

Vastaanottaja
Vöyrin kunta

Asiakirja
Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä
17.12.2024

Hyväksytty kunnanvaltuustossa

KAAVASELOSTUS

Hellnäsin satama-alueen asemakaava



KAAVASELOSTUS

HELLNÄSIN SATAMA-ALUEEN ASEMAKAAVA

Projekti **Hellnäsin satama-alueen asemakaava**
Päivämäärä **11.6.2024, 17.12.2024**
Laatija **Joel Nylund, Jonas Lindholm, Hanna-Kaisu Turunen**
Käännös **Sofia Lybäck**
Tarkastus **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

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

Valokuvat Ramboll Finland Oy, jos ei muuta mainita.

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostukseen liiteasiakirjoista	3
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavoitusprosessin eri vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö	9
3.1.3	Liikenne	10
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.3	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	14
3.2.4	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	15
3.2.5	Yleiskaava	15
3.2.6	Asemakaava	15
3.2.7	Rakennusjärjestys	16
4.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	16
4.1	Kaavoituksen eri vaiheet	16
4.2	Aikataulu	16
4.3	Kaavamuutoksen tarve	17
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.5.1	Osalliset	18
4.5.2	Vireilletulo	18
4.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	19
4.5.4	Viranomaisyhteistyö	19
4.6	Asemakaavan tavoitteet	19
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavan rakenne	21
5.2	Kaavaluonnos 11.6.2024	21
5.3	Kaavaehdotus 17.12.2024	23
5.4	Aluevaraukset	25
5.5	Mitoitus	25
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	26
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyöhankeena Vöyrin kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken.



Vöyrin kunta

Vöyrintie 18, 66600 VÖYRI
www.vora.fi

Yhteyshenkilö

Kaavoitusinsinööri Mats Dahlin
 puh. +358 50 347 1829
 s-posti: mats.dahlin@vora.fi



Ramboll Finland Oy

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

Yhteyshenkilö

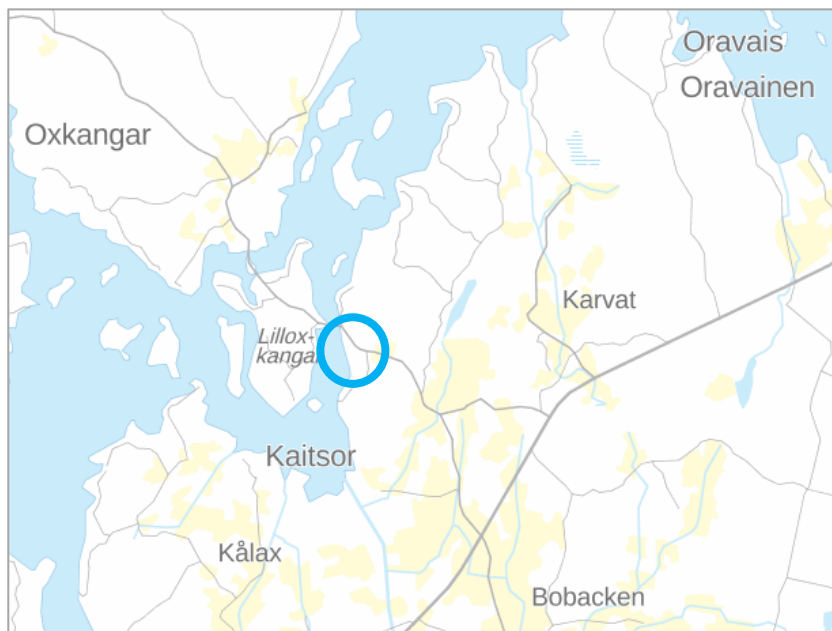
Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm,
 YKS-605
 puh. +358 50 349 1156
 s-posti: jonas.lindholm@ramboll.fi

Suunnittelija Joel Nylund
 puh. +358 50 406 8466
 s-posti: joel.nylund@ramboll.fi

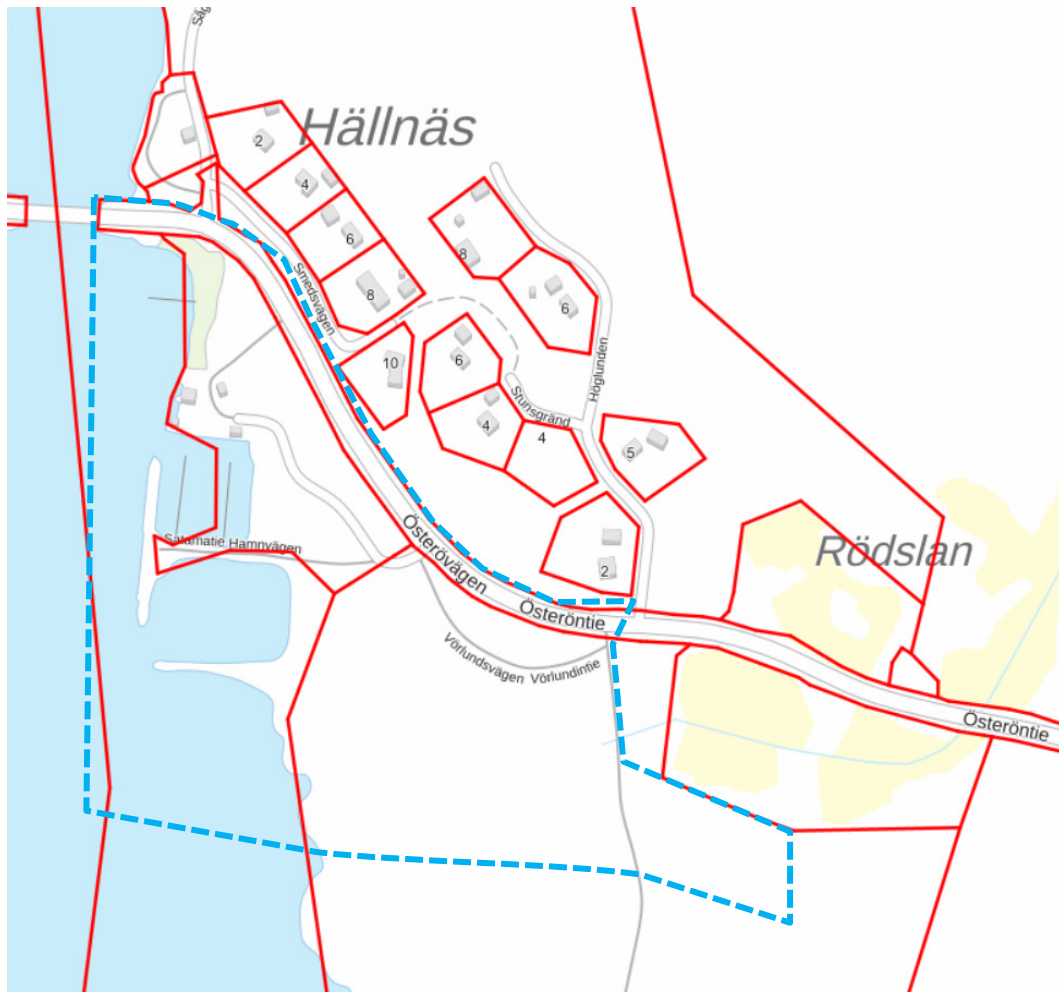
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitusalue sijaitsee Vöyrin kunnan saaristossa, noin 3 km valtatie 8 länteen ja noin 15 km Vöyrin kunnankeskustasta. Kaavoitusalue käsittää noin 12,5 ha.

Alueen likimääräinen sijainti ja ohjeellinen raja-alue on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Kaavoitusalueen likimääräinen sijainti. ©MML



Kuva 2. Kaavoitusalueen ohjeellinen raja. ©MML

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Hellnäs sin satama-alueen asemakaava**. Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Hellnäs sin satama-alueen kehitystä liikenteellisesti turvallisemmaksi ja yleisesti viihtyisämmäksi ja monipuolisemmaksi ympäristöksi eri toiminnoille. Kaavan on tarkoitus, paitsi kehittää itse satamatoimintoja alueella, myös käyttää hyödyksi niitä virkistyksellisiä mahdollisuuksia joita alue pitää hallussaan.

