

MUSTASAAREN KUNTA, RAIPPALUODON KYLÄN OSAYLEISKAAVA

20602803, 23701354

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA OAS (MRL 63§)



13.10.2022



Sisällysluettelo

1	SUUNNITTELUALUE	2
2	TAVOITTEET	3
2.1	Osayleiskaavan laadinnalle linjatut tavoitteet	3
3	SUUNNITTELU- JA SELVITYSTILANNE	4
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
3.2	Maakuntakaavoitus	4
3.3	Yleiskaavoitus	9
3.3.1	Mustasaaren kunnan strateginen yleiskaava	9
3.3.2	Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaava	10
3.3.3	Björkö-Raippaluodon rantaosayleiskaavan tarkistaminen	11
3.3.4	Raippaluodon osayleiskaava	11
3.4	Asemakaavoitus	12
3.5	Ranta-asemakaavoitus	14
3.6	Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040	15
3.7	Rakennusjärjestys	18
3.8	Ympäristönsuojelumääräykset	18
3.9	Kuntastrategia	18
3.10	Muut maankäyttöä koskevat suunnitelmat	18
3.11	Pohjakartta	18
3.12	Maanomistus	18
3.13	Selvitystilanne	19
3.13.1	Aikaisemmin laaditut selvitykset	19
3.13.2	Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset	20
4	ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	20
5	OSALLISET	20
6	TIEDOTTAMINEN	21
7	KAAVOITUKSEN VAIHEET JA OSALLISTUMISMAHDOLLISUUDET	21
7.1	Aloitusvaihe	21
7.2	Kaavaluonnosvaihe	22
7.3	Ehdotusvaihe	22
7.4	Hyväksyminen	23
8	LISÄTIEDOT	23

1 SUUNNITTELUALUE

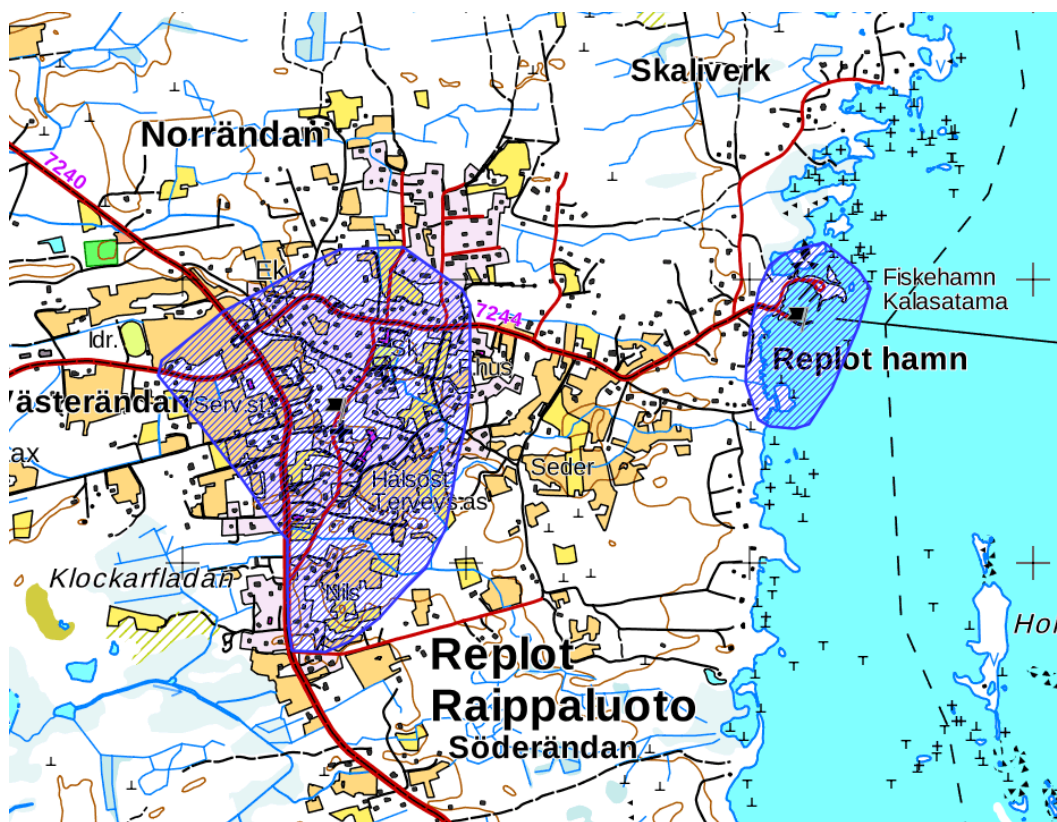
Osayleiskaavoitettava alue käsittää noin 1 070 hehtaaria. Kaavoitettava alue pitää sisällään Raippaluodon kirkonkylän ja sen lähialueita. Pohjoisessa kaava-alue rajautuu Storön metsäalueisiin, idässä Raippaluodon selän merialueisiin ja Raippaluodon siltaan. Lännessä kaava-alueeseen sisältyy Raippaluodontienvarren läheinen asutus ja Vallgrundintien teollisuusalue. Mustasaaren keskustaajamaan Sepänkylään on matkaa noin 23 km ja Vaasan keskustaan 19 km.



