

Tilaaja
Korsnäsins kunta

Asiakirja
Kaavaselostus

Päivämäärä
15.8.2022

KORSNÄSIN KUNTA

BRÄCKSKÄRETIN ASEMAKAAVA



KORSNÄSIN KUNTA

BRÄCKSKÄRETIN ASEMAKAAVA

Projektin nimi	Bräckskäretin asemakaava
Vastaanottaja	Korsnäsins kunta
Asiakirja	Kaavaselostus
Päivämäärä	18.5.2022, 15.8.2022
Laatija	Joel Nylund, Jonas Lindholm, Maria Niemi
Käännös	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.	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
1.5	Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaalista.	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin eri vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteutus	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Maanomistusolosuhteet	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET	16
4.1	Kaavaprosessin kuvaus	16
4.2	Kaavamuutoksen tarve	16
4.3	Suunnittelun käynnistäminen ja siitä koskevat päätökset	16
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4.1	Osalliset	17
4.4.2	Vireilletulo	17
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	18
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.5	Asemakaavan tavoitteet	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.1.1	Kaavaluonnos 18.5.2022	19
5.2	Mitoitus	20
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen	21
5.4	Yleiskaavan sisältövaatimusten täyttäminen asemakaavassa (MRL 54 §, 39 §)	21
5.5	Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset	26
6.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	26
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Korsnäsinn kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavan valmistelusta vastaa Korsnäsinn kunnan tekninen johtaja. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.

Korsnäsinn kunta



Rantatie 4323, 66200 Korsnäs
www.korsnas.fi

Yhteyshenkilö

Tekninen johtaja Ulf Granås
puh. +358 50 591 0056
s-posti: ulf.granas@korsnas.fi

Ramboll Finland Oy



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

Yhteyshenkilö

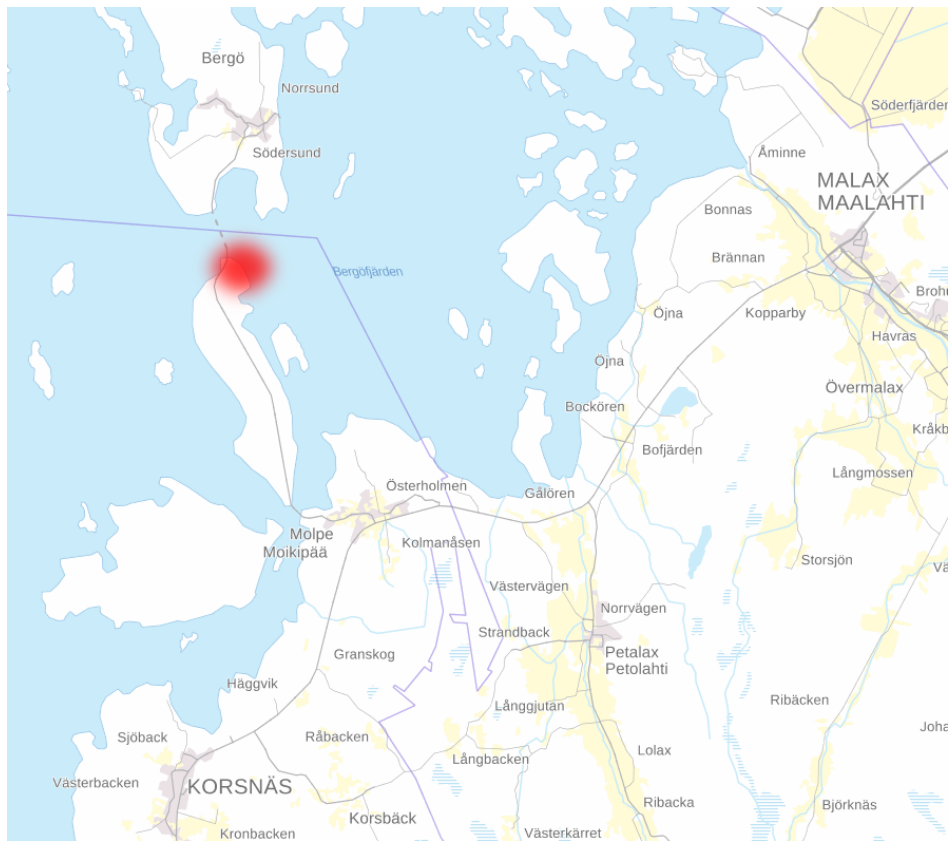
Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
puh. +358 50 349 1156
sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue on noin 20 ha suuruinen ranta-asemakaavoitettu alue Bräckskäretin pohjois-päässä ja alueella on nykyisin 16 loma-asuntotonttia. Alue sijaitsee Bräckskäret–Bergön lauttasataman vieressä, noin 10 km etäisyydellä Moikipään kyläkeskustasta ja noin 20 km etäisyydellä Korsnäsinn keskustasta. Bräckskäret on niemi, joka sijoittuu Bräckskäretin pohjoiskärkeen, joka puolestaan on saari Moikipään edustalla Korsnäsinn kunnassa.

Alueen likimääräinen sijainti ja alustava raja-
us on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella. ©Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Ilmakuva kaavoitettavalta alueelta ja alueen likimääräinen rajausta ©Maanmittauslaitos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Bräckskäretin asemakaava**. Asemakaava korvaa alueelle aiemmin laaditun rantakaavan.

Bräckskäretin alueella on nykyisin tontteja, joiden käyttötarkoitusta on saanut muuttaa loma-asumisesta pysyvään asumiseen. Kiinnostus pysyvään asumiseen alueella on kaikkiaan kasvanut ja monet tontinomistajat toivovat, että myös heidän tonttiansa käyttötarkoitusta tulisi voida muuttaa.

Koska pysyvän asumisen kysyntä alueella on kasvanut, on nähty sopivimmaksi selvittää koko alueen osalta pysyvä asuminen kokonaisuutena muuttamalla kaava kunnan asemakaavaksi. Tonttien rakennusoikeutta korotetaan vastaamaan muita kunnan tontteja. Tonttien lukumäärä pysyy samana.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*

Liite 2: *Luontoselvitys 2021.*

1.5 Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaalista.

- Voimassa oleva rantakaava, hyväksytty 1983.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin eri vaiheet

24.5.2021 § 121	Päätös kaavoituksen käynnistämisestä
1–30.11.2021	OAS nähtävillä
___-___-2022	Kaavaluonnos nähtävillä.
___-___-2022	Kaavaehdotus nähtävillä.
___-___-___ § ___	Kunnanhallitus esittää valtuustolle kaavan hyväksymistä.
___-___-___ § ___	Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeisiä maankäytön aluevarauksia ovat asuinrakennusten korttelialue, loma-asuntojen alue, lähivirkistysalueita sekä maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavassa on osoitettu katuverkosto nykyisiä teitä pitkin. Luontoarvot on osoitettu erillisillä merkinnöillä.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on hyväksytty valtuustossa ja se on saanut lainvoiman. Kaavasta muodostuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten jaon perusteita varten tullaan laatimaan maankäyttösopimukset asianosaisten välillä ennen kaavan hyväksymistä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen 16 nykyisestä tontista 13 on rakennettu. Matalaa lahtea loma-asuntotonttien välillä on ruopattu voimakkaasti ja rantaviiva on muuttunut vuosien aikana. Pysyvää asutusta on alueen luoteisosassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

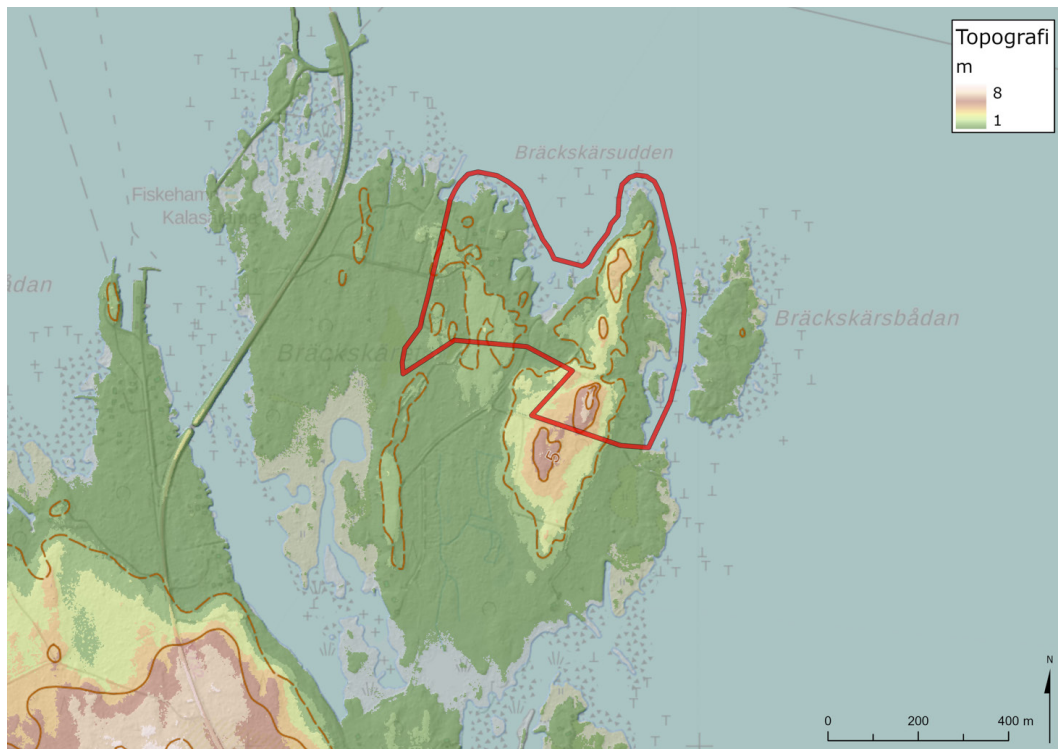
Alueella on pääosin loma-asutusta ja metsää. Alueen keskellä oleva lahti on matala, alueella on tehty laajoja ruoppaustöitä. Bräckskärsudden on melko korkeaa harjuselännettä, jossa tontit viettävät veteen.



