

Vastaanottaja
Alajärven kaupunki

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
Kaavaluonnos 20.12.2021

ALAJÄRVEN KAUPUNKI

VASIKKASAAREN RANTA- ASEMAKAAVA KAAVASELOSTUS



ALAJÄRVEN KAUPUNKI
VASIKKASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA
KAAVASELOSTUS

Projekti Alajärven kaupunki – Vasikkasaaren ranta-asemakaava
Vastaanottaja Alajärven kaupunki
Asiakirjatyyppi Kaavaselostus
Päivämäärä 20.12.2021
Laatija Mirva Lundell, Jukka Silvola, Nelli Nenonen
Tarkastaja Kirsi Haapa-aho
Hyväksyjä Alajärven kaupunginhallitus

Ramboll
Vaasantie 6 A, 3. krs
67100 KOKKOLA

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

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	2
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2.1	Perustiedot	2
2.2	Suunnittelualan määrittely	2
2.3	Tunnistus- ja yhteystiedot	3
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Suunnittelutehtävä ja tavoite	3
3.2	Suunnittelualan yleiskuvaus	4
3.3	Luonnonympäristö	4
3.4	Virkistys	7
3.5	Liikenne	7
3.6	Tekninen huolto	8
3.7	Maanomistus	8
4.	SUUNNITTELUTILANNE	8
4.1	Maakuntakaava	8
4.2	Rantayleiskaava	9
4.3	Asemakaava	11
4.4	Pohjakartta	11
4.5	Osalliset	11
5.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
6.	MITOITUSTARKASTELU	12
7.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
7.1	Asemakaavaluonnos	12
8.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	13
9.	KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET	14
10.	ALUEEN TOTEUTTAMINEN	14

1. JOHDANTO

Ranta-asemakaavan tilaajana toimii yksityinen maanomistaja, joka on laatinut anomuksen omistamiensa kiinteistöjä koskevan ranta-asemakaavan muuttamiseksi. Alajärven kaupunginhallitus on __.__.2021 päättänyt käynnistää ranta-asemakaavan laatimisen. Ramboll Finland Oy toimii kaavassa konsulttina. Maanomistaja on tilannut kaavan omalla kustannuksellaan.

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

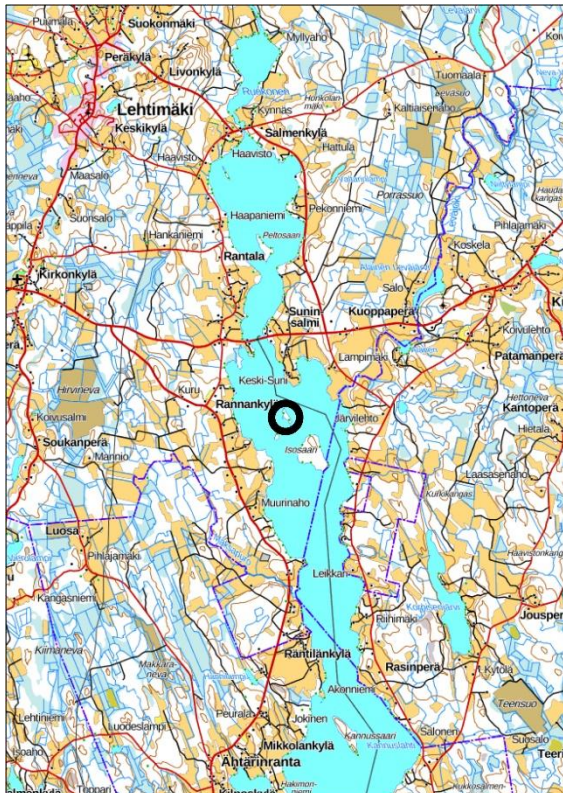
2.1 Perustiedot

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä 5-414-8-98 ja 5-414-8-162.

Uusi ranta-asemakaava muodostetaan Alajärven Vasikkasaaren. Kaavassa Lehtimäen rantayleiskaavan (22.10.1997) mukainen rakennuspaikkojen määrä säilyy ja yhtä rakennuspaikkaa siirretään.