Kuva 1 Osayleiskaava-alueen alustava rajaus on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Raippaluoto sijaitsee Merenkurkun saariston alueella, joka on luokiteltu kansallismaisemaksi. Merenkurkun saaristo, johon Raippaluodon kylä ja Raippaluodon silta sisältyvät, on lisäksi Suomen ainoa luontokohde Unescon maailmanperintöluettelossa.

Raippaluodon kirkonkylä on pienimittakaavainen Pohjanmaan rannikon saaristoyhdyskunta alueelle tyypillisine talonpoikaisrakennuksineen, kirkkoineen, pappiloineen, kouluineen, kyläteineen ja kalasatamineen. Suunnittelualueelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Raippaluodon kylä ja kalasatama. Raippaluodon kirkonkylä sisältyy Merenkurkun saariston alueeseen, joka on hyväksytty Unescon maailman luonnonperintöluetteloon heinäkuussa 2006.



Kuva 2 Suunnittelualueelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Raippaluodon kylä ja kalasatama (RKY 2009), jotka on osoitettu sinisellä rasterilla.

2 TAVOITTEET

2.1 Osayleiskaavan laadinnalle linjatut tavoitteet

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

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan linjaamat tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle ovat seuraavat:

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

3 SUUNNITTELU- JA SELVITYSTILANNE

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

3.2 Maakuntakaavoitus

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

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

Kehittämisperiaatemarkinnat

Kehittämisperiaatemarkinnalla 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 viranomaisien 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.
- 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 suojavaikot 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.
- 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 virkistykseen kehittämisen alueena (mv). Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen kannalta vetovoimaisia alueita. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta tulee kehittää valtakunnallisesti ja kansainvälisesti kiinnostavana käyntikohteena. Suunniteltaessa ja kehittäessä matkailuun ja virkistykseen liittyviä toimintoja tulee kiinnittää huomiota alueen erityispiirteisiin ja hyödyntää sen elämyst potentiaalia. Saavutettavuutta tulee kehittää. Suunnittelussa, rakentamisessa ja muissa toimenpiteissä on huomioitava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.
- 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 johtoaukeita. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset. Suunnittelusuositus on, että mahdollisuuksien mukaan tulisi käyttää maakaapeleita.

