Vastaanottaja
Mustasaaren kunta

Asiakirjatyyppi
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma – käännös

Päivämäärä
18.2.2026

MUSTASAAREN KUNTA

Märaskäretin ranta-asemakaava, muutos korttelissa 4 ja siihen rajautuvine alueineen



RAMBØLL Bright ideas. Sustainable change.

MUSTASAAREN KUNTA

Märaskäretin ranta-asemakaava, muutos korttelissa 4 ja siihen rajautuvine alueineen

Projekti	**Märaskäretin ranta-asemakaava, muutos korttelissa 4 ja siihen rajautuvine alueineen**
Projekti nro	**1510078816**
Vastaanottaja	**MUSTASAAREN KUNTA**
Asiakirjatyyppi	**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
Päivämäärä	**14.11.2023, 20.12.2023, 14.5.2025, 18.2.2026**
Laatija	**Jonas Lindholm**
Tarkastaja	**Joel Nylund, Päivi Märjenjärvi**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
https://fi.ramboll.com

Sisällysluettelo

1.	LÄHTÖKOHDAT	2
1.1	Mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tarkoittaa	2
1.2	Aloite ja kaavoituspäätös	2
1.3	Kaavoituksen tausta ja tavoitteet	3
2.	SUUNNITTELUKOHDE JA VAIKUTUSALUE	3
2.1	Rakennettu ympäristö	4
2.2	Suojelupäätös	6
2.3	Maanomistusolot	7
3.	SUUNNITTELUTILANNE	7
3.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
3.1.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	8
3.1.3	Yleiskaava	9
3.1.4	Ranta-asemakaava	9
3.2	Pohjakartta	10
4.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	11
5.	OSALLISET JA ASIANTUNTIJAT	11
6.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	12
6.1	Kaavaprosessin eri vaiheet	12
6.2	Aikataulu	12
7.	YHTEYSTIEDOT	13

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tarkoittaa

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Asemakaava laaditaan alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (AKL, MRA) mukaisesti, lähtökohtana AKL 74 §.

> *”74 § Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen*
>
> *Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*
>
> *Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.*
>
> *Jos maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta, hänen on toimitettava kaavan laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi osana kunnan kartta-aineistoa. (11.4.2014/323)*
>
> *Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.”*

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta hyväksyy ja päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta. OAS asetetaan nähtäville 14–30 päivän ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä OAS:sta.

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Mustasaaren kunnan virastotalon kaavoitusosastolta, Keskustie 4, 65610 MUSTASAARI tai kunnan internetsivuilta www.mustasaari.fi.

1.2 Aloite ja kaavoituspäätös

Aloitteen ranta-asemakaavan muutoksesta on tehnyt korttelin 4 tontin 1 maanomistaja. Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti 22.11.2023 § 183 kaavoituksen käynnistämisestä.

Kaavoituksen käynnistyessä maanomistaja sitoutuu suorittamaan kunnalle asian käsittelystä aiheutuvat viranomaismaksut.

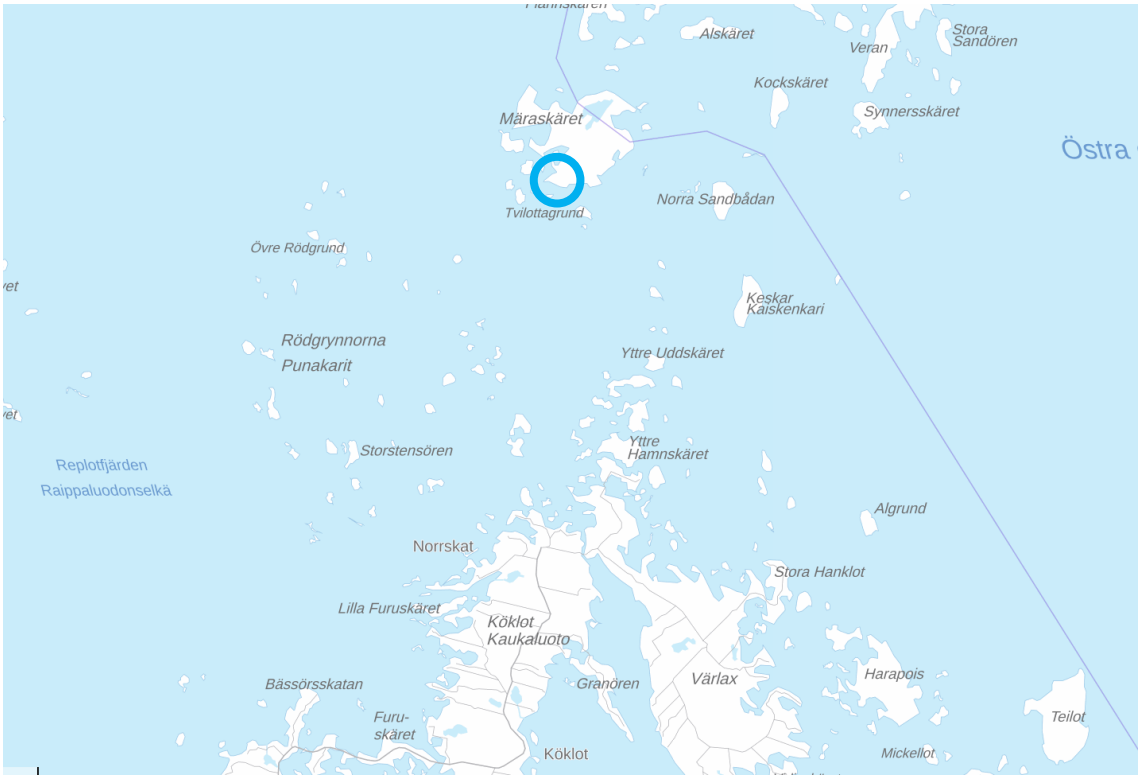
1.3 Kaavoituksen tausta ja tavoitteet

Korttelin 4 tontin 1 maanomistajan toiveena on rakentaa uusi loma-asunto tontille. Uudisrakentamisen mahdollistamiseksi nykyiset vanhat rakennukset tulisi purkaa ja korvata uudella rakennuksella. Uusi rakennus käsittäisi loma-asunnon, saunan ja muita tiloja. Toiveena on myös erillinen venevaja/sääsuoja veneille nykyisen venesataman vieressä.

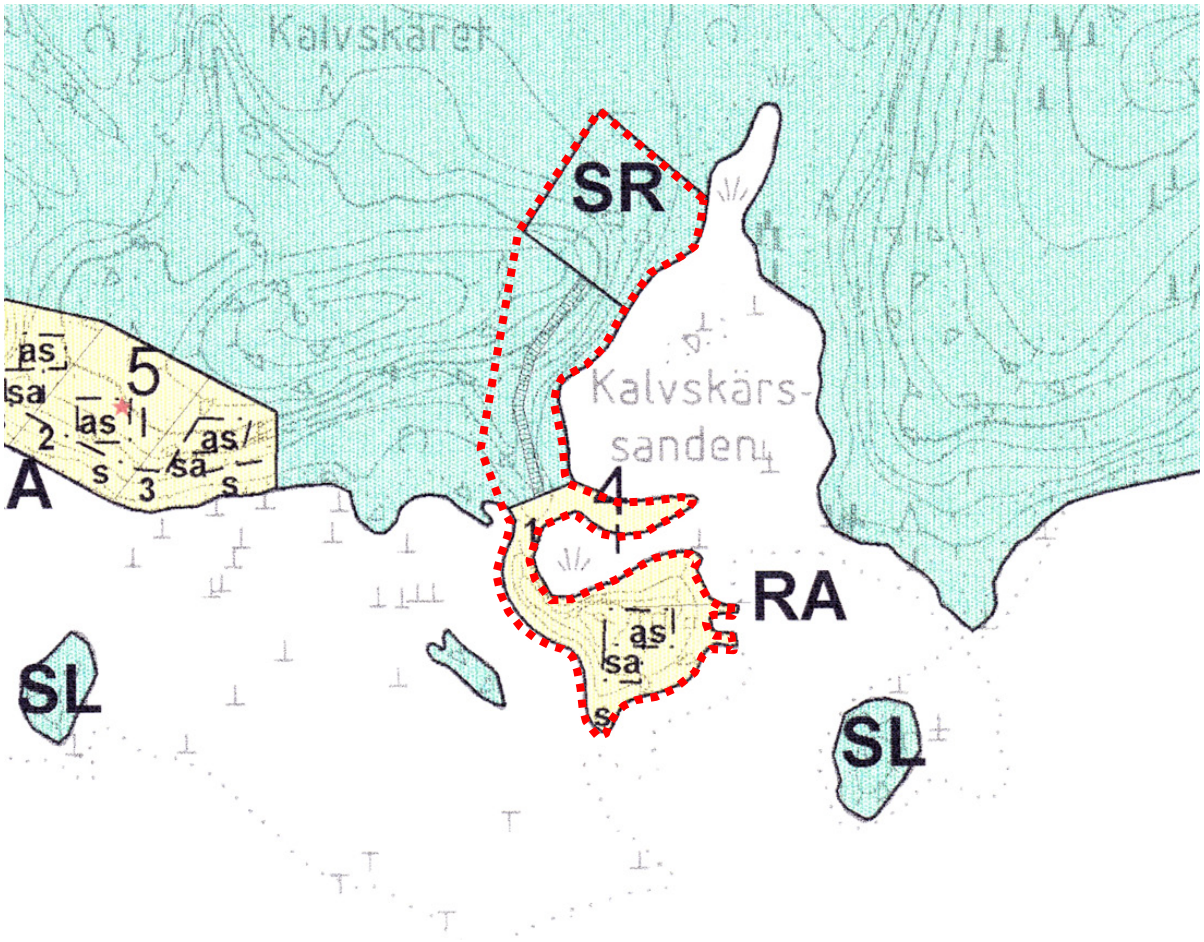
Uudisrakentamiseen tavoiteltava rakennusoikeus on noin 150 k-m2. Voimassa olevassa kaavassa on mahdollistettu 125 k-m2 rakennusoikeutta, jolloin rakennusoikeuden korottamisen edellytyksiä tulee tarkastella kaavamuutoksella. Samalla tarkistetaan myös kerroslukua.

2. SUUNNITTELUKOHDE JA VAIKUTUSALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee Märaskäretin Kalvskäretillä ja koskee RA-tonttia voimassa olevan Märaskäretin rantakaavan korttelissa 4. Kalvskäret sijaitsee noin 7 km Kaukaluodon Norrskatista pohjoiseen Punakarien ja Mikkelinsaarten välillä. Tontti on ennestään rakennettu, tontilla on loma-asunto ja talousrakennuksia. Lähin loma-asunto sijaitsee alueen länsipuolella noin 230 m etäisyydellä. Suunnittelualue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti © MML.

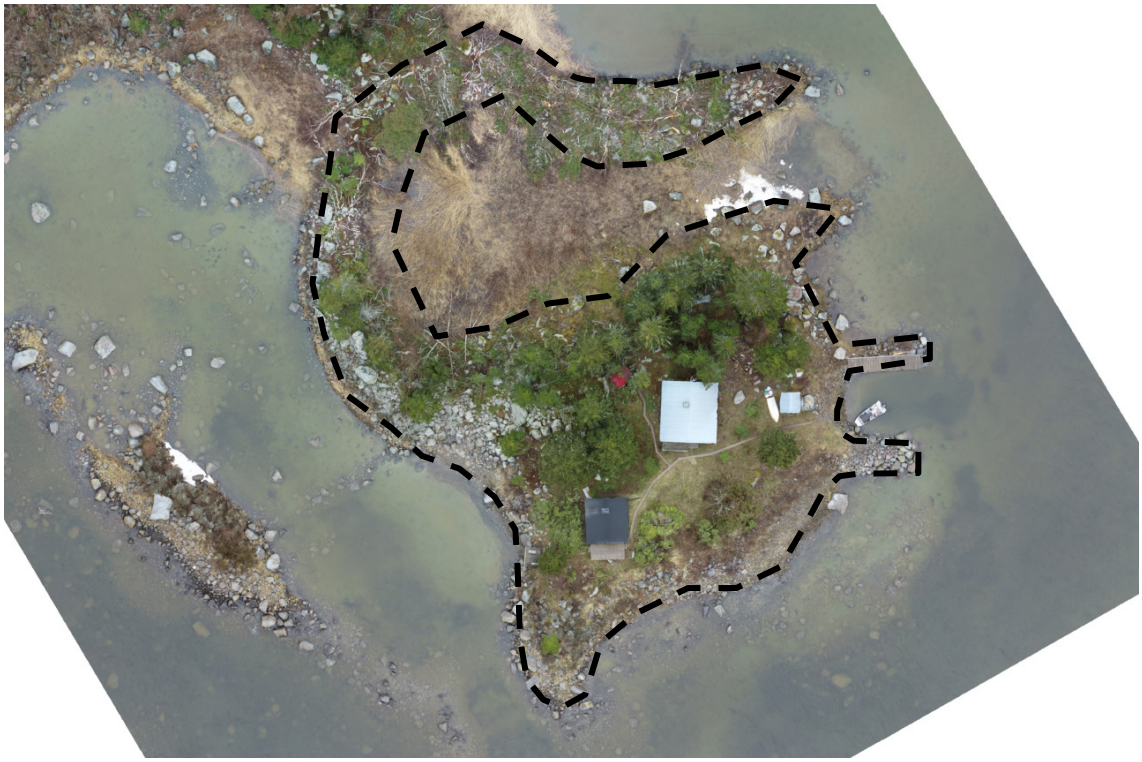


Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus. SR-alue ja polku sisällytetään kaavaan, että voidaan muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Rajausta tarkennetaan tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

2.1 Rakennettu ympäristö

Ympäristössä on vähäisesti rakennuksia. Tontilla olevat lomarakennukset, joita kaavamuutos koskee, on rakennettu 1970–80-luvuilla. Tontilla on vähäisesti kasvillisuutta. 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 rakennettu vuonna 1909. Alueella, jolla mökki sijaitsee, on suojelumerkintä (SR) voimassa olevassa rantakaavassa.



Kuva 3. Voimassa olevan kaavan mukainen lomatontin alustava rajaus © Ilmakuva: Polyplan.



Kuva 4. Nykyiset rakennukset korttelissa 4. © Ilmakuva: Polyplan.



Kuva 5. Ilmakuva alueelta, tontti, jota kaavamuutos koskee, on osoitettu sinisellä nuolella © MML.

2.2 Suojelupäätös

Märaskäretin rantakaavan vahvistuttua 9.6.1999 Länsi-Suomen ympäristökeskus on tehnyt päätöksen luonnonsuojelualueen perustamisesta Petsmon kylän yhteisalueille Märaskäretillä. 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 selkärankaisia 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 sieniä ja kypsiä marjoja.*
- *Pitää lampaita laitumella.*
- *Kalastaa ja metsästää ajantasaisen kalastus- ja metsästyslain mukaisesti. Metsästysoikeutta 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.

2.3 Maanomistusolot

Kaavamuutosta koskeva maa-alue on yksityisomistuksessa sekä jakonunnan omistuksessa. Maanomistaja on ostanut kyseessä olevan tontin, mutta siitä ei ole vielä muodostettu omaa kiinteistöä. Tonttiin rajautuvat maa-alueet ovat valtion ja jakokunnan omistuksessa.

3. SUUNNITTELUTILANNE

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

Alla on selvitetty kaavoitettavan alueen suunnittelutilannetta.

3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

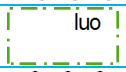
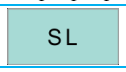


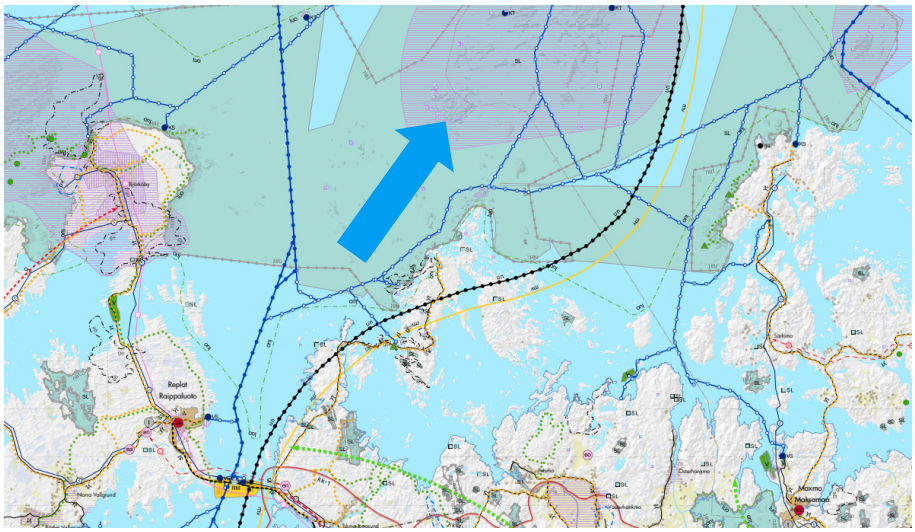
3.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Mustasaaressa 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 alueiden käyttöön, joka koskee useampia kuin yhtä kuntaa, siinä laajuudessa ja tarkkuudella, että alueidenkäyttö voidaan sovittaa yhteen.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti”.

Taulukko 1. Maakuntakaavassa 2050 on seuraavat keskeiset varaukset kaavoitettavalle alueelle ja sen lähialueelle.

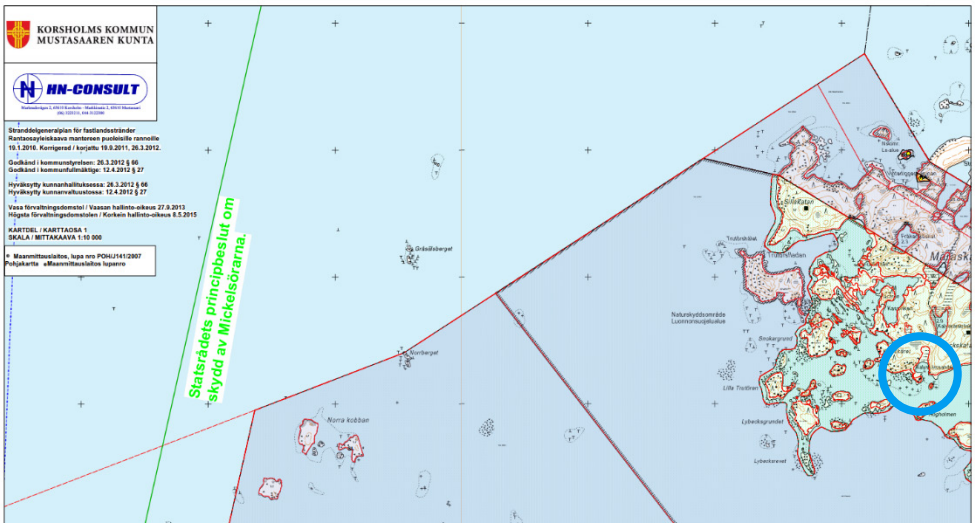
Merkintä	Merkinnän kuvaus
	**Matkailun ja virkistyksen kehittämisen alue**
	**Natura 2000-verkostoon kuuluva alue**
	**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue**
	**Unescon maailmanperintökohde**
	**Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue (SL)**
	**Muinaismuistolain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



Kuva 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualue osoitettu sinisellä nuolella.

3.1.3 Yleiskaava

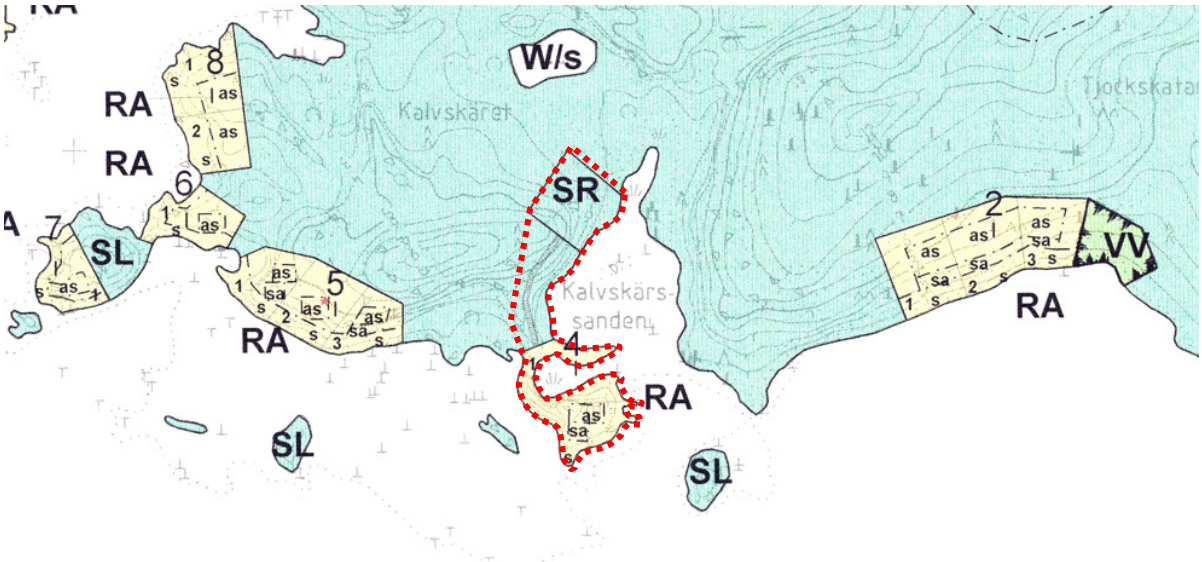
Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka ohjaisi tarkemmin suunnittelua. Osa Märaskäretistä sisältyy merkinnällä ”alue, jolla on vahvistettu ranta-asemakaava” kunnan Rantaosayleiskaavaan mantereen puoleisille rannoille.

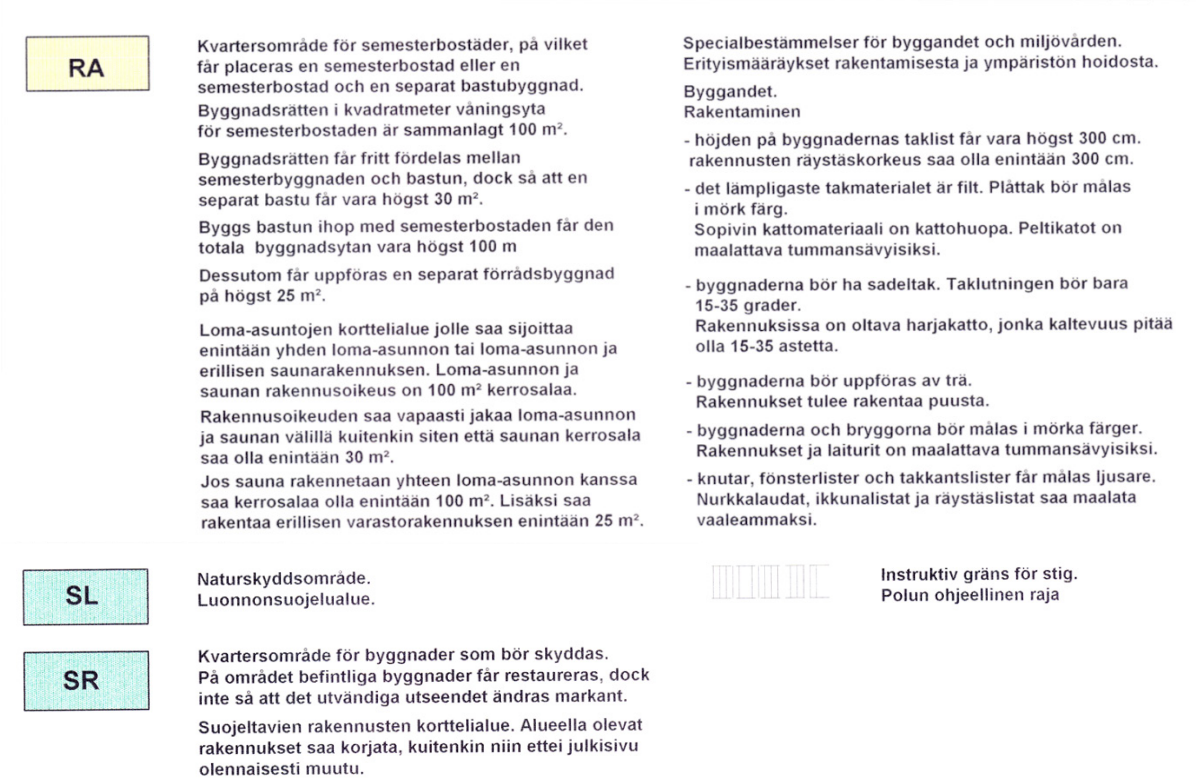


Kuva 7. Ote Rantaosayleiskaavasta mantereen puoleisille rannoille, karttaosa 1 (voimaantulo 8.5.2015). Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä.

3.1.4 Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa ranta-asemakaava (aiemmin rantakaava), ”Märaskäret 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-merkinnöillä. Kokonaisrakennusoikeus tonttia kohden on 125 k-m^2. Tontti rajautuu vesialueeseen (W).





Kuva 8. Ote kaavakartasta ja pääasiallisista määräyksistä. Kyseessä oleva alue on osoitettu punaisella katkoviivalla.

3.2 Pohjakartta

Alueelta on laadittu pohjakartta syksyllä 2024 joka on toimitettu kunnalle hyväksyttäväksi.

4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

AKL 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä 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 alueidenkäyttölakiin. Lain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 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, yhteiskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

5. OSALLISET JA ASIANTUNTIJAT

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti.

Kaavoitukseen osallisiksi on määritelty seuraavat:

- **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.

6. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

6.1 Kaavaprosessin 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.

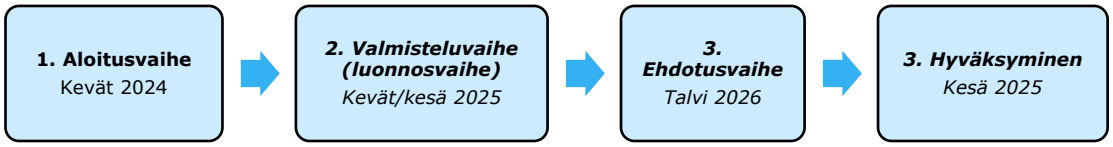
4) **Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

   Valitus. Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

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

6.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu alustava aikataulu seuraavasti:



7. YHTEYSTIEDOT

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyöhankkeena maanomistajan ja Ramboll Finland Oy:n kesken Mustasaaren kunnan johtamana.

Mustasaaren kunta

Keskustie 4, 65610 MUSTASAARI

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

Ramboll Finland Oy
Teräksenkuja 1–3 E, 65100 VAASA
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö
Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
puh. +358 50 349 1156
Sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

Suunnittelija Joel Nylund
puh. +358 50 4068 466
Sähköposti: joel.nylund@ramboll.fi