

Vastaanottaja
Mustasaaren kunta

Asiakirja
Kaavaselostus

Päivämäärä
14.5.2025

Hyväksytty hallituksessa
— . — . — § —

MUSTASAAREN KUNTA

MÄRASKÄRETIN RANTA-ASEMAKAAVA, MUUTOS KORTTE- LISSA 4 JA SIIHEN RAJAUTUVINE ALUEINEEN



MUSTASAAREN KUNTA
MÄRASKÄRETIN RANTA-ASEMAKAAVA, MUUTOS
KORTTELISSA 4 JA SIIHEN RAJAUTUVINE ALUEINEEN

Projektin nimi **Märaskäretin ranta-asemakaava, muutos korttelissa 4 ja siihen rajautuvine alueineen**
Päivämäärä **14.5.2025**
Laatija **Sofia Lybäck, Stina Karhunmaa, Joel Nylund, Jonas Lindholm**
Hyväksyjä **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

Kaikki valokuvat ovat loma-asunnon maanomistajan tai TJ Holmbackin ottamia, ellei toisin mainita.

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin eri vaiheet	4
2.2	Ranta-asemakaava	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.1	Unescon maailmanperintökohde	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Suojelupäätös	10
3.1.4	Rakennettu ympäristö	12
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.	17
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
3.2.3	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	17
3.2.4	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	18
3.2.5	Yleiskaava	19
3.2.6	Ranta-asemakaava	20
3.2.7	Rakennusjärjestys	21
4.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	21
4.1	Kaavan eri vaiheet	21
4.2	Aikataulu	22
4.3	Kaavamuutoksen tarve	22
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.5.1	Osalliset	22
4.5.2	Vireilletulo	22
4.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	23
4.5.4	Viranomaisyhteistyö	23
4.6	Ranta-asemakaavan tavoitteet ja rakentamissuunnitelma	23
5.	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.2	Kaavaluonnos 23.4.2025	24
5.3	Mitoitus	26
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	26
6.1	Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön	26
6.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
7.	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena loma-asunnon maanomistajan ja Ramboll Finland Oy:n kesken Mustasaaren kunnan johtamana.



Mustasaaren kunta

Keskustie 4,
65610 MUSTASAARI
mustasaari.fi



Ramboll Finland Oy

Teräksenkuja 1-3 E,
65100 VASA
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö

Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm
puh. +358 40 727 7905
Sähköposti: jonas.aspholm@korsholm.fi

Yhteyshenkilö

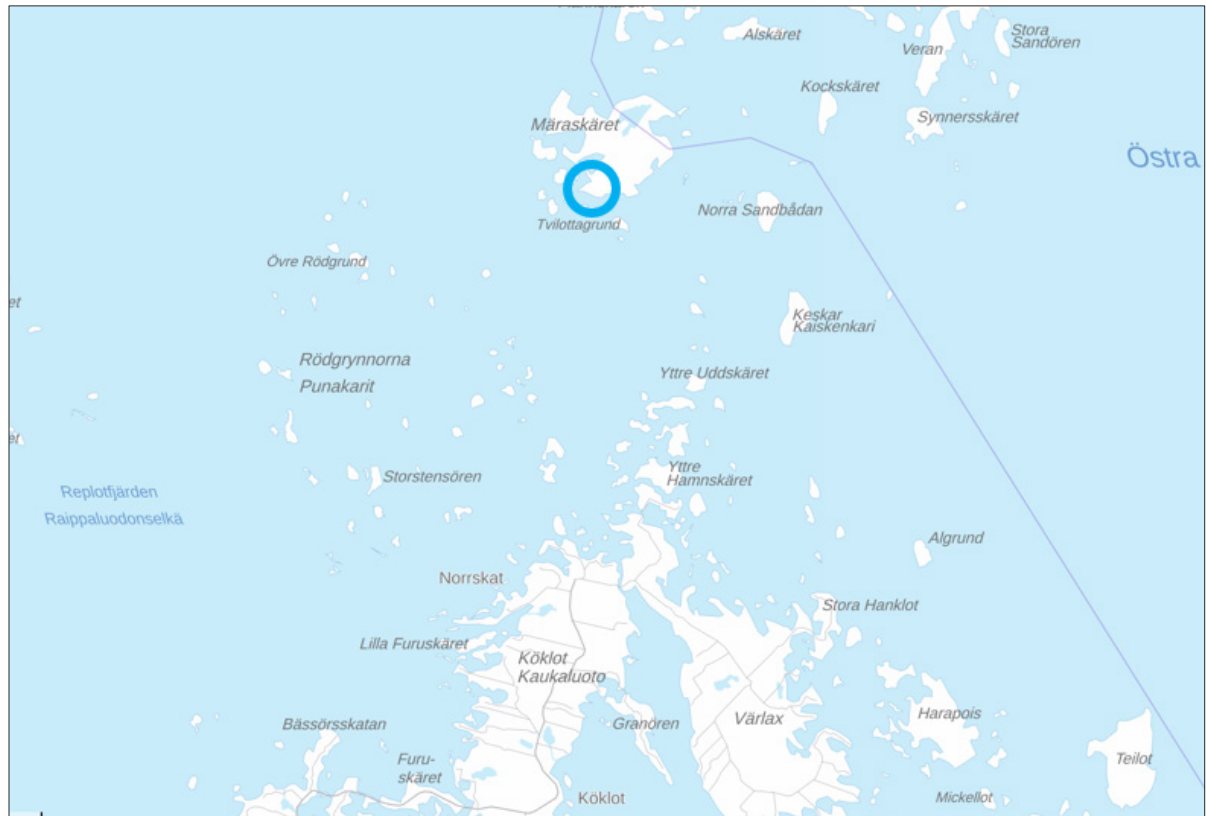
Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
Puh. +358 50 349 1156
s-posti: jonas.lindholm@ramboll.fi

Projektipäällikkö Stina Karhunmaa
puh. +358 40 631 5771
s-posti: stina.karhunmaa@ramboll.fi

Projektipäällikkö Joel Nylund
puh. +358 50 4068466
s-posti: joel.nylund@ramboll.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Märskäretin Kalvskäretillä ja koskee RA-tonttia voimassa olevan Märskäretin rantakaavan korttelissa 4 sekä suojeltavien rakennusten korttelialuetta (SR) ja näiden välissä olevaa luonnonsuojelualuetta (SL). Kalvskäret sijaitsee noin 7 km Kaukaluodon Norrskatista pohjoiseen Punakarien ja Mikkelsaarten välillä. RA-tontti on ennestään rakennettu, tontilla on loma-asunto ja talousrakennuksia. SR-korttelissa sijaitsee vanha kalamaja ulkorakennuksineen. Luonnonsuojelualueella kulkee vanha polku kalamajalle. Lähin loma-asunto sijaitsee alueen länsipuolella noin 230 m etäisyydellä.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti © MML.



Kuva 2. Kaava-alueen alustava rajausta esitetty punaisella © MML.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Märskäretin ranta-asemakaava, muutos korttelissa 4 ja siihen rajautuvine alueineen**. Korttelin 4 tontin 1 maanomistajan toiveena on rakentaa uusi loma-asunto RA-tontille. Uudisrakentamisen mahdollistamiseksi nykyiset rakennukset tulisi purkaa ja korvata uudella rakennuksella. Uusi rakennus käsittäisi loma-asunnon, saunan ja muita tiloja. Toiveena on myös erillinen venekatos/sääsuoja veneille nykyisen venesataman vieressä. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan suojeltavien rakennusten korttelialueen (SR) kaavamääräykset.

Uudisrakentamiseen tavoiteltava rakennusoikeus on noin 150 k-m². Voimassa olevassa kaavassa on mahdollistettu 125 k-m² rakennusoikeutta, jolloin rakennusoikeuden korottamisen edellytyksiä tulee tarkastella kaavamuutoksella. Samalla tarkistetaan myös kerroslukua.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*

Liite 2: *Havainnekuvat.*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin eri vaiheet

22.11.2023 § 183	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päättää käynnistää kaavoituksen korttelin 4 tontin 1 maanomistajan hakemuksen perusteella.
4.1-2.2.2024	OAS nähtävillä.
__-__-__-__-__-__	Kaavaluonnos nähtävillä.
__-__-__-__-__-__	Kaavaehdotus nähtävillä.
__-__-__-__-__-__ §	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta käsitteli kaavaa hyväksymistä varten.
__-__-__-__-__-__ §	Kunnanhallitus käsitteli kaavaa hyväksymistä varten.
__-__-__-__-__-__ §	Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan.
__-__-__-__-__-__ §	Ilmoitus voimaantulosta.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan keskeisiä maankäytön aluevarauksia ovat merkinnät ja määräykset loma-asuntojen korttelialueelle (RA), rakennussuojelualue (SR) sekä luonnonsuojelualueelle (SL). Asemakaavan merkinnät ja määräykset on esitetty tarkemmin asemakaavakartalla ja kohdassa 5.2 – *Kaavaluonnos*.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on laajuudeltaan noin 1,34 ha. Suunnittelualue on osittain rakentunut, mutta suurimmalta osin metsäistä aluetta. Tontilla olevat lomarakennukset, joita kaavamuuos koskee, on rakennettu 1970–80-luvuilla. Tontilla on vähäisesti kasvillisuutta ja puustoa. Tontin itäpuolella on olemassa oleva satama.