Alueiden erityisominaisuuksia kuvaavat merkinnät

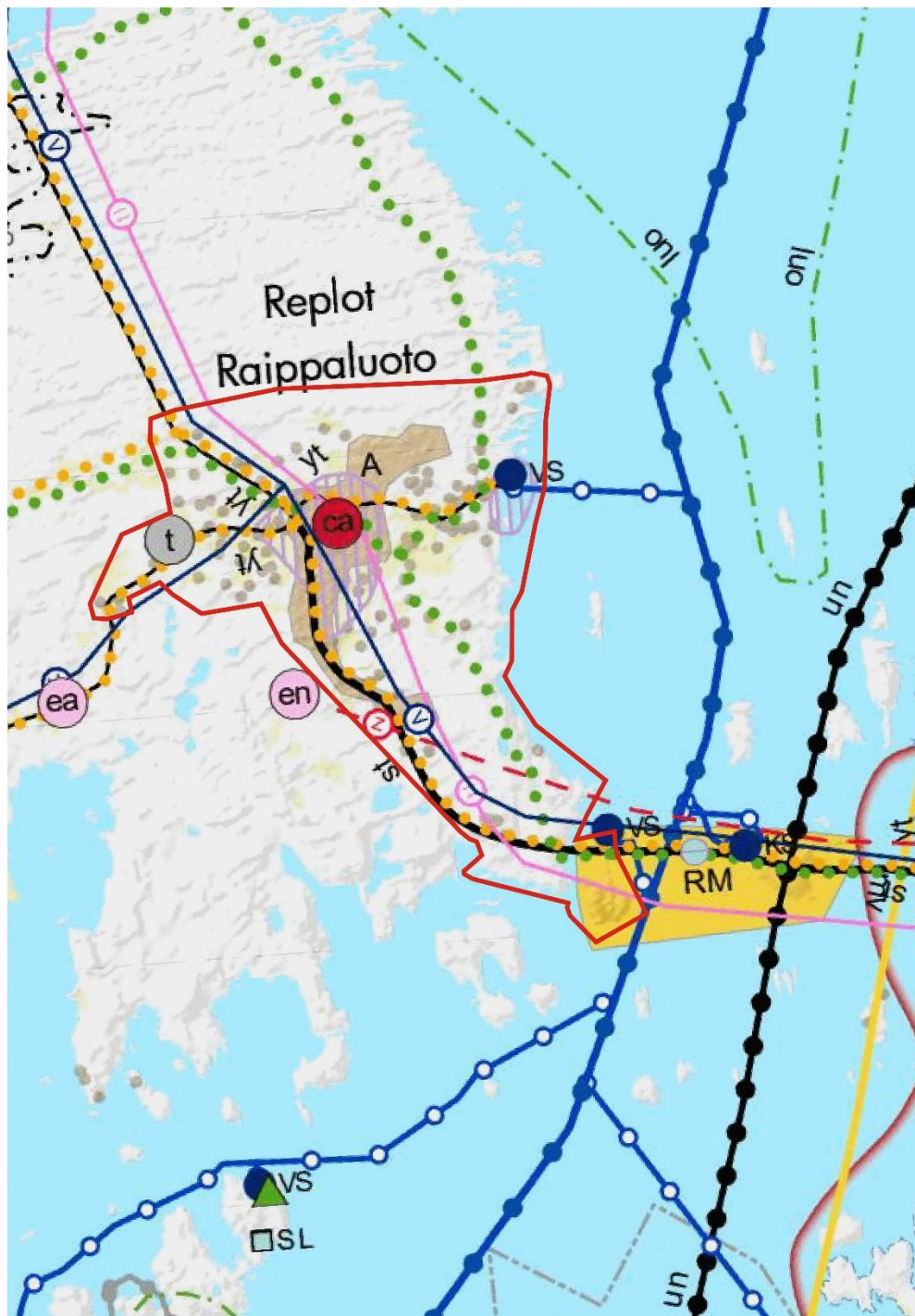
Alueiden erityisominaisuuksia kuvaavalla merkinnällä osoitetaan maakuntakaavassa alueita, joilla on erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin liittyviä arvoja. Ominaisuusmerkinnällä voidaan myös osoittaa sellainen alue, joka erityisominaisuuksiensa perusteella soveltuu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

- Raippaluodon kirkonkylä on osoitettu keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten keskustatoiminnoille, palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille ja kevyen liikenteen väylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille. Taajamatoimintojen alueet tulee asemakaavoittaa. Suunnittelumääräyksen mukaan alue tulee suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kevyen liikenteen verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. 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 ratkaisilla. 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 energihuollon 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.
- Bergskäret ja Raippaluodon sillan alue on osoitettu maakuntakaavassa vapaa-ajan- ja matkailupalvelujen alueena RM. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita, joista tulee kehittää matkailun ja virkistystyksen kannalta 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 liikenne yhteydet 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). Veneväyliä viivamerkinnällä osoitetaan virkistystyksen, 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). Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Kuva 3 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 maa-aineisten otto. Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2050 osoittaa, mitkä ovat liikenteen päivittämistarpeet.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on tavoitteena hyväksyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Voimaan tulleessaan kaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2. - 31.3.2022 ja ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 2.6.2022.

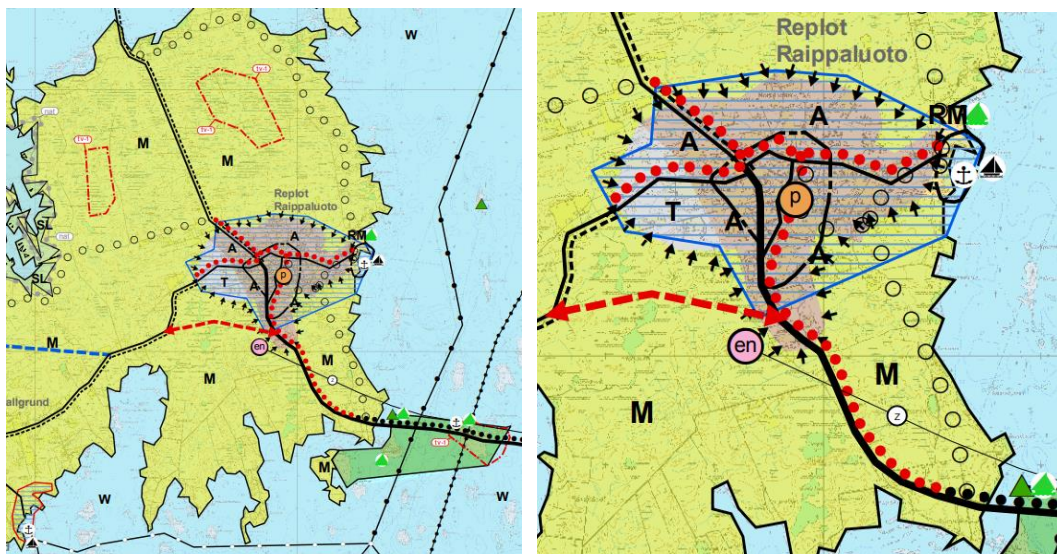
3.3 Yleiskaavoitus

3.3.1 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.

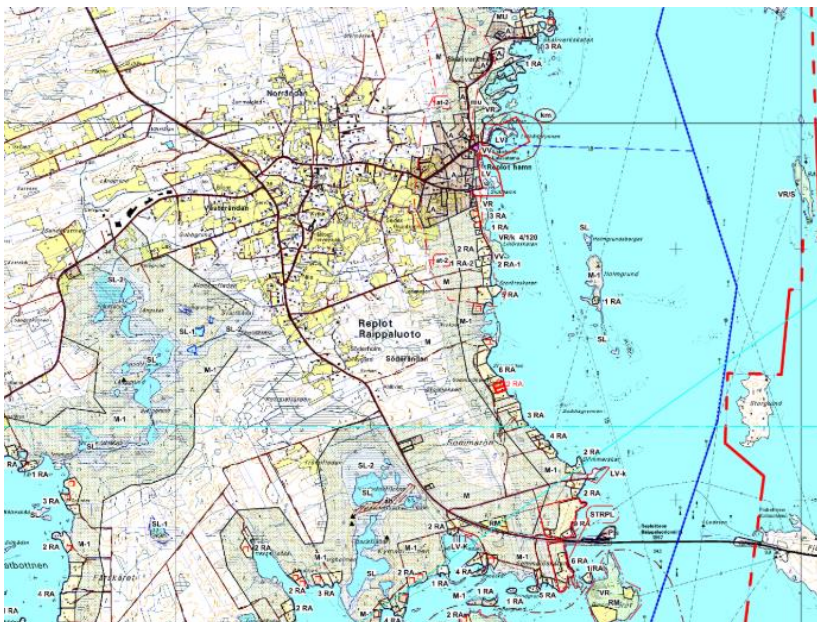
Strategisen yleiskaavan ennusteen mukaan vuoteen 2040 mennessä Raippaluodon alueen väestönkasvun arvioidaan olevan 1 000 uutta asukasta.



Kuva 4 Otteet voimassa olevasta strategisesta yleiskaavasta.

3.3.2 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.



Kuva 5 Ote Björkö-Raippaluoto rantaosayleiskaavasta.

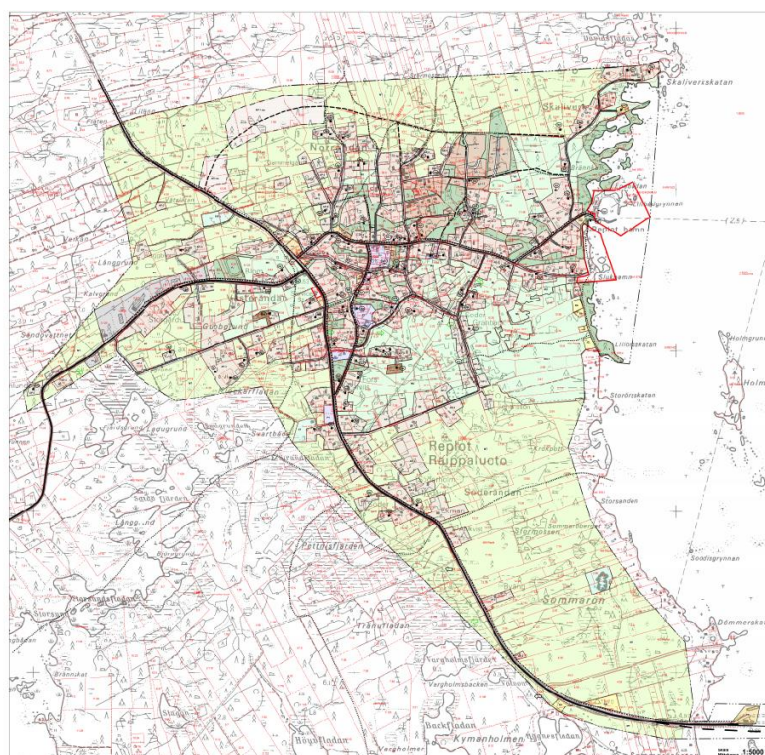
3.3.3 Björkö-Raippaluodon rantaosayleiskaavan tarkistaminen

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 mantereiden puoleisten rantojen rantaosayleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen kanssa. Samalla korjataan voimassa olevan rantaosayleiskaavan virheet ja puutteet.

3.3.4 Raippaluodon osayleiskaava

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

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



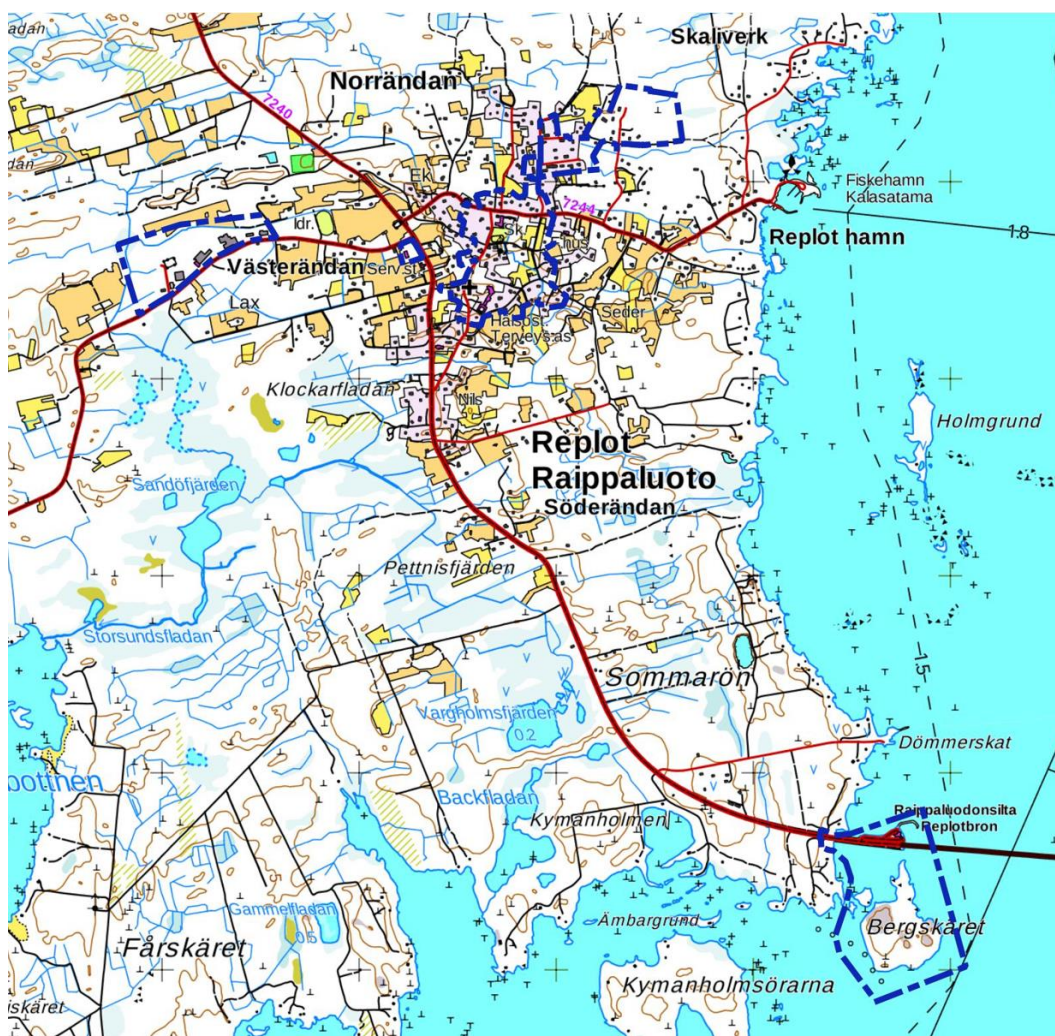
Kuva 6 Ote Raippaluodon osayleiskaavasta vuodelta 1998.

3.4 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

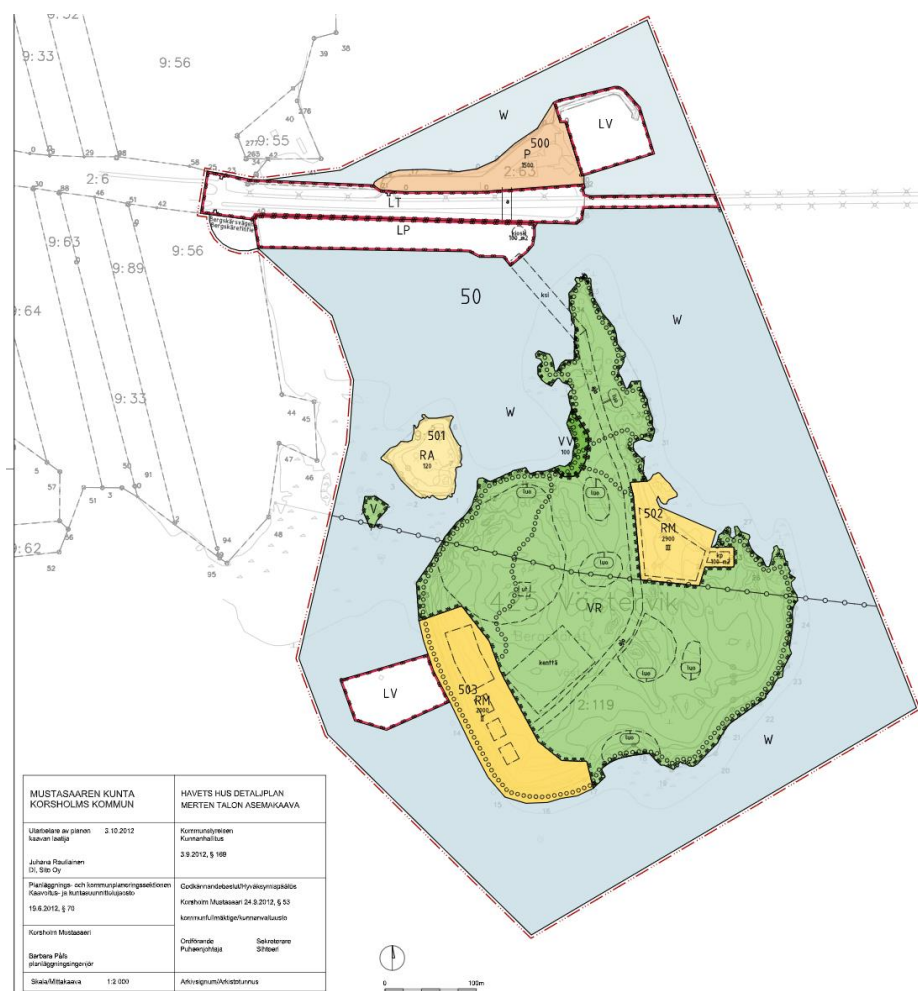
Tuorein asemakaava on asemakaavamuutos osassa korttelia 12 Raippaluodon keskustassa. Kaava astui voimaan 11.8.2020. Kaavalla osoitettiin liittymät ajo-oikeuksina olemassa olevan viheralueen yli ja muutettiin samalla osa VL-alueesta AO-alueeksi. Asemakaavan muutos koskee yksityisomistuksessa olevaa aluetta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



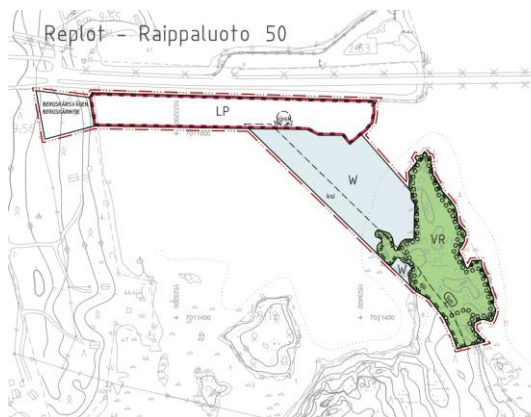
Kuva 7 Asemakaavoitetut alueet suunnittelualueella on esitetty sinisellä rajauksella.



Kuva 8 Ote asemakaavan muutoksesta osassa korttelia 12 Raippaluodon keskustassa vuodelta 2020.



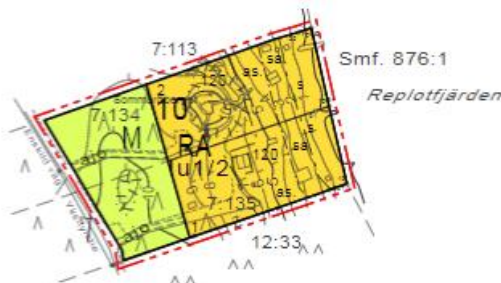
Kuva 9 Bergskäret on asemakaavoitettu virkistys ja matkailutoimintoihin vuoden 2012 Merten talon asemakaavassa



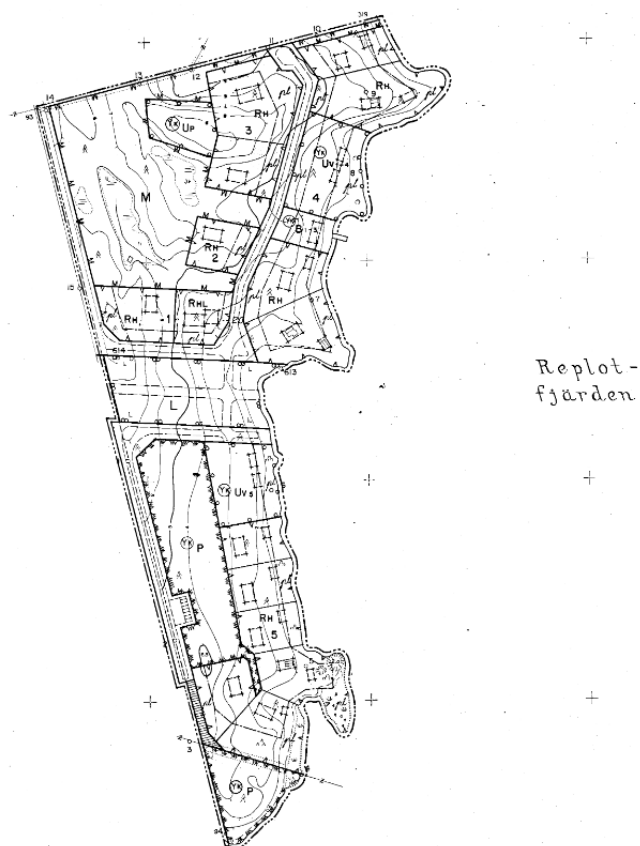
Kuva 10 Asemakaavan liikennetarkistaja on muutettu vuoden 2014 asemakaavamuutoksella.

3.5 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.



Kuva 11 Kuvassa kaavaote kiinteistöjä 7:113 ja 7:114 koskevasta ranta-asemakaavasta



Kuva 12 Kuvassa ote Sommaröskatanin rantakaavasta.

3.6 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 asuinkeskuksiin, kuten Mustasaareen. Raippaluotoon on osoitettu + 200 asukasmäärätavoite vuoteen 2040 mennessä.



Kuva 13 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 14 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 15 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 16 Ote Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040 kartasta Aurinkomallin alueidentiteetti ja vetovoimaisuus, 2014.

3.7 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. §).

3.8 Ympäristönsuojelumääräykset

Länsirannikon ympäristöyksikön ympäristönsuojelumääräykset on hyväksytty Mustasaaren kunnanvaltuustossa, ja ne ovat tulleet voimaan 3.11.2014. Ympäristönsuojelumääräykset perustuvat ympäristönsuojelulakiin, ja niiden on tarkoitettu täydentävän lakia paikallisten olosuhteiden mukaisesti ympäristön pilaantumisen estämiseksi ja terveellisen, turvallisen ja viihtyisän ympäristön luomiseksi. Määräyksiä ei sovelleta toimintaan, joka ympäristönsuojelulain mukaan vaatii lupaa tai ilmoitusta.

3.9 Kuntastrategia

Mustasaaren kuntastrategiassa 2030 painotetaan, että Mustasaassa asukkaat ovat keskiössä. Hyvinvointimme ja voimavaramme perustana ovat osallistuvat ja omistautuneet mustasaarelaiset, hyvät palvelut, runsas sosiaalinen pääoma, monipuoliset ja ainutlaatuiset asuin ympäristöt, hyvinvoivat yritykset ja terve talous. Mustasaassa kaikki on lähellä: luonto, palvelut, työpaikat, koko maailma.

3.10 Muut maankäyttöä koskevat suunnitelmat

Oulun yliopiston opiskelijoiden vuonna 2019 laatimaan raporttiin ”Luonnollisesti laadukas saaristo, Mustasaaren maankäytön kehityskuva” sisältyi asukkaille suunnattu kysely, joka toteutettiin vuonna 2018. Kyselyyn saatiin yhteensä 375 vastausta. Raporttiin koottiin erilaisia skenaarioita kuvaamaan muun muassa Raippaluodon tulevaisuutta. Raportin mukaan Raippaluoto on asumisen kannalta keskeinen kehittämisvyöhyke, ja alueella on potentiaalia matkailun suurelle kasvulle ja sitä tukevalle kehitykselle.

3.11 Pohjakartta

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

3.12 Maanomistus

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



Kuva 17 Kunnan maanomistus on osoitettu vaaleanpunaisella rasterilla.

3.13 Selvitystilanne

3.13.1 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

3.13.2 Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset

Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut erillisselvitykset:

- Luontoselvitys, Sweco 2020
- Maisemaselvitys, Sweco 2020
- Muinaismuist selvitys, Mikroliitti Oy 2020
- Raippaluodon rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventointi, Sweco 2020, tark. 2022
- Kantatilaselvitys (osana kaavaselistusta), Sweco 2020
- Hulevesiselvitys (osana kaavaselistusta), Sweco 2021-2022
- Liikenneselvitys (osana kaavaselistusta), Sweco 2021-2022
- Meluselvitys, Sweco 2022
- Rakentamistapaohjeet, Sweco 2022
- Hiilitasetta koskeva vaikutusten arviointi (osana kaavaselistusta), Sweco 2022

4 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämiseen ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukainen vaikutusten jäsentely. Arvioinnissa tarkastellaan yleiskaavan toteuttamisen vaikutuksia

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- luontoon ja luonnonvaroihin
- maisemaan, taajamakuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla nykyistä ja suunniteltua alueidenkäyttöä. Vaikutusten arviointi kootaan osaksi kaavaselistusta. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavan laatimisen ajan. Luonnosvaiheessa asiantuntijan laatimaa vaikutusten arviointia tukevat laaditut selvitykset ja muut kootut lähtötiedot sekä viranomaiskannanotot. Vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa, jolloin hyödynnetään mm. luonnosvaiheesta saatu palaute.

5 OSALLISET

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

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

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

Mustasaaren kunnan hallintoyksiköt

Muut viranomaiset:

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

Yhdyskuntatekniikka:

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

6 TIEDOTTAMINEN

Mustasaaren kunta kuuluttaa ilmoituksistaan Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa, kunnan verkkosivuilla ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Kaavoitukseen liittyvä julkinen aineisto kootaan tutustuttavaksi kaavoituksen eri vaiheissa nähtävilläolojen ajaksi. Aineisto on nähtävillä virastotalossa sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaari.fi.

7 KAAVOITUKSEN VAIHEET JA OSALLISTUMISMAHDOLLISUUDET

Työn alustavana tavoiteaikatauluna on, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään nähtäville asetettavaksi toukokuussa 2020, kaavaluonnos asetetaan nähtäville keväällä 2021, kaavaehdotus keväällä 2022, kaavaehdotus nro 2 syksyllä 2022 ja kaava hyväksytään vuoden 2023 alussa.

7.1 Aloitusvaihe

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 14.5.2020. Neuvottelussa käytiin läpi työohjelma, OAS ja selvitystilanne.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnan kokouksessa 27.5.2020, jonka jälkeen se asetettiin nähtäville 8.6.–7.7.2020 (MRL 63. §) väliseksi ajaksi.
- Kunta tiedottaa kaavan vireilletulosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä
- Kuulutus kaavan vireille tulosta on julkaistu kunnan ilmoitustaululla ja virallisissa ilmoituslehdissä; Pohjalainen ja Vasabladet.
- Kesäkuussa 2020 kaavatöiden 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.
- Aloituskvaiheessa järjestettiin tavoitetyöpaja 9.9.2020 pandemiatilanteesta johtuen rajoitetulle määrälle osallisia. Osalliset edustivat mm. alueella aktiivisesti toimivia yhdistyksiä.
- Kaavatyon yhteydessä laadittiin luonto-, maisema-, muinaismuistonselvitykset, maisema- ja kulttuuri inventointi sekä kantatila-, hulevesi- ja liikenneselvitys.

7.2 Kaavaluonnosvaihe

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

7.3 Ehdotusvaihe

- Osayleiskaavaa tarkistettiin luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä viranomaisneuvottelun perusteella. Saadun palautteen pohjalta laadittiin virallinen kaavaehdotus.
- 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.

7.4 Ehdotusvaihe nro 2

- Kaavaehdotus nro 2 kehitettiin kaavaehdotuksen ensimmäisen nähtävilläolon yhteydessä saadun palautteen, ohjausryhmän kannanottojen ja muiden tarkistusten perusteella.
- Yhdyskuntarakentamisen valiokunta käsittelee kaavaehdotuksen 2.11.2022 ja aineisto asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65 §; MRA 19 §) kirjallisten muistutusten esittämistä varten.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

7.5 Hyväksyminen

- Laaditaan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin kunnan käsittelyä varten.
- Tehdään mahdolliset vähäiset tarkistukset kaavaan.
- Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle osayleiskaavan hyväksymistä.
- Kunnanvaltuusto hyväksyy osayleiskaavan.
- Hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

8 LISÄTIEDOT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään suunnittelun kuluessa kaavaehdotuksen nähtävillepanoon asti.

Lisätiedot sekä kirjalliset mielipiteet, muistutukset, lausunnot:

Mustasaaren kunta

Kaavoitusinsinööri
Martina Bäckman

osoite: Keskustie 4, 65610 Mustasaari
puhelin: 050 554 4405, sähköposti: etunimi.sukunimi@mustasaari.fi

Kaavoittaja
Catarina Simons

osoite: Keskustie 4, 65610 Mustasaari
puhelin: 06-327 7173, sähköposti: etunimi.sukunimi@mustasaari.fi

Kaavaa laativa konsultti:

Sweco

Osastopäällikkö
Maritta Heinilä

osoite: PL 453, 33101 Tampere
sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi