitettaessa uusia melulle herkkiä toimintoja melualueelle on rakennusten sijoittelussa sekä rakennussuunnittelussa otettava huomioon meluntorjunta siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla. ELY-keskus ei osayleiskaavasta antamansa lausunnon perusteella tule osallistumaan meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksiin tai meluhaittojen korvauksiin.

5.3 Toteutuksen vaiheistus

Asumiseen osoitetut asemakaavalla ratkaistavat alueet on esitetty vaiheistettavan siten, että ensisijaisesti asemakaavoitetaan kunnan omistama maa-alue A-1.

5.4 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.

5.5 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.

6. SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 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.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta on julkaistu kunnan ilmoitustaululla ja virallisissa ilmoituslehdissä; Ilkka-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-, muinaismuistoseselvitykset, maisema- ja kulttuuri inventointi sekä kantatila-, hulevesi- ja liikenneselvitys.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liite 2: Vuorovaikutusraportti.

Liite 7: OAS palauteraportti



Kuva 61 kesäkuun 2020 pandemiatilanteesta johtuen kaavatyön suunnitellun yleisötilaisuuden sijaan kuvattiin osayleiskaavan tavoitteita esittelevä video.



Kuva 62 Kesäkuussa 2020 järjestettiin ohjausryhmän yhteinen maastokäynti kaavan suunnittelualueelle.



Kuva 63 Osayleiskaavan tavoitetyöpaja järjestettiin pandemiatilanne huomioiden rajatulle osallisryhmälle 9.9.2020.

6.2 Rakennemallit

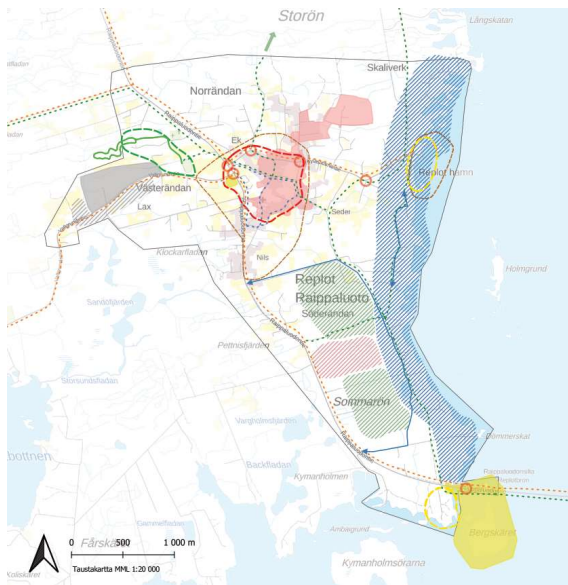
Suunnittelualueelle on ennen osayleiskaavaluonnoksen laadintaa laadittu neljä maankäytön rakennemallivaihtoehtoa, jotka on käsitelty hanketta ohjaavassa ohjausryhmässä ja kunnan yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa. Vaihtoehtotarkastelujen pohjana hyödynnettiin aluetta koskevia erillisselvityksiä, viranomaisneuvottelun 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, virkistykseen 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.

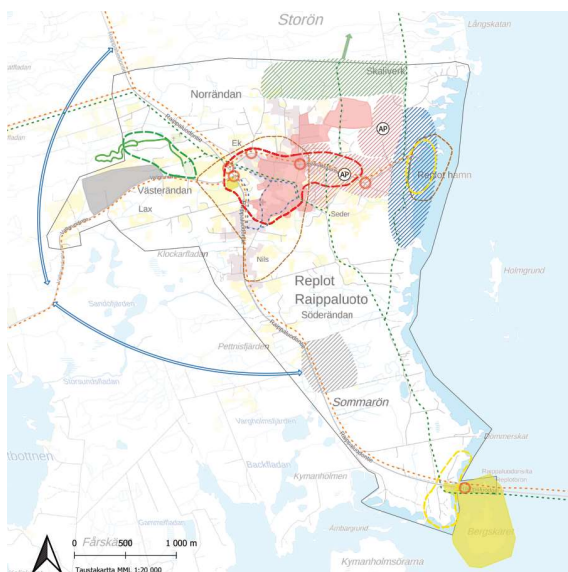
- 1) "Merenläheinen Raippaluoto", jossa merenrantaan syntyy uusi asumisen vyöhyke lähes koko rantaviivan pituudelta, kun loma-asumista muutetaan pysyvään asumiseen ja ranta-aluetta täydennys rakennetaan.



Strukturmodell - Det Havsnära Replot
Rakennemalli - Merenläheinen Raippaluoto

- Område för havsnära boende - Merenläheinen asuinalue
- Bostadsområde - Asuinalue
- Arbetsplatsområde - Työpaikka-alue
- Skog för närekreation - Virkistysmetsä
- Område för centrumsföretag - Keskustapalvelujen alue
- Område för idrottsföretag - Liikuntapalvelujen alue
- Område för turism- och hamntjänster - Matkailu- ja satamapalvelujen alue
- Kulturiel - Kulttuurireitti
- Cykelled - Pyöräilyreitti
- Friidrottsled - Ulkoilureitti
- Träningsplats - Kuntopolkku
- Förfärdsträcka / ny vägförbindelse - Parannettava/uusi tieyhteys
- Generalplanområdets gränser - Osayleiskaavan raja
- RKY-området - RKY-alue
- Förfärdsträcka korsningsområdet - Parannettava risteysalue
- Detaljplanområde - Asemakaava-alueet
- Bostad - Asuminen
- Tjänster - Palvelut
- Arbetsplatser - Työpaikat

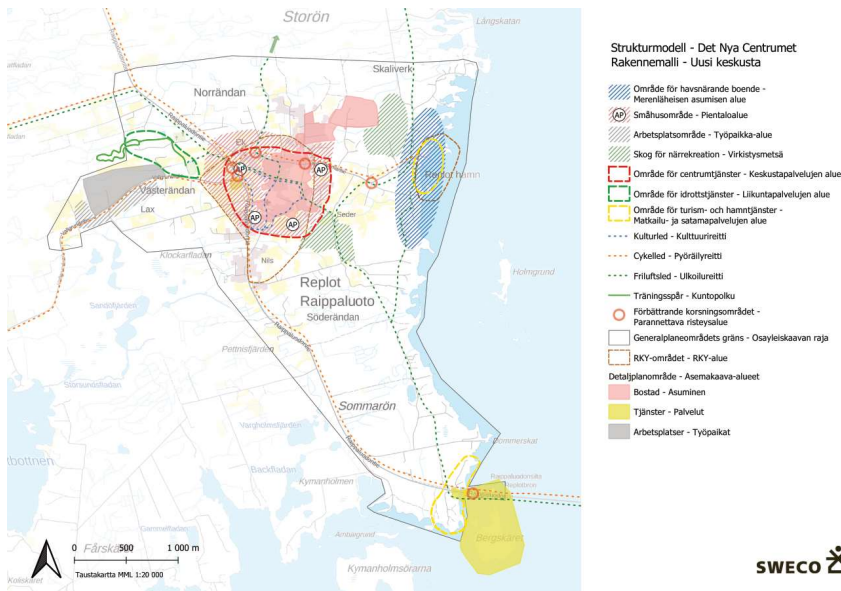
- 2) "Satamakylä", jossa yhdyskuntarakennetta tiivistetään Kyläsatamantien molemmin puolin. Kyläkeskus ja satama kasvavat yhteen.



Strukturmodell - Hambyn
Rakennemalli - Satamakylä

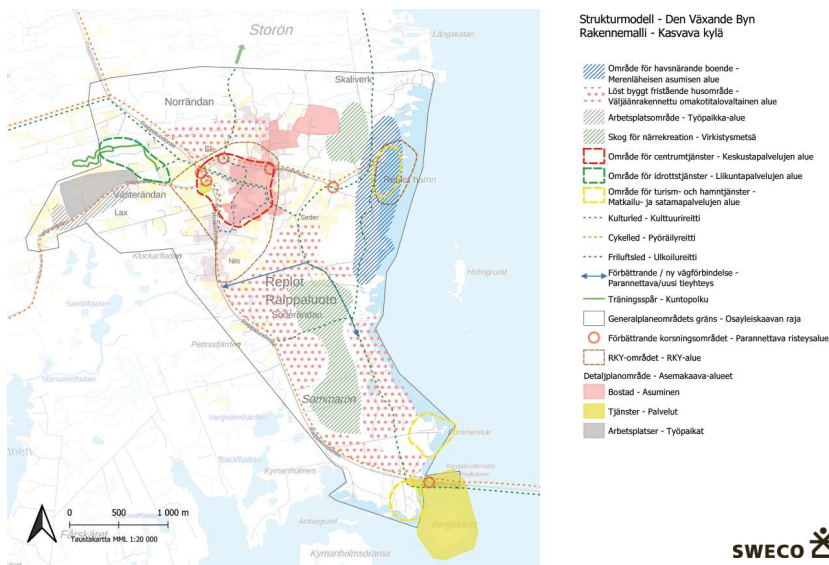
- Område för havsnära boende - Merenläheinen asuinalue
- AD Småhusområde - Pientäaloalue
- Arbetsplatsområde - Työpaikka-alue
- Skog för närekreation - Virkistysmetsä
- Område för centrumsföretag - Keskustapalvelujen alue
- Område för idrottsföretag - Liikuntapalvelujen alue
- Område för turism- och hamntjänster - Matkailu- ja satamapalvelujen alue
- Generalplanområdets gränser - Osayleiskaavan raja
- Träningsplats - Kuntopolkku
- Förfärdsträcka korsningsområdet - Parannettava risteysalue
- RKY-området - RKY-alue
- Kulturiel - Kulttuurireitti
- Cykelled - Pyöräilyreitti
- Friidrottsled - Ulkoilureitti
- Förfärdsträcka / ny vägförbindelse - Uusi tieyhteys
- Detaljplanområde - Asemakaava-alueet
- Bostad - Asuminen
- Tjänster - Palvelut
- Arbetsplatser - Työpaikat

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



SWECO 

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



SWECO 

Liite 2: Rakennemallit

6.3 Kaavaluonnosvaihe

- Osayleiskaavaluonnosta käsiteltiin hankkeen ohjausryhmäkokouksessa 20.4.2021.
- Yhdyskuntarakentamisen lautakunta käsiteli kaavaluonnoksen 12.5.2021.
- Alustavien maankäyttöluonnosten, rakennemallien, perusteella on laadittu kaavaluonnos pohjaksi MRL 62 §:n mukaiselle kaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutukselle.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä (MRL 62 §; MRA 30 §) kirjallisten mielipiteiden esittämistä varten 25.5-23.6.2021.
- Kaavaluonnos esiteltiin 7.6.2021 etäyhteydellä.

Sweco | Raippaluodon kylän osayleiskaava

Työnumero 23701354

Päiväys 13.10.2022

Kaavaehdotus nro 2

Dokumenttiviite p:\f\mp02\wel20602803_raippaluodon_kylän_oyk1000\l

toimitetut_suunnitelmat\14102022_kaavaehdotus2_nahtaville\08112022_tarkistettut_kaavaslostukset_seka_liitteet_4 ja

10\raippaluodon_oyk_kaavaslostus_ehdotus2_tark.docx

- Kaavaluonnoksesta jätettiin 68 kpl mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Lausuntoja saatiin 12 kpl.

Osayleiskaavaluonnos (päiväty 28.4.2021) oli nähtävillä osallisten kannanottoja varten 25.5. -23.6.2021 välisenä aikana. Pandemiatilanteesta johtuen yleisötilaisuuden sijaan kunnassa järjestettiin tiedotustilaisuus 7.6.2021 klo 18–20. Koronavirustilanteen vuoksi tilaisuus järjestettiin ilman yleisöä. Kaavaluonnosta esiteltiin nettistriimauksella ja tallenteen on pystynyt katsomaan kunnan verkkosivujen kautta vuoden 2022 alkuun asti (tallenne on edelleen nähtävillä kaavaehdotuksen valmistelun aikaan). Osallisilla on ollut myös muina aikoina mahdollisuus esittää kysymyksiä ja keskustella kaavan valmisteluvaiheesta Mustasaaren kunnan kaavoittajien Martina Bäckmanin ja Catarina Simonsin kanssa.

Liite 9: Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

6.4 Kaavaehdotusvaihe 1

6.4.1 Osayleiskaavan luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnosta kehitettiin nähtävilläolon jälkeen laadittujen selvitysten ja saadun palautteen perusteella mm. seuraavasti:

- A-res alueiden sijaintia tarkistettiin huomioiden kaava-alueen kosteikot ja sijainti yhdyskuntarakenteessa.
- Uusi TY-alue sijoitettiin 1/100 vuodessa meritulvasta johtuen Vallgrundintien varrelta Raippaluodontien varrelle.
- Luonnosvaiheen selvitysalue osoitettiin AT-3 alueena rantaosayleiskaavan mukaisine rakennusoikeuksineen, mutta osa siitä merkittiin VR-alueena merenläheisen asumisen ja retkeilijöiden virkistystarpeisiin.
- Yksittäisiin suojelumerkintöihin ja rakennusoikeuksiin tehtiin tarkistuksia huomioiden mm. osallisten kannanotot.
- Virkistysreitit osoitettiin ulkoilureittien yhteystarpeena. Ulkoilureitin perustamiseksi on kuultava alueen maanomistajia ja laadittava reittisuunnitelma, jonka alueellinen ELY-keskus vahvistaa. Mikäli asianosaiset ovat sopineet alueen luovuttamisesta ulkoilureittiä varten, voidaan ulkoilureitti perustaa osayleiskaavaratkaisu huomioiden myös ilman reittisuunnitelmaa.
- Bergskäret lisättiin osaksi kaava-alue.
- Raippaluodontien molemmin puolin kaava-alueen eteläosassa sijoittuvan ranta-asemakaavan mukaiset rakennuspaikat osoitettiin kaavakartalla luopumalla luonnosvaiheen matkailupalveluiden alueesta RM. Pohjoispuolinen osa ranta-asemakaavan loma-asumisesta osoitettiin AT-3 merkinnällä mahdollistamaan loma-asumisen muuttamisen pysyvään asumiseen.
- Maailmanperintöportin P-alueen muokattiin vastaamaan maa-alue.
- AT-3 alueiden rajauksia tarkennettiin yleisesti, samoin rantaviivan läheisiä kaavarajauksia.
- LV-5 (aiemmin LV-1) kyläsataman aluevarauksista tarkistettiin.
- LV-6 (aiemmin LV-2) venevalkama-alueen eteläpuoliset ranta-alueet muutettiin kaavaluonnoksen maa- ja metsätalousalueen M-aluevarauksesta rantaosayleiskaavan mukaiseksi virkistys ja retkeilyalueeksi VR.
- Lillörskatanin virkistysalueen yhteyteen osoitettiin rantaosayleiskaavan mukainen rakennusoikeus neljälle pienelle mökille sekä uimaranta VV-aluevarausmerkinnällä.
- Uudet tiet tarkistettiin huomioiden paremmin uudisrakentamisen sijoittuminen ja reitistötarpeet.
- Mahdolliset pima-kohteet tuotiin kaavakartalle.
- 110 kV voimajohdon ohjeellinen linjavaraus ja siihen liittyvä EN-aluevaraus tuotiin kaavakartalle Vaasan sähköverkon esityksen mukaisesti.
- Kyläkeskuksessa oleva masto osoitettiin ET-alueena.
- Seurakuntatalo ja paloasema muutettiin kylätaajama-aluevaraukselta PY-alueelle. Seuraintalo osoitettiin aluevarauksella P.
- Melualueet osoitettiin laaditun selvityksen pohjalta ja osa luonnosvaiheen rakennuspaikoista siirrettiin melualueen ulkopuolelle.

6.4.2 Osayleiskaavan luonnosvaiheen ratkaisun erot ehdotusvaiheen nro 1 kaavaratkaisuun

Kaavaluonnoksessa osoitettu maankäyttö erosi kaavaehdotusvaiheesta erityisesti asemakaavalla ratkaistavien uusien asuinalueiden reservalueiden A/res sijainnin osalta. Uusien aluevarausten perustana oleva väestötavoite, kuten myös kantatilamitoituksen mitoitusperiaatteet olivat luonnosvaiheessa kuten ehdotusvaiheessakin. Kaavaluonnosvaiheessa esitettiin yhteensä noin 47 hehtaaria asemakaavoitettavia uusia asuinalueita (A, A-res) pientaloasumiseen. Kaavan keskiosan A-res alueet sijoituivat luonnosvaiheessa molemmiin puolin Söderändanin läpi kulkevaa metsätietä. Dommerskatintien osalta reservalueet olivat kuten kaavaehdotuksessa.

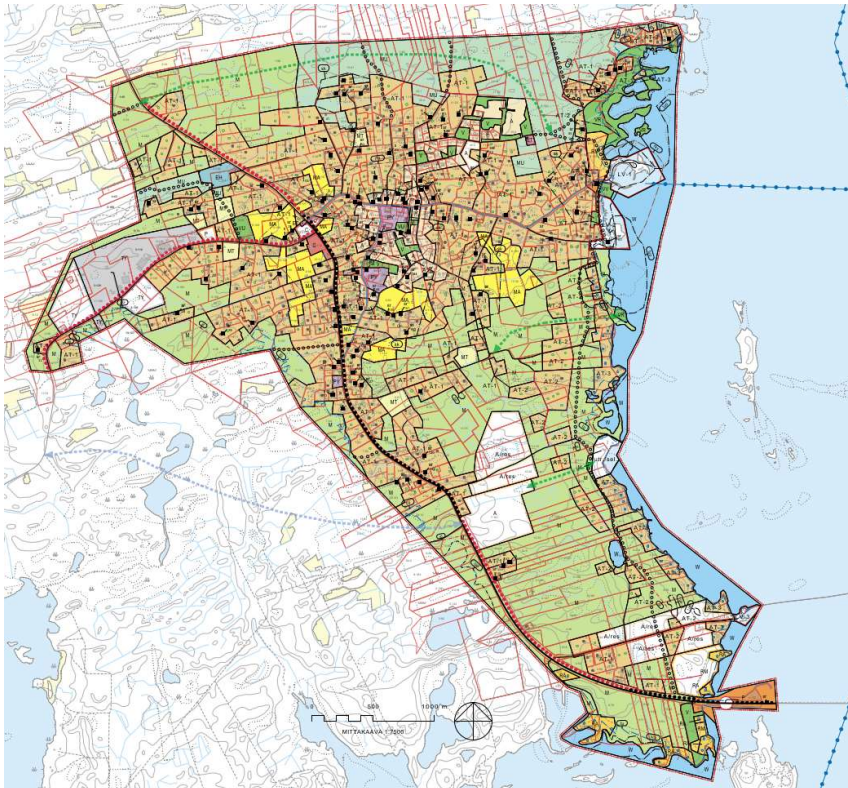
Kaavaluonnoksessa kokonaan uutta rakentamatonta monipuolisen käyttötarkoituksen mahdollistamaa C-alueita oli osayleiskaava-alueella noin 1,3 ha. Uusi C-alue sijoittui Raippaluodontien ja Vallgrundintien rajaamalle alueelle ja Raippaluodontien ja Kyläsatamantien risteykseen.

Teollisuusalueen osalta aluevaraukset olivat sijoittuneet Vallgrundintien varteen. Luonnosvaiheessa uutta asemakaavalla ratkaistavaa teollisuusaluetta oli varattu yhteensä noin 10,8 ha.

Bergskäret ei sisällynyt kaavaluonnosvaiheessa osayleiskaava-alueeseen.

Uudet ulkoilureitit oli sijoitettu kartalle tarkasti maanomistajien kannanottoja varten.

Kaavaluonnoksessa ei ollut esitetty voimalinjan sijaintia.



Kuva 64 Nähtävillä ollut 28.4.2021 päivätty kaavaluonnos.

6.4.3 Kaavaehdotuksen käsittely kunnassa

- Yhdyskuntarakentamisen valiokunta käsitteli kaavaehdotuksen 9.3.2022 ja aineisto oli julkisesti nähtävillä (MRL 65 §; MRA 19 §) kirjallisten muistutusten esittämistä varten 29.3.–27.4.2022.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot.
- Kaavaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuuksissa kaavan nähtävillä olon yhteydessä 5.4.2022.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet (Liite 11).

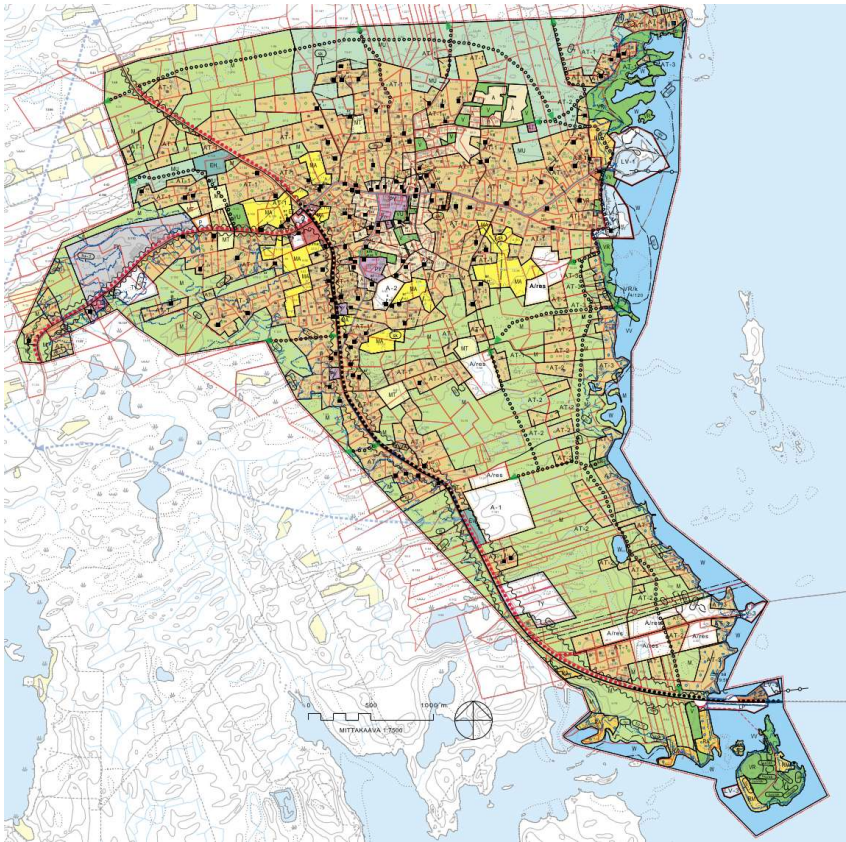
6.5 Kaavaehdotusvaihe 2

6.5.1 Osayleiskaavan 1. ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaehdotus nro 2 kehitettiin kaavaehdotuksen ensimmäisen nähtävilläolon yhteydessä saadun palautteen, ohjausryhmän kannanottojen ja muiden tarkistuksen perusteella mm. seuraavasti:

- Tulva-alueelle sijoittuvat uudet rakennuspaikat on osoitettu oranssilla ympyrällä.
- Bergskäretin pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan VR/RM, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen tarkemmalla suunnittelulla yleiseen virkistykseen ja matkailupalveluihin.
- Bergskäretin tulevaa matkailua ja retkeilyä palvelemaan osoitettu pysäköintialue Raippaluodon sillan eteläpuolella on muutettu merkinnälle LP-1. Alue on tarkoitettu Bergskäretin matkailu- ja retkeilytoimintaa palvelevaksi pysäköintialueeksi, johon tulee lisäksi mahdollistaa pelastuslaitoksen toimintaa varten pelastustie, pelastusajoneuvojen pysäköintiä ja venelaituri pelastuslaitoksen veneille.
- Kiinteistön 6:105 rajat on tarkistettu ja osoitettu kiinteistö maa- ja metsätalousalueena.
- 2 rakennusoikeutta tilalta 1:127 on siirretty tilalle 8:141, jolloin on yhteensä 3 rakentamaton rakennuspaikkaa tilalla 8:141.
- Kiinteistön 9:113 AT-alueen rajausta on laajennettu mahdollistamaan täydennysrakentamisen sijoittumisen paremmin rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin nähden.
- Kiinteistön 32:6 rakennuspaikka on siirretty ehdotuksen nro 1 mukaiselle MT-alueelle, joka muutetaan AT-5 alueeksi. Kiinteistön läheinen MU-alue muutetaan merkinnälle MT, mikä mahdollistaa suunnitellun omenapuutarhan.
- Asemakaavalla ratkaistavan alueen A-2 sijaan kiinteistölle 6-92 on osoitettu kolme kantatilamitoituksen mukaista rakennusoikeutta muistutuksen mukaisilla sijainneilla. Esitetyt sijainnit ottavat hyvin huomioon kulttuuriympäristön arvot ja tärkeät näkymät.
- Merenläheinen A-res alue on poistettu Kyläsatamantien eteläpuoliselta metsäalueelta. Alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi M.
- Lillörskatanin uimaranta on rajattu ehdotusvaiheen 1 versiota pienemmälle alueelle niemen kärkeen.
- Kaava-alueen eteläosan metsäalueelle kaavaehdotuksen 1 versiossa osoitettu TY-alue on esitetty kehittämisalueena. Alueelle voidaan kaavamääräyksen mukaan sijoittaa tarkempaan suunnitteluun perustuen aurinkosähkövoimalan paneeleita ja laitteistoja, nostomuuntajia sekä aurinkovoimalan paikalliseen jakeluverkkoon kytkeviä sähköasemia ja/tai ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa.
- Kiinteistön 13:27 osalta on poistettu A/res -alue. Samalla myös alueelle esitetty katu on linjattu uudelleen.
- Kiinteistön 9:23 osalta on poistettu A/res -alue.
- A/res -aluetta on osoitettu laajasti Östra Nyvägenin yhteyteen.
- A/res -alueille johtavat tieyhteydet on osoitettu uusina katuina.
- Kiinteistön 8:183 pohjoisosalle on esitetty AT- merkintä ja uuden rakennuspaikan merkintä. Kiinteistön eteläosa on merkitty MA-alueena osana laajempaa maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.
- Kaavan eteläosan AT-7 (aiemmin AT-3) alueen tiejärjestelyjä on muutettu siten, että tieyhteys alueelle osoitetaan ranta-asemakaavan mukaisesti Dommelskatintien suunnasta.
- Kiinteistön 40:7 AT-alueen rajaa on siirretty itään melualueen reunaan asti.
- Kiinteistön 40:6 rajaa on siirretty länteen ja pienennetty samalla A/res aluetta.
- Kiinteistölle 53:0 kaavaehdotuksen 1. versiossa esitettyä MU-aluetta on muutettu osin AT-5 alueeksi ja siirretty kiinteistön molemmat uudet rakennusoikeudet muistutuksen mukaiselle paikalle.
- Rakennuskohteen 190 suojelumerkintä sr on vaihdettu merkinnälle s.
- LV-6 (aiemmin LV-2) alueen rajausta on tarkistettu saadun palautteen perusteella.
- LV-5 (aiemmin LV-1) merkintää koskevaan määräykseen on lisätty ravintola- ja sosiaalitoimen rakentamismahdollisuus.
- Kantatilamitoituksen mukainen uusi rakennusoikeus kiinteistölle 876:2 on osoitettu Svartbådvägenin varrelle.
- Suojelumerkintä 117 on poistettu kaavakartalta.

- Vaasan Sähköverkon tulevaisuuden tarpeisiin osoitettu voimalinjan ohjeellinen johtolinjaus on osoitettu toteutettavaksi maakaapelina.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty: "Kivimuureja koskevissa maankäytön suunnitelmissa tulee Pohjanmaan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiselle."
- Sana "merkittävästi" on poistettu sr-määräyksen mukaisesta lauseesta "Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaisille varata tilaisuus lausunnon antamiseen."
- Sr-määräyksen suomennos on tarkistettu ruotsinkielisen version mukaiseksi.
- RKY-alueen merkintätapa on muutettu paremmin erottuvaksi.
- Kaavamääräystä maantieverkostoon liittymisen osalta on lievennetty muotoon: "Liittyminen uusilta rakennuspaikoilta maantieverkkoon tulee *ensisijaisesti* tapahtua olemassa olevia tai kaavassa osoitettuja kokoojakatuja pitkin."
- Puuttuvat Pima-kohteet on lisätty kartalle (Kyläsatamantie 62 ja Kirkkotie 79 sijainneiden vanhojen polttoaineenjakeleupisteiden osalta.)
- Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty vastineiden mukaisesti ja muuttunut kaavaratkaisu huomioiden.
- Kohteelta 184 on poistettu suojelumerkintä kaavakartalta.
- C-aluetta on laajennettu kiinteistölle 22:0.
- Teknisenä tarkistuksena on todettu, että kantatilaselvityksen mukaan ei ole uusia rakennusoikeuksia. Rakennusoikeus on otettu pois kiinteistöltä 14:9, jonka pinta-ala on alle 2000 m².
- Yksi rakennusoikeus on siirretty kiinteistöltä 4:49 kiinteistölle 8:37.
- Kiinteistölle 2:208 kaavaehdotuksen 1. versiossa esitetty M-alue on muutettu AT-5 alueeksi (aikaisempi AT-1). Alueella sijaitsee olemassa oleva rakennuspaikka (rakennuslupa myönnetty 2020).
- Kiinteistölle 2:207 kaavaehdotuksen 1. versiossa esitetty uusi rakennuspaikka on merkitty symbolilla olemassa oleva rakennuspaikka.
- Kiinteistölle 2:184 kaavaehdotuksen 1. versiossa esitetyistä kahdesta uudesta rakennuspaikasta toinen poistetaan. Rakennuspaikka on jo käytetty kiinteistöllä 2:208 (rakennuslupa myönnetty 2020).



Kuva 65 Nähtävillä ollut 24.2.2022 päivätty kaavaehdotus nro 1.

6.5.2 Kaavaehdotuksen nro 2 käsittely kunnassa

- Yhdyskuntarakentamisen valiokunta 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 12).

Liite 12: Kaavaehdotuksesta nro 2 saatu palaute ja vastineet

Täydennetään hyväksymisvaiheessa

6.6 Hyväksyminen

6.6.1 Kaavaehdotuksen nro 2 nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Alle listataan kaavan hyväksymisvaiheessa kaavakartalle ja selostukseen tehdyt muutokset, jotka on tehty ehdotusvaiheen nro 2 muistutusten ja lausuntojen sekä mahdollisen viranomaisneuvottelun perusteella:

Täydennetään

1.1.1 Hyväksymiskäsittely

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

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

Sweco

Maritta Heinilä
Osastopäällikkö, arkkitehti YKS-506

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

Filemon Wolfram
Kaupunkisuunnittelija, MSc

Maria Kirveslahti
FM maisematutkimus, miljööins, AMK

Mustasaaren kunta:

Jonas Aspholm
Kaavoituspäällikkö

Martina Bäckman
Kaavoitusinsinööri

Catarina Simons
Kaavoittaja

Liitteet ja liiteaineistot

- 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 9: Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet
- Liite 10: Rakentamistapaohjeet
- Liite 11: Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet
- Liite 12: Kaavaehdotuksesta nro 2 saatu palaute ja vastineet

Liiteaineisto 1 Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi

Liiteaineisto 2 Luontoselvitys

Liiteaineisto 3 Maisemaselvitys

Liiteaineisto 4 Muinaisjäännösinventointi

Liiteaineisto 5 Meluselvitys