



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

2017

BJÖRKÖN–RAIPPALUODON RANTAOSAYLEISKAAVAN TARKISTAMINEN



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunnan kaavoitusohjelman 2017–2021 mukaan Björkön–Raippaluodon rantaosayleiskaavan tarkistaminen aloitetaan syksyllä 2017. Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti 24.4.2014 menettelytavasta tehtäessä muutoksia Björkön–Raippaluodon rantaosayleiskaavaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitusta kuvaillaan maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:ssä muun muassa seuraavasti: *”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.”* *”Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ... sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”* Tarkoituksena on kertoa, **miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa.



1. Alue ja suunnittelukohde

Joukko maanomistajia on pyytänyt rakentamattomien rakennuspaikkojen siirtämistä toiseen paikkaan saman maanomistussyksikön sisällä ja loma-asunnon rakennuspaikan muuttamista ympärivuotisen asumisen rakennuspaikaksi.

Samassa yhteydessä kun rantaosayleiskaavaan tehdään muutoksia voidaan myös korjata kaavassa havaitut suoranaiset virheet ja puutteet.

Lomarakennuspaikan (RA) määräyksiä muutetaan noudattamaan kunnan rakennusjärjestystä. RA-1-alueen (loma-asuntojen alue, jolla on ympäristöarvoja) rakennusoikeusmääräykset tarkistetaan, ja LV-f-alueiden

(venesatama / kalastuksen tukikohta) rakennuspaikat tarkistetaan maanomistajien tai rakennusten haltijoiden hakemuksesta.

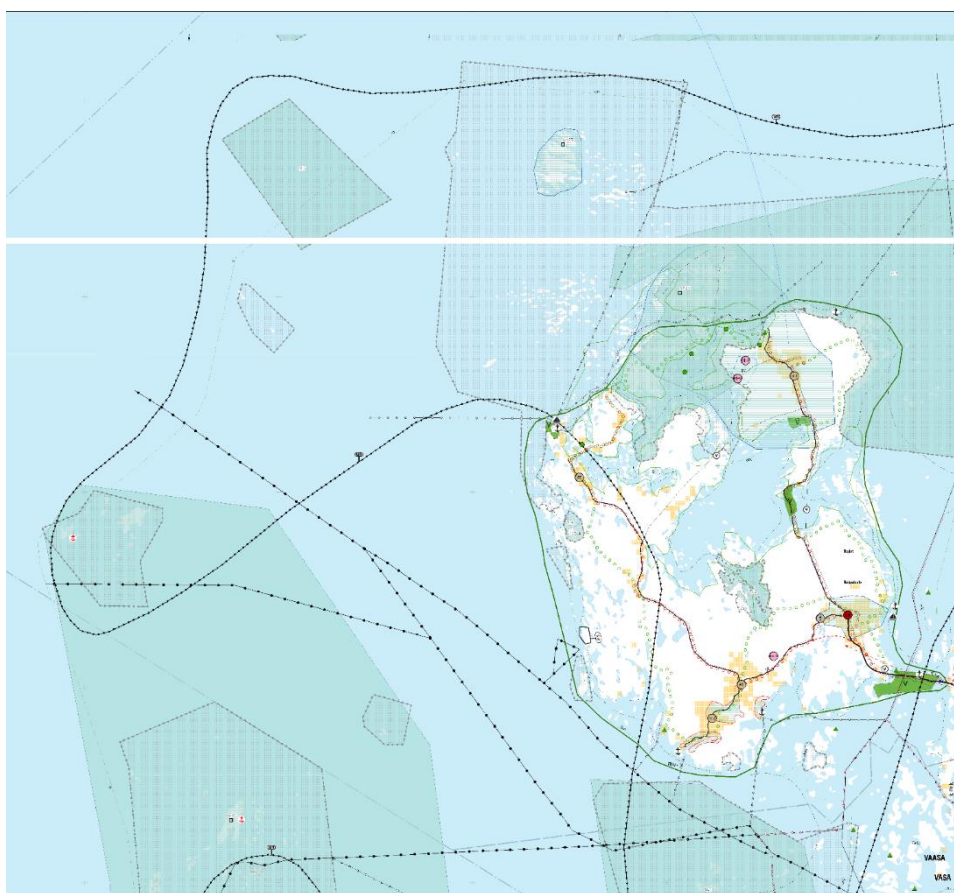
2. Kaavoituksen lähtökohdat

2.1 Suunnittelutilanne

Maakuntasuunnittelu/Maakuntakaava

Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 29.9.2008. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 21.12.2010. Maakuntakaavan yhteydessä on laadittu vaihekaavoja. Vaihemaakuntakaava 1 "Kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaalla" hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 14.5.2012. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan 4.10.2013. Vaihemaakuntakaava 2 "Uusiutuvat energiamuodot" hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 12.5.2014 ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 14.12.2015.

Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 työstäminen on aloitettu. Kaava laaditaan koko maakunnan ja sen eri yhteiskunnalliset toiminnot kattavana kokonaismaakuntakaavana. Tavoitteena on hyväksytty kaava vuonna 2018/2019. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.



Kuva 1. Ote maakuntakaavasta.

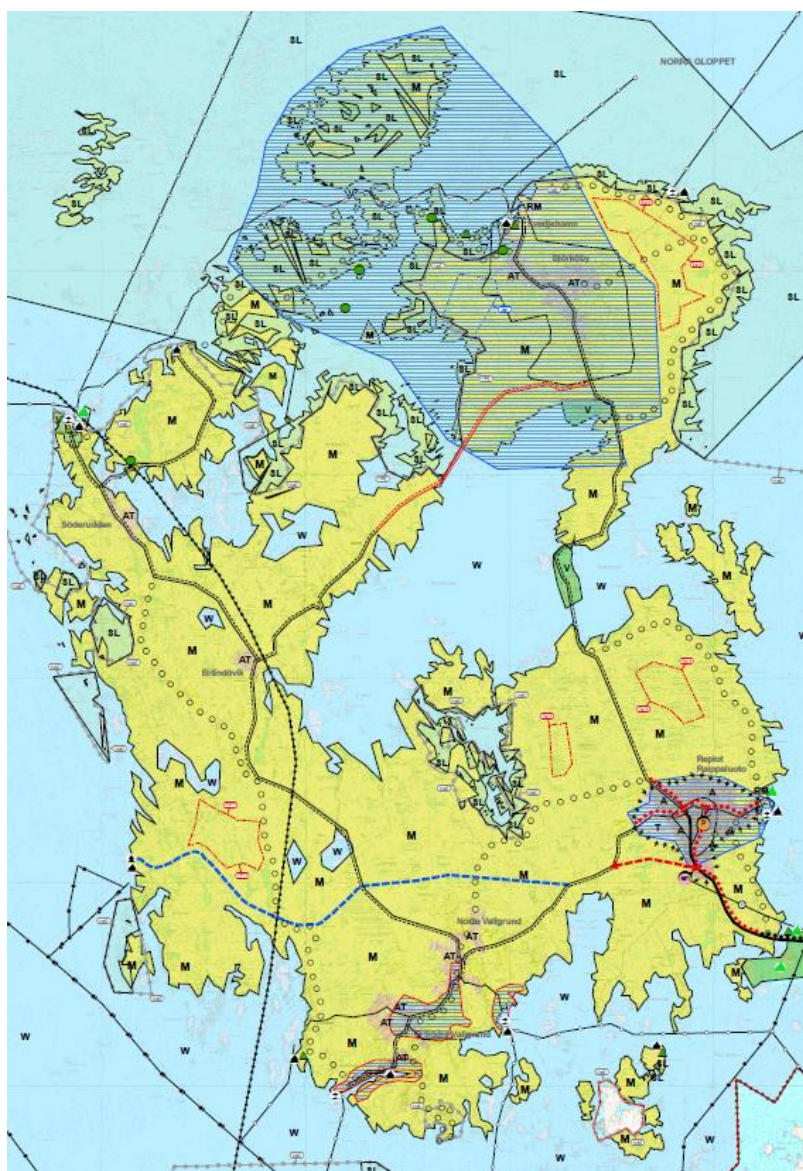
Yleiskaavoitus

Mustasaaren kunnalla on koko kunnan kattava yleiskaava, joka hyväksyttiin

kunnanvaltuustossa 14.4.1983. Yleiskaavalla ei ole sitovia oikeusvaikutuksia, vaan se on pelkästään ohjeellinen. Kaava on vanhentunut, ja kaavan tarkistamistyö on nyt ollut käynnissä useamman vuoden ajan ja jatkuu yhä. Kaavaa tarkistetaan kunkin taajaman osalta erikseen osayleiskaavoituksella.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunta laati vuosina 2011–2012 strategisen yleiskaavan. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2013. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2040, mutta kaava on oikeusvaikutukseton. Kaavassa linjataan maankäytön kehittämistä pitkällä aikajänteellä. Kaavassa huomioidaan kunnan erityispiirteet ja nykyinen maankäyttö sekä strategiseen yleiskaavaan liittyvät Mustasaaren keskeiset strategiat ja suunnitelmat.



Kuva 2. Ote strategisesta yleiskaavasta.

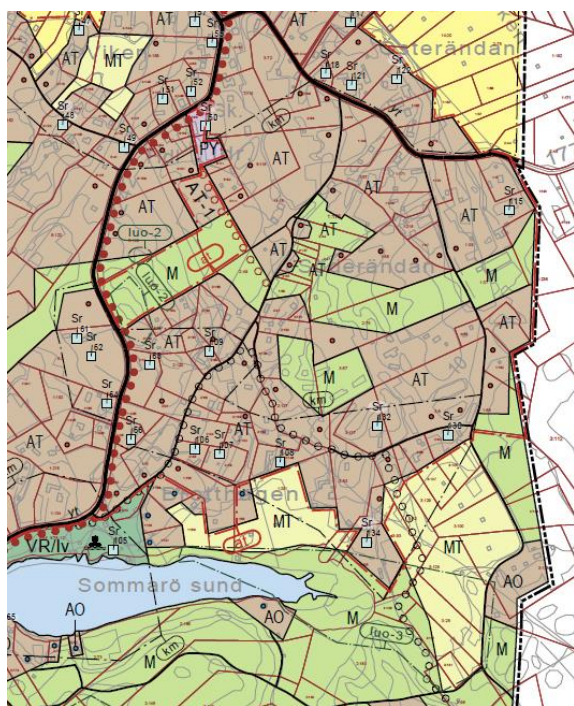
Rantaosayleiskaava

Björköns–Raippaluodon rantaosayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa, ja päätös sai lainvoiman 7.11.2003.



Kuva 3. Ote Björköns–Raippaluodon rantaosayleiskaavasta.

Södra Vallgrundin osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 16.11.2015. Södra Vallgrundin osayleiskaavan alue ei sisälly vireillä olevaan kaavantarkistukseen.



Kuva 4. Ote Södra Vallgrundin osayleiskaavasta.

Asemakaavoitus (rantakaavoitus)

Björköbyn ja Raippaluodon alueella on vuosina 1973–2013 laadittuja ranta-
asemakaavoja yhteensä 42.

Rantaosayleiskaavan niillä alueilla, joita tarkistetaan, ei ole ranta-asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa
10.6.2013. Päätös sai lainvoiman 1.8.2013.

2.2 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat joko yksityisomistuksessa tai jakokunnan
omistuksessa.

2.3 Rakennustilanne

Rakennuskanta on pääosin lomarakennuksia.

2.4 Pohjaselvitykset

Kaavoituksen perustaksi laaditaan seuraavat pohjaselvitykset:

- Luontoinventointi tehdään sekä alkuperäisillä rakennuspaikoilla että niillä
paikoilla, minne rakennuspaikat mahdollisesti siirretään.

Mitoitus ja rakennusoikeuksien määrä on vahvistettu voimassa olevassa
rantaosayleiskaavassa. Vaikka kiinteistölle hankittaisiin lisää rantaviivaa, tämä
ei tarkoita, että kiinteistö voi saada uusia rakennusoikeuksia.

2.5 Rakennusoikeuksien siirtäminen

Muutoksia tehdään vain alueilla, joilla muutokset johtavat maiseman ja ympäristön
kannalta selvästi parempaan kaavaratkaisuun. Jotta kenenkään oikeussuojaa ei
loukata, kaikkiin siirtoihin on saatava suostumus rakennuspaikan vastaanottavan
kiinteistön kaikilta rajanaapureilta.

Rakennuspaikan siirron pohjaksi on laadittava rakennuspaikkakohtainen
luontoinventointi. Luontoinventointi tehdään myös alkuperäisellä rakennuspaikalla.

Kun rakennuspaikka siirretään kiinteistöltä toiselle, molempien kiinteistöjen tulee
kuulua samalle omistajalle tai useammalle omistajalle siten, että jokainen osakas
omistaa yhtä suuren osuuden kustakin kiinteistöstä.

Hakijat kustantavat puolet muutosten laatimiskustannuksista (maankäyttö- ja
rakennuslaki 76. §).

2.6 Rakennuspaikan muuttaminen lomarakennuspaikasta ympärivuotisen asumisen rakennuspaikaksi

Lomarakennuspaikan muuttaminen ympärivuotisen asumisen rakennuspaikaksi voidaan toteuttaa vain alueilla, joilla on tieyhteys ja joilla puhtaan veden saanti on turvattu, rakentaminen soveltuu maisemaan, jätevedet voidaan hoitaa sopivalla tavalla ilman ympäristöhaittoja voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti eikä naapurien lomarakennuspaikoille aiheudu tarpeetonta haittaa. Rakennuspaikkojen tulee olla kooltaan ja muodoltaan sellaisia, että ne pystyvät täyttämään jätevesiasetuksen käsittelyvaatimukset.

Tonttikoon tulee olla rantavyöhykkeen rakentamattomilla ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoilla vähintään 3 000 m².

3. Tavoitteet

3.1 Alustavat tavoitteet

Suunnittelulle on asetettu seuraavat alustavat tavoitteet:

- Osayleiskaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 5. ja 39. §:n vaatimukset.
- Jotta rakennusoikeuksia voidaan siirtää, seuraavien edellytysten on täytyttävä:
 - Siirtäminen johtaa maiseman ja ympäristön kannalta selvästi parempaan ratkaisuun.
 - Rakennusoikeuden vastaanottavan kiinteistön rajanaapureiden on annettava suostumuksensa siirtoon.
- Muutosten on säilytettävä ja entisestään voimistettava alueiden asutusrakenteelle tyypillisiä piirteitä.
- Jotta lomarakennuspaikan voi muuttaa ympärivuotisen asumisen rakennuspaikaksi, seuraavien edellytysten on täytyttävä:
 - Alueelle on tieyhteys ja puhtaan veden saanti on turvattu.
 - Rakentaminen soveltuu maisemaan.
 - Jätevedet voidaan hoitaa sopivalla tavalla ilman ympäristöhaittoja voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
 - Naapurien lomarakennuspaikoille ei aiheudu tarpeetonta haittaa.
 - Tonttikoko on rantavyöhykkeen rakentamattomilla tonteilla vähintään 3 000 m².
- Kaavamerkinnot ja -määräykset sovitetaan yhteen Mustasaaren mantereeseen puoleisten rantojen rantaosayleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen kanssa.

4. Vaihtoehtoiset luonnokset

Osayleiskaavasta ei tehdä vaihtoehtoisia luonnoksia, vaan kaava laaditaan asetettujen tavoitteiden pohjalta.

5. Vaikutukset

Suunnittelun yhteydessä selvitetään:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
 - o Toimiva aluerakenne
 - o Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
 - o Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
 - o Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
 - o Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet
- Taloudelliset vaikutukset
- Ympäristövaikutukset (luonto ja maisema)

6. Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- Muutettavien alueiden tai niihin rajautuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat

Kunnan hallinto:

- Yhdyskuntarakentamisen lautakunta
- Kehittämisjaosto
- Kunnanhallitus
- Kunnanvaltuusto
- Rakennuslautakunta
- Ympäristöjaosto
- Sivistyslautakunta
- Sosiaalilautakunta

Viranomaiset:

- Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjanmaan liitto
- Pelastuslaitos
- Vaasan kaupunki

Osallisten luetteloa täydennetään tarpeen mukaan.

7. Kaavoituksen vaiheet, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Työvaiheet, aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavoitusmenettelystä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta ilmoitetaan yleisesti kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla sekä paikallisissa päivälehdissä.

Päätös

Rantaosayleiskaavan muutos tapahtuu maanomistajien hakemuksesta. Suunnittelutyö aloitettiin lokakuussa 2017.

Aloitusvaihe ja luonnosvaihe

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan yhteen suunnittelutyön jatkamiseksi tarvittavat lähtötiedot. Rantaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n mukaisesti, ja ne asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä tänä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa käsitellään kaavaluonnoksesta saatu palaute. Osallisten palautteen pohjalta kaavaluonnos tarkistetaan kaavaehdotukseksi. Tässä yhteydessä pidetään tarvittaessa viranomaiskokous.

Ehdotusvaihe

Viranomaisten lausuntojen ja muiden osallisten palautteen pohjalta kaavaluonnos tarkistetaan kaavaehdotukseksi. Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolonaikana asianosaiset voivat jättää kirjallisen mielipiteen kaavasta ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään ja niihin annetaan vastine. Kaavaehdotusta voidaan tarvittaessa tarkistaa. Kaava hyväksytään lopullisesti kunnanvaltuustossa.

Kaavan hyväksyminen

Rantaosayleiskaava hyväksytään lopullisesti Mustasaaren kunnanvaltuustossa. Päätöksestä voi valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen.



Alustava aikataulu

Lokakuu 2017–tammikuu 2018	Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Tammikuu–helmikuu 2018	Suunnittelun käynnistymisestä tiedotetaan ja OAS asetetaan nähtäville
Kesä 2018–talvi 2019	Rakennuspaikkakohtaiset luontoinventoinnit Kaavaluonnos ja muut asiakirjat
Talvi 2019	Kaavaluonnos asetetaan nähtäville
Kesä 2020	Rantaosayleiskaavaehdotus Kaavaehdotus asetetaan nähtäville
Syksy 2020	Rantaosayleiskaava hyväksytään kunnanvaltuustossa

8. Yhteyshenkilöt

Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs

barbara.pafs@mustasaari.fi

Kaavoittaja Catarina Simons

catarina.simons@mustasaari.fi

Mustasaaren kunta

Kaavoitusosasto

Keskustie 4

65610 Mustasaari

puh. 06 327 7111

Kaavoitusosasto 28.11.2017, 3.10.2019