Lähin rakennettu lomatontti sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella noin 230 m etäisyydellä. Alueen pohjoispuolella olevassa Kalvskärssandenin lahdessa noin 160 m etäisyydellä on vanha kalamaja, joka on Märskärerin ranta-asemakaavan selostuksen mukaan rakennettu vuonna 1909. Alue, jolla entinen kalamaja sijaitsee on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rakennussuojelualue (SR).



Kuva 3. Dronekuva alueelta kaakosta katsottuna.

3.1.1 Unescon maailmanperintökohde

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.

(<https://www.museovirasto.fi/fi/tietoa-meista/kansainvalinen-toiminta/maailmanperintokohteet-suomessa>)



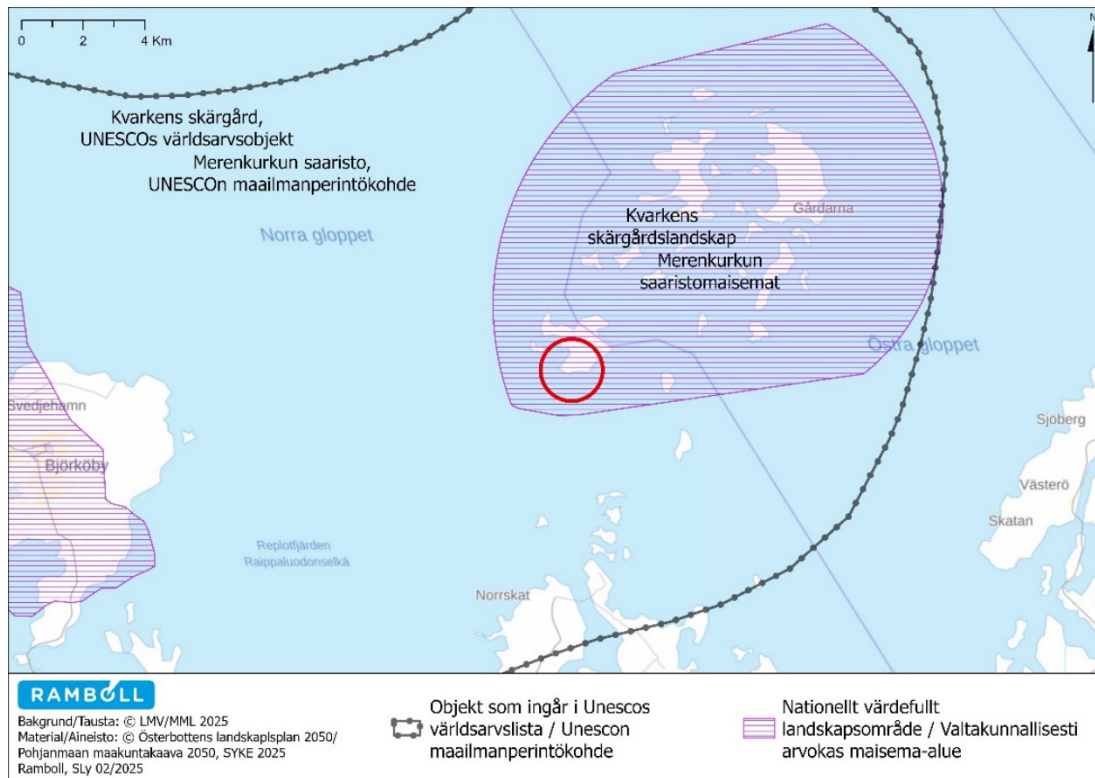
Kuva 4. Unescon maailmanperintökohteet merkitty kartalle © Vaasan kaupunki. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty punaisella pallolla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA 2021) "Merenkurkun saaristomaisemat". Aluetta arvioidaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnissa näin:

"Merenkurkun saaristomaisemat on geologisesti ja maisemallisesti ainutlaatuinen alue. Merenkurkun saaristo on luonnonoloiltaan laajalti tunnettu maailmanperintökohde, jonka maisemien kulttuuripiirteet kuvastavat pyynti- ja luotsielinkeinojen kehitystä. Alueen arvoa nostavat useat suojellut luontokohteet sekä merenkulun historiaan liittyvät rakenteet. Merenkurkun saaristo on valittu yhdeksi Suomen 27 kansallismaisemasta."



Kuva 5. Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue sekä Unescos maailmanperintökohde Merenkurkun saaristossa. © Maanmittauslaitos

Suunnittelualue sijaitsee maisemallisesti kauniilla niemekkeellä sekä osin pienessä poukamassa. Näkymät alueelle ovat rajoittuneita ympärillä sijaitsevien pienten saarten vuoksi. Maasto on kivikkoista ja erityisesti ranta on kivikkoista. Maisemakuvaa hallitsee luonnontilainen metsä ja rannan karikko.

Kasvillisuus

Luontoselvityksestä vuodelta 1997 käy ilmi, että suunnittelualueen pohjoisosassa merenlahdessa on merenrantaniitty, joka selvityksen mukaan on huomioitava luontotyyppi. Suunnittelualueen lounaisosassa on matalapohjaista kivikkoista rantaa. Alueella on myös jäänteitä kadonneesta kulttuurimaisemasta, jota suunnittelualueella oleva merenrantaniitty sekä kalastusvaja edustavat. Ranta on kivikkoista alueen eteläosassa.



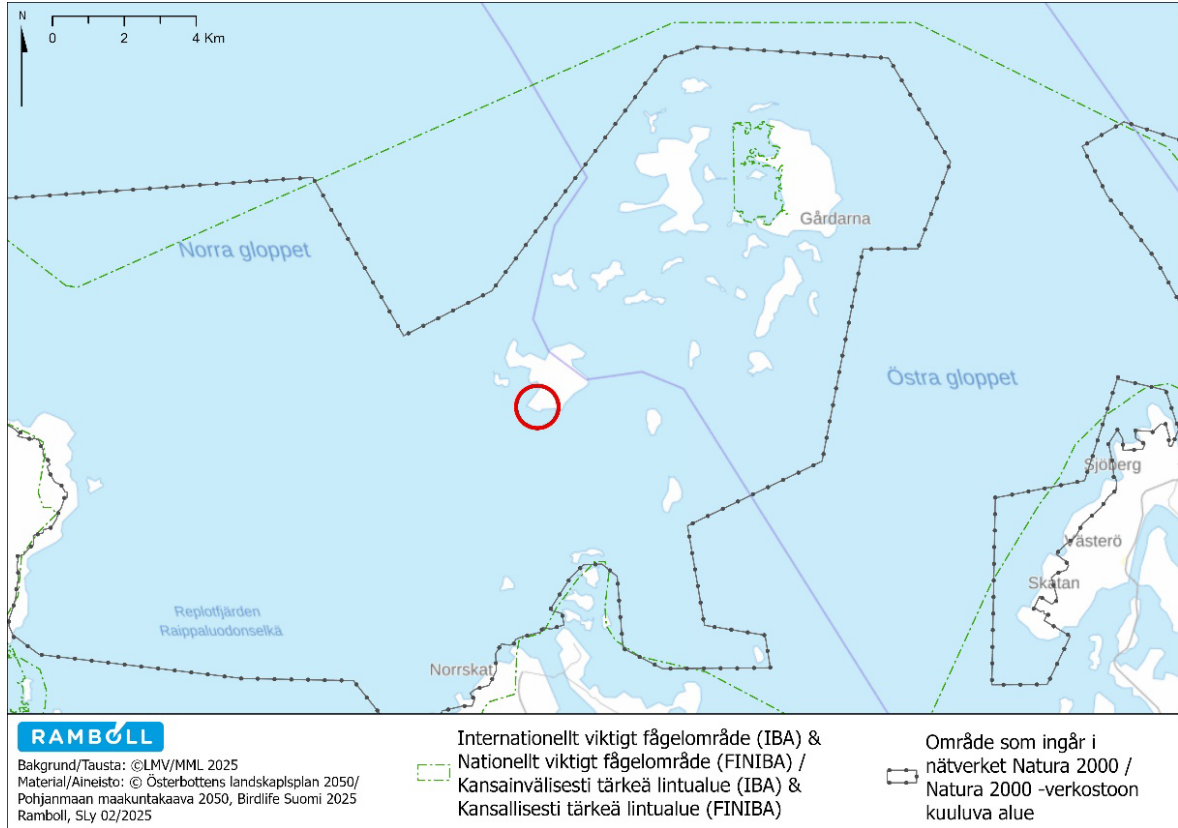
Kuva 6. Suunnittelualueen pohjoisosaa, jossa esiintyy merenrantaniittyä. Vanha kalastusvaja kuvassa yhdessä rantaniityn kanssa edustaa jo kadonnutta kulttuurimaisemaa.



Kuva 7. Suunnittelualueen eteläosassa on kivikkoista rantaa ja kasvillisuutta on runsaasti.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualue sijaitsee Merenkurkun saaristossa, jossa on useita luontoarvoja. Alue kuuluu Natura-2000-verkostoon sekä Kansainvälisesti tärkeään lintualueeseen (IBA) ja Kansallisesti tärkeään lintualueeseen (FINIBA). Märaskäretillä on myös yksityinen luonnonsuojelualue, jolle suunnittelualue sijoittuu ja sen lisäksi alueella on voimassa Valtioneuvoston periaatepäätös Mikkeliinsaarten suojeluohjelmasta.



Kuva 8. Natura-2000-alueet ja FINIBA sekä IBA-alueet suunnittelualueella. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

3.1.3 Suojelupäätös

Märskäretin rantakaavan vahvistuttua 9.6.1999 Länsi-Suomen ympäristökeskus on tehnyt päätöksen luonnonsuojelualueen perustamisesta Petsmon kylän yhteisalueille Märskäretillä. Alue on kooltaan noin 970 ha. Suojelupäätös on päivätty 4.8.2000.

Suojelupäätöksen myötä kaikki rantakaavassa osoitetut uudet rakentamattomat tontit lunastettiin, poikkeuksena oli korttelin 12 tontti 2 Snokargrundetillä, jossa rakennusoikeutta voitiin hyödyntää. Olemassa olevia tontteja voi edelleen käyttää suojelupäätöksen määräysten ja voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Suojelupäätöksessä on lueteltu seuraavat määräykset:

”Alueella on kielletty:

- 1. Maan käyttäminen viljelyyn, ojitukseen tai maa-ainesten nostamiseen.*
- 2. Maan kaivaminen tai täyttäminen.*
- 3. Rakennusten tai laitosten pystyttäminen tai teiden rakentaminen.*
- 4. Metsän hakkuu tai metsän luonnolliseen kehitykseen puuttuminen.*
- 5. Tappaa, pyydystää tai häiritä selkärangaisia eläimiä tai tuhota niiden pesiä sekä pyydystää tai häiritä selkärangattomia eläimiä.*
- 6. Ryhtyä muihin toimenpiteisiin, jotka voivat muuttaa alueen luonnetta tai haitallisesti vaikuttaa luonnolliseen kasvillisuuteen, eläinlajistoon tai maisemakuvaan.*

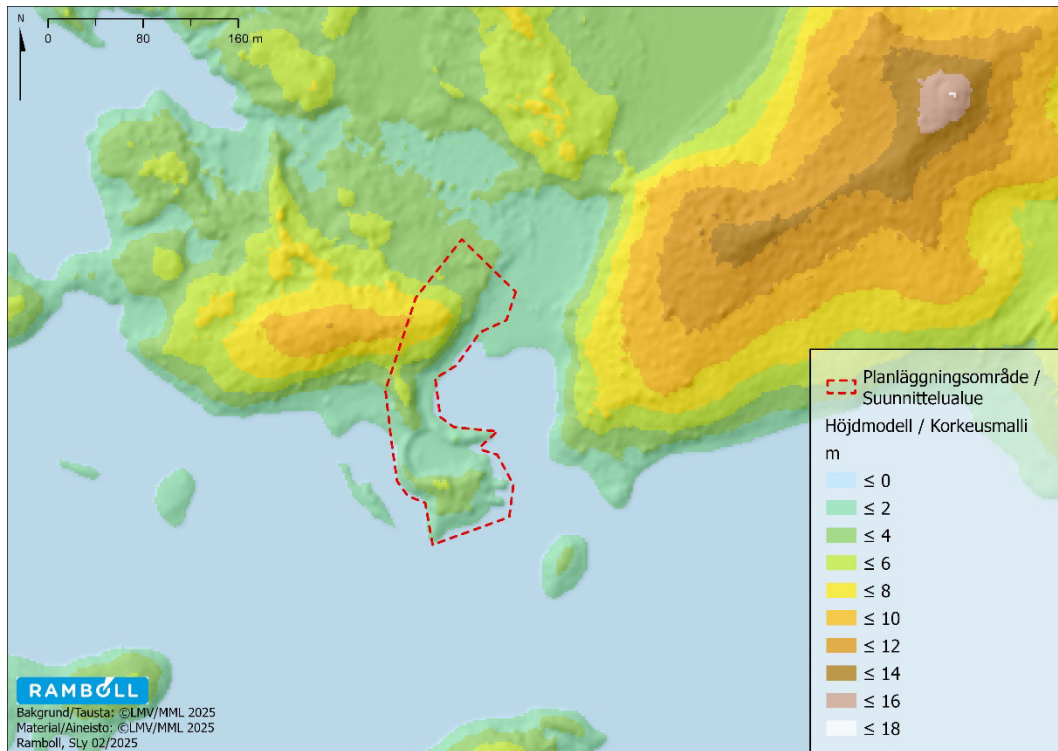
Yllä olevista määräyksistä riippumatta alueella on sallittua:

- Olemassa olevien rakennusten, laitureiden ja rakennuspaikkojen käyttäminen ja ylläpitäminen vapaa-ajan tarkoitukseen sekä korttelin 12 rakennuspaikan (nro 2 Snokargrundetillä) rakennusoikeuden hyödyntäminen vahvistetun rantakaavan mukaisesti.*
- Rakentaa keinotekoisia linnunpesiä petolinnuille maanomistajan suostumuksella.*
- Poimia sieniiä ja kypsiä marjoja.*
- Pitää lampaita laitumella.*
- Kalastaa ja metsästää ajantasaisen kalastus- ja metsästyslain mukaisesti. Metsästys-oikeutta ei saa käyttää metsästysturismiin.*
- Toteuttaa maanmittaus- ja kartoitustöitä.*
- Toteuttaa toimenpiteitä, jotka edellyttävät pelastuspalveluita ja öljyntorjuntaa*

Ympäristökeskuksen luvalla ja maanomistajan suostumuksella voidaan, rakennusten pystyttämistä ja metsän hakkuuta lukuun ottamatta, poiketa yllä olevista määräyksistä, mikäli se on luonnonsuojelualueen suojelun, hoidon tai käyttämisen kannalta perusteltua. Tarvittaessa laaditaan maanomistajan kanssa hoito- ja käyttösuunnitelma luonnonsuojelualueelle, jonka ympäristökeskus hyväksyy.”

Korkeusolosuhteet

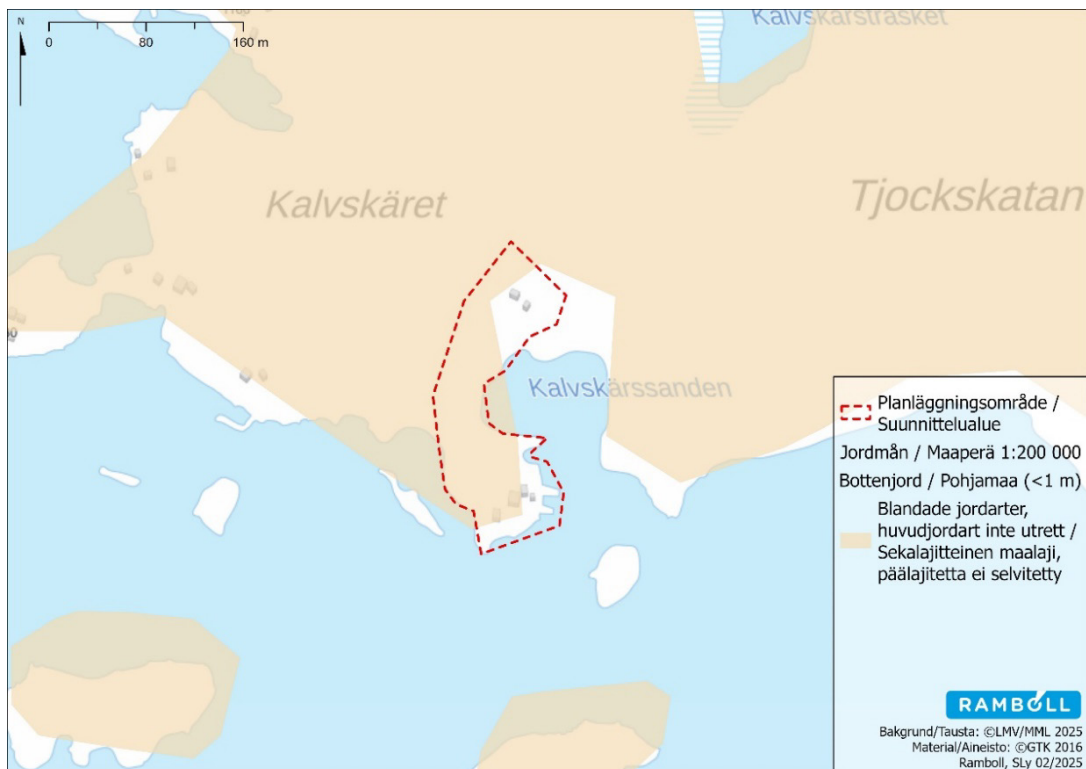
Korkeusolosuhteet alueella vaihtelevat 2 ja 8 m mpy:n välillä. Eteläinen osa alueesta on matalampaa. Keskikorkeus on noin 4 m mpy.



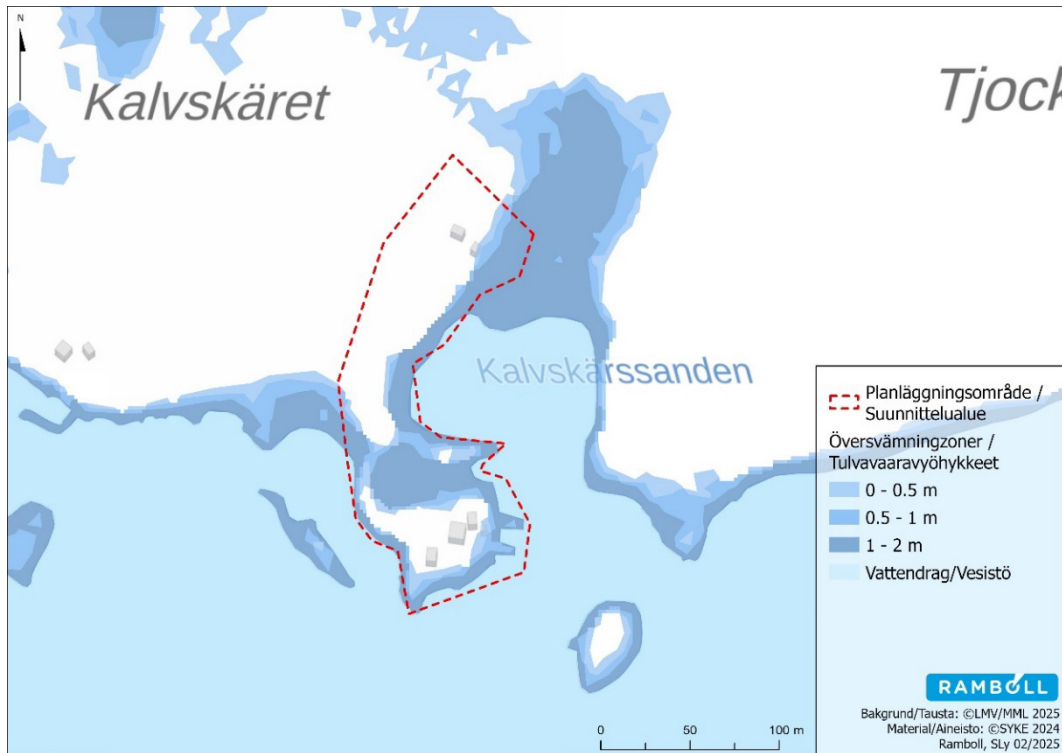
Kuva 9. Korkeusmalli suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos

Maaperä

Maaperä Märaskäretillä koostuu sekalajitteisesta maalajista, päälajitetta ei ole selvitetty.



Kuva 10. Maaperäkarta suunnittelualueelta. © GTK 2016

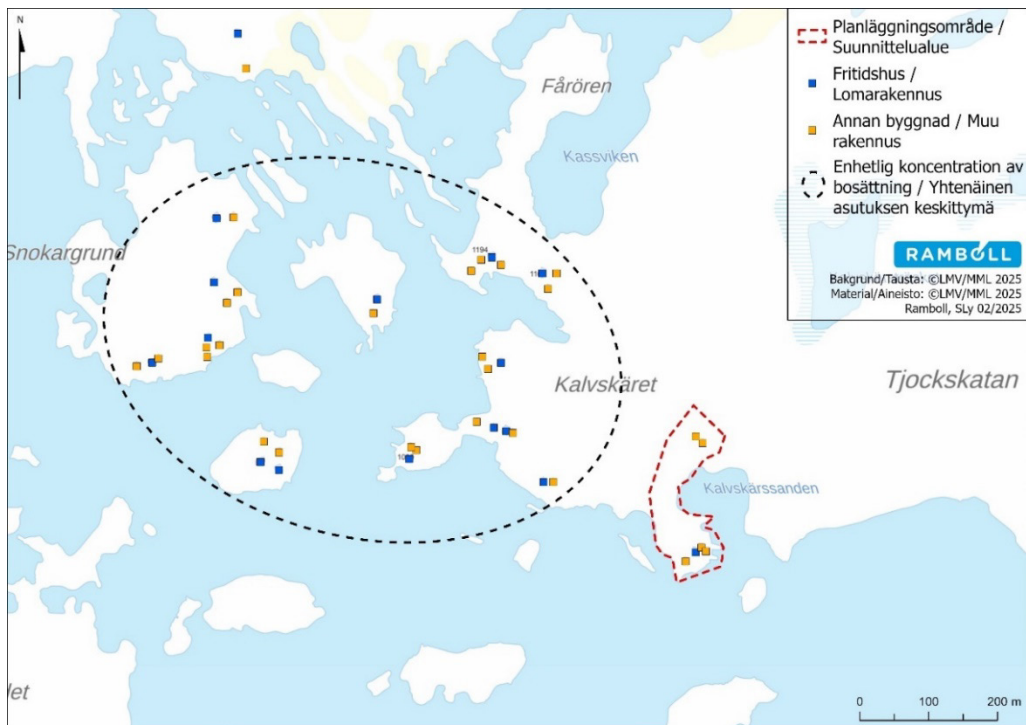


Kuva 11. Meritulvan riski 1 kerta/100 vuotta. © Maanmittauslaitos, SYKE

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Asutus- ja väestörakenne

Kalvskäretin länsirannalla sekä saaristossa sijaitsee muutamia loma-asuntotontteja, jotka ovat rakentuneet voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti. Kaava-alue sijaitsee hieman etäällä alueesta, mihin rakentaminen on keskittynyt.



Kuva 12. Rakennukset ja asutuksen keskittymä.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Meren läheisyyden myötä alueella on erinomaiset mahdollisuudet kalastukseen sekä veneilyyn ja saaristoelämään. Lähialueella on myös metsiä, joita voidaan hyödyntää jokamiehenoikeudella virkistystarkoituksiin luonnonsuojelualueen määräyksiä kunnioittaen.

Liikenne

Märskäretiin kuljetaan veneellä joistain lähellä olevista venesatamista.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaava-alueella ei ole muinaisjäännösrekisterin mukaan kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähimmät muinaisjäännökset sijaitsevat lännessä noin 230 m etäisyydellä lähimmän loma-asuinkiinteistön pihapiirissä (historiallinen asuinpaikka) sekä noin 180 m suunnittelualueen itäpuolella (historiallinen asuinpaikka).

Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on Merenkurkun saariston majakka- ja luotsisaaret jotka sijaitsevat noin 3,5 km päässä Yttre Uddskärillä. Suunnittelualueella sijaitsee voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suojeltu entisen kalastajamökin pihapiiri. Rakennus on suojeltu aluemerkinällä ”Suojelettavien rakennusten korttelialue (SR)”. Suunnittelumääräyksenä on: Alueella olevat rakennukset saa korjata, kuitenkin niin, ettei julkisivu olennaisesti muutu. Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi vanha polku, joka liittyy alueella sijaitsevaan entiseen kalamajaan.

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnissa (VAMA2021) alueen kulttuuripiirteitä on kuvailtu seuraavasti:

”...Merenkurkun saaristossa on harjoitettu merellisiä pyyntielinkeinoja kivikauden loppupuolelta lähtien. Vaikka asuinpaikat ovat olleet maankohoamisen takia lyhytikäisiä, on saaristossa paljon muinaisjäännöksiä. Tyypillisesti jäännökset ovat luonnonkivestä kasattuja rakenteita, kuten kalastajien tai hylkeenpyytäjien leirien jälkiä, kiviuneja (ryssäuneja), kivikompassseja sekä kivistä tehtyjä labyrinthteja (jatulintarhoja). Kivistä on kasattu aikojen saatossa myös vaihtelevankokoisia röykkiöitä ja valleja, venevalkamia, merimerkkejä ja verkonkuivaustelineitä. Lisäksi kivikkoihin on rai-vattu polkuja, veneenvetopaikkoja sekä pyynnissä tarvittuja varastokuoppia ja ampumasuojia...

...Saarten nykyinen rakennuskanta muodostuu lähinnä kalastajamökeistä, jotka ovat suureksi osaksi vapaa-ajankäytössä. Alueen kalasatamia luonnehtivat pienet punamullatut ja satulakattoiset venevajat, jotka ovat säilyneet tyyliltään perinteisinä lukuun ottamatta 1900-luvulla yleistynyttä ulkomaalausta. Satamien tuntumaan on rakennettu myös muita rakennuksia, kuten suolaamoita. Kalastuselinkeino synnyttämien rakennettujen 12 ympäristöjen ohella alueelta löytyy jonkin verran maataloustoiminnan merkkejä. Esimerkiksi Uudenkaarlepyyn Svartörarnan saariryhmää on käytetty laidunsaarina...”

Rakennusinventointi

Kivikkoisessa poukamassa näkyvällä avoimella paikalla rannassa sijaitsee entinen kalamaja sekä talousrakennus, jota on käytetty kalojen varastointiin. Niemekkeen kärjessä näkyvällä paikalla sijaitsee loma-asunnon pihapiiri 70–80-luvulta. Kalamajan sekä niemekkeen välillä on aiemmin ollut yhteys, mikä näkyy nykyisessä kaavassa merkinnällä polun ohjeellinen raja.



Kuva 13. Ilmakuva esitetty alustava kaava-alueen rajausta keltaisella pisteviivalla sekä nimetty rakennukset.

Kalamaja on vuonna 1909 rakennettu pitkänurkkainen hirsirakennus, jota on jatkettu myöhemmin. Punamullatussa pienessä rakennuksessa on kalastajamökeille tyypillisesti valkoiset nurkkalaudat sekä yksityiskohdat (tyypillisuus). Rakennus on hyvin säilyttänyt alkuperäisen ulkomuotonsa (alkuperäisyys) ja jatkettu osa ilmentää rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus). Rakennuksen katemateriaali on uusittu (profiilipelti) ja ainakin koillisen julkisivun ikkuna on vaihdettu. Katemateriaalin yhteydessä savupiippu on poistettu. Rakennus toimii historiallisen ilmiön todisteena (kalastuselinkeino) ja siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus). Rakennuksella on historiallisia, rakennushistoriallisia sekä maisemallisia arvoja.

Talousrakennus on kivistä ja hirsistä ladottu suoja, missä on varastoitu kaloja. Rakennuksessa on uusi punainen peltikate. Rakennus toimii historiallisena todisteena (kalastuselinkeino) ja siitä ker-
tovana tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus). Rakennuksella on raken-
nushistoriallisia, maisemallisia ja historiallisia arvoja.

Suosituks

Rakennukset suositellaan suojeltavan. Rakennuksiin tehtävien peruskorjauksien tulisi olla tämän
kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteen säilyttäviä ja palauttavia.



Kuva 14. Kalamajan pihapiiri viistoilmakuvassa.



Kuva 15. Kuvissa vasemmalla kalamaja ja oikealla talousrakennus.



Kuva 16. Kuvissa vasemmalla kalamajan koillinen julkisivu ja oikealla lounainen julkisivu.

Tiedot yhteisalueen maa-alueella olevista rakennuksista on saatu voimassa olevasta ranta-asemakaavasta sekä loma-asunnon maanomistajalta.

70–80-luvun lomarakennuksen pihapiiri

Pihapiiri sijaitsee näkyvällä paikalla niemekkeen kärjessä. Punainen 70–80-luvun rakennus on aikakaudelleen tyypillinen matala rakennus loivalla harjakatolla (tyypillisuus). Pihapiirissä on lisäksi uudempi hirsirakenteinen saunarakennus sekä kaksi punaista ulkorakennusta. Loma-rakennuksella on rakennushistoriallisia arvoja. Tiedot rakennuksista on saatu kunnalta ja rakennusluparekisteristä.

Suosituks

Rakennuksilla ei ole sellaisia rakennushistoriallisia, maisemallisia tai historiallisia arvoja, jotka edellyttäisivät suojelua.



Kuva 17. Niemekkeen kärki jossa lomarakennus pihapiireineen ja ulkorakennuksineen sijaitsee.



Kuva 18. Kuvissa vasemmalta oikealle sauna, loma-rakennus ja ulkorakennus sekä ulkorakennus.

Tekninen huolto

Märaskäretillä ei ole teknistä huoltoa, mutta aurinkopaneeleja käytetään sähköntuotantoon.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

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

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

YLEISKAAVA

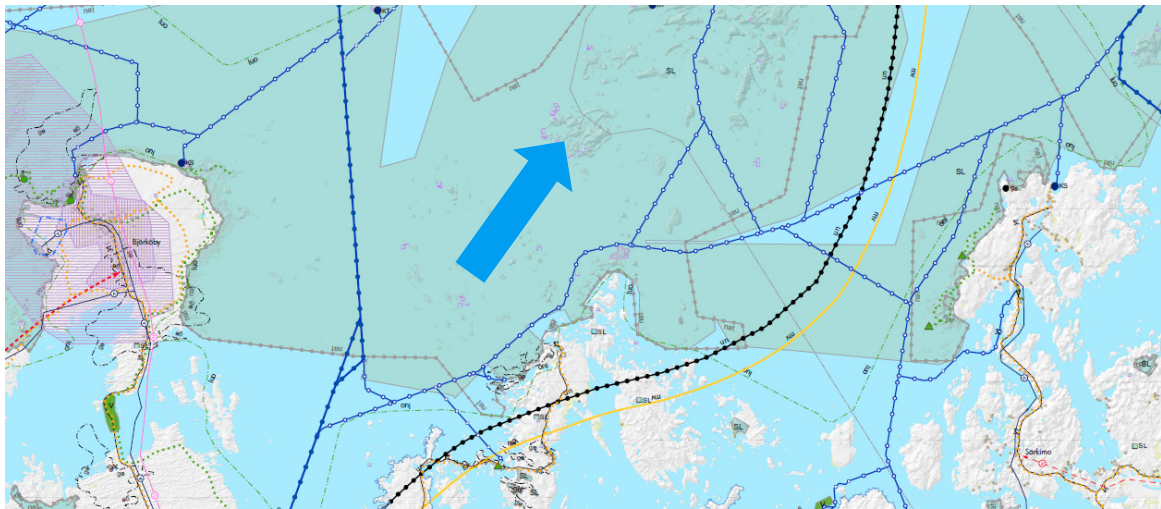
ASEMAKAAVA

3.2.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

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

Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavan tehtävä on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka koskee useampia kuin yhtä kuntaa, siinä laajuudessa ja tarkkuudella, että alueidenkäyttö voidaan sovittaa yhteen.

Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 15.6.2020. Kaava tuli voimaan 11.9.2020. Alue sijaitsee maakuntakaavassa matkailun ja virkistyksen kehittämisen alueelle (mv), Natura 2000-verkostoon (nat), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle (luo) sekä luonnonsuojelualain nojalla suojelulle tai suojeltavaksi tarkoitettulle alueelle (SL).



Kuva 19. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue osoitettu sinisellä nuolella.

Taulukko 1. Maakuntakaavassa 2040 on seuraavat keskeiset varaukset kaavoitettavalle alueelle ja sen lähialueelle.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
	Matkailun ja virkistysen kehittämisen alue
	Natura 2000-verkostoon kuuluva alue
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
	Unescon maailmanperintökohde
	Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue (SL)
	Muinaismuistolain nojalla rauhoitettu muinaisjäänös
	Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

3.2.4 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on laadittavana. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 16.12.2024 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050. Maakuntavaltuuston päätökseen on voinut hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen viimeistään 9.2.2025. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Muotovirheen takia Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto käsittelee uudestaan Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2040 kokouksessaan 7.4.2025.

Aluetta koskevat samat merkinnät kuin maakuntakaavassa 2040, mutta kaavaehdotukseen on lisätty lisäksi merkintä ”Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue”.

KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

HN-CONSULT
Mustasaari 1, 00100 Helsinki, Finlandi 1, 00010 Helsinki

Strandöversiktsplan för fastlandsstränder
Kustansvar/visningskartan omfattar publikationsområdet
10.1.2016. Korrigering / korrigering 10.1.2011, 20.3.2012.

Ödskänd / kommunstyrelsen: 20.3.2012 § 66
Ödskänd / kommunstyrelsen: 12.4.2012 § 27

Hälsökytt kommunstyrelsen: 20.3.2012 § 66
Hälsökytt kommunstyrelsen: 12.4.2012 § 27

Vasa förvaltningsdomstol / Vasaans hallinto-oikeus 27.8.2013
Hälsökytt förvaltningsdomstol / Karkkisen hallinto-oikeus 8.5.2015

KARTTEI: KARTTA 1
SKALA: MITTAKAAVA 1:10 000

Maanmittauslaitos, lupa on POK/141/2007
Pohjakartta: Maanmittauslaitos lupaportti

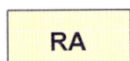
Statensrådets principbeslut om skydd av Mickelsöarna

19/30

3.2.6 Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa ranta-asemakaava (aiemmin rantakaava), "Märskäret rantakaava". Kaava on hyväksytty valtuustossa 10.12.1998 § 119 ja se on myöhemmin vahvistettu Länsi-Suomen ympäristökeskuksessa 9.6.1999, H22A-282.

Suunnittelualue on osoitettu RA-, SL- sekä SR-merkinnoillä. Kokonaisrakennusoikeus tonttia kohden on 125 k-m². Tontti rajautuu vesialueeseen (W).



RA

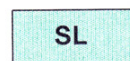
Kvartersområde för semesterbostäder, på vilket får placeras en semesterbostad eller en semesterbostad och en separat bastubyggnad. Byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta för semesterbostaden är sammanlagt 100 m². Byggnadsrätten får fritt fördelas mellan semesterbyggnaden och bastun, dock så att en separat bastu får vara högst 30 m². Byggs bastun ihop med semesterbostaden får den totala byggnadsytan vara högst 100 m. Dessutom får uppföras en separat förrädsbyggnad på högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue jolle saa sijoittaa enintään yhden loma-asunnon tai loma-asunnon ja erillisen saunarakennuksen. Loma-asunnon ja saunan rakennusoikeus on 100 m² kerrosalaa. Rakennusoikeuden saa vapaasti jakaa loma-asunnon ja saunan välillä kuitenkin siten että saunan kerrosalaa saa olla enintään 30 m². Jos sauna rakennetaan yhteen loma-asunnon kanssa saa kerrosalaa olla enintään 100 m². Lisäksi saa rakentaa erillisen varastorakennuksen enintään 25 m².

Specialbestämmelser för byggandet och miljövården. Erityismääräykset rakentamisesta ja ympäristön hoidosta.

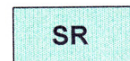
Byggandet. Rakentaminen

- höjden på byggnadernas taklist får vara högst 300 cm. rakennusten räystäskorkeus saa olla enintään 300 cm.
- det lämpligaste takmaterialet är filt. Plättak bör målas i mörk färg. Sopivin kattomateriaali on kattuhuopa. Peltikatot on maalattava tummansävyisiksi.
- byggnaderna bör ha sadeltak. Taklutningen bör bara 15-35 grader. Rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kaltevuus pitää olla 15-35 astetta.
- byggnaderna bör uppföras av trä. Rakennukset tulee rakentaa puusta.
- byggnaderna och bryggorna bör målas i mörka färger. Rakennukset ja laiturit on maalattava tummansävyisiksi.
- knutar, fönsterlister och takkantlister får målas ljusare. Nurkkalaudat, ikkunalistat ja räystäslister saa maalata vaaleammaksi.



SL

Naturskyddsområde. Luonnonsuojelualue.

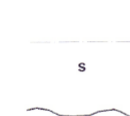


SR

Kvartersområde för byggnader som bör skyddas. På området befintliga byggnader får restaureras, dock inte så att det utvändiga utseendet ändras markant. Suojeltavien rakennusten korttelialue. Alueella olevat rakennukset saa korjata, kuitenkin niin ettei julkisivu olennaisesti muutu.



Instruktiv gräns för stig. Polun ohjeellinen raja



Område på vilket trädbeståndet bör bevaras såsom skydd för insyn. Området bör bevaras i naturtillstånd. På området får byggas högst en brygga per byggnadsplats. På området får ej avloppsvatten släppas i marken. Alue jonka puusto on säilytettävä näkösuojana. Alue on säilytettävä luonnontilassa. Alueelle saadaan rakentaa korkeintaan yhden laituri rakennuspaikkaa kohti. Alueella ei saa päästää jätevettä maahan.

Kuva 22. Ote kaavakartasta ja pääasiallisista määräyksistä. Kyseessä oleva alue on osoitettu punaisella katkovivalla.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Mustasaaren rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 91.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen on käynnissä rakennuslautakunnan päätöksellä 14.10.2020 § 162. Myöhemmin päätettiin, että rakennusjärjestyksen tarkistamista viivästetään odottaen uutta lainsäädäntöä, joka astuu voimaan 1.1.2025.

OAS on ollut nähtävillä 18.3-17.4.2024.

4. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

4.1 Kaavan eri vaiheet

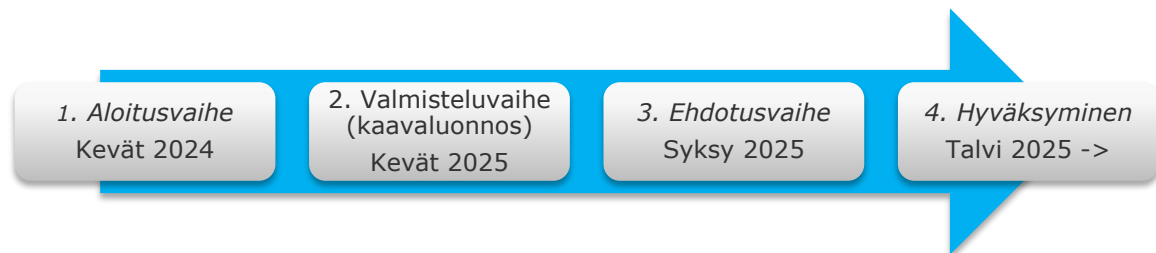
- 1) **Aloitusvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Aloitusvaiheessa laaditaan OAS, joka asetetaan nähtäville.
[Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää OAS:sta palautetta kuntaan.](#)
- 2) **Valmisteluvaihe (luonnosvaihe).** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäväksi 30 päiväksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla. [Osalliset voivat tällöin esittää mielipiteensä kaavasta joko suullisesti tai kirjallisesti.](#)
- 3) **Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, täytyy kaavaa usein tarkistaa. Kun kaavaehdotus on hyväksytty nähtäville laitettavaksi, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.
- 4) **Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valitus. Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

Lainvoimaisuus. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Aikataulu

Kaavaprosessin alustava aikataulu:



4.3 Kaavam muutoksen tarve

Kaavam muutoksen tarve on muodostunut yksityisen aloitteen pohjalta. Lomatontin maanomistajan toiveena on rakentaa uusi loma-asunto ja venekatos/sääsuoja tontille.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti 22.11.2023 kaavoituksen käynnistämisestä.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti (62 § AKL). Osalliseksi on määritetty (28 § MRA):

4.5.1 Osalliset

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, ovat ainakin seuraavat:**
 - Mustasaaren kunnan eri hallintotoimet
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan museo
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa, mm.:**
 - Petsmon yhteysten alueiden jakokunnat.
 - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

4.5.2 Vireilletulo

Kaava tuli vireille 4.1.2024 kuulutuksella paikallislehdessä ja kunnan internet-sivuilla OAS:n nähtäville asettamisen yhteydessä.

4.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.1-2.2.2024 Lausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. OAS:sta saatiin 7 lausuntoa ja 1 mielipide. OAS:in nähtävilläolon aikana saadut lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon kaavaluonnoksessa kaavamääräyksillä ja kaavan vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa.

4.5.4 Viranomaisyhteistyö

Asian vähäisen merkityksen perusteella ei ole tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua. Asianomaisille viranomaisille varataan mahdollisuus antaa lausunto kaavoituksen aikana.

4.6 Ranta-asemakaavan tavoitteet ja rakentamissuunnitelma

Lomatontin maanomistajan toiveena on rakentaa uusi loma-asunto kortteliin 4. Uudisrakentamisen mahdollistamiseksi nykyinen 70-80-luvun loma-asunto ja siihen liittyvät sauna ja ulkorakennukset tulisi purkaa ja korvata uudella rakennuksella. Tavoitteena on rakentaa alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriarvoja huomioiva ainutlaatuinen kokonaisuus, jossa panostetaan arkkitehtuurin ja käytettävien materiaalien laatuun. Toiveena on rakentaa kaksikerroksinen loma-asunto, jossa kaikki toiminnot on keskitetty saman rakennuksen yhteyteen. Jotta rakennusmassasta ei tulisi mittakaavaltaan alueen muusta rakennuskannasta poikkeava, on rakennus jaettu kahteen eri rakennusmassaan, jotka yhdistyvät käytävällä. Lisäksi rakennetta on rikottu muun muassa kääntämällä ylempää kerrosta poikkeavaan asentoon sekä tekemällä toisista kerroksista vapaana leijuvia ulokkeita. Alueen ranta halutaan säilyttää myös tulevassa kaavassa luonnontilaisena. Ranta on jo nykytilassaan peitteinen, joten rakennuksen oleskelutilat ja samalla suurin osa rakennusoikeudesta halutaan käyttää rakennuksen toisessa kerroksessa. Tämän seurauksena maata koskettava rakennusala tulee olemaan toisen kerroksen rakennusala pienempi. Rakennuksesta halutaan tehdä tasakattoinen, jotta rakennuksen korkeus pysyisi maltillisena. Osa edellä mainituista visioista on otettu huomioon kaavakartassa rakennusalan muodon ja sijainnin sekä erilaisien määräysten kautta.

Arkkitehtuurin tavoitteena on sulauttaa rakennus ympäröivään maisemaan. Tämän vuoksi tasakatto suunnitellaan toteutettavaksi viherkattona, joka hyödyntää paikallisia kasvilajeja, edistäen näin myös luonnon monimuotoisuutta. Julkisivumateriaalina halutaan käyttää cortén terästä, joka on merellisissä olosuhteissa kestävä materiaali. Teräspinnan ruostuminen antaa julkisivulle lämpimän oranssinruskean sävyn, joka muuttuu ja kehittyy ajan myötä.

Toiveena on myös erillinen venekatos/sääsuoja nykyisen venesataman yhteydessä. Ajatus venekatoksesta on peräisin Mikkelsaarten alueella sijaitsevalta ”Gårdarnan” saarelta, missä sijaitsee vanha koulu ja tämän yhteydessä venekatos. Venekatoksen arkkitehtuurissa käytetään samoja periaatteita, kuin päärakennuksessa. Seinämät ladotaan luonnonkivistä ja katto toteutetaan viherkattona, jossa käytetään paikallisia kasveja.

Uudisrakentamiseen tavoiteltava rakennusoikeus on noin 150 k-m².

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava sisältää varauksia loma-asuntojen korttelialueelle (RA), rakennussuojelualueelle (SR) sekä luonnonsuojelualueelle (SL). Kaavan rakenne on sama kuin voimassa olevassa kaavassa. Loma-asuntojen rakennuspaikkojen määrä ei muutu, lomarakennuksen rakennusala pienenee hieman ja saunarakennuksen rakennusala poistuu. Rakennusoikeus kasvaa 25 k-m².

5.2 Kaavaluonnos 23.4.2025

Kaavaluonnoksessa on huomioitu asetetut tavoitteet kaavamerkinnoin ja määräyksin.

Kalamajan alue säilyy rakennussuojeluna (SR). Kaavamääräyksiä on tarkennettu:

- Rakennukseen tehtävien peruskorjausten tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun rakennushistoriallinen arvo säilyy.
- Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on korjaus- ja muutostyöt tehtävä entistään.
- Kyseisistä toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

Luonnonsuojelualue (SL) säilyy luonnonsuojelualueena. Luonnonsuojelualueella (SL) oleva ohjeellinen polku säilyy jotta maanomistajan ja yleisön pääsy SR-alueelle tontin 1 korttelissa 4 kautta säilyy.

Loma-asuntojen korttelialue (RA) säilyy. Korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennusala: Loma-asunnon, saunan, vierasmajan sekä varastorakennuksen rakennusala (as) sekä venekatoksen rakennusala (vk). Rakennusosalle on annettu seuraavia rakentamista koskevia määräyksiä:

- Rakennusoikeus tulee jakaa vähintään kahteen erilliseen massaosaan, jotka ovat suuruudeltaan korkeintaan 100 k-m². Lähtökohtaisesti on oletettu että venekatsokseksi ei vaadita rakennusoikeutta koska sen on tarkoitus olla avoin rakennelma.
- Rakennukset voidaan yhdistää toisiinsa ainoastaan katoksilla tai yhdyskäytävillä, ei yhteisillä seinärakenteilla.

Voimassa olevassa kaavassa on osa rakennusalan (as) pohjoisosasta osoitettu vesialueeksi (W), maannousun myötä alueella on harvoin vettä eikä ole enää katsottu olevan asianmukaista osoittaa sitä vesialueeksi. Kaavaluonnoksessa se on osoitettu RA-merkinnällä ja s-alueen (s) kera, jonka myötä kyseinen alue tulee säilyttää luonnontilassa ja sitä ei voida rakentaa.

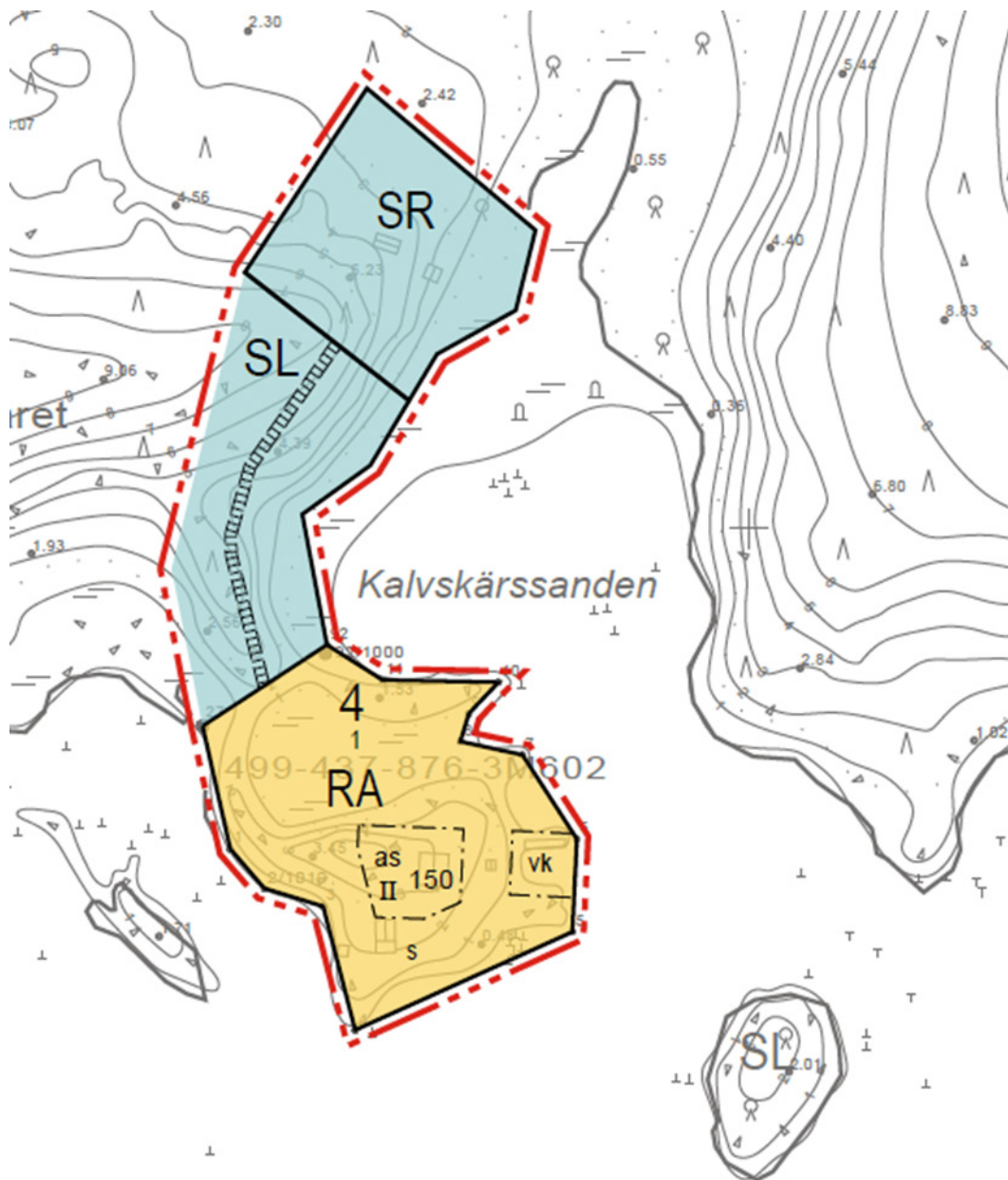
Lisäksi kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä. Rakentamista koskevilla määräyksillä on pyritty huomioimaan rakennusten soveltuvuus arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan. Rakentamista koskevia määräyksiä ovat:

- Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto. Katto tulee toteuttaa viherkattona. Viherkaton kasvien tulee olla paikallisia ja alueelle luontaisia lajeja.
- Rakennusten kattokaltevuus voi olla enintään 1:7.
- Päärakennusten julkisivujen tulee olla cortén-terästä tai luonnollisesti harmaantuvaa- tai pintakäsiteltyä puuta. Venekatoksen julkisivussa voidaan käyttää myös luonnonkiveä. Maalattua julkisivua ei sallita.
- Rakennuksen julkisivun ikkunapinta-ala saa olla enintään 30% julkisivun kokonaispinta-alasta.

- Rakennusten ja rakenteiden tulee olla tyyliältään ja väriykseltään ympäröivään maisemaan soveltuvia.
- Alin sallittu rakennuskorkeus sellaisille rakennusosille, jotka vahingoittuvat kosteudesta, on +2,0 m (N2000).

Vesi- ja jätehuoltoa koskien on annettu määräyksiä:

- Ainoastaan kuiva- tai kompostikäymälät ovat sallittuja.
- Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei niistä aiheudu haju- tai muita haittoja.
- Käymälät tulee sijoittaa vähintään 20 m etäisyydelle rantaviivasta. Kuivakäymälä tulee varustaa säiliöllä, joka tyhjennetään riittävän usein hyvin hoidettuun kompostiin.
- Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä imetyskaivon tai vastaavan kautta maahan vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta.



Kuva 23. Ote kaavaluonnoksesta.

5.3 Mitoitus

Mitoitus ei muutu. Rakennusoikeus nousee voimassa olevaan kaavaan verrattuna 25 k-m². Kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m².

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan merkittäviä vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslaissa määrättyjen vaatimusten mukaisesti. Laissa määrätään;

”AKL 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa”

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain 9 §:n ja – asetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Tämän kaavan merkittäviä vaikutuksia on arvioitu alla.

6.1 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Maisema

Kaavamuutosalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA2021) Merenkurkun saaristomaisemat. Kaavamuutoksen maisemavaikutuksia on tutkittu havainnekuvien avulla (kuvat 24 ja 26). Uudisrakentaminen kohdistuu kortteliin neljä, jonka rakennuspaikka niemen kärjessä on paikallisesti näkyvällä paikalla. Näkymät mereltä rakennuspaikalle eivät kuitenkaan ole kauaskantoisia useiden pienten puustoisten saarten takia. Saarten voidaan olettaa pysyvän puustoisina, sillä voimassa olevan kaavan mukaan niiden tulisi säilyä luonnontilaisina. Näin ollen maisemavaikutusten arvioidaan jäävän hyvin paikallisiksi. Suurin osa alueen rakentamisesta sijaitsee Kalvskäretin länsirannalla sekä sitä vastapäätä sijaitsevilla saarissa. Kortteli 4 sekä tämän lähistöllä sijaitseva kalamajan pihapiiri ovat tästä yhtenäisestä alueesta erillään, minkä arvioidaan mahdollistavan alueelle muusta rakentamisesta poikkeavaa arkkitehtuuria.

Kaavan rakenne pysyy voimassa olevan kaavan kaltaisena. Kaavamerkinnöillä ja määräyksillä säilytetään periaatteet ympäristön ja luonnon säilymisestä luonnontilaisena rakentumattomilta osin. Määräystä on käytetty koko loma-asuntojen korttelialueella (RA) merkinnällä (s) sekä Loma-asunnon, saunan, vierasmajan sekä varistorakennuksen rakennuslalla (as). Rannassa saunan rakennuslalla (sa) poistuu ja oleva saunarakennus tullaan kaavamuutoksen myötä purkamaan. Tämä mahdollistaa ranta-alueen palautumisen ajan myötä luonnontilaan, mikä eheyttää yhtenäisen ranta-alueen maisemakuvaa.

Koska rakentamishankeen tavoitteena on keskittää kaikki toiminnot saman rakennuksen yhteyteen, on rakennusala (as) voitu pienentää. Kerroskorkeuden nostaminen II mahdollistaa myös rakennusalan pienentämisen. Tämän myötä voidaan paremmin säilyttää maisemalle tärkeää puustoa ja luonnonympäristöä. Yleisissä määräyksissä on määrätty tasa- tai loiva pulpettikatto, joka tulee toteuttaa viherkattona. Viherkaton kasvien tulee olla paikallisia ja alueelle luontaisia lajeja. Kerroskorkeuden ollessa II, tasakatto tai loiva pulpettikatto varmistaa rakennuksen korkeuden pysymisen maltillisena. Viherkatto ja paikalliset lajit toisaalta edesauttavat rakennusten maastoutumista ympäröivään maisemaan. Julkisivumateriaalina on sallittu cortén teräs tai luonnollisesti harmaantuvatai pintakäsitelty puu. Venekatoksen (vk) rakennusosalalla on julkisivumateriaalina sallittu myös luonnonkivi. Lisäksi on määrätty, että rakennusten ja rakenteiden tulee olla tyyliältään ja väritykseltään ympäröivään maisemaan soveltuvia. Venekatokseen pätevät samat määräykset. Katoksen arvioidaan maastoutuvan ympäristöön hyvin. Julkisivua ja rakentamista koskevien määräysten arvioidaan soveltuvan rakennuspaikalle.

Rakentamisen mittakaavaa on loma-asunnon, saunan, vierasmajan sekä varastorakennuksen rakennusosalalla (as) on ohjattu määräyksellä, jossa rakennusoikeus tulee jakaa vähintään kahteen erilliseen massaosaan, jotka ovat suuruudeltaan korkeintaan 100 k-m². Rakennukset voidaan yhdistää toisiinsa ainoastaan katoksilla tai yhdyskäytävillä, ei yhtenäisillä seinärakenteilla. Rakentamisen mittakaavan arvioidaan olevan linjassa ympäröivän rakennuskannan kanssa, sillä se perustuu voimassa olevaan kaavaan, jossa sallitaan suurimmillaan 100 m² rakennus.

Kaavaluonnoksen rakentamista ohjaavien määräysten ja rakennuspaikan sijainnin nojalla kaavamuutoksen maisemavaikutukset arvioidaan vähäisiksi. Maiseman arvioidaan palautuvan rannan osalta eheämmäksi ja suunnitellun rakentamisen arvioidaan soveltuvan ympäröivään maisemaan. Kaavan ohjaama rakentaminen poikkeaa valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kulttuuripiirteistä, mutta soveltuu hyvin luonnonoloihin ja alueen maisemakuvaan. Rakennuspaikan ollessa etäämmällä yhtenäisestä rakentamisen alueesta, vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kulttuuripiirteisiin arvioidaan vähäisiksi. Vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen arvioidaan olevan vähäisiä ja paikallisia. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia ranta-alueen maisemakuvaan saunarakennuksen poistumisen ja rannan eheytyksen myötä. Kerroskorkeuden nostamisen vaikutusten katsotaan olevan hallittavissa. Kokonaisuutena voidaan katsoa, että kaavamuutoksen vaikutukset maisemakuvaan ovat vähäiset.



Kuva 24. Kuvasovite kaava-alueen suuntaan mereltä päin kuvattuna. Taaempana näkyy kalastajamökki. Suunniteltu uusi rakentaminen maastoutuu väri- ja materiaalivalintojen kautta ympäristöön.



Kuva 25. Viistoilmakuva kaava-alueen nykytilasta mereltä päin kuvattuna.

Vesistö

Vesistöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä. Kaavan yleisten määräysten kautta ohjataan jätehuollon ja vedenpuhdistuksen sallittuja toimenpiteitä Märskäretillä. Näitä määräyksiä noudattamalla ja kunnallisen ympäristöviranomaisten ohjeiden soveltamisella rakentamisessa voidaan varmistaa, että kaavalla ei ole negatiivisia vaikutuksia vesistöön. Märskäretillä ei ole tarvetta ruopaukselle, ja satamapaikka on olemassa.

Luonnonolosuhteet, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Kaavan rakenteeseen ei ole tulossa muutoksia eli luonnonsuojelualue (SL) säilyy ja koskematon luonto säilyy koskemattomana. Ennestään rakennetulle niemelle loma-asuntojen korttelialueelle (RA) rakennetaan yksi (1) uusi lomarakennus vanhojen rakennusten tilalle. Kaavamuutoksen myötä lomatontin rakennettu ala pienenee voimassa olevaan kaavaan verraten, kun saunarakennuksen (sa) rakennusala korvataan säilytettävällä alueella (s). Sen lisäksi loma-rakennuksen, saunan, vierasmajan ja varastorakennuksen rakennusala (as) on pienempi kuin vastaava ala voimassa olevassa kaavassa. Aikaisemman saunan rakennusosalalla luonto voi ajan myötä palautua luonnontilaan. Rakentamisen keskittämisellä ja kerroskorkeuden nostamisella ja sen myötä rakennusalan pienemisellä arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia puuston, alueen luonnonoloihin ja luonnonympäristön säilymiseen.

RA-rakennusosalalle lisätään venekatoksen rakennusala (vk). Venekatoksella ei arvioida olevan vaikutuksia luonnonolosuhteisiin, sillä se rakennetaan olemassa olevan sataman päälle. Venekatos tulee toteuttaa viherkattona jolle istutetaan paikallisia ja alueelle luonnollisia kasveja. Venekatoksen vaikutukset luonnolle katsotaan merkityksettömiksi.

Alueen linnustoa ja lasipinta-alasta mahdollisesti aiheutuvaa törmäysriskiä on huomioitu asettamalla rakentamiselle määräys koskien julkisivun ikkunapinta-alan määrää, joka saa olla enintään 30 % julkisivun kokonaispinta-alasta. Rakennusten katteet tulee toteuttaa viherkattona, jonka kasvien tulee olla paikallisia ja alueelle luontaisia lajeja. Viherkaton arvioidaan edistävän luonnon monimuotoisuutta ja tukevan paikallista ekosysteemiä. Ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia alueella sijaitseviin suojelualueisiin.

6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö ja asutusrakenne

Kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennusoikeuden korottaminen 25 k-m² korttelissa 4 sekä venekatoksen/suojan rakentaminen. Muutoin kaava säilyy rakenteeltaan voimassa olevan kaavan kaltaisena. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia asutusrakenteeseen.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistykseen tai vapaa-ajantoimintaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitseva kalamajan pihapiiri on kaavassa rakennussuojelualue (SR). Kaavassa aluetta koskevia määräyksiä on tarkennettu, mikä edesauttaa rakennusten säilymistä ja peruskorjausten onnistumista. Kaavalla arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia kalamajan pihapiirin säilymisen kannalta tarkempien rakennussuojelumääräysten ansiosta.

Suunniteltu uusi rakentaminen korttelissa 4 tulee suurimmalta osin jäämään säilytettävän puuston (s) taakse piiloon kalamajan pihapiiristä katsottuna. Kalamajan pihapiiristä tulee olemaan suora näköyhteys ainoastaan venekatokseen (vk). Kaavan rakentamista koskevat määräykset liittyen muun muassa väreihin ja materiaaleihin edesauttavat rakennusten maastoutumista ja soveltumista ympäristöön. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön.



Kuva 26. Havainnekuva suunnitellusta rakentamisesta korttelissa 4. Rakennus jää säilytettävän puuston taakse piiloon Kalamajan pihapiiristä tarkasteltuna.



Kuva 27. Suunnittelualue kuvattuna idästä länteen.

7. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tarkoituksena on, että kaava hyväksytään valtuustossa syksyllä 2025, mahdollisuuksien mukaan. Kaavan vahvistumisen jälkeen vastuu alueen toteuttamisesta on maanomistajilla.