1.4 Luettelo selostukseen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luontoselvitys 2019
- Liite 3: Kaitsorin kyläsuunnitelma 2020
- Liite 4: Tavoitekuva 2022
- Liite 5: Vastineet kaavaluonnosvaiheen palautteeseen
- Liite 6: Havainnekuva kaavaehdotuksesta
- Liite 7: Vastineet kaavaehdotusvaiheen palautteeseen (lisätään myöhemmin)
- Liite 8: Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin eri vaiheet

1.11.2021 § 218	Kunnanhallitus päättää kaavoituksen käynnistämisestä.
22.12.2022-23.1.2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.
26.6-26.7.2024	Kaavaluonnos nähtävillä.
__-__-__-__-__	Kaavaehdotus nähtävillä.
__-__-__ § __	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
__-__-__ § __	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeisimmät maankäyttövaraukset muodostuvat lähivirkistysalueen, leirintäalueen, venesataman, suojaviheralueen, varastorakennusten korttelialueen ja vesielueen merkinnöistä ja määräyksistä.

Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitetään tarkemmin asemakaavakartalla ja *kohdassa 5.4 - Aluevaraukset*.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hellnäsin satama-alue on kesäisin suosittu käyntikohde, ranta ja jäätelökioski houkuttelevat perheitä ja veneily on vilkasta, koska alueella on noin 130 venepaikkaa. Österöntie yhdistää saariston mantereeseen Hellnäsin sillan kautta.

Alueella on aiemmin harjoitettu sahatoimintaa Hellnäsin sahan toimesta, joka perustettiin vuonna 1889. Viimeisimmät alkuperäiseen toimintaan kuuluneet rakennukset on poistettu alueelta 2010-luvulla.

Kaavoitusalue koostuu olemassa olevasta uimarannasta, venesatamasta ja kioskista. Alueen eteläosassa on metsikkö ja merta kohden alavaa kaislikkoa.



Kuva 3. Ilmakuva kaavoitusalueesta (2019) ja alueen ohjeellinen raja. ©MML

Maiseman erityispiirteet

Kaavoitusalueen läpi kulkee Österöntie joka johtaa saaristoon, Hellnäsin sillan yli. Alueen pohjoispuolella on asuinalue. Kaavoitusalue rajautuu mereen lännessä ja idässä on metsää.



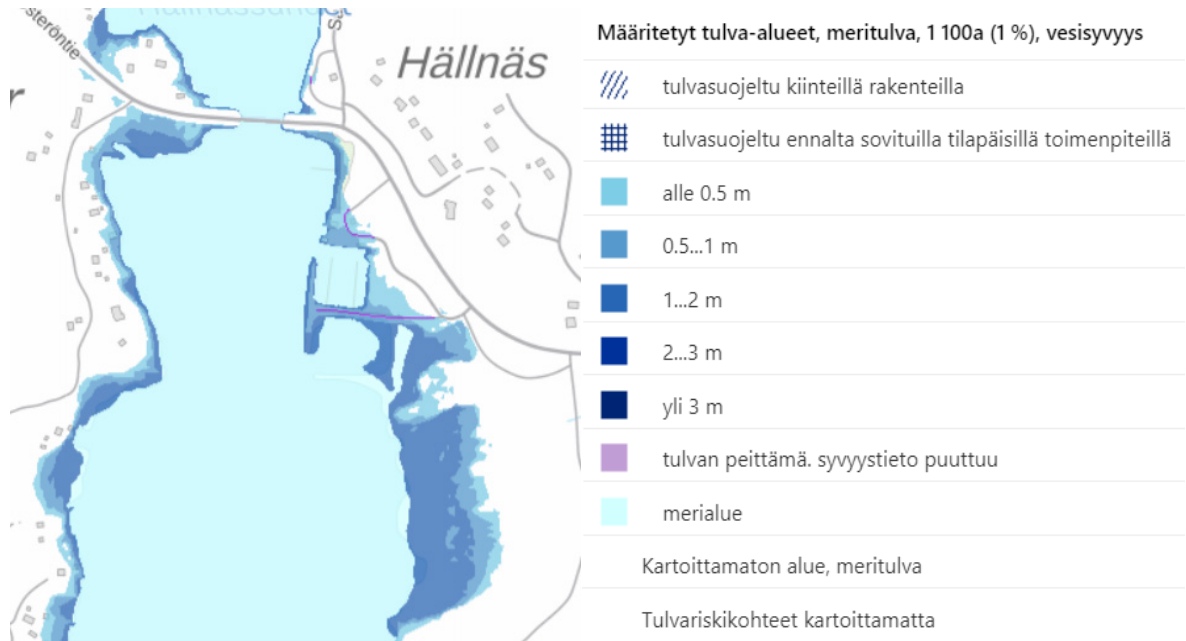
Kuva 4. Dronella otettu ilmakeku kaavoitusalueesta ja sen lähistöstä.

Luonnonsuojelu

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. 2019 tehtiin luontoselvitys Hellnäsin alueella, kaava-alueelta ei löydetty suojeltuja, harvinaisia tai uhanalaisia kasveja tai luontotyyppejä.

Vesistö ja vesitalous

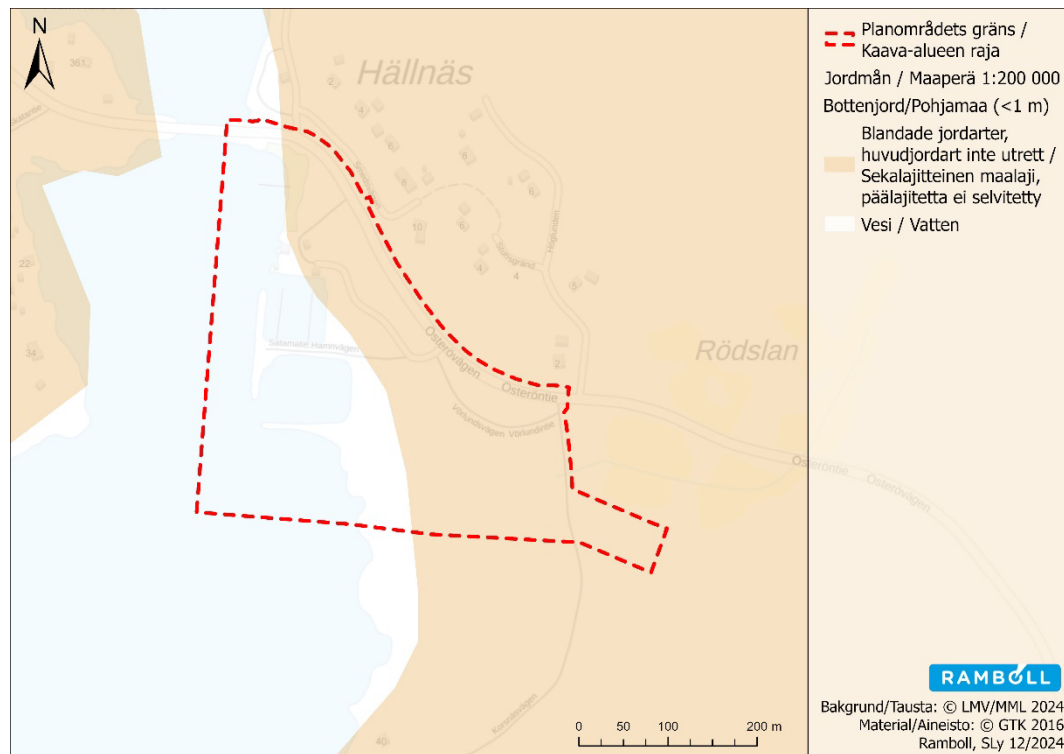
Alue rajautuu lännessä mereen. Kaavoitusalue sijaitsee osittain tulvariskialueella (1/100 vuodessa). Alueella muodostuvat hulevedet virtaavat luonnollisesti mereen.



Kuva 5. Kartta alueen tulvavaaravyöhykkeistä. ©SYKE

Maaperä

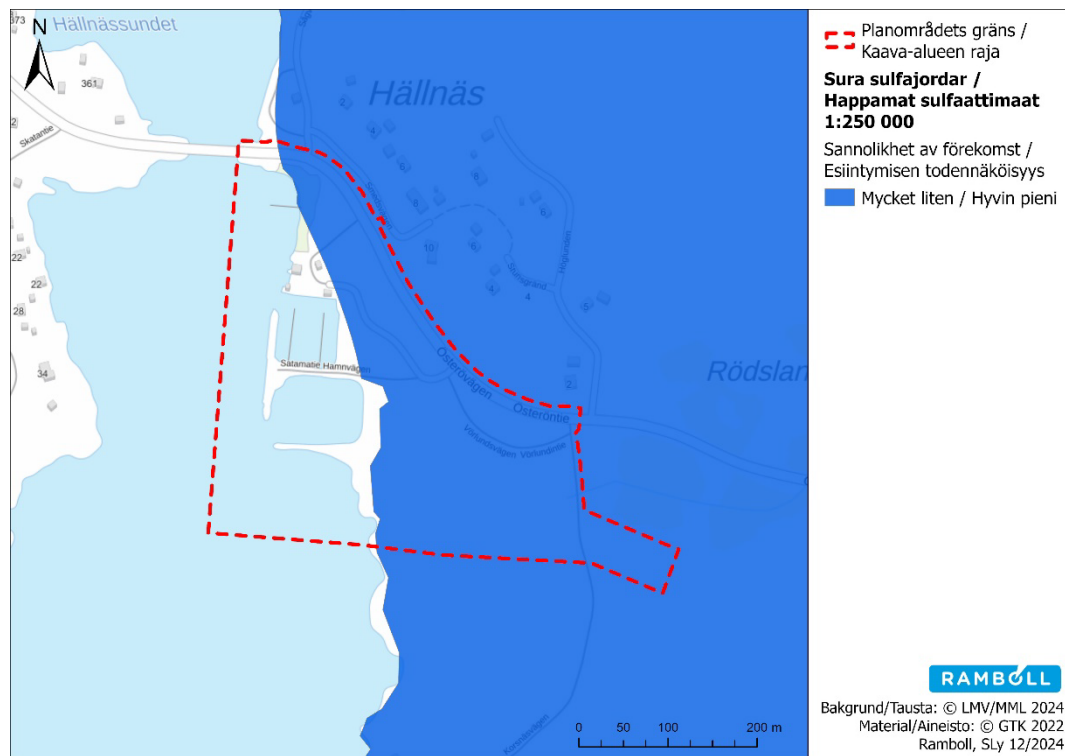
Alueen maaperä koostuu sekalajitteisesta maalajista, jonka päälaajitetta ei ole selvitetty.



Kuva 6. Alueen maaperä.

Happamat sulfaattimaat

Alueella on hyvin pieni todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiselle.



Kuva 7. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asutus- ja yhdyskuntarakenne

Kaavoitusalueen pohjoispuolella välittömässä läheisyydessä sijaitsee nykyinen asuinalue, alue on melko uusi; ensimmäiset asuinrakennukset rakennettiin 2000-luvun alussa.

Hällnäs salmen toisella puolen on Lilloxkangarin saari jossa on sekä asuinrakennuksia että loma-asuntoja. Lähimpään kylään Karvsoriin on noin 4 km. Karvsorissa on päiväkotia ja koulu.



Kuva 8. Kaavoitusalue ja vieressä sijaitseva asuinalue. ©Google Earth.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

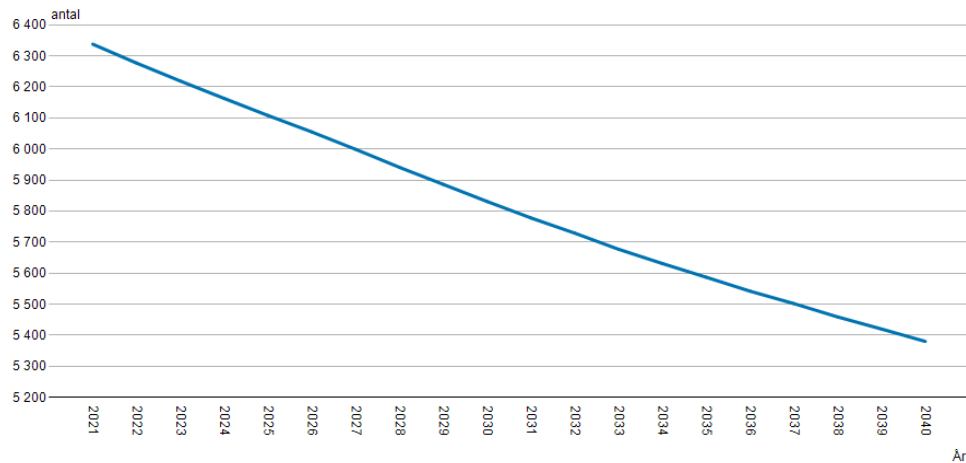
Kaavoitusalueella ei ole yrityksiä. Alueella oleva kioskia on auki kesäisin. Alueella on aikaisemmin harjoitettu sahatointia, Hällnäs Såg Ab perustettiin vuonna 1889 ja toimi alueella vuoteen 1929 asti jolloin toiminta lakkautettiin ja useampi rakennuksista purettiin.



Kuva 9. Hällnäs saha 1900-luvun alussa.

Asutus ja väestörakenne

Vöyrin kunnassa oli vuonna 2021 noin 6300 asukasta. Tilastokeskuksen mukaan Vöyrin väkiluku vähenee ja ennusteen mukaan vuonna 2040 Vöyrin väkiluku on noin 5380 henkilöä. Asemakaavan osatavoitteena on tehdä Vöyristä houkuttelevampi turisteille ja uusille kuntalaisille.



Kuva 10. Viivadiagrammi Vöyrin väestöennusteesta vuoteen 2040 asti. © Tilastokeskus

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaavoitusalue on suurimmilta osin osoitettu lähivirkistysalueeksi, alueella on uimaranta laiturilla. Monella asukkaalla on veneensä venesatamassa, meren läheisyyden takia alueella on erinomaiset edellytykset kalastukseen sekä veneilyyn ja saaristolaiselämään. Lähialueella on myös metsäalueita, joita voidaan jokamiehenoikeuden nojalla hyödyntää virkistystarkoituksiin.

3.1.3 Liikenne

Liikenteen nykytilanne

Österöntien (mt 7263) liikennemäärä on mitattu viimeksi vuonna 2018. Tällöin vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne on ollut 400 ajon/vrk, josta raskaan liikenteen määrä 32 ajon/vrk (8 %). Kesän keskimääräinen vuorokausiliikenne on ollut 691 ajon/vrk. Tiellä on 50 km/h nopeusrajoitus.

Vöyrin kunta on aiemmin esittänyt huolensa Österöntien (mt 7263) liikenneturvallisuudesta Hellnäsillä. Tie kulkee asuinalueen ja rannan toimintojen välissä, joten tienylityksiä on paljon. Jalankulku- ja pyörätietä on myös toivotettu Hellnäsillä ja Kaitsorin välillä. Tien länsipuolen bussipysäkin kohdalla on suojatie, jota ennen on asetettu jalankulkijoista varoittava liikennemerkki. Tien liikenneturvallisuus jalankulkijoille ja pyöräilijöille koetaan huonoksi. Tiellä ei ole kuitenkaan sattunut poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia vuosina 2019–2023.

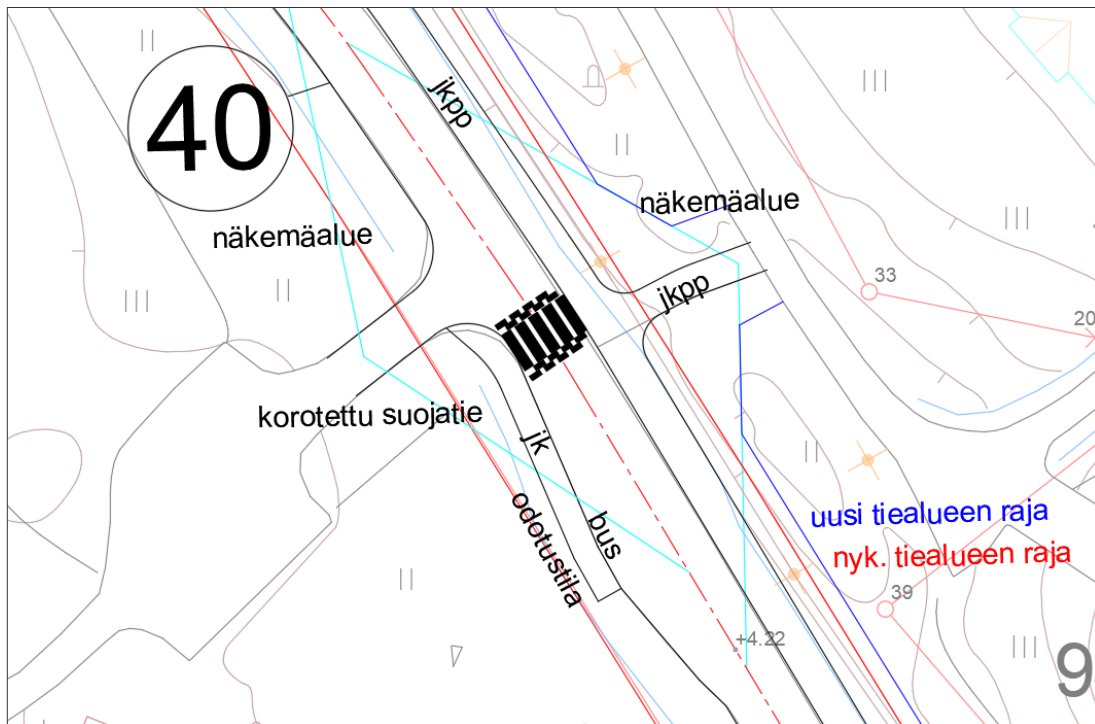
Satama- ja uimaranta-alueen nykytilanteen ongelmana on erityisesti pysäköinti ja ajo kahdesta liittymästä, joista toinen ei ole nykyisen asemakaavan mukainen.



Kuva 11. Dronekuva satama-alueesta.

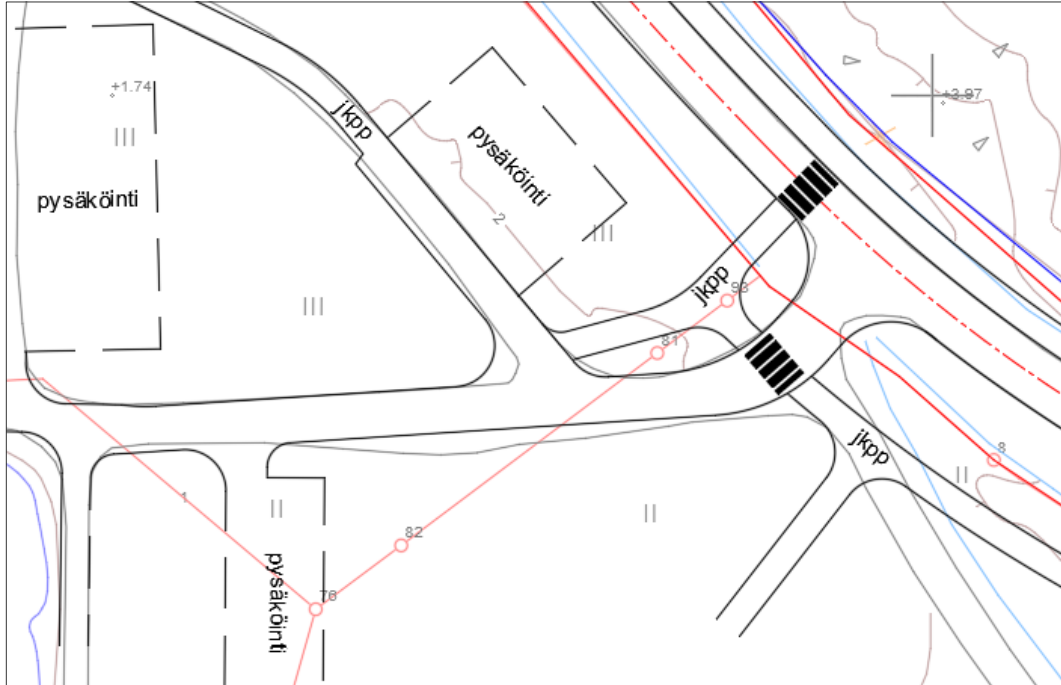
Uudet liikennejärjestelyt

Liikenteen osalta on tutkittu alueen sisäisen liikenteen kannalta toimivia ja turvallisia ratkaisuja alueen pääliikenneyhteydelle Österöntieltä, sekä liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä erityisesti jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Tien itäreunaan varataan asemakaavassa tilaa korotetun jalankulku- ja pyörätien rakentamiseen Sahatien liittymästä alkaen kaava-alueen itärajalle saakka. Sahatien liittymään esitetään maalattavaksi suojatie. Uimarannan pysäköintialueen liittymän ja länsipuolen bussipysäkin välille esitetään rakennettavaksi korotettu suojatie. (**kuva 9**)

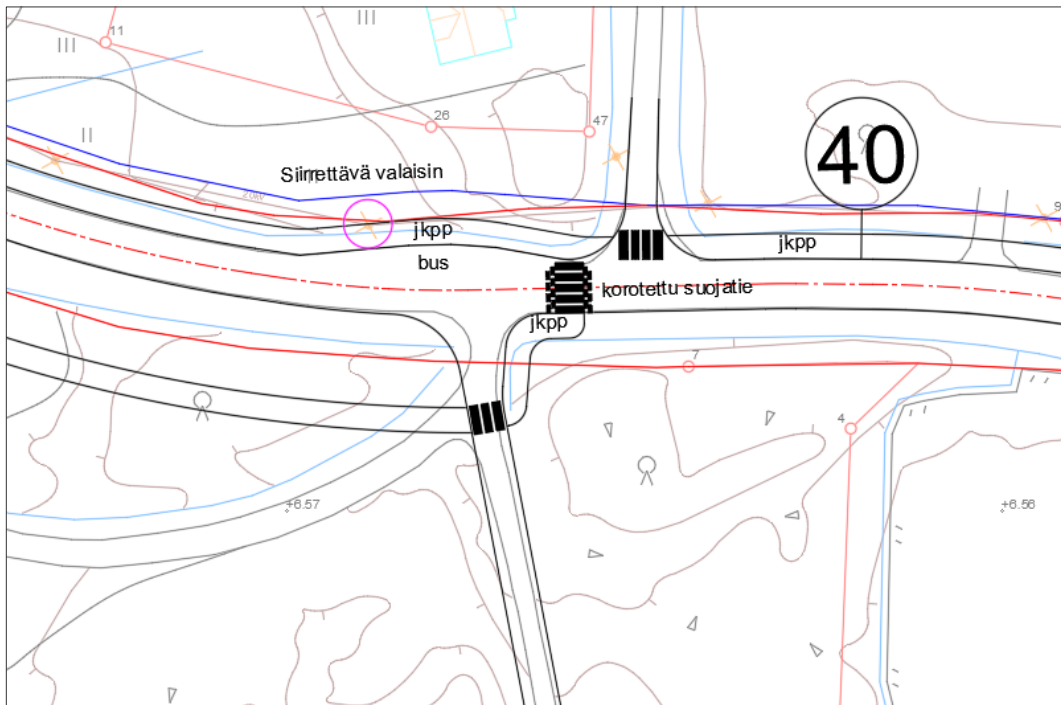


Kuva 12. Österöntien ja uimarannan liittymän järjestelyt.

Venesataman liittymän kohdalle esitetään maalattavaksi suojatie. Korsnäs vägenin ja Höglundenin liittymien välille esitetään rakennettavaksi korotettu suojatie. Esitettujen korotettujen suojateiden välisellä osuudella tien nopeusrajoitus lasketaan 40 km/h:een. Venesataman ja leirintäalueen liittymien välille esitetään VL-alueelle virkistysreittiä, jonka ylityskohtiin esitetään suojatiet. (**kuvat 10 ja 11**)



Kuva 13. Venesataman liittymän järjestelyt.



Kuva 14. Leirintäalueen liittymän järjestelyt.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitusalueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä Museoviraston muinaisjäännösrekisterin perusteella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

3.2.2 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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

3.2.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

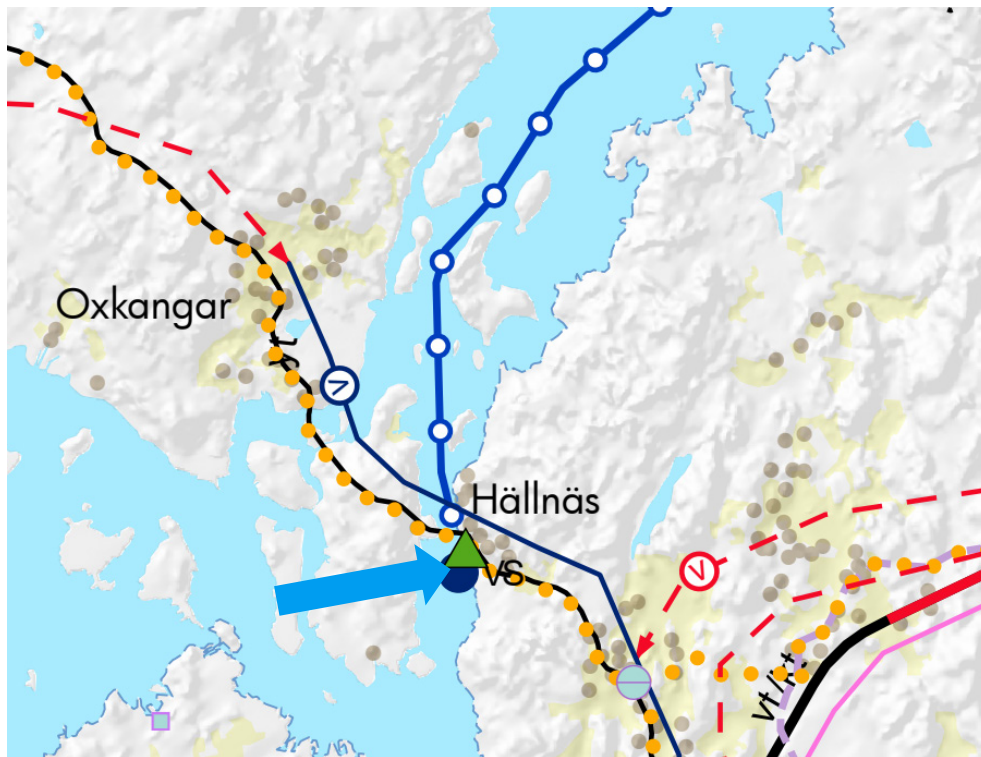
Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Vöyrillä Pohjanmaan liitto.

Maakuntakaava tulkitsee ja ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä välittää ne kuntien kaavoitukseen.

Maakuntakaava toimii ohjeena kuntien ja kaupunkien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Pohjanmaan rannikkoseutua koskee Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella.

Maakuntakaavan tehtävä on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka koskee useampia kuin yhtä kuntaa, siinä laajuudessa ja tarkkuudella, että alueidenkäyttö voidaan sovittaa yhteen.

Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 15.6.2020. Kaava tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 15. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040, kaavoitusalueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

Taulukko 1. Kaavoitusalueella tai sen välittömään läheisyyteen on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat pääasialliset.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
	Päävesijohto
	Venesatama
	Veneväylä
	Virkistys-/matkailukohde
	Yhdystie
	Ohjeellinen pyöräilyreitti

3.2.4 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, ja siksi maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen.

Pohjanmaan maakuntakaavaehdotus 2050 oli julkisesti nähtävillä 23.9-25.10.2024. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 25.11.2024 vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin kokouksessaan 25.11.2024 sekä päätti ehdottaa maakuntavaltuustolle Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 hyväksymistä. Maakuntavaltuuston kokous on 16.12.2024.

Kaavoitusalueutta koskevat samat aluevaraukset kuin voimassa olevassa kaavassa.

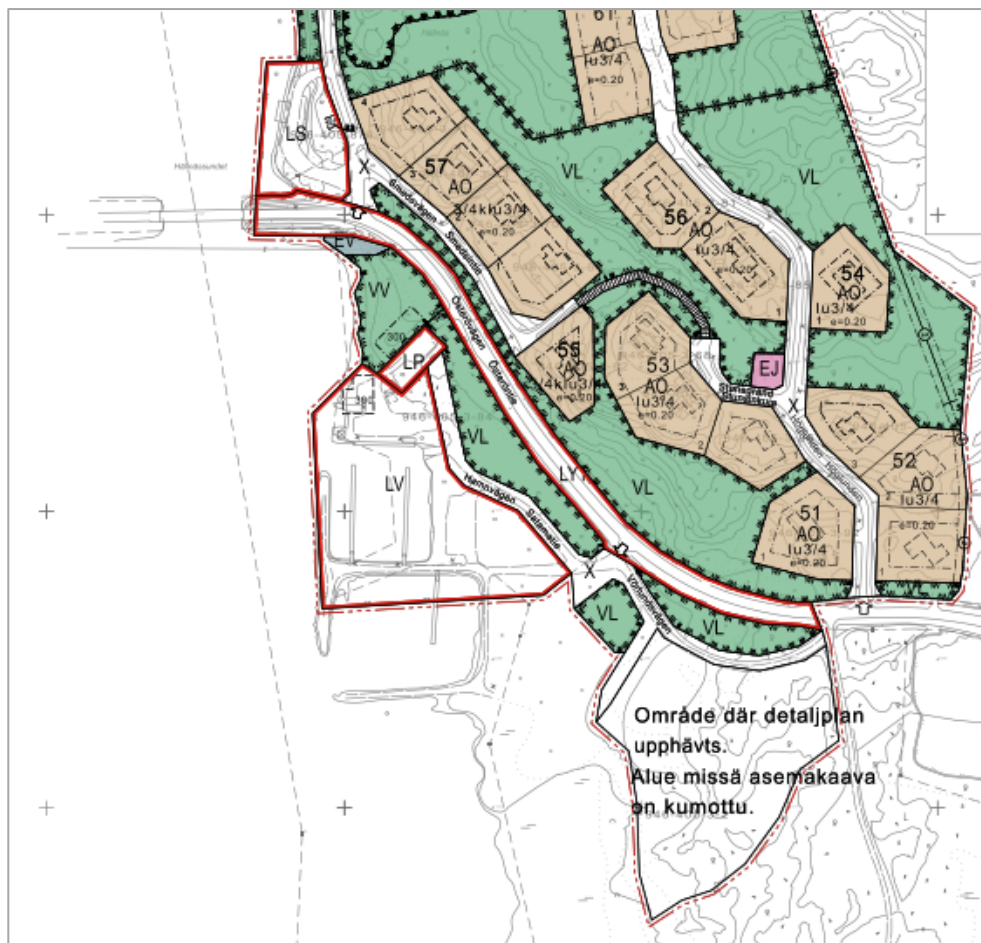
3.2.5 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.2.6 Asemakaava

Alueella on voimassa oleva Hellsnäsins asemakaava, hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.9.2001 § 102. Kaavassa on tehty pienempiä muutoksia vuosina 2004 ja 2009.

Kaavoitusalue on osittain kaavoittamaton ennestään. Olemassa oleva satama-alue on osoitettu LV-merkinnällä (Venesatama / venevalkama). Tämän lisäksi alueella on uimarannan (VV), virkistysalueen (VL) ja yleisen pysäköintialueen (LP) aluevaraukset.



Kuva 16. Ote asemakaavayhdistelmästä.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Vöyrin kunnan rakennusjärjestys hyväksyttiin valtuustossa 13.12.2012. Vöyrin kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 22.4.2024 rakennusjärjestyksen tarkastamisen aloittamisesta.

4. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Kaavoitusprosessi toteutetaan neljässä päävaiheessa.

- 1) Aloitusvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Aloitusvaiheessa laaditaan OAS, joka asetetaan nähtäville. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää kuntaan mielipiteitä OAS:sta.](#) OAS:aa voidaan päivittää kaavaprosessin aikana.
- 2) Valmisteluvaihe (luonnosvaihe).** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen pidetään nähtävillä 14-30 päivää ja siitä kuulutetaan Kommunbladet-lehdessä, 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, on usein tarvetta tarkistaa kaavaa. Kun kaavoitusjaosto on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Kommunbladet-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.
- 4) Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan Kommunbladet-lehdessä 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 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:



4.3 Kaavamuutoksen tarve

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt Vöyrin kunta 5.8.2021 tulleen valtuustoaloitteen kautta, valtuustoaloite peräänkuulutti alueen liikenteen ja pysäköinnin parempaa järjestelyä. Kaavamuutoksen tarve syntyi myös siitä, kun aluetta halutaan kehittää leirintäalueella, muilla virkistystoiminnoilla ja toiminnoilla alueella.

Alueelta on tehty kyläsuunnitelma vuonna 2020 joka tulee toimia pohjana lähteenä alueen toimintojen ja rakennusoikeuden päättämisessä. Alueen historia ja aikaisemmat toimintamuodot on otettu huomioon suunnitelman laatimisessa.

Kyläsuunnitelma laadittiin kyläsuunnitelmaryhmän toimesta, joka koostuu Kaitsorin kylätoimikunnan, Kaitsorin yhteisalueiden, Vöyrin venekerhon ja Hellsnäs asukasyhdistyksen edustajista. Suunnitelmaa työstettiin vuoden 2018 lopulta alkuvuoteen 2020 saakka Aktion Österbotten-yhdistykseltä saadulla Leader-avustuksella.



Kuva 17. Kuva Kaitsorin kyläsuunnitelmasta. ©Arkkitetoimisto Bäckman & Dunseath Oy

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 1.11.2021 § 218 kaavoitustyön aloittamisesta.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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 (MRL 62 §:n mukaisesti §).

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

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Vöyrin kunnan eri hallintotoimet
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan museo
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan hyvinvointialue
 - Länsirannikon ympäristöyksikkö
 - Ilmatieteen laitos
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.**
 - Sähkö- ja teleoperaattorit
 - Kaitsorin kylätoimikunta
 - Kaitsorin yhdistykset
 - Vörå båtklubb
 - Hellsnäsins asukasyhdistys ry.
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

4.5.2 Vireilletulo

Kaava tuli vireille 22.12.2022 kuulutuksella Kommunbladet-lehdessä ja kunnan internet-sivuilla osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen yhteydessä.

4.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- OAS oli nähtävillä 22.12.2022-23.01.2023. OAS:sta ei saatu lausuntoja, ainoastaan yksi mielipide kolmella allekirjoittajalla.
Alueen kehityksestä pidettiin keskustelukokous 31.10.2023 kunnan, kaavoituskonsultin ja asukasyhtiön, kyläyhdistyksen ja venekerhon osallistujien kesken.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 26.6-26.7.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 9 mielipidettä.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä ____-____-____. Kaavaehdotuksesta saatiin _ lausuntoa ja _ muistutusta. (lisätään myöhemmin).

4.5.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia kuullaan kaavaprosessin aikana lausuntomenettelyllä. Tarvittaessa järjestetään lisää neuvotteluja kaavoitusprosessin aikana.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa Hellsäsin satama-alueen kehitystä liikenteellisesti turvallisemmaksi ja yleisesti viihtyisämmäksi ja monipuolisemmaksi ympäristöksi eri toiminnoille. Kaavan on tarkoitus, paitsi kehittää itse satamatoimintoja alueella, myös käyttää hyödyksi niitä virkistyksellisiä mahdollisuuksia joita alue pitää hallussaan. Alueelle suunnitellaan myös uutta leirintäaluetta.

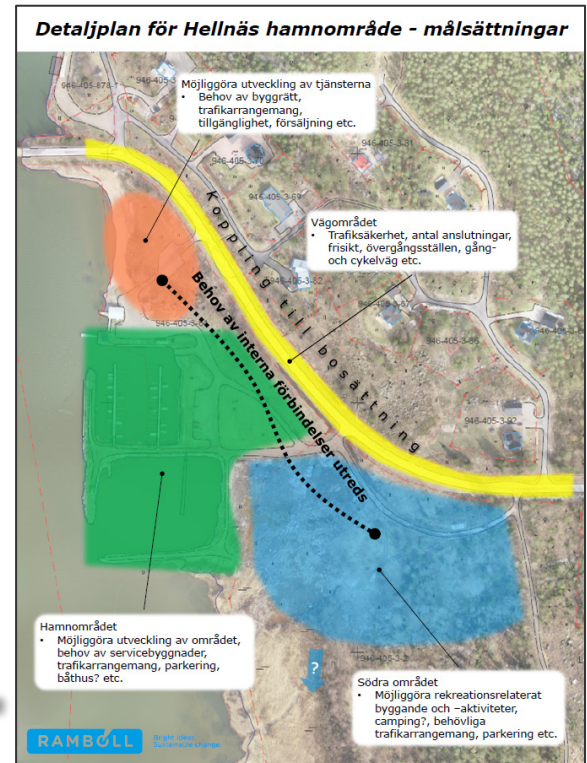
Hankkeen aloitusvaiheessa laadittiin tavoitekartta alueen tarpeiden konkretisoimiseksi, tavoitekartta perustuu osittain Kaitsorin kyläsuunnitelmaan joka on laadittu vuonna 2020 sekä kunnan tavoitteisiin alueella.

Tavoitekartta on pohjana kaavaluonnokselle.

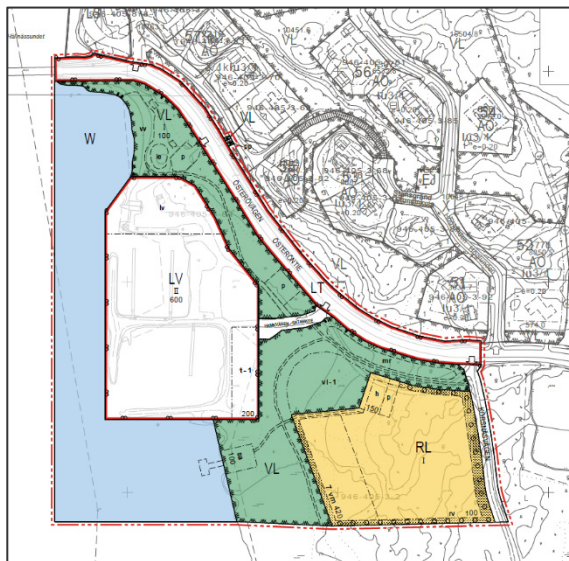




Kuva 19. Ote Kaitsorin kyläsuunnitelmasta, katso liite 3.



Kuva 18. Ote tavoitekartasta, katso liite 4.



Kuva 21. Ote kaavaluonnoksesta.



Kuva 20. Ote kaavaehdotuksesta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne on muotoiltu osin voimassa olevan asemakaavan mukaan ja inspiraationa on toiminut laadittu kyläsuunnitelma. Kaavan ratkaisut perustuvat pohjimmiltaan nykyiseen toimintaan jota kehitetään.

5.2 Kaavaluonnos 11.6.2024

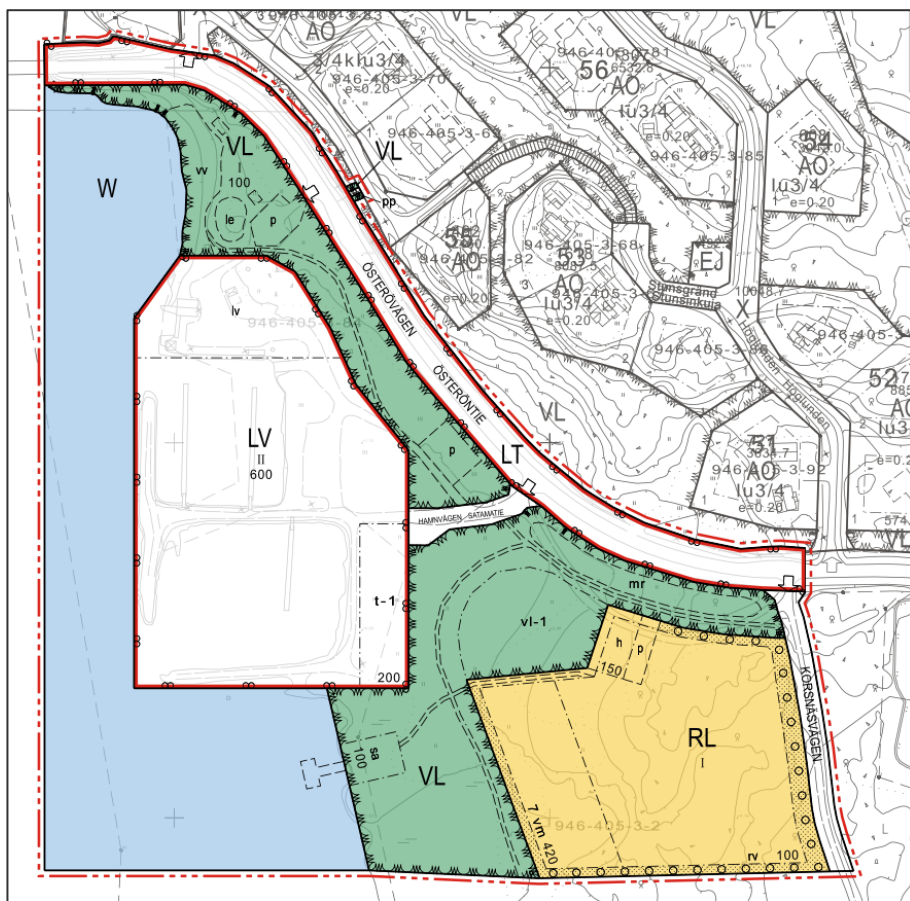
Kaavaluonnos perustuu alueella olemassa olevaan asemakaavaan. Yleisen tien aluetta (LT) on levennetty tehdäkseen tilaa uudelle kevyen liikenteen väylälle. Uimarannalla olevalle VL-alueelle on osoitettu ohjeellisia osa-alueita pysäköinnille, leikkipuistolle ja ohjeellisia rakennusaloja kioskirakennukselle ja pienempi pukukopin rakennus.

Satama-aluetta (LV) on suurennettu etelään päin uudella satama-altaalla, LV-alueen pohjoisosassa on osoitettu "lv"-rakennusalue, jolle on tarkoitus sijoittaa satama-alueeseen kuuluvia rakennuksia, kuten ravintola, saunarakennus ja varastorakennus. Uuden satama-altaan itäpuolella on osoitettu t-1-alue, jolle voi sijoittaa talousrakennuksia kalavajojen muodossa.

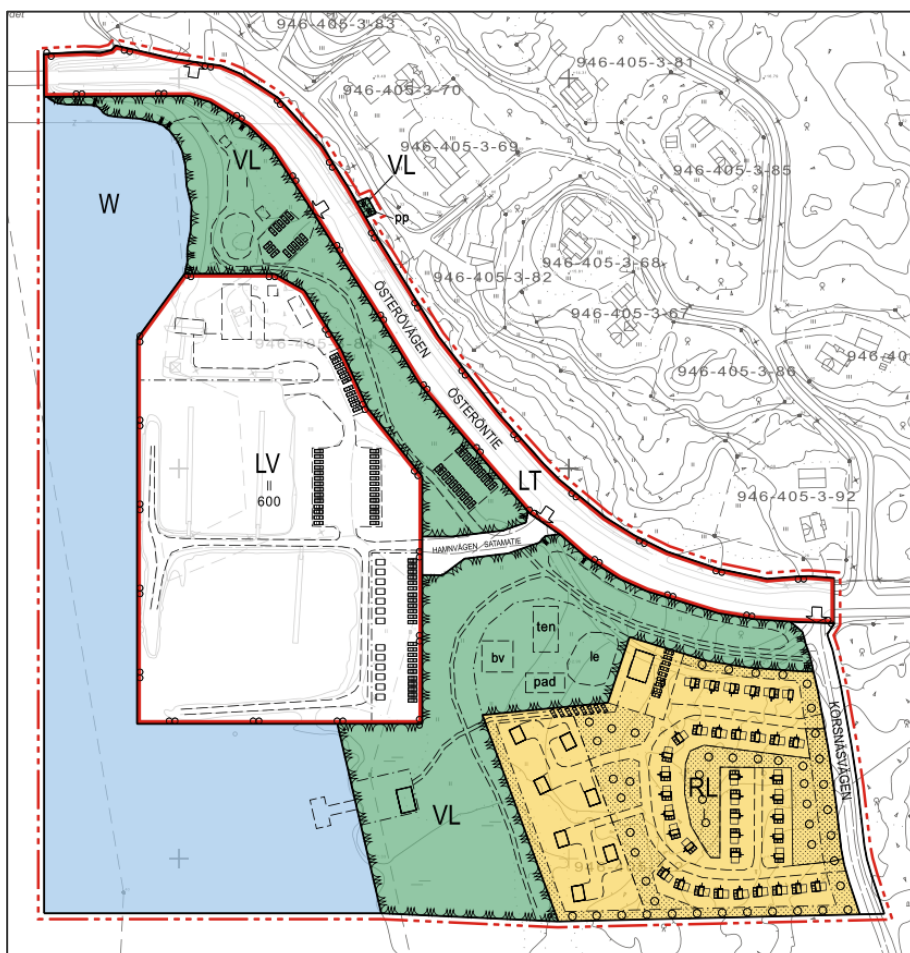
VL-alueen eteläpuolelle on osoitettu vl-1 alue, johon on ajatuksena sijoittaa eri virkistystoimintoja, esimerkiksi ulkokuntosali, leikkipuisto ja eri kenttiä palloilulajeille. Saunarakennus on tarkoitettu leirintäalueen (LR) asiakkaille.

Korsnäsiintieltä tulevan liittymän kautta ajetaan uudelle suunnitellulle leirintäalueelle, alueen länsiosassa on rakennusalue, joka on tarkoitettu mökkirakennuksille joita vieraat voivat vuokrata. Kokonaiskerrosala on 420 m² ja se voidaan jakaa enintään seitsemälle erilliselle rakennukselle. RL-alueen pohjoisosassa, vl-1-alueeseen rajautuen, on osoitettu huoltorakennusten ja pysäköintien rakennusalat. Muilta osin leirintäalue on osoitettu rv-alueeksi (Asuntovaunu-/asuntoauto-alue), rv-alueella on myös osoitettu 100 m² rakennusoikeus mahdollisille varastorakennuksille tai vastaaville.

Leirintäalueen pohjoispuolella, VL-alueella on mr-osalue (maisemanrakennuskohteiden osa-alue). mr-alueelle voidaan sijoittaa ylijäämämaamassoja, jotka syntyvät alueen toteutuksen yhteydessä. Maisemarakennuskohteet voivat olla pienen istutettavan maavallin muodossa, maavalli toimii sekä näkö- että melusuojana leirintäalueelle.



Kuva 22. Ote kaavaluonnoksesta 11.6.2024.



Kuva 23. Ohjeellinen visualisointi yhdestä mahdollisesta vaihtoehdosta, ja miten se voisi toteuttaa.

5.3 Kaavaehdotus 17.12.2024

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen jätetyn palautteen perusteella on tehty joitakin tarkistuksia. Palaute on liitetty selostukseen, **katso liite 5**.

Pääsialliset tarkistukset on listattu alle;

- LV-alueita on laajennettu länteen niin että kiinnityspoijut sisältyvät alueeseen. LV-alueen pohjoisosassa rajaa on hieman tarkistettu VL-aluetta päin jotta saataisiin tilaa "jh" osa-alueelle, alue jolle voidaan sijoittaa jätehuoltoa ja muita kunnallisteknisiä rakennuksia. LV-alueella oleva rakennusoikeus on osoitettu erikseen eri osa-alueille; esim. 450 m² "lv"-alueelle ja 160 m² "t-1"-alueelle. LV-alueelle on myös osoitettu olemassa olevalle polttoainejakelulle "pj"-osa-alue ja osa-alue venekärkyjen pysäköintiin "p-1" sekä iso osa-alue ajoneuvopysäköinnille "p".
- Vörlundintien pohjoispuolelle on osoitettu suojaviheralue (EV) "mr" osa-alueella (maise-
marakennuskohteeksi varattu osa-alue). Alueelle voidaan sijoittaa esim. ylijäämämassoja, jotka pitkällä aikavälillä voivat lieventää maisemallisia ja sosiaalisia vaikutuksia toiminnasta. EV-alue ehkäisee myös mahdollisia liikenteestä aiheutuvia haittoja.
- Leirintäaluetta on pienennetty ja rakennusoikeutta alueella on laskettu. Vuokramökkien määrää on laskettu korkeintaan 7:stä korkeintaan 6:een mökkiin.
- Kaavoitusalueen itäisimpään osaan on osoitettu uusi tontti merkinnällä "TV- Varastorakennusten korttelialue". Uuden tontin perusideana on, että sille voitaisiin pystyttää varastorakennuksia esim. veneiden ja venekärkyjen säilyttämiseen.
- Vörlundintie on osoitettu kaduksi, jotta sillä voitaisiin sallia liikennettä, joka palvelee asemakaava-alueen sisäistä käyttöä sataman ja TV-alueen välillä.
- Satamatieltä lv-alueelle on osoitettu uusi ajoyhteys.
- Eteläisellä VL-alueella saunan rakennusoikeutta on laskettu 100m²:stä 80m²:iin ja "vl-1" osa-alueen rajaa on tarkistettu.



Kuva 24. Ote kaavaehdotuksesta 17.12.2024.

5.4 Aluevaraukset

Alueella on seuraavat aluevaraukset. Merkinnot ja määräykset kokonaisuudessaan selviävät kaavakartalta.



Kvartersområde för lagerbyggnader.
Varastorakennusten korttelialue.



Område för närrecreation.
Lähivirkistysalue.



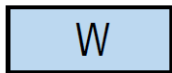
Campingområde.
Leirintäalue.



Småbåtshamn.
Venesatama.



Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.



Vattenområde.
Vesialue.

5.5 Mitoitus

Kaavaluonnoksessa on osoitettu seuraavat alueet ja rakennusoikeudet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-alan osuus %	Kerrosala k-m ²
RL	1,7536		560
R yhteensä	1,7536	13,33	560
TV	0,5309		
T yhteensä	0,5309	4,03	1062
VL	2,5908		180
V yhteensä	2,5908	19,69	180
LV	3,7074		610
L yhteensä	3,7074	28,18	610
EV	0,3627		
E yhteensä	0,3627	2,76	
W	2,7063		
W yhteensä	2,7063	20,57	
Tiet	1,5051		
Kadut, tiet yhteensä	1,5051	11,44	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	13,1568	100 %	2412 k-m²

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

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

”MRL 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

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

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

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

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

Tämän kaavan olennaisia vaikutuksia on arvioitu alla.

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Yhdyskuntarakenne pysyy muuttumattomana, rakentaminen tapahtuu olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Alue kehittyy ja muodostaa paremman ja houkuttelevamman kokonaisuuden. Hellnäsissä asukkaisiin kohdistuvat vaikutukset ovat suurimmat. Riippuen leirintäalueen toiminnan laajuudesta voi alueelta kuuluva ääni mahdollisesti sesonkiaikana kuulua lähimpänä sijaitseviin asuintaloihin. Lieventääkseen maisemallisia että sosiaalisia vaikutuksia toiminnasta on suojaviheralue osoitettu Vörlundintien ja Österöntien välille. Tälle EV-alueelle voidaan rakentaa maavalli tai säilyttää kasvillisuutta, tai molemmat. Vaikutukset ei merkittäviä.

Palvelu, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kun kaava hyväksytään ja aluetta voidaan aloittaa kehittämään, voi alueella muodostua eri toimintoja joka johtaa lisääntyneeseen palveluun ja mahdollisiin työpaikkoihin. Lv-rakennusalueelle saa sijoittaa rakennuksia ja rakennelmia jotka palvelevat satama-, matkailu-, palvelu- ja virkistystoimintaa. TV-alue mahdollistaa säilytys ja huoltorakennusten, jotka eivät ole haitallisia ympäristölle, rakentamisen esim. veneilijöiden tarpeille. Vaikutukset myönteisiä.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaavan tavoitteena on kehittää virkistystä ja vapaa-ajan toimintaa alueella. Alueelle suunnitellaan uusi leirintäalue, uusia leikkipaikkoja ja uusia alueita muun tyyppisille virkistystoiminnoille. Kaava tuo myönteisiä vaikutuksia virkistykselle ja vapaa-ajantoiminnalle.

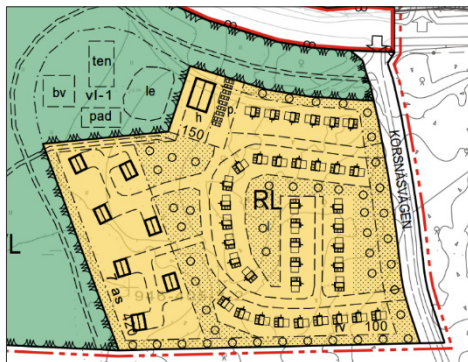
Liikenne

Asemakaavaluonnoksen pohjalta on laadittu seuraava analyysi.

Sujuvuus

Asemakaavassa varataan tilaa uusille toiminnoille venesatamassa ja uimarannalla. Lisäksi alueen etelä-osaan osoitetaan uusi leirintäalue. Nykyinen kioskirakennus siirtyy venesataman puolelta uimarannalle. Venesatamaan on mahdollista rakentaa uusi huoltorakennus, venevajoja ja uusia venepaikkoja. Leirintäalueelle on mahdollista rakentaa huoltorakennus ja leirintämökkejä.

Uusien toimintojen aiheuttama liikenteen lisäys muodostuu venesataman uusista venepaikoista ja leirintäalueen matkatuotoksesta. Pienvenesataman matkatuotos on matkatuotuskäsikirjan mukaan 11–36 kävijää vuorokaudessa/venepaikka. Venesatamaan tulee uusia venepaikkoja noin 16 kpl. Kävijämäärän arvioidaan olevan vaihteluvälin alarajalla venesataman sijainnin vuoksi. Leirintäalueen matkatuotos on matkatuotuskäsikirjan mukaan 40–300 kävijää/vrk/leirintäalue. Havainnekuvan (**kuva 17**) perusteella alueelle voi toteutua noin 38 asuntovaunu- tai asuntoautopaikkaa, 7 leirintämökkiä, joten arvioidaan kävijämäärän olevan vaihteluvälin alarajalla.



Kuva 26. Leirintäalueen havainnekuva.
(luonnosvaihe)

Matkatuotoslaskelma luonnosvaiheessa

Venesatama: 11 kävijää/vrk/venepaikka x 16 venepaikka = 176 kävijää/vrk => 352 ajon/vrk

Leirintäalue: 40 kävijää/vrk/alue = 40 kävijää => 80 ajon/vrk

Sekä venesataman, että leirintäalueen toiminnot painotuvat hyvin vahvasti kesäaikaan. Matkatuotosten voidaan olettaa olevan hyvin paljon pienempiä muina vuoden-aikoina. Liikenne-ennusteessa tarkastellaan liikenteen

lisäystä kesän keskimääräisenä vuorokautena Österöntiellä. Kevyiden ajoneuvojen kasvukerroin vuodelle 2040 on valtakunnallisen liikenne-ennusteen mukaan Pohjanmaan yhdysteillä 1,024 ja raskaiden ajoneuvojen osalta vastaava luku on 1,058. **Taulukossa 2** on esitetty liikenne-ennuste (KKVL) vuodelle 2040, kun kaavassa osoitetut toiminnot ovat kokonaan toteutuneet.

Taulukko 2. Liikenne-ennuste Österöntielle (KKVL) vuodelle 2040.

	KKVL 2024	kerroin	KKVL 2040	matkatuotos venesatama	matkatuotos leirintäalue	YHT
kevyet	636	1,024	651	324	74	1048
raskaat	55	1,058	58	28	6	93
YHT	691		709	352	80	1141

Liikenne kasvaa Österöntiellä erityisesti kesäaikana, jolloin liikenne on vilkkaampaa muutoinkin. Tämä saattaa olla lähialueen asukkaille kohtalainen muutos nykytilanteeseen. Liikennemäärä on kuitenkin edelleen hyvin pieni, eikä liittymissä ole odotettavissa sujuvuusongelmia. Nopeusrajoituksen ollessa alhainen, melutaso pysyy matalana.

Turvallisuus

Liikenteen kasvu heikentää liikenneturvallisuutta. Österöntielle esitetyt toimenpiteet parantavat kuitenkin liikenneturvallisuutta. Toimenpiteet parantavat erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta ja turvallisuuden tunnetta. Nopeusrajoituksen laskeminen parantaa myös ajoneuvoliikenteen turvallisuutta.

Yhteenveto: Liikennemäärien arvio perustuu kaavaluonnoksen maankäyttöön. Ehdotusvaiheeseen leirintäalueen laajuutta on pienennetty ja TV-alue on lisätty. Tämän lisäksi katualue Satamatietä on muotoiltu uudestaan, siitä on osoitettu ajoyhteys pohjoiseen. Näiden muutosten ei arvioida olevan sitä suuruusluokkaa että niillä olisi merkitystä aikaisemmin esitetyille liikennettä parantaville toimenpide-ehdotuksille tieverkostossa. Österöntien liikennemäärä tulee jatkossakin olemaan matala, vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Tekninen huolto

Olemassa olevaa teknistä huoltoa voidaan hyödyntää ja laajentaa, kaavoitusalueella on ennestään viemäri- ja vesijohdot. Kaava ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia tätä koskien.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemakuva

Toteutettu kaava tulee vaikuttamaan maisemakuvaan tietyssä määrin, erityisesti mereltä katsoen ero on suuri leirintäalueen toteuduttua. Säilyttämällä leirintäalueen edustalla oleva ranta lähivirkistysalueena, jolla hakkuut on kielletty, lievitetään kaavan maisemallisia vaikutuksia. Kaavan määräyksien mukaan tulevien tonttien/rakennuspaikkojen pinnan korotus tulee tehdä maisemalliset tekijät huomioiden.

Korkeusolosuhteet

Valmiiksi rakennetulla satama-alueella, uimarannan alueella ja pysäköintialueella korkeusolosuhteet eivät muutu huomattavasti. Uudella suunnitellulla leirintäalueella ja lähivirkistysalueella mereen päin tulee tapahtumaan muutoksia korkeusolosuhteissa hyvän maaperustan saamiseksi. Vaikutukset korkeusolosuhteisiin eivät kuitenkaan ole merkittäviä.

Vesistö ja vesitalous

Kaavan ei odoteta aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia vesistöille. Rakennusten sijoitus tulee olla riittävällä etäisyydellä ja riittävällä korkeudella vesialueesta, jotta ne eivät vaurioidu kosteudesta. Jäteveden- ja vedenkäsittely tulee tehdä viranomaisten toimintaohjeiden mukaisesti. Kaavamääräyksiä noudattamalla merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Alueella ei muodostu suuria määriä hulevesiä koska alueella ei asfaltoida. Suuria alueita jää rakentamattomaksi. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Maaperä

Asemakaavasta ei aiheudu kielteisiä vaikutuksia maaperälle.

Happamat sulfaattimaat

Koska happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on hyvin pieni, ei vaikutuksia muodostu. Mahdollisten happamien sulfaattimaiden käsittely tulee tehdä viranomaisten toimintaohjeiden mukaisesti.

Luonnonolosuhteet, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Laadittujen luontoselvitysten mukaan kaavoitusalueella ei ole suojeltuja luontotyypppejä eikä lajeja. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Vaikutuksia ei muodostu.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään valtuustossa vuoden 2025 alussa. Kaavan vahvistumisen jälkeen vastuu alueen toteuttamisesta on kunnalla.