2.2 Suunnittelualueen määrittely

Suunnittelualue on saari, joka sijaitsee Alajärven Ähtärinjärvessä noin 27 km Alajärven keskustasta kaakkoon. Alue sijoittuu Ähtärinjärven pohjoisosaan Huutosalmen eteläpuolelle. Alue rajautuu Ähtärinjärveen. Pinta-ala suunnittelualueella on noin 3,5 ha. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 2-1. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla ympyrällä. © MML



Kuva 2-2. Suunnittelualueen rajaus. © MML

2.3 Tunnistus- ja yhteystiedot

TUNNISTUSTIEDOT:	
Alueen nimi:	Vasikkasaari
Kunta/Kaupunki:	Alajärven kaupunki
Kaavan nimi:	Vasikkasaaren ranta-asemakaava
Kaavalaji/toimenpide:	Ranta-asemakaava
YHTEYSTIEDOT:	
Kaavoittaja:	Alajärven kaupunki Sahapolku 49 62900 ALAJÄRVI
	Yhteyshenkilö:
	Kaavoituspäällikkö Kirsi Haapa-aho kirsi.haapa-aho@alajarvi.fi puh. 044 2970 264
Konsultti:	Ramboll Finland Oy Vaasantie 6 A 67100 KOKKOLA
	Yhteyshenkilöt:
	Hankkeen vastuuhenkilö Jukka Silvola jukka.silvola@ramboll.fi puh. 044 053 3333
Tilaaaja:	Maanomistaja (5-414-8-162/5-414-8-98)
HYVÄKSYMISPÄIVÄMÄÄRÄ:	
	Vireilletulo: ____ . ____ .2021
	Kaupunginvaltuusto: ____ . ____ .2022 § ____

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelutehtävä ja tavoite

Suunnittelutehtävänä on laatia ranta-asemakaava, jolla siirretään rakennuspaikka saaren eteläpäästä kiinteistöltä 5-414-8-98 saaren pohjoispäähän kiinteistölle 5-414-8-162. Voimassa olevan kaavan rakennuspaikkojen määrää ei muuteta, vaan kaavamuutos on luonteeltaan tekninen. Tämän vuoksi kaavamuutos voidaan laatia suurpiirteisenä ns. yleiskaavatyyppisenä ranta-asemakaavana.

Kaavoituksessa huomioidaan lähialueen nykyinen toiminta sekä kaavatyön yhteydessä esiin tulevat muut asiat.

Ranta-asemakaavan laatimisessa noudatetaan maankäyttö – ja rakennuslain 73 § esitettyjä ranta-asemakaavan sisältövaatimuksia. Maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen MRL 74 § mukaisesti.

3.2 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnitteluala on metsäinen saari, joka sijaitsee Alajärven Ähtärinjärvessä. Pinta-alaa saarella on noin 3,5 ha ja siellä on neljä lomarakennusta.



Kuva 3-1. Kuva alueelta.

3.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueelle on tehty luontokartoitus 30.6.2021 ja sen tulokset on lisätty tähän kaavaselostukseen. Suomen Lajitietokeskukselta selvitettiin ajantasaiset tiedot alueella mahdollisesti havaituista uhanalaisista ja suojelluista eliölajeista (21.6.2021). Maastokäynnillä tarkasteltiin alueen kasvillisuutta ja luontotyyppejä sekä arvioitiin elinympäristön soveltuvuutta viitasammakolle. Maastotyöt ja raportoinnin toteutti hortonomi (AMK) Nelli Nenonen.

Selvitysalue jakautuu metsäiseen osa-alueeseen ja rantavyöhykkeeseen. Paikoin rantavyöhyke on kapea ja metsä alkaa lähes suoraan rantaviivasta, toisaalla luhtainen ranta-alue on useita metrejä leveä. Maastokäynnillä tarkasteltu alue on osoitettu seuraavassa kuvassa sinisellä rajauksella.



Kuva 3-2. Maastokäynnillä havainnoitu alue on rajattu sinisellä. Ortokuvan lähde MML 2021.



Kuva 3-3. Rantavyöhykkeen leveys vaihtelee.

Metsäiset alueet ovat puolukka-mustikkatyypin (VMT) tuoretta kangasmetsää. Puuston muodostavat enimmäkseen kasvatusikäiset männyt, kuuset sekä hies- ja rauduskoivut. Selvitysalueen pohjoisosassa on muutama vanha, kilpikaarnainen mänty. Lahopuun määrä on vähäinen. Alueelta on kaadettu hiljattain koivuja. Pensaskerroksessa kasvaa edellä mainittujen lajien taimien lisäksi katajaa, pihlajantaimia ja lähempänä rantaa myös harmaalepän taimia. Havainnoidun alueen eteläosassa kasvaa isohko tervtuselja ja sen ympärillä vadelmaa. Kenttäkerroksen valtalajeja ovat mustikka ja puolukka, näiden lisäksi kenttäkerroksessa kasvaa kangasmaitikkaa, juolukkaa ja metsätähteä, muutamain paikoin pieninä laikkuina oravanmarjaa, metsäimarretta ja riidenliekoa. Pohjakerroksen päälaajit ovat metsäkerros- ja seinäsammal. Kenttä- ja pohjakerros ovat paikoin kuluneet ja aukkoiset. Alueella on useita polkuja sekä halkopinoja ja pari laudoista rakennettua majaa. Metsäisellä osuudella ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta muutamat vanhat männyt lähellä rantaa rikastuttavat maisemaa.



Kuva 3-4. Vas. vanhoja mäntyjä saaren pohjoisosassa. Puiden väliin on rakennettu laudoista majaa. Oik. metsäisen alueen puustoa, varvikkoa, polkuja ja halkopinoja.

Rantavyöhyke on kartoitetulla alueella enimmäkseen metristä kahteen leveä. Saaren itäpuolella rantakasvillisuusalueet ovat leveimmät. Kaakkoisnurkalla järviruokovyöhyke ulottuu reilun kymmenen metrin päähän rannasta, mutta järviruokoa ei juuri kasva selvitysalueen muilla rantaosuuksilla. Rannoille luonteenomaista kasvillisuutta ovat maa-alueilla harmaaleppä, hieskoivu, mänty, pohjanpaju, kiiltopaju, raidan ja rauduskoivun taimet, luhtakastikka, rantakukka, kurjenjalka, ranta-alpi, rantamatar, luhtasuoputki, veden rajassa vesi- ja viiltosara, myrkkypeikot sekä vesialueilla ja rannan tuntumassa järvikorte ja rentukka sekä vähäisinä määrinä ratamosarpio ja ulpukka. Siellä täällä rannalla kasvaa luhtavuohennokkaa ja ruohokanukkaa sekä niukasti mesiangervoa. Matalilla, luhtaisilla paikoilla esiintyy okarahkasammalta ja vehkaa.



Kuva 3-5. Vas. pohjanpaju, oik. luhtavuohennokka rantaterassin vieressä

Kaava-alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Alueella ei sijaitse luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia suojeltuja tai arvokkaita kohteita eikä uhanalaisia luontotyyppejä. Kaava-alueelta ei ole havaintoja uhanalaisista tai suojelluista eliölajeista Suomen Lajitietokeskuksen rekisterissä eikä niitä havaittu myöskään maastokäynnillä.



Kuva 3-6. Ranta-alueen kasvillisuutta, vas. mm. harmaaleppä, kurjenjalka, vehka, luhtasuoputki ja järvikorte, oik. mm. saroja, luhtakastikkaa ja ranta-alpia.

Luhtaiset rantaosuudet, joissa on runsaasti suojaavaa kasvillisuutta, voisivat soveltua viitasammakon lisääntymispaikaksi. Viitasammakko on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) laji. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Lajin esiintymistä voidaan selvittää luotettavasti vain keväällä lisääntymisaikaan, jolloin havainnoidaan soidintavien viitasammakkokoiraiden pulputtavaa ääntelyä, joten maastotöiden ajankohta oli viitasammakkoselvitykselle soveltumaton. Maastossa voitiin kuitenkin arvioida elinympäristön soveltuvuutta viitasammakolle. Saari on keskellä järvenselkää ja aallokko saattaa olla liian voimakas viitasammakolle, joka ei kude voimakkaasti virtaavaan veteen. Havainnointiajankohtana tuulennopeus oli 4-5 m/s ja jo näinkin vähäinen tuuli nostatti laineita rannassa.



Kuva 3-7. Aallokkoa saaren rannassa

3.4 Virkistys

Suunnittelualan virkistyskäyttö on varsin vähäistä, sillä ne ovat yksityisomistuksessa.

3.5 Liikenne

Suunnittelualueella ei ole tieliikennettä. Alueen koillislänsipuolelta kulkee yleinen veneväylä.

3.6 Tekninen huolto

Alueella ei ole kunnallista vesijohtoa, eikä jätevesiviemäriä.

3.7 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

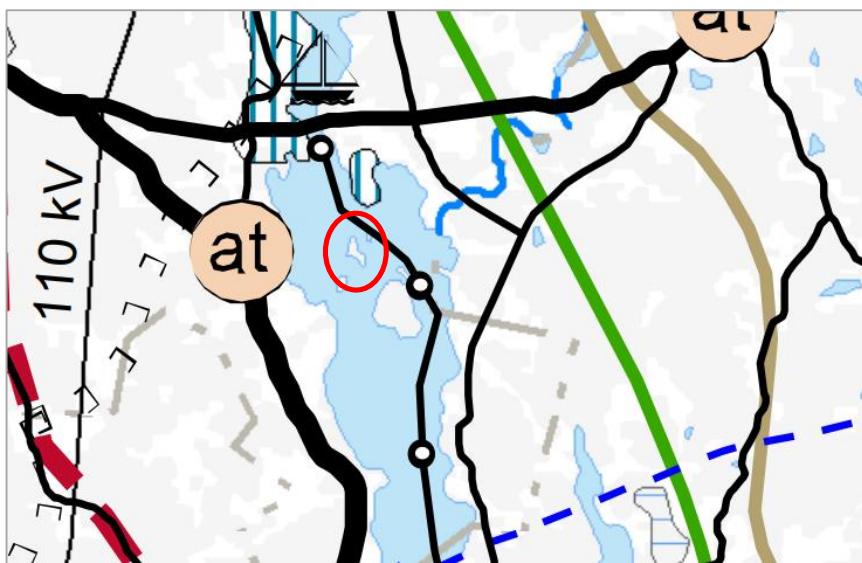
4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävä on määrittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa aluevarauksia alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamisen kannalta tarpeellisessa laajuudessa ja tarkkuudella. Maakuntakaavaa laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä mm. vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön, maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin; maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyteen (MRL 28§).

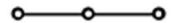
Alajärven kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan maakunnan alueeseen. Etelä-Pohjanmaalla on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

- Etelä-Pohjanmaan kokonismaakuntakaava (Maakuntavaltuusto hyväksyi 1.12.2003, Ympäristöministeriö vahvisti 23.5.2003) ja kaavan muutos (Lapuan kaupungin Honkimäen alueen osalta, Ympäristöministeriö vahvisti 5.12.2006)
- Etelä-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava (käsittelee tuulivoimaa, Ympäristöministeriö vahvisti 31.10.2016, Korkein oikeus hylkäsi valitukset 30.11.2017)
- Etelä-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava (koskee kauppaa, liikennettä ja keskustoimintoja, Maakuntavaltuusto hyväksyi 30.5.2016, voimaan 11.8.2016) ja kaavan muutos (kauppaa ja keskustatoimintoja koskeva muutos, Maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2019, voimaan 21.4.2020).



Kuva 4-1. Ote Etelä-Pohjanmaan kokonismaakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella.

Taulukko 4-1. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle ja sen läheisyydessä on seuraavat kaavamerkinnät:

	<i>Matkailun vetovoima-alue</i> <u>Suunnittelumääräys:</u> Alueen suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistysalueiden ja matkailualueiden muodostamia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kehittämistoimien tulee liittyä maakunnan matkailuelinkeinojen maankäytöllisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden turvaamiseen.
	<i>Kylä</i> <u>Suunnittelumääräys:</u> Kylien suunnittelun tulee tukea kyläkuvan eheyttämistä.
	<i>Veneväylä.</i>
	<i>Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue</i> <u>Suunnittelumääräys:</u> Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto.

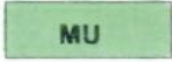
4.2 Rantayleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu Lehtimäen rantayleiskaavaan. Lehtimäen kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 22.10.1997, Länsi-Suomen ympäristökeskus on antanut vahvistamispäätöksen 28.10.1998 ja Korkein hallinto-oikeus päätöksen 26.10.1999.



Kuva 4-2. Ote Lehtimäen rantaosayleiskaavasta.

Taulukko 4-2. Rantaosayleiskaavassa suunnittelualueella on seuraavat kaavamerkinnot:

	<i>Loma-asuntoalue suurilla vesistöillä.</i> Luku merkinnän alla osoittaa omarantaisten rakennuspaikkojen enimmäismäärän. (kaavassa 2.) Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 80 kerros-m² loma-asunnon, yhden alle 30 kerros-m² saunan sekä aitta- ja talousrakennukset enintään 30 kerros-m². Yhteensä loma-asunnon ja saunan kerrosala saa olla kuitenkin enintään 100 kerros-m². Rakennusten lukumäärä on korkeintaan kolme. Rakennusten etäisyys rakennuspaikan vesistön puoleisesta rajasta tulee olla vähintään 20 m. Mikäli rakennetaan vähintään 80 m etäisyydelle rakennuspaikan vesistön puoleisesta rajasta, saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden enintään 80 kerros-m² loma-asunnon, yhden alle 30 kerros-m² saunan sekä aitta- ja talousrakennukset enintään 60 kerros-m². Rakennusten lukumäärä enintään neljä. Erillinen, kerrosaltaan alle 30 kerros-m² suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle vesistön puoleisesta rajasta, ei kuitenkaan rakennuspaikan avoimiin osiin.
	<i>Maa- ja metsätalousvaltainen alue.</i> Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Rakennuslain 31 §:n 1 mom:n perusteella määrätään, että rakennuksia ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi vesistön puoleista rajaa. Kuitenkin maatilan talouskeskuksen, maatilamatkailun tarvitsemat rakennukset ja erillisen rantasaunan saa rakentaa erikseen osoitetulle alueen osalle (am-, rm- ja sa-alueen osat).
	<i>Uuden/vanhan loma-asuntorakennuksen ohjeellinen sijoituspaikka.</i>
Yleiskaavamääräykset:	
RA-alueilla	Rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään 2000 m² ja rantaviivaltaan vähintään 40 m.
MU-alueilla	Rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, AP- ja AT-alueille rantavyöhykkeeltä (alle 200 m vesistön puoleisesta rajasta).
Koko yleiskaava-alueella	Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Rakennusten kosteudelle arkojen rakenteiden on oltava 0,5-1,0 m korkeammalla kuin kerran 50 vuodessa mitattu ylin vedenpinnan korkeus. Käymäläjätevesiä ei saa päästää ympäristöön. Kuivakäymälä on varustettava vettä läpäisemättömällä säiliöllä ja sijoitettava vähintään 30 metrin päähän vesistön puoleisesta rajasta. Jätteen kompostointi on järjestettävä asianmukaisella tavalla. Sauna- ja pesuvedet on käsiteltävä viranomaisten hyväksyttämällä tavalla maahan imeyttämällä tai muulla vastaavalla tavalla. Rantaviivan olennainen muuttaminen ruoppaamalla tai pengertämällä ilman asianmukaista lupaa kielletään. Noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä (KV 08.09.1994), ellei yleiskaavamerkinnoilla tai yleiskaavamääräyksillä toisin ole osoitettu. Tämän vahvistetun yleiskaavan mukainen rakentaminen voidaan sallia RM-alueita lukuun ottamatta ilman rakennus- tai rantakaavaa, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

4.3 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

4.4 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistosta laadittua pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

4.5 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Kaavahankkeen osallisia ovat MRL: 62§:n mukaan:

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Alajärven kaupungin eri hallintokunnat, Alvar Aallon tie 1, 62900 Alajärvi
- Etelä-Pohjanmaan liitto, PL 109, 60101 Seinäjoki, kirjaamo@etela-pohjanmaa.fi
- Väylävirasto, PL 33, 00521 Helsinki, kirjaamo@vayla.fi
- Alajärven sähkö Oy, Vanhatie 331, 62900 Alajärvi
- Millespakka Oy (jätehuolto), Kyyjärventie 1054, 62900 Alajärvi, toimisto@millepakka.fi
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Palovahti 3, 60100 Seinäjoki, palolaitos@seinajoki.fi
- Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus
- Seinäjoen museot
- Lehtimäen Sähkö Oy
- Alajärven rakennusvalvonta, ympäristösihteeri ja terveysturvallisuus
- Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- Kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Päivämäärä	Tapahtuma
___.___.2021 § __	Kaupunginhallitus > Kaavan vireille tulosta ilmoittaminen
___.___.2021	Kaavaluonnos
___.__.-___.___.2022	Kaavaluonnos nähtävillä Kaavaluonnos oli nähtävillä ___.__.-___.___.2022 MRL:n 63 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisesti. Kuulutus oli kaupungin ilmoitustaululla. Samanaikaisesti on lähetetty lausuntopyyntö luonnoksesta MRA:n 30 §:n mukaisesti niille viranomaisille ja yhteisöille, joiden toimialaa kaavoitus koskee. Kaavaluonnoksesta saatiin lausuntoja ja mielipidettä.

___.___.2022	Kaavaehdotus
___.__.-___.___.2022	Kaavaehdotus nähtävillä Kaavaehdotus oli nähtävillä ___.__.-___.___.2022 MRL:n 63 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisesti. Kuulutus oli kaupungin ilmoitustaululla. Samanaikaisesti on lähetetty lausuntopyyntö luonnoksesta MRA:n 30 §:n mukaisesti niille viranomaisille ja yhteisöille, joiden toimialaa kaavoitus koskee. Kaavaehdotuksesta saatiin ___ lausuntoa ja ___ mielipidettä.
___.___.2022 § __	Alajärven kaupunginhallitus
___.___.2022 § __	Alajärven kaupunginvaltuuston hyväksyminen

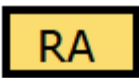
6. MITOITUSTARKASTELU

Ranta-asetakaavoituksen kohteena olevat rantarakennuspaikat ovat muodostuneet Lehtimäen kunnanvaltuuston vuonna 1997 hyväksymällä Lehtimäen rantayleiskaavalla. Koska ranta-asetakaavalla ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja, on kaavoituksen vaikutus alueen kokonaismitoitukseen vähäinen.

7. ASEMAKAAVAN KUVAUS

7.1 Asemakaavaluonnos

Ranta-asetakaavan muutosluonnoksessa on yksi loma-asunnon rakennuspaikka siirretty saaren eteläpään tontilta saaren pohjoispään tontille. Rakennuspaikan rakennusoikeutta on nostettu. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 180 k-m²/rakennuspaikka. Käyttötarkoituksen yhteydessä on annettu määräyksiä rakennusoikeuden käyttöön liittyen sekä rakentamisen minimietäisyydet tontin rajasta ja vesistön rantaviivasta. Lisäksi kaavaan on merkitty kerrosaluku.

	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle voidaan rakentaa enintään 100 k-m ² suuruinen loma-asunto; erillinen enintään 30 k-m ² suuruinen saunarakennus, erillinen enintään 30 k-m ² suuruinen vierasmaja tai muita talousrakennuksia.
---	---

Ranta-asetakaava-alueelle on esitetty seuraavia kaavamääräyksiä:

Kosteudelle alttiit rakennuksen osat on sijoitettava tason +155.80 m (N2000) yläpuolelle.

Loma-asuinrakennuksen katetun terassin ala saa olla enintään 30 % rakennuksen kerrosalasta ja saunarakennuksessa enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta.

Saunarakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 15 metriä. Enintään 10 m² kokoisen savusaunan saa kuitenkin sijoittaa vähintään 10 metriin rantaviivasta.

Rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä värykseltään ympäröivään maisemaan.

Kiinteistöjen jätevesien käsittely on toteutettava kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

8. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä ja asiantuntijoiden sekä osallisiksi määriteltyjen kannanottoja.

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.

Keskeisimpiä vaikutuksia:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uudella rantarakentamisella saattaa olla jonkin verran vaikutusta lähimpien naapureiden elinoloihin ja viihtyvyyteen. Rakentamisen aikana saattaa syntyä myös hetkellistä meluhaittaa. Pihapiirin ympärillä kasvava metsä vaimentaa jonkin verran melua.

Vaikutukset Natura-alueisiin ja suojelualueisiin

Hankkeella ei ole vaikutusta suojellustavoitteiden toteutumiseen.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset maa- ja kallioperään ovat paikallisia ja rakennettavilla alueilla. Kaava-alueen vesistövaikutusten arvioidaan jäävän vähäisiksi, sillä rakennuspaine on vähäinen ja jätevedet käsitellään kiinteistöittäin. Vesistövaikutukset ajoittuvat maanrakennusvaiheeseen ja mahdollisiin ruoppauksiin ja ovat näin ollen palautuvia.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Tuoreen kankaan sekametsät ovat käsiteltyjä ja lahopuun määrä vähäinen. Suunnittelualueelta ei todettu suojeltuja, uhanalaisia tai muuten huomionarvoisia luontotyyppisiä tai uhanalaista kasvillisuutta.

Rantavyöhykkeen leveys vaihteli paljon, paikoitellen metsä alkoi suoraan rannasta ilman selvää luhtavyöhykettä, paikoitellen kosteikkokasvillisuutta oli useiden metrien vyöhykkeellä. Rehevät, suojaisat rantakaistaleet, joilla on sekä kasvillisuutta että avointa vesipintaa, voisivat soveltua viitasammakon lisääntymispaikaksi. Saaren sijainti tuulisella alueella järvenselällä pienentää mahdollisuutta viitasammakon lisääntymispaikalle, sillä laji ei kude voimakkaasti virtaavaan veteen. Asemakaavassa ranta-alueille ei ole osoitettu uutta rakentamista, joten kaavalla ei ole vaikutusta viitasammakoihin, mikäli niitä alueella esiintyisi.

Maastokäynnin perusteella rantakiinteistöille rakentamisella ei ole luonnonsuojellusta estettä.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueen vaikutus liikenteeseen on vähäinen. Veneliikenne rakennettavalle kiinteistölle ei myöskään lisää alueen veneliikennettä merkittävästi.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Suunnittelualueen ympäristön ranta-alueet ovat vapaa-ajan rakennuskäytössä. Kaavoitettujen ranta-asuntotonttien määrä ei tämän kaavoituksen myötä muutu, vain rakennuspaikan sijainti muuttuu. Tämän vaikutus yhdyskuntatalouteen ovat vähäinen ja mahdollisen lisärakentamisen myötä kaupungin kiinteistöveroohyödyn myötä lähinnä positiivinen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen on alueelle tyypillistä vapaa-ajan rakentamista. Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan pysyvät samoina verrattuna alueella olemassa olevaan kaavaan. Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä ei ole suojeltuja rakennuksia eikä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

9. KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkintöinä on käytetty asetuksen 2000 mukaisia merkintöjä.

10. ALUEEN TOTEUTTAMINEN

Tavoitteena on, että ranta-asemakaava tulee kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kevään 2022 aikana. Ranta-asemakaavaan perustuvien rakennuslupien hakeminen voidaan aloittaa, kun ranta-asemakaava on saanut lainvoiman.

Kokkolassa 20.12.2021



Jukka Silvola
Projektipäällikkö
Ramboll Finland Oy



Mirva Lundell
Suunnittelija
Ramboll Finland Oy