Kuva 3. Ilmakuva Bräckskärsuddenilta lännestä © Ramboll Finland Oy.

Korkeusolosuhteet

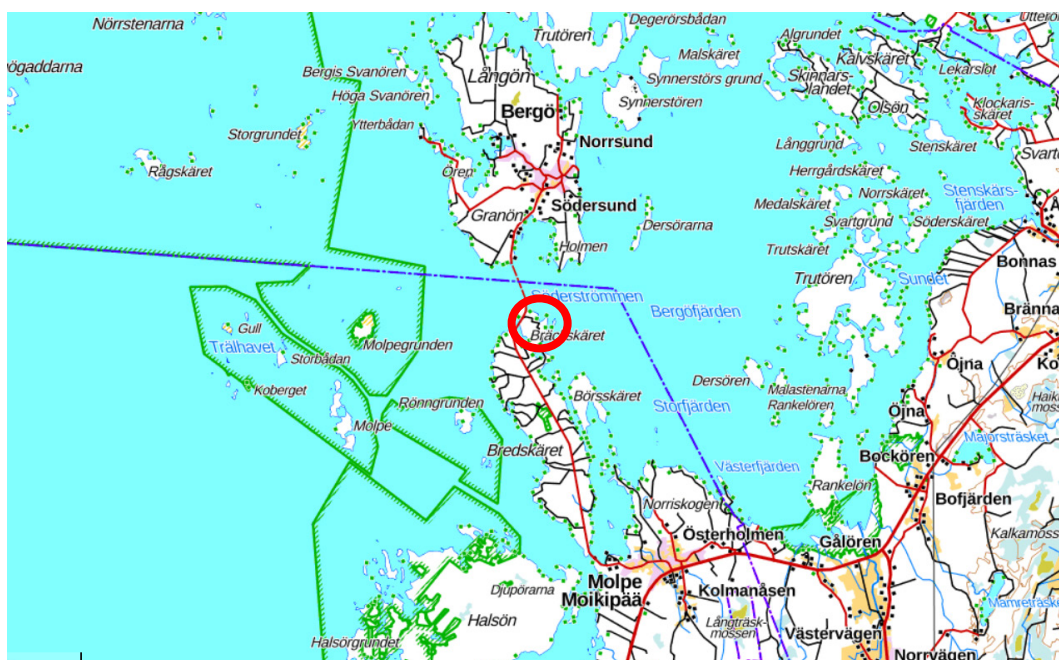
Korkeusolosuhteiltaan alue on jakautunut kahteen erilliseen korkealla sijaitsevaan alueeseen/harjuun. Lahdenpohjukka alueen keskellä on alavaa ja voidaan mieltää laaksoksi alueen itä- ja länsiosan välissä. Alueen korkeuskäyrät vaihtelevat välillä 0 ja 8 mpy. Alueen länsiosa sijoittuu matalammalle alavine rantoineen ja itäosa, Bräckskärsudden on korkeampi harjualue jyrkkine rantoineen.



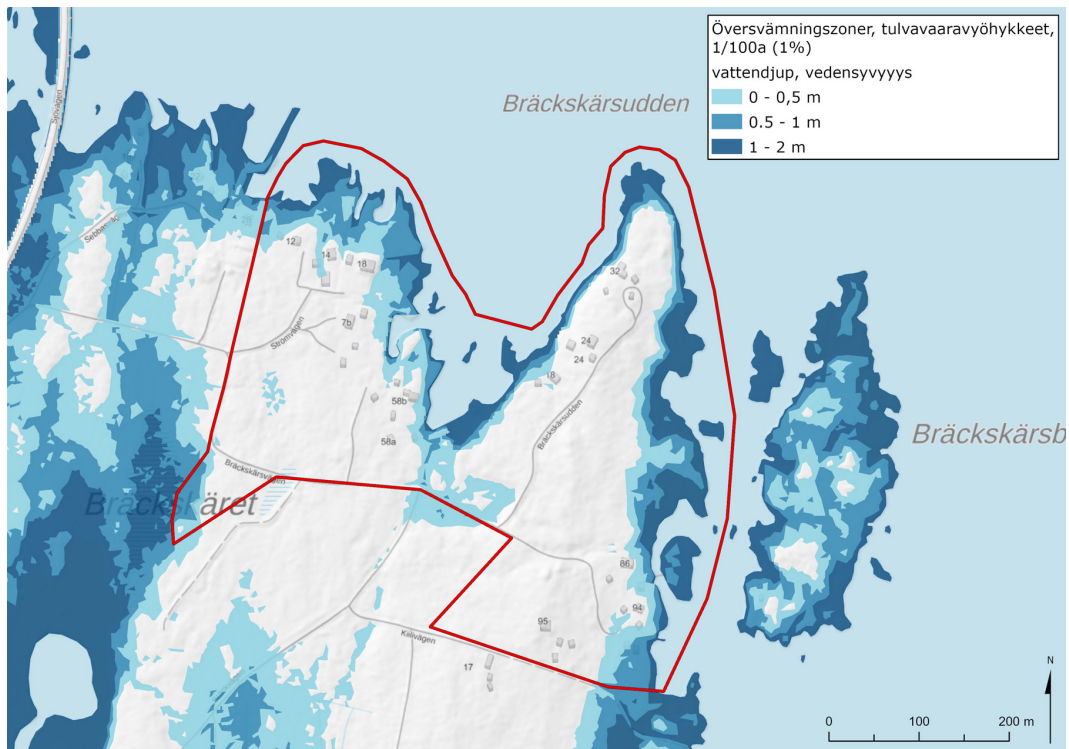
Kuva 4. Alueen korkeusolosuhteet. Lahdenpohjukka on alavinta, maasto nousee länteen ja itään. © Lantmäteri-verket.

Vesistö

Bräckskäretiä ympäröi meri kolmelta suunnalta. Bräckskäretin itäpuolella on Bergöfjärden, pohjoispuolella on Söderströmmen ja länsipuolella alue rajautuu Pohjanlahteen.



Kuva 5. Ote maastokartasta, jossa esitetty mm. merialue ja luonnonsuojelualueet. © Maanmittauslaitos.



Kuva 6. Tulvavaaravyöhykkeet tulville, joita voi esiintyä kerran 100 vuodessa © Suomen ympäristökeskus. Olemassa olevat rakennukset sijoittuvat tulva-alueen ulkopuolelle.

Luonnonsuojelu

Keväällä/kesällä 2021 laaditun luontoselvityksen mukaan alueella on tunnistettu yksi alue, jolla on ympäristöarvoja. Alue sijoittuu Bräckskärsuddenin itäpuolelle. Luontoselvitys on **liitteenä 2**.



Kuva 7. Ote luontoselvityksestä, alue, joka tulee säilyttää. © Maanmittauslaitos.

Rakennettu ympäristö

Loma-asunnot ovat levittäytyneet alueen rannoille voimassa olevan ranta-asemakaavan rakenteen mukaisesti. Rannat ovat paikoitellen voimakkaasti muokattuja. Alueella on kattava tieverkosto, jota voidaan kuvata tavallisina metsäautoteinä tai ”mökkiteinä”. Tonttien yhteydessä on suuri osa kasvillisuudesta ja puustosta säilytetty. Tiheimmin rakennetut alueet sijoittuvat alueen keskiosiin.



Kuva 8. Ilmakuva alueen keskiosan tonteista, jossa asutus on tiheimmillään. © Ramboll Finland Oy.



Kuva 9. Ilmakuva kaava-alueen luoteisosan tonteista, rantaa on muokattu voimakkaasti. Rakennuspaikka äärimmäisenä oikealla ei kuulu kaava-alueeseen. Alueella on pysyvää asutusta. © Ramboll Finland Oy.



Kuva 10. Ilmakuva Bräckskärsuddenin itäreunan loma-asunnoista Bräckskärsbådan rannalla. © Ramboll Finland Oy.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

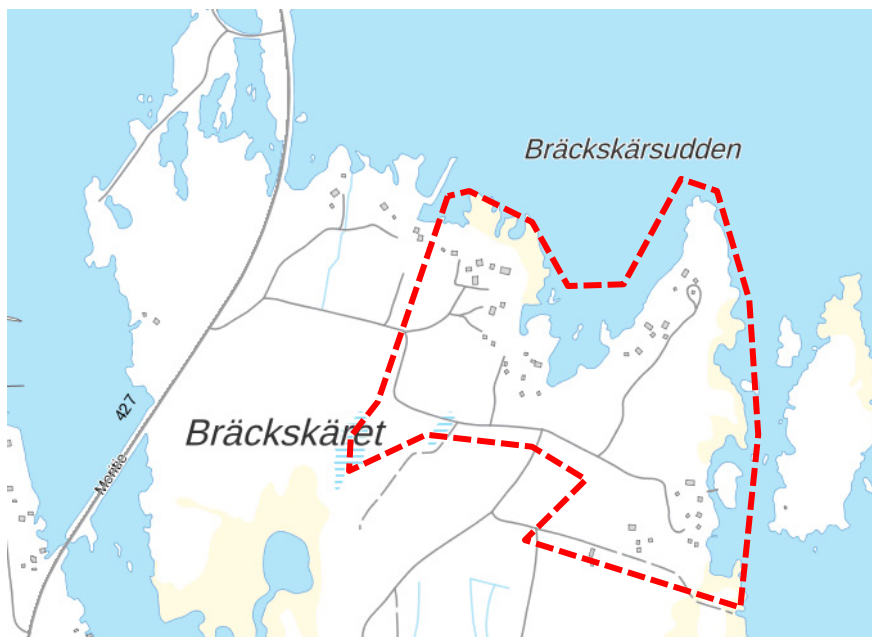
Kaava-alueella ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai tunnettuja muinaismuistoja Museoviraston rekisteriportaalin perusteella. Alueen mökkiasutus on 1980-luvulta ja sitä nuorempaa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

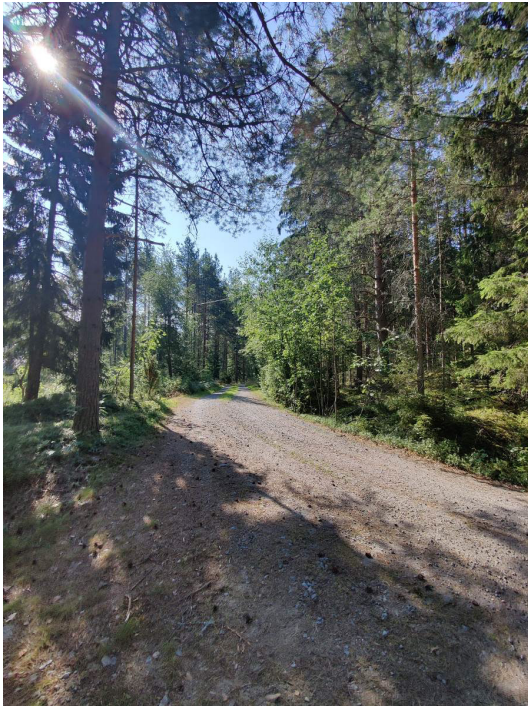
Kaava-alueella ei ole työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa.

Liikenne

Alue liittyy Meritiehen Bräckskärntien kautta. Meritiellä on liikennettä 427 ajoneuvoa/vrk, tie johtaa lauttasatamaan, josta on yhteys Bergöön. Lautta liikennöi päivittäin Bergöön. Asemakaava-alueen liikennemäärät ovat vähäiset. Alueella ei ole jalankulku- ja pyöräilyväyliä.



Kuva 11. Vuoden 2020 keskivuorokausiliikennemäärä Meritiellä, joka johtaa lauttasatamaan. Likiääräinen kaava-alueen raja-osa osoitettu punaisella. © Väylävirasto.



Kuva 12. Vasemmalla näkymä alueen nykyisen tien alueelta, Oikealla Bräckskäretin lauttasatama. Bergö häämöttä taustalla. © Ramboll Finland Oy.

Tekninen huolto

Alueelle on jo ennestään rakennettu sähköjohtoverkosto, Molpe vatten Ab:lla on vesijohdot alueella. Alueen keskiosissa on vesijohdot, mutta kaikki kiinteistöt eivät ole liittyneet siihen. Nykyinen päävesijohto (kriisivesijohto), joka yhdistää Bergön mantereeseen kulkee alueen läpi. Johto on osoitettu myös voimassa olevassa maakuntakaavassa, ks. kohta 3.2.1.2.

3.1.3 Maanomistusolosuhteet

Kaavoitettava maa-alue on yksityisessä omistuksessa, vesialue on osittain jakokunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

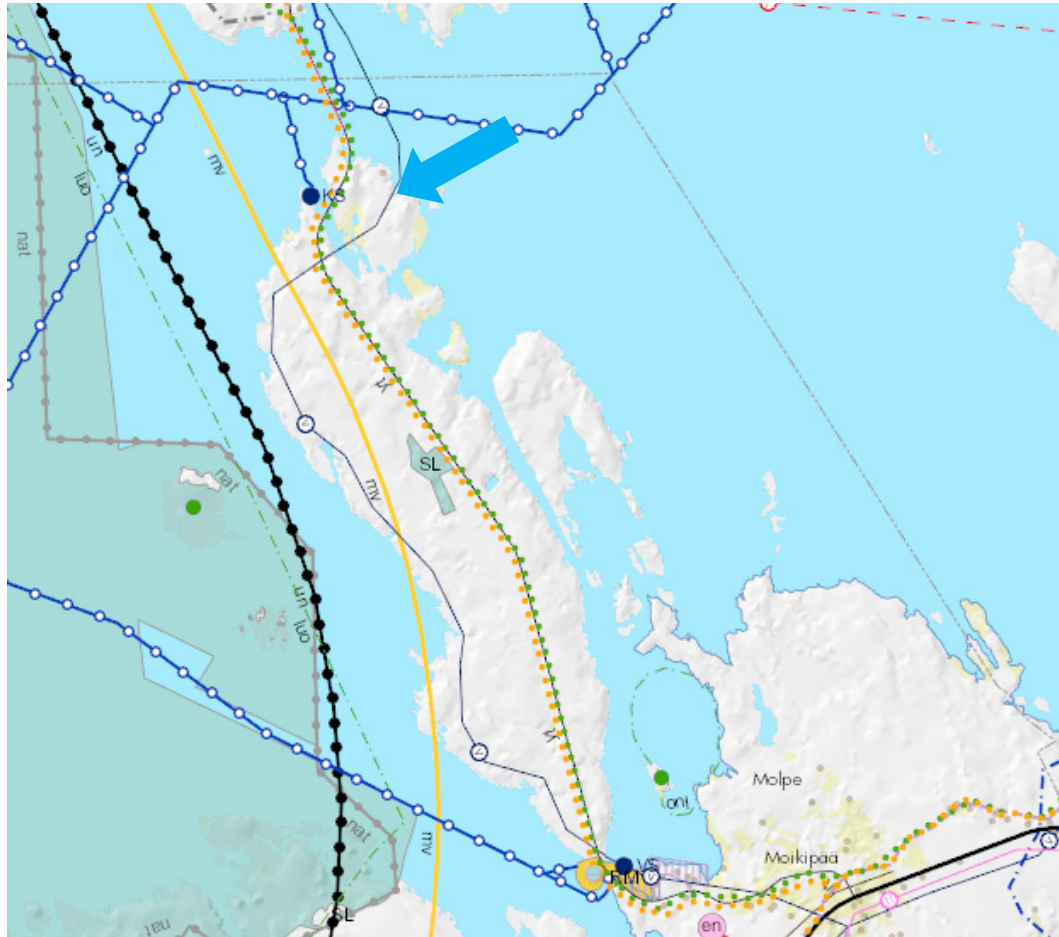
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat lainvoimaisiksi 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisältönsä mukaan seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

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

3.2.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 13. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040 ©Pohjanmaan liitto.

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu seuraava merkintä:

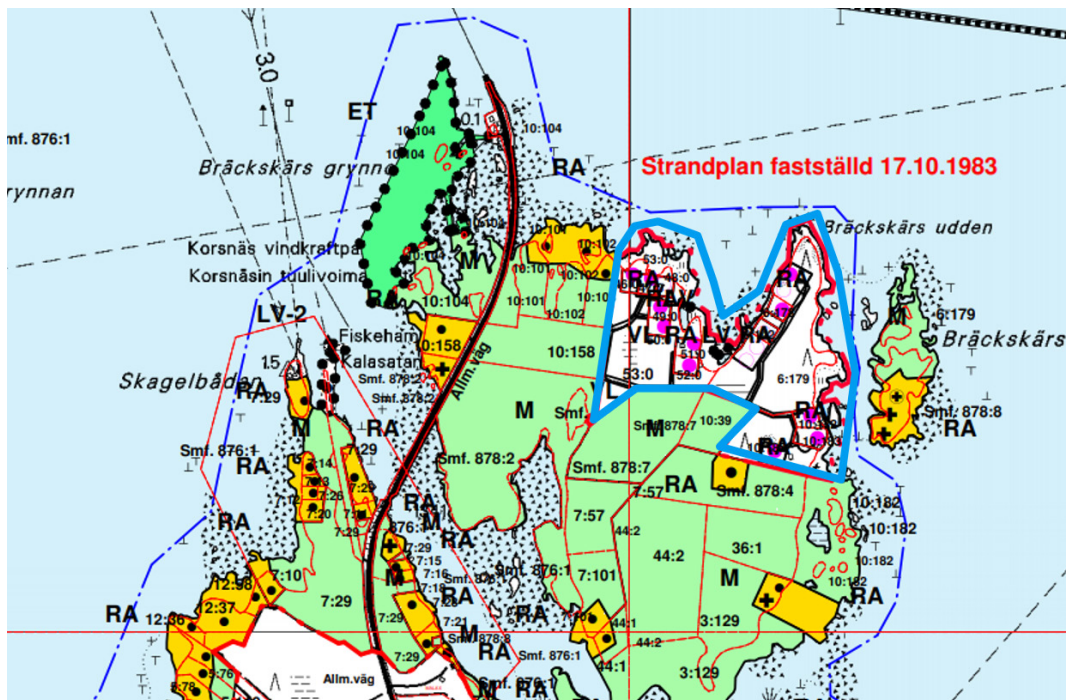
	Ekologisesti tai biologisesti merkittävä merialue. <i>Merkinnän kuvaus:</i> Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Merenkurkun saaristo, joka on luokiteltu ekologisesti tai biologisesti merkittäväksi merialueeksi (EBSA, Ecologically or Biologically Significant Marine Areas). <i>Suunnittelumääräys:</i> Alueen asema kansainvälisesti arvokkaana alueena tulee ottaa huomioon.
	Päävesijohto <i>Merkinnän kuvaus:</i> Viivamerkinnällä osoitetaan päävesijohtoja.
	Ohjeellinen ulkoilureitti. <i>Merkinnän kuvaus:</i> Kehittämisperiaattemerkinnällä osoitetaan ulkoilureittejä. <i>Suunnittelumääräys:</i> 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.
	Ohjeellinen pyöräilyreitti <i>Merkinnän kuvaus:</i> Kehittämisperiaattemerkinnällä osoitetaan pyöräilyreittejä.

	Suunnittelumääräys: Pyöräilyreitit yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Reittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.
	Veneväylä Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan virkistys-, matkailun, huviveneilyn ja kalastuksen kannalta keskeisimmät väylät sekä hyötyliikenteen matalaväylät (Väyläviraston luokat 3–5)

3.2.1.3 Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteisen maankäytön suunnittelun väline. Se voi käsittää koko kaupungin/kunnan alueen tai osan siitä (yleiskaava / osayleiskaava). Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (MRL 42 §).

Korsnäsän saaristossa on voimassa Korsnäsän rantayleiskaava, joka on hyväksytty 31.3.1999. Kaavoitettava alue ei sisälly yleiskaavaan, koska rantakaavoja ei ole viety siihen. Alueet asemakaava-alueen ympäristössä on pääasiallisesti osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisina alueina.



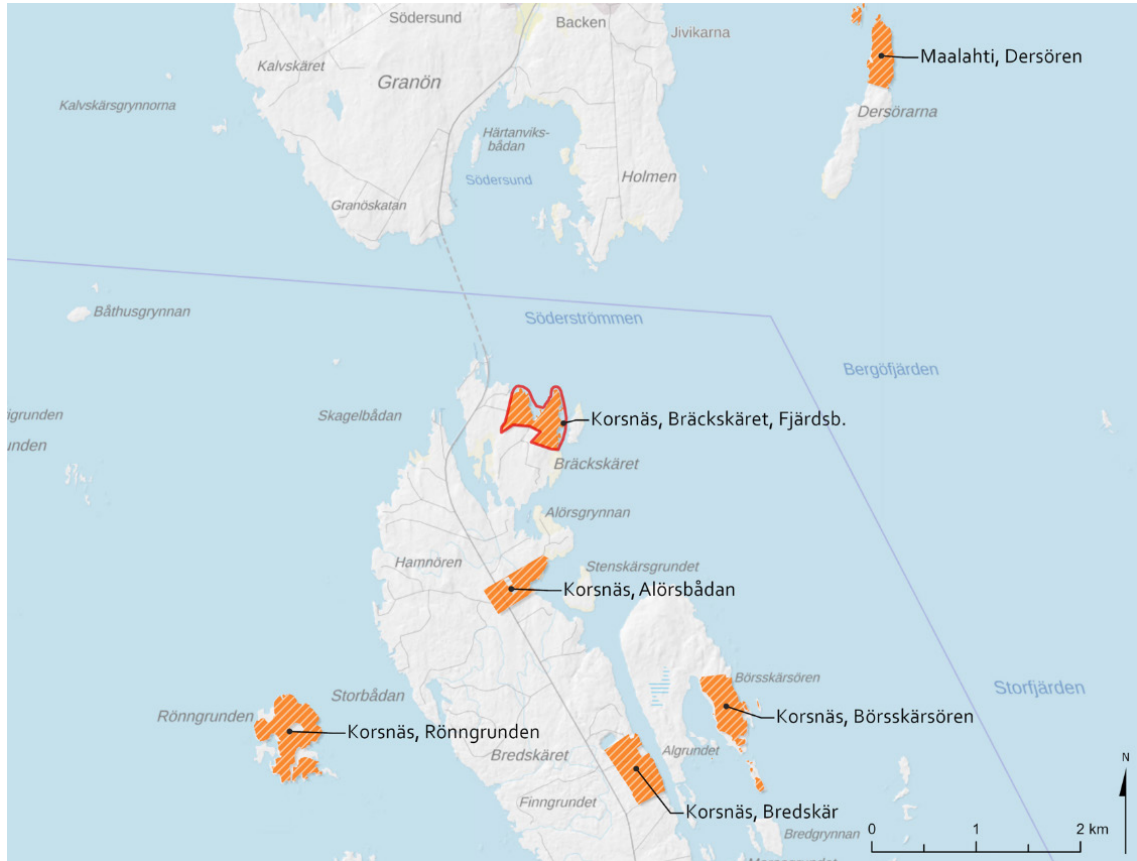
Kuva 14. Ote rantayleiskaavasta ja kaavoitettavan alueen rajaus (sinisellä).



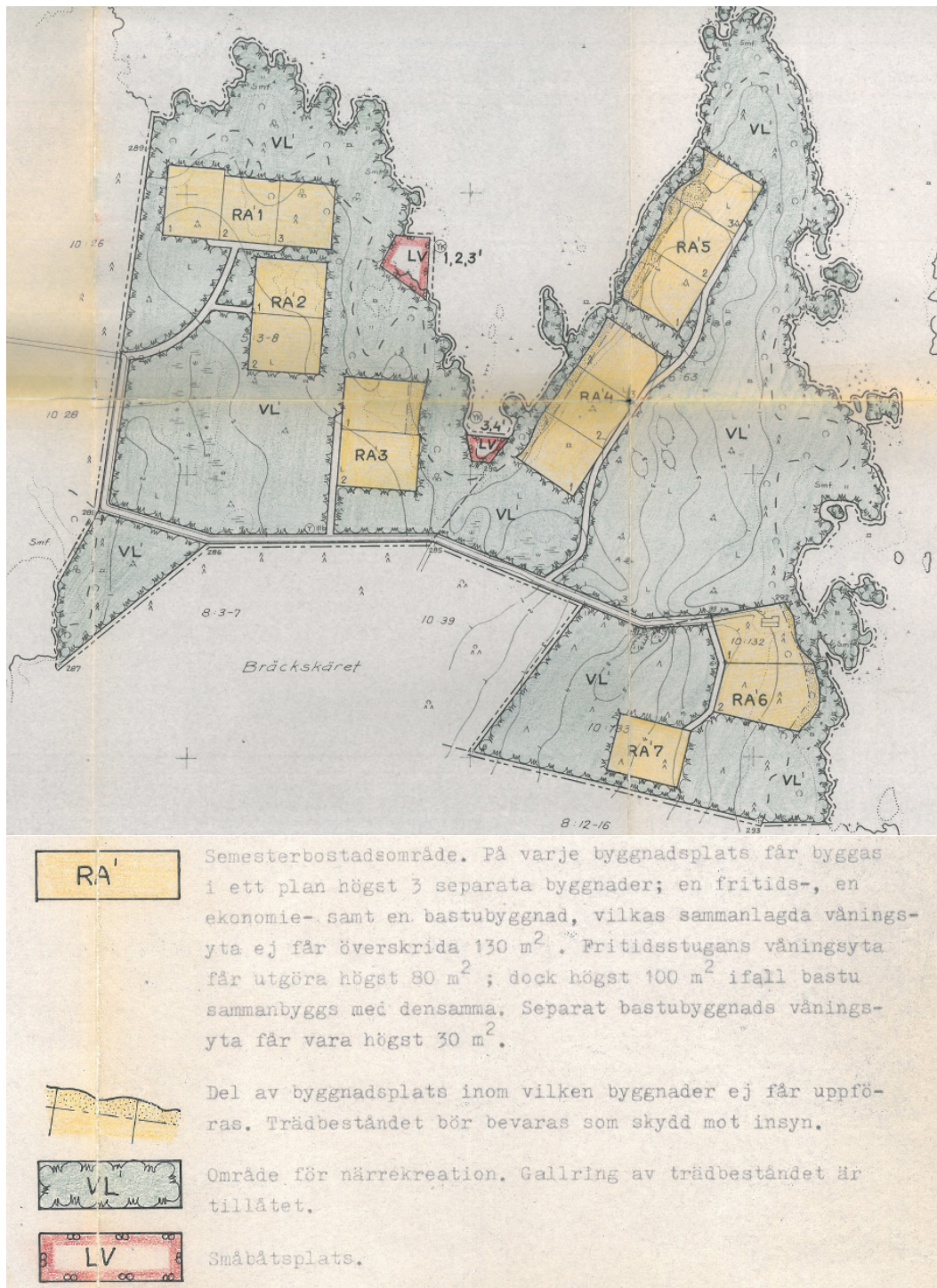
Kuva 15. Ote aluetta ympäröivistä osayleiskaavoista. Bergön osayleiskaava karttakuva pohjoisreunassa, Korsnäsins rantayleiskaava ympäröi kaavoitettavaa aluetta. Asemakaavan rajausta osoitettu likimääräisesti punaisella.

3.2.1.4 Asemakaava

Alueella oleva rantakaava on vahvistettu 17.10.1983. Alueelle on osoitettu merkinnät RA, VL sekä LV. Tontit on osoitettu ilman rantaa. Joillekin tonteille on osoitettu yhteisiä venesatama-alueita.



Kuva 16. Nykyiset asemakaavat / Ranta-asetukset suhteessa kaavoitettavan alueen sijaintiin.



Kuva 17. Voimassa oleva asemakaava Bräckskäretin alueella.

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.6.2003.

3.2.1.6 Pohjakartta

Alueelta on laadittu ajantasainen vektorimuotoinen pohjakartta vuonna 2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

4.1 Kaavaprosessin kuvaus

Kaavaprosessi toteutetaan neljässä päävaiheessa.

- 1) Aloitusvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Aloitusvaiheessa laaditaan OAS, joka asetetaan nähtäville.
[Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää palautetta kuntaan OAS:sta.](#)
- 2) Valmisteluvaihe (luonnosvaihe).** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka tekninen lautakunnan käsittelyn jälkeen pidetään nähtävillä 30 päivää ja siitä 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, tehdään tarvittavat tarkistukset aineistoon. Kun kunnanhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.
- 4) Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä ja kunnan internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Kaavamuutoksen tarve

Kaavoituksen tarve on muodostunut, kun yksityisten loma-asuntotonttien omistajat ovat halunneet muuttaa käyttötarkoituksen asuintontiksi. Edellytykset siihen tutkitaan tässä kaavaprosessissa.

4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja siitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen käynnistämisestä 17.6.2021 § 26.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaprosessin aikana kuullaan asianomaisia osallisia. Erillisneuvotteluja asianomaisten viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa. Asemakaavan nähtävilläolovaiheissa on mahdollisuus jättää palautetta.

4.4.1 Osalliset

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

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 §).

Kaavoitukseen osallisiksi on määritelty seuraavat (MRA 28 §:n mukaisesti):

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Korsnäsins kunnan hallintotoimet
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-Keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Länsirannikon ympäristöyksikkö
 - Pohjanmaan liitto
 - Ilmatieteenlaitos
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.:**
 - Paikalliset sähkö- ja puhelinyhtiöt
 - Molpe vatten Ab
 - Asianomaiset tiekunnat
 - Vesialueen jakokunta
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavoituksella saattaa olla vaikutuksia.

4.4.2 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille 8.7.2021. Hankkeen käynnistymisestä on tiedotettu kuulutuksella OAS:n nähtäville laittamisen yhteydessä.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tätä kohtaa täydennetään päivämäärillä kaavaprosessin aikana sitä mukaa kuin kyseinen vaihe on käsitelty.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos oli nähtävillä 1–30.11.2021. OAS:sta saatiin yksi lausunto. Mielipiteitä ei saatu.
 - ELY-keskus huomautti lausunnossaan hajallaan olevan asutuksen vaikutuksista. Pysyvän asumisen edellytykset tulisi ensisijaisesti tutkia yleiskaavalla. Koska alueella ei ole yleiskaavaa, muistutettiin yleiskaavallisten edellytysten tutkimisesta (yleiskaavan sisältövaatimusten täyttäminen).

Vastine: Lausunto huomioidaan asemakaavan laatimisessa, yleiskaavan sisältövaatimukset tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä. Kunta on tietoinen levittäytyneen asutuksen vaikutuksista. Asiaa on pohdittu myös kaavamuutoksen kaavoituspäätöksen tekemisen yhteydessä.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia kuullaan kaavoituksen aikana lausuntomenettelyllä, erillisneuvotteluita järjestetään viranomaisten kanssa tarpeen mukaan kaavaprosessin aikana.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Taustat ja tavoitteet

Bräckskäretin alueella on nykyisin tontteja, joiden käyttötarkoitusta on saanut muuttaa loma-asumisesta pysyvään asumiseen. Kiinnostus pysyvään asumiseen alueella on kaikkiaan kasvanut ja monet tontinomistajat toivovat, että myös heidän tonttiansa käyttötarkoitusta tulisi voida muuttaa.

Koska pysyvän asumisen kysyntä alueella on kasvanut, on nähty sopivimmaksi selvittää koko alueen osalta pysyvä asuminen kokonaisuutena muuttamalla kaava kunnan asemakaavaksi. Tonttien rakennusoikeutta korotetaan vastaamaan muita kunnan tontteja. Tonttien lukumäärä pysyy samana.

Kaavoituksen tavoitteena on selvittää edellytykset muuttaa suurin osa alueen loma-asuntonteista (RA) käyttötarkoitukseltaan pysyvän asumisen pientalonteiksi (AO). Tonttien määrä, joiden käyttötarkoitusta muutetaan, selvitetään kaavoituksen aikana. Muutoin tehdään tarvittaessa pieniä tekniisiä tarkistuksia voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavoitusta varten laaditaan pohjakartan päivitys sekä uusi luontoselvitys.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava pohjautuu alueen nykyiseen rakenteeseen ja käyttöön, joka on muodostunut voimassa olevassa kaavassa osoitetuilla ratkaisuilla. Alueen muuttaminen pysyvään asumiseen tulee muuttamaan jonkin verran alueen sisäisiä ratkaisuja, jotta mahdollistetaan tarpeellisten teknisten ratkaisujen toteuttaminen pysyvän asumisen vaatimuksia ajatellen. Katualueita on tutkittu ja tarkistettu siten, että niillä on tilaa tarpeellisille tieratkaisuille ja muille teknisille järjestelyille. Alueelle mahdollistetaan vesi- ja viemärijohtojen toteuttaminen. Alueen tiiviys mahdollistaa melko keskitetyn asumisen.

5.1.1 Kaavaluonnos 18.5.2022

Kaavaluonnos on perustunut alueen rakenteesta tehtyyn analyysiin, laadittuun luontoselvitykseen sekä kaavan pysyvän asumisen tavoitteisiin. Alueelta on tehty maastokatselmus varmistamaan suunniteltujen ratkaisujen toimivuus.

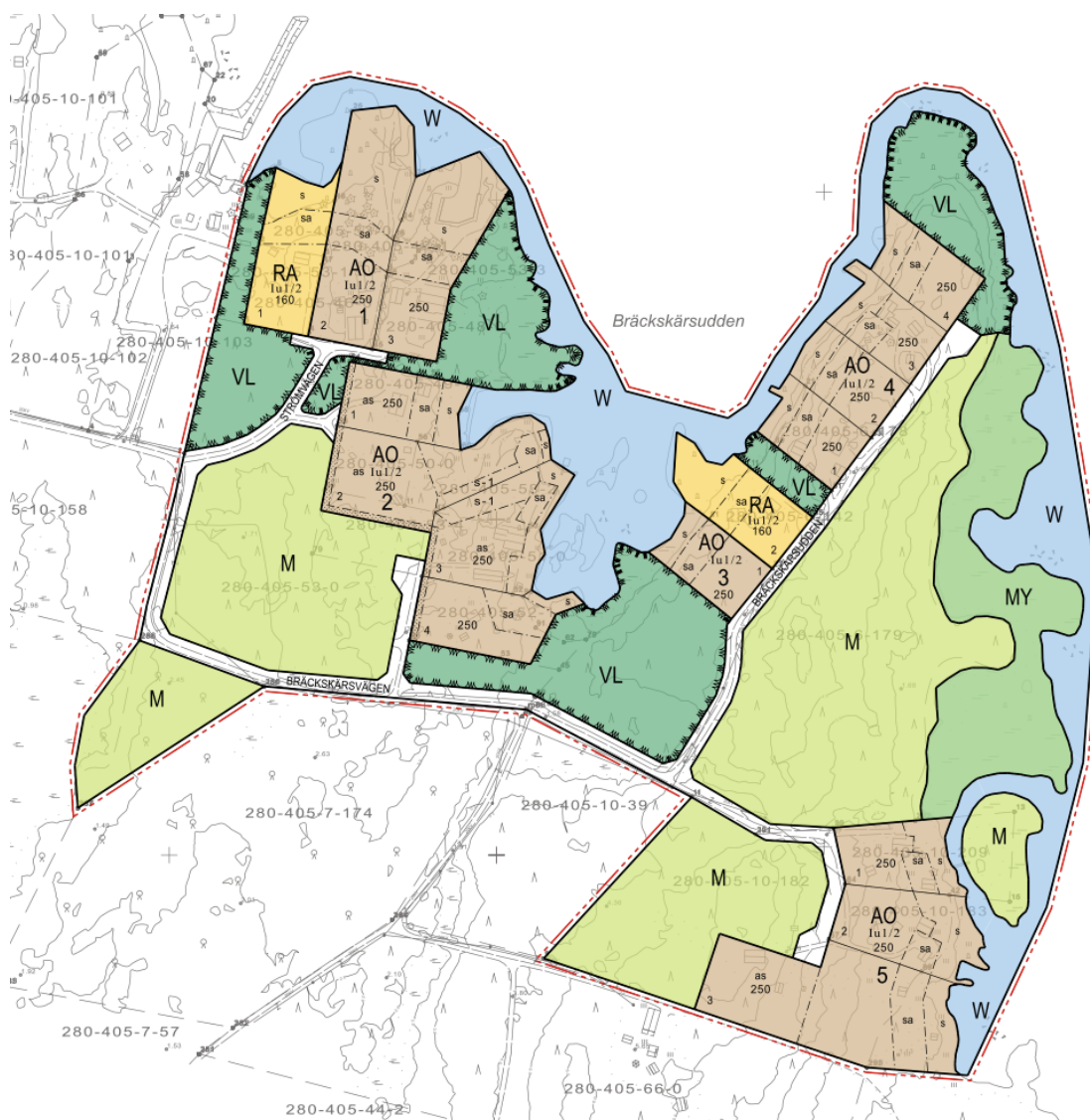
Pysyvän asumisen tontit on osoitettu merkinnällä AO ja loma-asuminen merkinnällä RA. Rakennus-
alat on sovitettu tonttikohtaisesti nykyisiin olosuhteisiin. Pysyvän asumisen rakennusoikeus on 250 krsm², loma-asumisen 160 v-m² voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Tonttien määrä on sama kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa.

Olemassa olevat tekniset ratkaisut kuten vesijohdot on huomioitu rakenteessa. Mahdollisten laajennustarpeiden ja/tai parannusten mahdollistamiseksi alueen tekniseen verkostoon on osoitettu määräyksiä, jotka sallivat tarpeellisten rakenteiden sijoittamisen alueelle.

Korttelien 1–4 ympäristöön on osoitettu yleisiä virkistysalueita (VL) tonttien välittömiin lähivirkistystarpeisiin. VL-alueille ei saa tehdä avohakkuita. Muut metsäalueet kaava-alueella on pääasiallisesti osoitettu tavallisina metsämaina (M).

Tonteille, jotka rajautuvat suoraan metsäalueeseen, on osoitettu istutettavia alueita mahdolliseksi näkösuojaksi metsätaloustoimenpiteiden takia.

Rannan läheisyydessä merkinnällä s osoitettu kasvillisuus tulee myös säilyttää maisemallisten sekä sosiaalisten vaikutusten lieventämiseksi. Alueella on myös muita pienempiä osa-alueita, jotka tulee joko istuttaa tai joissa kasvillisuus tulee säilyttää, mikä tukee samaa tarkoitusta. Luonnonarvoiltaan arvokas alue on osoitettu merkinnällä MY (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).



Kuva 18. Ote kaavaluonnoksesta. Kaikki tontit lukuun ottamatta tonttia 2 on osoitettu pysyvään asumiseen.

5.2 Mitoitus

Kaavalla muodostuvat seuraavat tontit ja alueet;

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-alan osuus %	Kerrosala k-m ²
AO	5,64	25,48	3500
VL	3,02	13,67	
RA	0,70	3,17	320
M	6,31	28,52	
MY	1,42	6,42	
W	3,75	16,97	
Kadut	1,28	5,78	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	22,12		

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Kaavan toteuttamisella annettujen määräysten mukaisesti varmistetaan sopusointuinen ympäristöön soveltuva aluekokonaisuus. Luonnonarvot huomioidaan ja rakentamiseen sopimattomia alueita ei osoiteta siihen tarkoitukseen. Asemakaavan katualueet mahdollistavat riittävien katuyhteyksien toteuttamisen. Alueen hulevedet käsitellään/imeytetään paikallisesti tai johdetaan kunnan oja-järjestelmään.

Tulvaherkät alueet on huomioitu kaavoituksessa. Luonnosvaiheessa alin rakentamiskorkeus on määritelty +1,60 m keskivedenkorkeuden yläpuolelle. Kaavoituksen aikana tullaan pyytämään lausunto Ilmatieteen laitokselta korkeuden varmistamiseksi.

5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten täyttäminen asemakaavassa (MRL 54 §, 39 §)

Kaava-alueella ei ole yleiskaavaa. Kun asemakaavaa laaditaan alueille, joilla ei ole yleiskaavaa, ohjaavat lähinnä maakuntakaava sekä myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kaavan laatimista. Kuvaus kaavoitustilanteesta on kohdassa 3.2. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaavassa tulee huomioida myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

” Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään ” (MRL 54 § 4 mom).

MRL 39 § kuvaa selkeästi, mitkä näkökohdat tulee huomioida yleiskaavoituksessa. Yleiskaavan sisältövaatimukset ovat:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen:

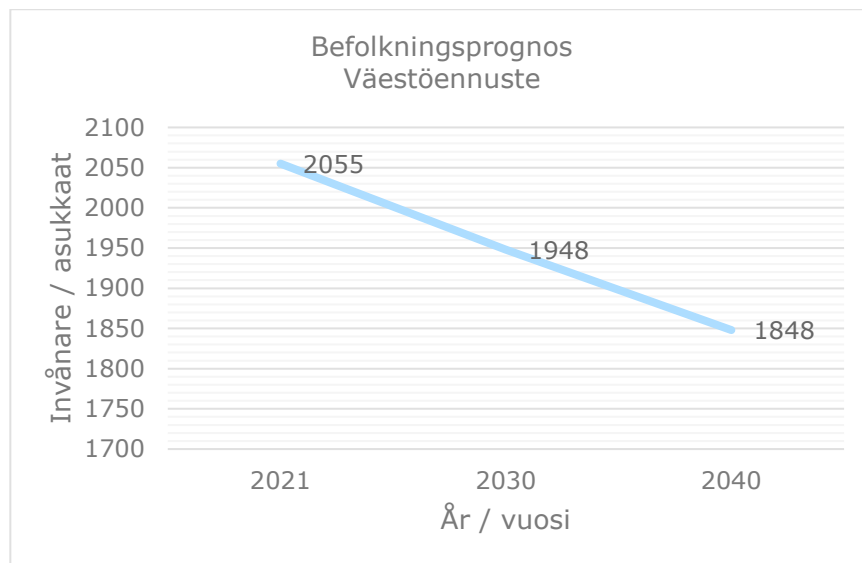
1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Kaavoitettava alue sijoittuu kahden olemassa olevan alueen väliin, joissa on toimiva yhdyskuntarakenne. Bräckskäret sijaitsee Moikipäässä, heti Meritien vieressä Bredskäretillä. Alue sijaitsee Moikipään ja Bergön kyläkeskusten välissä. Bergön ja Bredskäretin välissä on lauttayhteys.

Bräckskäretillä on olemassa olevat tiet, sähkö- ja vesijohdot sekä pysyvää asutusta, alueella on olemassa oleva rakenne. Palveluita ei ole itse kaavoitettavalla alueella, lähimmät yksityiset ja kunnalliset palvelut ovat Moikipään kyläkeskuksessa noin 10 km etäisyydellä. Bräckskäretin infrarakennetta on mahdollista kehittää edelleen melko pienellä vaivalla.

Väestöennuste

Tilastokeskuksen väestöennusteiden mukaan Korsnäs kunnassa vuoteen 2040 saakka on osoitettu, että asukasluku tulee vähenemään. Voidaan olettaa, että lapsiperheet, ainakin tietyiltä osin, tulevat asettumaan alueelle tulevaisuudessa, mikäli asemakaava hyväksytään. Käyttötarkoituksen muutoksella Bräckskäretillä voisi siten olla mahdollisuus tietyissä määrin ehkäistä ennustettua negatiivista suuntausta.



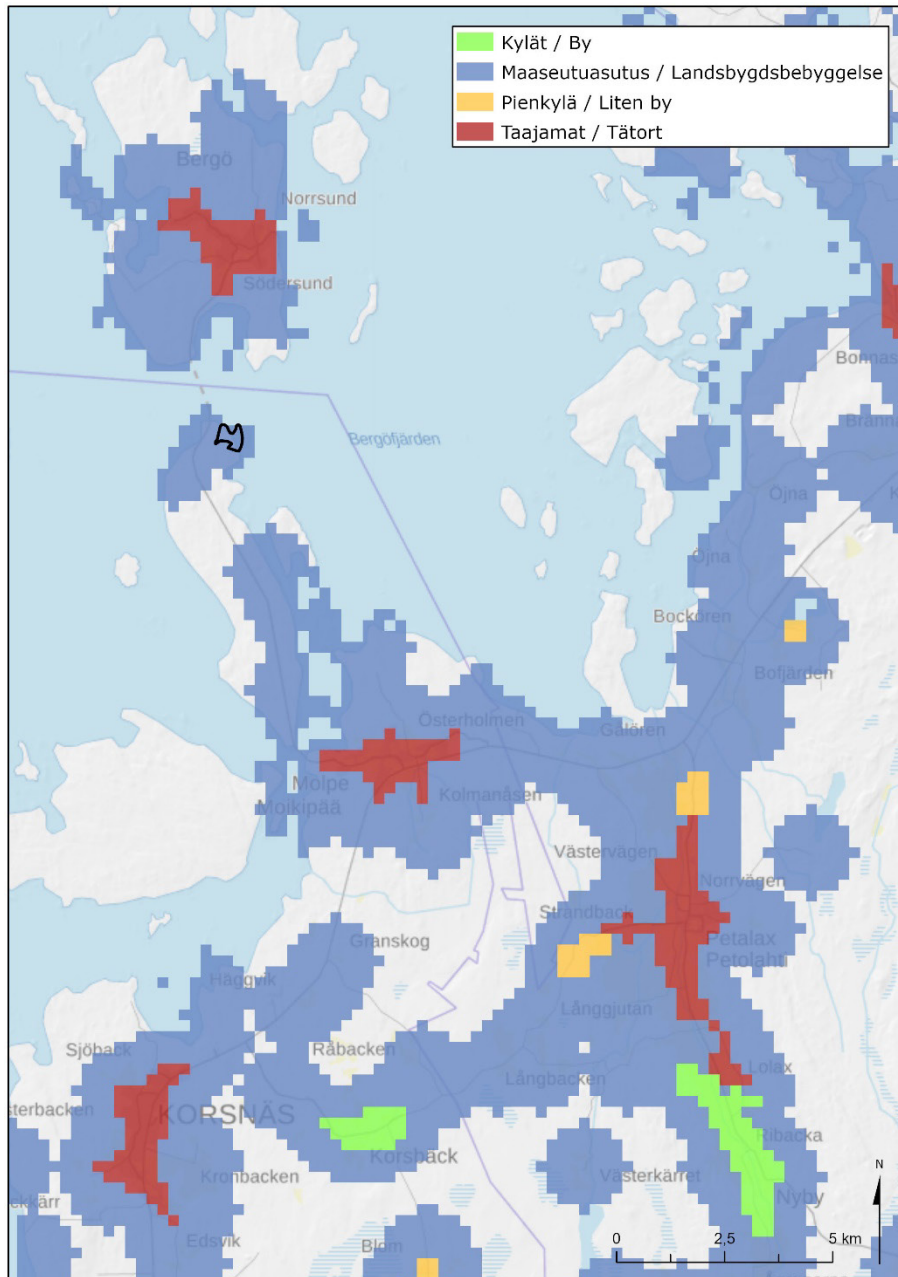
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kuten edellä kuvattu, olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödynnetään, alueelle on olemassa tie-, sähkö- ja vesijohdot. Kunnallistekniikan laajennus tulee kuitenkin olemaan tarpeen.

Pysyvä asutus Bräckskäretillä tukisi kaikkiaan Moikipäässä ja muualla kunnan osissa olevaa palvelutarjontaa, siten kasvava asutus alueella mahdollistaa suuremman nykyisten palvelujen käyttöasteen. Suurempi väestöpohja mahdollistaa paremmat mahdollisuudet palveluiden kehittämiseen Moikipään kyläkeskuksessa.

Nykyiset etätyömahdollisuudet mahdollistavat maankäytön kehittämisen suuntaan, joka sopii hyvin hajautuneen maaseutukunnan tilanteeseen, sijaintiin ja eri toimintojen väliseen etäisyyteen. Nykytilanteessa työntekeminen ei edellytä välttämättä toimistotiloja keskustassa tai

muuta keskeistä sijaintipistettä kunnassa. Tämä antaa kunnalle mahdollisuuksia tutkia maan-
käyttöä ja mahdollisesti luoda erillisiä eriluonteisia painopistealueita erilaisissa ympäristöissä,
koska työtä voidaan tehdä etänä.



Kuva 19. Kuvassa yhdyskuntarakenne 2020.

Bredskäretillä, noin 1 km etäisyydellä toisistaan on nykyään viisi pysyvää asuntoa. Kunnan hoitamia virkistysalueita ei ole lähietäisyydellä, mutta metsäalueet ja meri mahdollistavat hie-
noja mahdollisuuksia esim. marjanpoimintaan ja kalastukseen.



Kuva. 20. Pysyvä asutus Bräckskäretin läheisyydessä.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alueella tai lähialueella ei ole palveluita, suurin osa kunnallisista palveluista on keskittynyt kunnan keskustaán tai Moikipään kyläkeskustaán. Moikipään päiväkotí, esikoulu sekä koulu sijaitsevat noin 10 km etäisyydellä kaava-alueesta maantien 6732 (Meritie) varressa. Tämä etäisyys tarkoittaa, että kunnan tulee järjestää koulukyydit alueelta. Tämä ei sinänsä ole uusi tarve, joka johtuisi ainoastaan tästä kaavahankkeesta, mutta tarve tulee kasvamaan.

4) *mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla*

Liikenne alueelle tapahtuu pääasiallisesti henkilöautoilla. Joukkoliikennettä ei ole, koululinja-auto liikennöi kuitenkin alueelle.

Moikipäähän ei ole jalankulku- ja pyöräilyväyliä, mutta yhteystarve on osoitettu voimassa olevassa Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040. Asutuksen laajentaminen alueella antaa maakuntakaavassa osoitetulle tarpeelle enemmän painoarvoa.

Alueella on olemassa sisäinen tieverkosto. Olemassa olevaa sähkö- ja vesijohtoverkostoa voidaan hyödyntää ja kehittää edelleen taloudellisella ja kestävällä tavalla. Viemäriratkaisut voidaan toteuttaa kiinteistökohtaisesti tai aluekohtaisia ratkaisuja soveltaen.

Koronapandemia on avannut etätyömahdollisuuksia ja osoittanut, että etätyö on toimiva konsepti ja tulevaisuudessa on yhä vähemmän tarvetta liikkua työpaikoille, kun työt voidaan hoitaa toisaalta. Tästä aiheutunee myönteisiä liikenteellisiä vaikutuksia.

Alueen laajentaminen ei vaadi sellaisia toimenpiteitä, jotka aiheuttaisivat suhteettomia vaikutuksia ympäristöön, luonnonvaroihin tai talouteen.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Merenläheisen luonnonkauniin sijainnin voidaan ajatella myötävaikuttavan viihtyisään ja tasapainoiseen elinympäristöön tuleville asukkaille. Meren ja luonnon läheisyys edistävät myös terveellistä elinympäristöä, jossa on hyvät edellytykset turvalliseen ja terveelliseen elämäntapaan.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Alueelle ei varata aluetta elinkeinotoimintaan.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

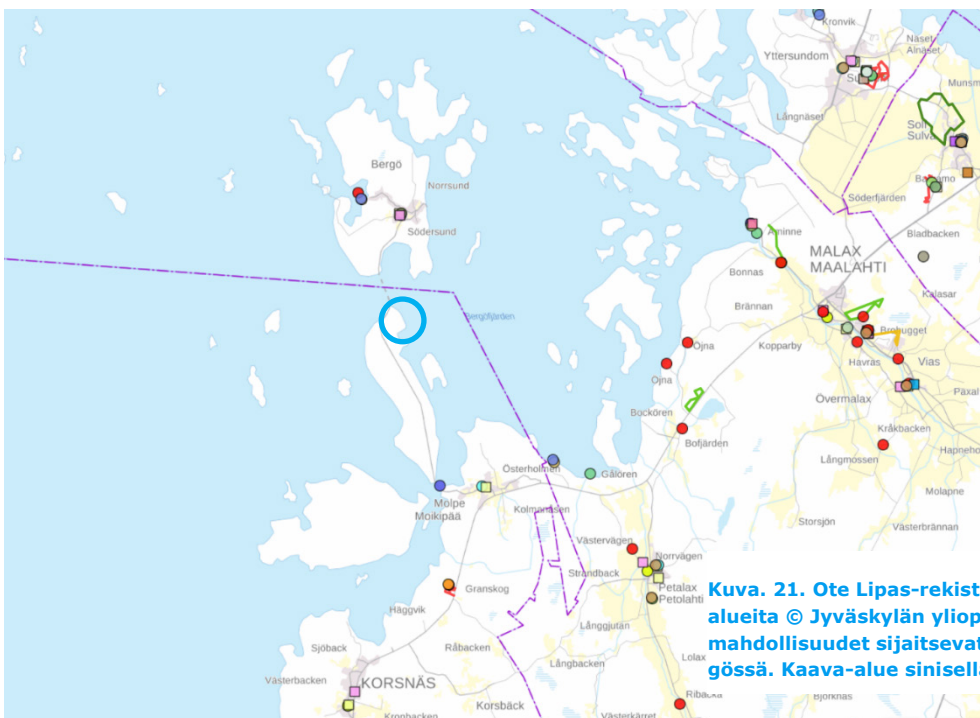
Alueella ei ole nykyisin ympäristöhaittoja. Suunnitteluvaiheessa tulee myös varmistaa, ettei sellaisia muodostu asemakaavan myötä. Tästä syystä on tärkeää, että veden- ja jätevedenkäsittely hoidetaan viranomaisten ohjeiden mukaisesti, ettei jätevesiä pääse mereen. Alinta rakentamiskorkeutta tulee noudattaa.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Kaavoitusta varten on laadittu luontoselvitys. Maisemaa vaalitaan ohjaamalla rakentamista siten, että se sopeutuu maisemaan. Asemakaavassa sallitun rakentamisen laajuus voidaan sovitaa alueelle ja ympäristöön ilman, että aiheutuu maisemallisesti merkittäviä vaikutuksia.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

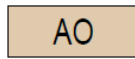
Kaavassa on noin 50 % maankäytöstä osoitettu alueina, joita voidaan hyödyntää virkistystarkeituksiin. Virkistysalueet VL on osoitettu rannoille, joille ei ole osoitettu asumista tai maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Moikipään kyläkeskuksessa on enemmän virkistysalueita, kuten uimaranta ja leikkiapuisto.



Kuva. 21. Ote Lipas-rekisterin nykyisistä virkistysalueista © Jyväskylän yliopisto. Lähimmät virkistysmahdollisuudet sijaitsevat Moikipäässä ja Bergössä. Kaava-alue sinisellä ympyrällä.

5.5 Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät on esitetty alla sekä osoitettu kaavakartalla. Määräykset ainoastaan kaavakartalla.



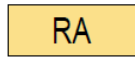
Kvarterersområde för fristående småhus.
Erillispientalojen korttelialue.



Område för närrekreation.
- Området får inte kalhuggas. Plockhuggning och skogsvårdande åtgärder tillåtna.

Lähivirkistysalue.

- Alueelle ei saa tehdä avohakkuuta. Poimintahakkuu ja metsänhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

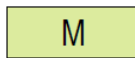


Kvarterersområde för fritidsbostäder.

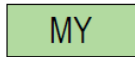
- Per byggnadsplats får uppföras en fritidsbostad på högst 90m², en gäststuga på högst 30m², en bastu på högst 40m² och ekonomibyggnader på högst 20m². Den sammanlagda våningsytan får dock högst vara 160m².
- Fritidsbostad och gäststuga kan sammanbyggas, då är byggnadens högsta tillåtna våningsyta 120m².
- Fritidsbostad, gäststuga och bastu kan sammanbyggas, då är byggnadens högsta tillåtna våningsyta 150m².

Loma-asuntojen korttelialue.

- Rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 90m², yhden vierasmajan enintään 30m², yhden saunarakennuksen enintään 40m² sekä varastorakennuksia enintään 20m². Yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 160 m².
- Loma-asunto ja vierasmaja saadaan rakentaa yhteen. Tällöin kerrosala on korkeintaan 120m².
- Loma-asunto, vierasmaja ja sauna saadaan rakentaa yhteen. Tällöin kerrosala on korkeintaan 150m².



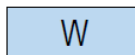
Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.



Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.
- Området får inte ändras så att bevarandet av dess särdrag äventyras.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

- Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.



Vattenområde.
Vesialue.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava pohjautuu edelleen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Osa alueesta on ennestään rakennettua ja alueelle on rakennettu teitä ja katuja. Olemassa olevan rakenteen hyödyntämisellä nykyisen jatkorakentamisessa arvioidaan vaikutukset hyväksi ja merkityksettömiksi.

Kunta on aiemmin hyväksynyt pysyvää asumista kaava-alueen läheisyyteen poikkeamisluvilla ja on siten tietoinen mitä vaikutuksia pysyvän asumisen osoittamisessa hajautuneesti kunnassa aiheuttaa verrattuna siihen, jos osoitettaisiin pysyvää asumista tiiviimmälle alueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita tai -kohteita, jotka tulisi erikseen huomioida. Vaikutuksia ei muodostu.

Asuminen

Asemakaavassa sallitaan asuintalojen ja loma-asuntojen rakentaminen aiemmin rakennetulle alueelle. Tästä ei aiheudu merkittävää muutosta alueen ympäristöön, mutta asuminen muuttuu luonteeltaan pysyvämmäksi, jonka myötä alueelle tulee enemmän elämää ja liikennettä, joka on luonnollista asuinalueilla. Vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Palvelu

Kaavamuutoksella ei kehitetä palveluita, vaikutuksia ei muodostu sisäisesti siitä johtuen. Asemakaava-alue tulee ensisijaisesti tukeutumaan Moikipäässä ja kunnan muissa osissa sijaitseviin palveluihin.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuessa alueelle ei muodostu työpaikkoja. Vaikutuksia ei muodostu.

Virkistys

Kaavoitettava alue muodostuu suurelta osin virkistysalueista ja maa- ja metsätalousalueista (noin 50 %), joka mahdollistaa lähivirkistykseen. Yleisten alueiden kunnossapito tulee kuulumaan alueen kiinteistönomistajille.

Laajempi virkistystarjonta löytyy Moikipään kyläkeskuksesta sekä kunnan eri osista. Vaikutukset virkistykseen arvioidaan vähäisiksi ja myönteisiksi.

Liikenne

Alueen katuverkosto on kokonaisuudessaan riittävästi mitoitettu kaavamuutoksesta aiheutuville liikennemäärille, välityskykyongelmia ei muodostu. Liikennemäärä alueella on alhainen.

Koronapandemia on avannut etätyömahdollisuuksia ja osoittanut, että etätyö on toimiva konsepti ja tulevaisuudessa on yhä vähemmän tarvetta liikkua työpaikoille, kun työt voidaan hoitaa toisaalta. Tällä on myönteisiä vaikutuksia liikenteeseen.

Tekninen huolto

Kaavasta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon. Johtojen tarkistusta ja siirtoa tehdään tarvittaessa, ne voidaan sijoittaa katualueille. Olemassa olevia ojia voidaan hyödyntää hulevesien käsittelytarkoituksessa. Jätevesienkäsittely voidaan toteuttaa kiinteistö- tai aluekohtaisilla ratkaisuilla. Vaikutukset eivät ole merkittäviä.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Olemassa olevien tonttien lisää-/uudisrakentamisesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia maisemakuvaan, koska suuri osa alueesta on jo ennestään rakennettua. Kaavan yleismääräysten mukaan uudisrakentaminen tulee sovittaa alueeseen, tällä tavoin varmistetaan, ettei maisemakuvaan aiheudu merkittäviä vaikutuksia.

Korkeusolosuhteet

Tonttien rakentamisvaiheessa tulee tapahtumaan tavallisia muutoksia maanpintaan. Asemakaavasta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia korkeusolosuhteisiin, koska suurin osa tonteista on jo rakennettu.

Maaperä

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maaperään, ainoastaan pintatoimenpiteet ovat tarpeen toteutuksessa.

Luonnonolosuhteet

Laadittu luontoselvitys on huomioitu ja yksi alue, jolla on ympäristöarvoja (MY) on osoitettu kaavassa. Vaikutukset luontoon arvioidaan myönteisiksi.

Vesistö ja vesitalous

Olemassa olevaa ojaverkostoa voidaan hyödyntää ja tarvittaessa laajentaa hulevesien käsittelyn tarpeisiin. Alueella on ennestään vesijohtoverkosto, useimmat kiinteistöt ovat liittyneet Molpe Vatten Ab:n vesijohtoverkostoon.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on, että asemakaava on valmis kunnanvaltuuston käsittelyyn vuonna keväällä 2023. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa.