



**RASEBORG
RAASEPORI**

Baggön sataman asemakaava, kaava 7637

Kaavaselostus



Kaava koskee osaa kiinteistöstä 1:125 sekä osaa yhteisestä vesialueesta 876:3 Grevön kylässä.

Selostus koskee 21.5.2014 päivättyä asemakaavakarttaa.



21.5.2014

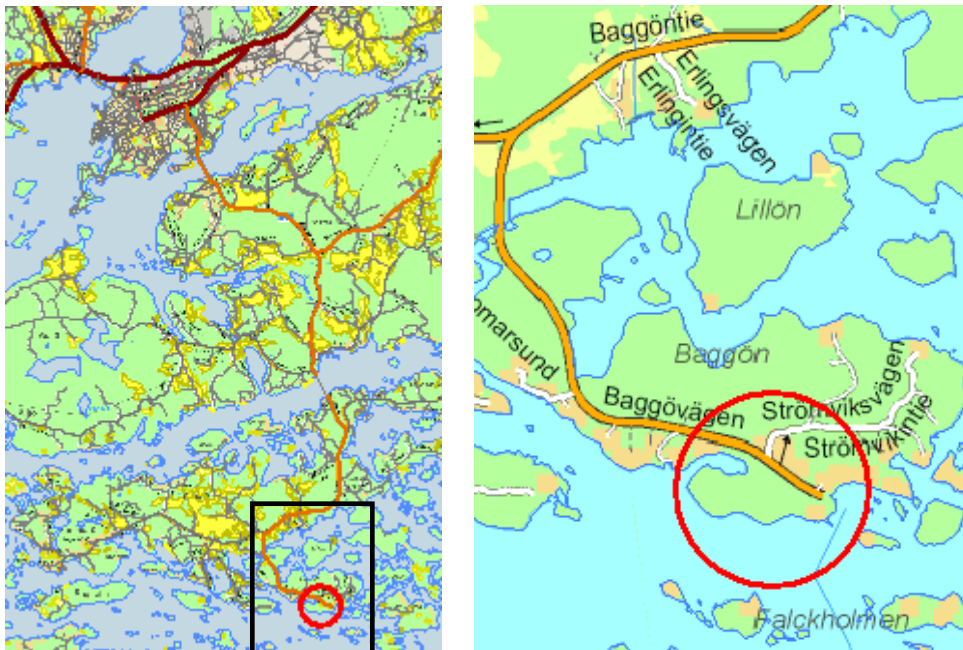
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 1:125 sekä osaa yhteisestä vesialueesta 876:3 Grevön kylässä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Skåldössä Baggöntien päässä, n. 14 km Tammisaaren keskustasta ja n. 6 km Skåldön lossilta. Alue on pinta-alaltaan n. 7 ha.



Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on "Baggön sataman asemakaava".

Kaavan tarkoituksena on todeta jo toteutettu Baggön yksityinen pienvenesatama, mahdollistaa toimitilarakennuksen rakentaminen satamaan, sekä autopaikoituksen järjestäminen alueella.

Toimitilarakennus varataan veneiden huoltoon ja talvisäilytystä sekä ravintola- ja majoituspalveluja varten.

Satama-alueelle sijoitetaan polttoaineen jakelupiste veneille.



21.5.2014

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	7
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	7
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	9
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.1.1	Mitoitus.....	9
5.1.2	Palvelut	10
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3	Aluevaraukset	10
5.4	Kaavan vaikutukset.....	11
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	11
5.4.3	Muut vaikutukset	11
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	12
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	12
5.7	Nimistö	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnolistavat suunnitelmat.....	12
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	12
6.3	Toteutuksen seuranta	12



21.5.2014

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake (laaditaan ennen kaavan nähtäville asettamista)
2. Ote luontoinventoinnista (E. Vuorinen 2010)
3. Ote vedenalaisen ympäristön inventoinnista (C. Henricson 2009)
4. Ote päivitetystä Baggön sataman Natura-arvioinnin tarveharkinnasta (Catherine Munsterhjelm 2010)
5. Kaavakartta ja -määräykset
6. Havainnepiirustus

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ekenäs Baggö, Byggande av Baggö småbåtshamn. Utredning av miljökonsekvenser (Seppo Lamppu 20.10.2003)
- Suomen Natura 2000 kohteet / Uudenmaan ELY-keskus / Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue / Alueen kuvaus. (MILJO.fi)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Baggön sataman kaavoitus käynnistettiin yleiskaavoituksena Tammisaaren kaupungin aloitteesta vuonna 2007. Tämän jälkeen kuitenkin ilmeni tarve sataman ja sen lähiympäristön asemakaavoitukseen, jotta alueidenkäyttöä voitaisiin säädellä tarkoituksenmukaisesti. Raaseporin kaupunginhallitus päätti 7.9.2009 hyväksyä asemakaava-alueen rajauksen ja tavoitteet sekä keskeyttää alueen yleiskaavoituksen.

Asemakaava-alue käsitti tuolloin Grevön kylän tilat 1:78, 1:79, 1:81, 1:120 - 1:125 sekä 1:142. Suunnittelualueella sijaitsi Baggön lastaus- ja yhteyslaituri, Rajavartiolaitoksen vuokraaman kiinteistö sekä asuinkiinteistöjä Baggöntien pohjoispuolella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin 18.5.2010. Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.9.-5.11.2010 ja muistutuksia tuli kaikkiaan kahdeksan (8) kappaletta.

Nähtävillä olleeseen asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Kaava-aluetta on pienennetty koskemaan Baggö Marina Oy Ab:lle vuokrattua aluetta (4 ha), tilaan 1:125 kuuluvaa vesialuetta (2 ha) sekä yleiseen paikoitukseen ja polttoaineen jakeluun tarkoitettuja lisäalueita länsireunassa, jotka muodostuvat tilan 1:125 maa-alueista (0,5 ha) ja yhteisestä vesialueesta 876:3 (0,8 ha).

Polttoaineen jakelupiste on siirretty lisäalueelle laitureiden länsipuolelle, jossa se aiheuttaa vähemmän häiriötä kaava-alueen itäpuolella tilalla 1:81 sijaitsevalle omakotitalolle. Rakennusoikeutta huolto- ja palvelurakennukselle on lisätty vuokraajan esittämän toivomuksen mukaisesti.



21.5.2014

2.2 Asemakaava

Asemakaava toteaa jo toteutetun pienvenesataman sekä mahdollistaa 2300 k-m² suuruisen veneiden huoltoa ja talvisäilytystä palvelevan rakennuksen (kty) rakentamisen sataman yhteyteen. Rakennukseen saa sijoittaa myymälätiloja sekä ravintola- ja majoituspalveluja yhteensä enintään 35 % sallitusta kerrosalasta, eli noin 800 k-m². Rakennukseen voidaan kesäaikaan sijoittaa asemakaavan velvoittamia autopaikkoja. Satama-alueelle on lisäksi osoitettu aluevaraus veneille tarkoitetulle polttoaineen jakelupisteelle (pl).

Baggöntien varteen on osoitettu erillinen yleinen paikoitusalue (LP). Sen tarkoituksena on toimia lisäalueena mahdollista myöhemmin esiin tulevaa tarvetta varten.

Autopaikkoja on rakennettava toiminnan vaatima määrä, kuitenkin vähintään seuraavasti:
1 ap / 40 k-m² toimisto- ja liikekerrosalaa (20)
1 ap / 200 k-m² varastokerrosalaa (8)
1 ap / 1 venepaikka (175)

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakennuksen toteuttaa yksityinen alueen vuokraaja. Rakentamisen aloittaminen on mahdollista aikaisintaan vuonna 2015.

Autopaikoille varattua pienvenesataman aluetta (p) voidaan käyttää veneiden talvisäilytykseen. Tämä tulee huomioida alueen vesi- ja jätevesihuoltoa suunniteltaessa. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota riittävään valaistukseen ja sähkön saantiin.

Alueelle tulee laatia suunnitelma, jossa osoitetaan jätteiden keräily, säilytys ja autopaikoitus. Lisäksi alueelle tulee laatia vesi- ja jätevesihuoltosuunnitelma. Suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupungilla.

Muutetussa asemakaavaehdotuksessa osoitettu paikka polttoaineen jakelupisteelle (pl) sijaitsee voimassa olevan vuokra-alueen ulkopuolella. Vuokrasopimusta tulee tältä osin täydentää.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Baggöntien eteläpuolella. Sen itäpuolella maantien päässä sijaitsee Baggön lastaus- ja yhteyslaituri sekä merivartioasema. Suunnittelualan ja yhteyslaiturin väliin jää kauppana aiemmin toiminut, nyt ympärivuotisessa asuinkäytössä oleva rakennus. Baggöntien pohjoispuolella sijaitsee kuusi omakotitaloa talousrakennuksineen ja yksi lomiasunto. Suunnittelualan kaakkoisosassa kulkee laivaväylä Baggöstä Jussarön saarelle.

Suunnittelualan maa-alue muodostuu pääosin kallioiden väliin louhitusta sorakentästä. Alueen lounaisosassa, suunnitellun polttoainepisteen kohdalla, sekä itäosassa tilaan 1:81 rajautuvalla alueella on luonnontilaista kalliometsää. Baggöntien varrella kaava-alueen luoteis-



21.5.2014

osassa on kangasmetsää, joka tiestä merelle päin mentäessä muuttuu nopeasti lehtometsäksi. Suunnittelualueen vesialue kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

Vesialueelle on toteutettu kolme ponttonilaituria. Muutoin alue on rakentamaton.



3.1.2 Luonnonympäristö

Luontoinventointi

Suunnittelun pohjaksi on laadittu luontoinventointi (Esko Vuorinen 2010), ks. liite 2. Kaava-alueen länsiosassa Baggöntien tuntumassa on noin 0,5 ha:n suuruinen niitty, jolle osittain on istutettu tammea. Niityn reunoilla kasvaa mm. leppää. Niitty reuna-alueineen muodostaa kaava-alueen rehevimmän osan. Samalla se on kaikkein alavin alue, n. 2 metriä merenpinnan yläpuolella. Niityn takaa alkaa mänty- ja kuusimetsäalue, Störviksudden. Alue on kumpuilevaa ja jakautuu kahteen kukkulaan.

Vesikasvillisuuden inventointi

Vesikasvillisuudesta on tehty inventointi (Catherine Henricson 2009). Inventoinnissa on tutkittu koko kaava-alueen vesikasvillisuus (ks. liite 3). Selvityksen mukaan sataman rakentamisen sekä toiminnan vaikutukset olisivat paikallisia eikä niillä olisi vaikutusta lähistöllä sijaitseviin suojeltuihin fladoihin. Ne eivät myöskään merkittävästi heikentäisi Natura 2000 -alueen luonnonarvoja.

Baggön sataman Natura-arvioinnin tarveharkinta

Tarpeesta arvioida kaavan vaikutukset Natura 2000 -alueisiin tehtiin erillinen selvitys. Tarveselvityksen teki kesällä 2009 Catherine Henricson ja se päivitettiin 2010 (Catherine Munsterhjelm, ks. liite 4). Selvityksessä todettiin, että vaikutukset Natura 2000 -alueisiin eivät ole sellaisia, että ne luonnonsuojelulain mukaan vaatisivat erillistä Natura 2000-vaikutusarviointia.



21.5.2014

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kunnallistekniikka

Alueella ei ole

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluva yhteinen vesialue on yksityisomistuksessa. Muutoin alueen omistaa kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Tammisaaren eteläisen saariston rantayleiskaava, vahvistettu 19.2.2004
- Uudenmaan maakuntakaava, vahvistettu 8.11.2006
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, vahvistettavana ympäristöministeriössä.
- Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys, hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 7.6.2010.
- Peruskarttaa pitää ajan tasalla kaupungin mittausosasto.
- Luontoinventointi (E. Vuorinen 2010)
- Vedenalaisen ympäristön inventointi (C. Henricson 2009)
- Baggön sataman Natura-arvioinnin tarveharkinta (C. Henricson 2009)
- Päivitetty Natura-arvioinnin tarveharkinta (Catherine Munsterhjelm 2010)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitusohjelma vuosille 2014-2018 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 13.1.2014 § 12. Päätöksen mukaan Baggön sataman asemakaava priorisoidaan toimenpideohjelmassa uusien työpaikkojen saamiseksi saaristoon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Raaseporin kaupunki vuokrasi alueen 8.7.2011 Baggö Marina Oy Ab:lle venesatamaa ja siihen kuuluvia palvelu- ja varastointirakennuksia varten. Vuokrasopimuksen mukaan vuokraajan tulee aloittaa rakennuksen rakentaminen kahden vuoden sisällä vuokrasopimuksen ja ympäristöluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Länsi-Suomen ympäristölupavirasto myönsi 28.5.2008 Baggö Marina Oy Ab:lle luvan pienvenesataman rakentamiseksi tilana 1:125 kuuluvalla vesialueella. Lupa on saanut lainvoiman.

Uudenmaan ympäristökeskus myönsi 22.6.2005 poikkeamislupa neljälle varastohallille, yht. 1860 k-m². Korkein hallinto-oikeus kumosi päätöksen valitusten johdosta 24.4.2008, sillä perusteella, että rakentaminen tulee ratkaista kaavoituksella.



21.5.2014

Raaseporin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta on 14.12.2011 myöntänyt toimenpideluvan pienvenesatamalle, yhteensä 172 venepaikalle (kolme ponttonilaituria).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.5.2014.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tarkoituksena on selvittää mahdollisuudet veneiden huolto- ja talvisäilytystä palvelevan rakennuksen rakentamiselle Baggön yksityisen venesataman yhteyteen. Lisäksi tutkitaan, voidaanko rakennukseen sijoittaa ravintola- ja majoituspalveluja sekä voiko satama-alueelle osoittaa polttoaineen jakelupisteen.

Kaava osoittaa lisäksi jo toteutetun pienvenesataman, kuten myös laivaväylän Baggöstä Jussarön saarelle sekä huoltotien talviliikenteelle Baggön niemen yli.

Baggöntien varrelle osoitetaan yleinen pysäköintialue mahdollisia tulevaisuuden tarpeita varten.

Kaavaprosessissa selvitetään hankkeen vaikutukset lähiympäristöön. Lähialueen kaavoituksen tarvetta ja maankäytön tavoitteita selvitetään tarvittaessa erikseen.

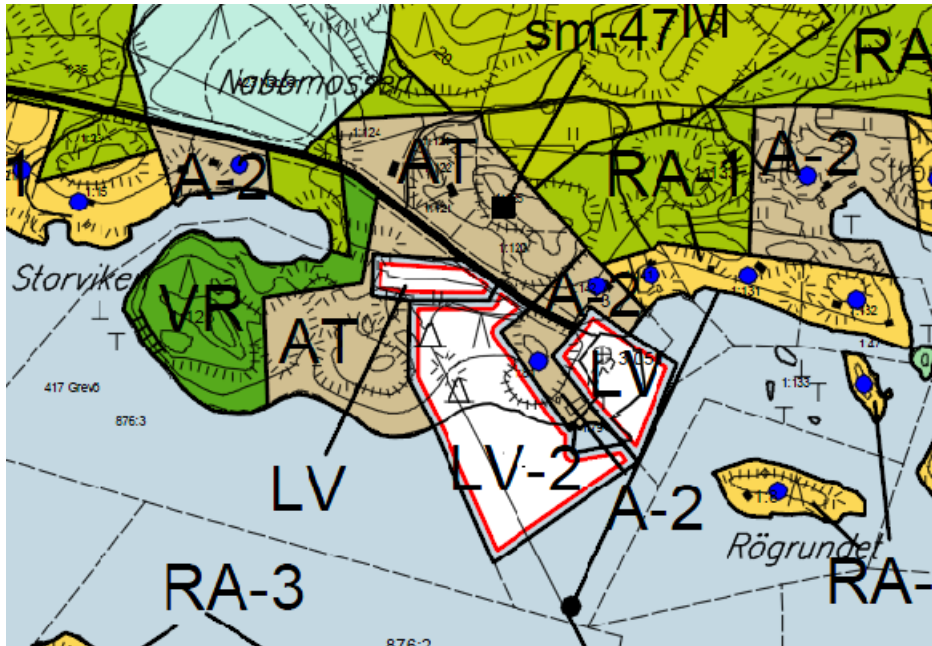
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yleiskaava

Alue sisältyy Tammisaaren eteläisen saariston rantayleiskaavaan, joka on vahvistettu 19.2.2004. Kaavassa alue on osoitettu merkinnällä kalasatama (LV-2), osin pienvenesatama (venesataman pysäköintialue, LV), vesialue (W), sekä pieneltä osin alueen länsireunassa kyläkeskuksen alue (AT).

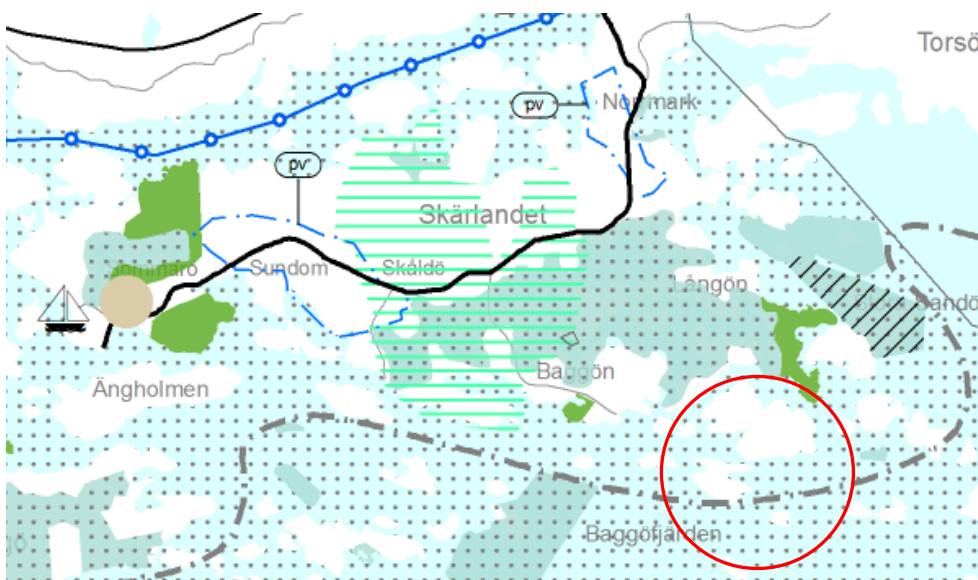


21.5.2014



Uudenmaan maakuntakaava

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Maakuntakaavaa on täydennetty 2010 ja 2013 vahvistetuilla 1. ja 3. vaihe-
maakuntakaavalla, sekä vahvistettavan olevalla 2. vaihe-
maakuntakaavalla. Kaava-alueen
vesialueet kuuluvat Natura 2000 -verkostoon. Maa-alueeseen ei kohdistu suunnittelutavoitteita (nk. valkoista aluetta).



Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.



21.5.2014

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Muut viranomaiset

Viranomaisten tavoitteita on käsitelty viranomaisneuvottelussa 15.9.2009.

Merivartiosto on sopinut yhteys- ja lastauslaiturin itäpuolella sijaitsevan kiinteistön omistajan kanssa kiinteistön käytöstä merivartioaseman sijoituspaikkana. Merivartiosto on ilmoittanut, ettei sillä ole tällä hetkellä tiedossa muutostarpeita.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Baggön sataman kaavoitus käynnistettiin yleiskaavoituksena Tammisaaren kaupungin aloitteesta vuonna 2007. Tämän jälkeen kuitenkin ilmeni tarve sataman ja sen lähiympäristön asemakaavoitukseen. Raaseporin kaupunginhallitus päätti 7.9.2009 hyväksyä asemakaava-alueen rajauksen ja tavoitteet sekä keskeyttää alueen yleiskaavoituksen. Asemakaava-alue käsitti tuolloin Grevön kylän tilat 1:78, 1:79, 1:81, 1:120 - 1:125 sekä 1:142. Suunnittelualueella sijaitsi Baggön lastaus- ja yhteyslaituri, Rajavartiolaitoksen vuokraaman kiinteistö sekä asuinkiinteistöjä Baggöntien pohjoispuolella. Kunnallistekniikka oli tuolloin ajateltu järjestettäväksi Skäldön osuuskunnan toimesta, joka suunnitteli verkoston laajennusta Baggön alueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin 18.5.2010. Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.9.-5.11.2010.

Nähtävillä olleessa ehdotuksessa osoitettiin rakennusoikeutta erillispientaloille (AO), yhteensä

4770 k-m², asuinpientaloille (AP), yhteensä 2200 k-m², asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL), yhteensä 1650 k-m², liikerakennuksille (KL-1), yhteensä 100 k-m², toimitilarakennuksille (KTY-1), yhteensä 500 k-m², venesatamalle (LV-1), yhteensä 750 k-m² ja pienvenesatamille (LV-2, LV-3), yhteensä 1600 k-m².

Kallioinen ja kumpuileva maasto on rakennusteknisesti vaativaa, minkä vuoksi kaavaehdotus oli suhteellisen väljästi mitoitettu. Suurin osa Storviksuddenista on sitä paitsi jyrkkää kalliota korkealla merenpinnan yläpuolella, eikä se siten sovellu ympäristöllisesti, maastollisesti eikä turvallisuuden kannalta rakentamiseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kokonaisrakennusoikeus

Asemakaavassa osoitetaan pienvenesataman alue (LV), joilla on rakennusoikeutta seuraaviin tarkoituksiin:

- toimitilat (kty), yhteensä 2300 k-m².
- polttoaineen jakelupiste (pl), yhteensä 100 krs-m².



21.5.2014

Työpaikkojen lukumäärä

Pienvenesataman (LV) alueelle voi sijoittua useita työpaikkoja, riippuen siitä millaisena toimilarakennus toteutetaan.

5.1.2 Palvelut

Kaavaehdotuksessa osoitetun pienvenesataman on ajateltu tarjoavan huoltoa ja talvisäilytystä vapaa-ajanveneille, sekä myös ravintola- ja majoituspalveluja. Lisäksi sataman yhteyteen on osoitettu paikka veneiden polttoainehuoltoa varten.

Pienvenesataman alueella tullaan mahdollisesti tarjoamaan lisäksi ravintola- ja majoituspalveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue muodostuu pääasiassa tasoitetusta sorakentästä, jolla ei ole varsinaisesti luontoarvoja. Alueen läntisin osa muodostuu lehtimetsästä, osittain istutetuista tammista, jolla on tiettyjä paikallisia luontoarvoja.

Osa-alueita, joita koskee määräys "Istutettava tai luonnontilassa pidettävä alueen osa", on osoitettu pienvenesataman ympärille niille alueille, joilla tällä hetkellä on puustoa.

Kaavaan sisältyvä vesialue kuuluu Natura 2000 -verkostoon, ja sille on annettu merkintä "nat". Vedenalaisen ympäristön inventoinnissa todetaan, että vesialueella ei esiinny erityisesti suojeltavia ja että alue ei ole ympäristönä ainutlaatuinen. Se ei kuulu mihinkään Natura 2000:n mukaan ensisijaisesti suojeltavaan luontotyyppiin, eikä yhtään ensisijaisesti suojeltavaa lajia havaittu.

Kaavaehdotuksessa on asetettu vaatimuksia rakennusten väriykselle ja materiaaleille, mikä edesauttaa rakennusten sovittamista maisemaan.

5.3 Aluevaraukset

LV Pienvenesatama

LP Yleinen pysäköintialue

W Vesialue

pl Alueen osa, jolle saa sijoittaa veneilyä palvelevan polttoaineen jakelupisteen sekä toimintaa varten tarpeellisen laiturin.

Rakennuksen kattomateriaalin tulee olla tumma pelti ja julkisivumateriaalin tumma puu.

kt Alueelle saa rakentaa pienveneiden huoltoa ja talvisäilytystä palvelevan rakennuksen. Rakennukseen on sallittua sijoittaa myymälätiloja sekä ravintola- ja majoituspalveluja yhteensä enintään 800 k-m².

Rakennus tulee sovittaa väriykseltään luonnonympäristöön. Rakennuksen kattomateriaali tulee olla tumma pelti ja pääasiallinen julkisivumateriaali tumma puu. Rakennus-



21.5.2014

nuksen massa tulee meren puoleiselta osalta jakaa pienempiin osiin siten, että eteläisestä julkisivusta muodostuu elävä ja mittakaavaltaan saaristomaisemaan mahdollisimman hyvin sopeutuva.

5.4 Kaavan vaikutukset

Toimitilarakennuksen toteuttaminen tuo alueelle palveluja ja työpaikkoja.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Liikenne lisääntyy Baggöntiellä jonkin verran. Veneiden talvisäilytykseen, vesillelaskuun ja nostoon liittyvät toiminnot voivat ajoittain olla häiritseviä. Täysikasvuinen puusto erottaa kuitenkin nykyisen asutuksen satama-alueesta.

Jo toteutettu yksityinen venesatama vähentää yleiseen satama-alueeseen kohdistuvaa painetta ja ruuhkaa.

Suuren kokonsa vuoksi toimitilarakennus erottuu saaristomaisemassa. Toisaalta rakennusta ympäröivät korkeat kalliot. Nämä ja täysikasvuinen metsä mereltä katsottuna rakennuksen taustalla edesauttaa sen istuvuutta maisemaan.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ks. 3.1.2.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaavalla osoitetaan alueita yritystoiminnalle, joka voi tuoda työpaikkoja ja siten myönteisiä taloudellisia vaikutuksia.

Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen

Vuokratessaan alueen Baggö Maina Oy Ab:lle on kaupunki maanomistajana ottanut kannan, ettei kalasatamavaihtoehtoa pidetä ensisijaisena. Kalasataman rakentamisen tarvetta tai kannattavuutta ei ole tarkemmin selvitetty, mutta rakentamisen taloudellisia edellytyksiä, ottaen huomioon ammattikalastajien määrä lähialueella, on laadituissa selvityksissä arvioitu heikoiksi.

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava tulee olla ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaavan kalasatama-aluevarauksen (LV-2) muuttaminen asemakaavoituksella pienvenesatamaksi (LV) ei ole ristiriidassa määräyksen kanssa, mm. koska pääkäyttötarkoitus pysyy samana. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu kalasatamalle (LV-2).

Suuri osa autoista, jotka ovat vieneet tilaa Baggön yleisellä laituralueella, tullaan vastedes pysäköimään yksityisen pienvenesataman alueelle, jolloin tilaa vapautuu yleisestä satamasta esim. ammattikalastajille. Lisäksi kaavassa on osoitettu yleinen paikoitusalue, joka toteutuessaan tulee osaltaan vähentämään Baggön yhteyslaituriin kohdistuvaa painetta.



21.5.2014

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Pienveneliikenne aiheuttaa pakokaasuja ja melua. Häiriöitä voidaan vähentää valvotuilla nopeusrajoituksilla satama-alueella ja sille johtavilla väylillä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Ks. kaavakartta.

5.7 Nimistö

Kaavaan ei sisälly uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnolistavat suunnitelmat

Alueelle tulee laatia suunnitelma, jossa esitetään jätteiden keräily ja säilytys sekä pysäköinti. Lisäksi alueelle tulee laatia vesi- ja jätevesihuoltosuunnitelma. Suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupungilla.

Paikoitukseen osoitettuja alueita voidaan käyttää talviaikaan veneiden talvisäilytykseen. Tämä tulee huomioida vesi- ja viemärihuollon sekä muun kunnallistekniikan suunnittelussa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutuksesta vastaa yksityinen vuokralainen Baggö Marina Oy Ab. Rakentaminen voidaan aloittaa aikaisintaan vuoden 2015 alussa.

Koska autopaikkojen kysyntää Baggön alueella kauempana tulevaisuudessa ei voida arvioida täsmällisesti, on kaavaan osoitettu varaus yleiselle paikoitusalueelle (LP), jonka kaupunki voi toteuttaa tarvittaessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa osoitettu polttoaineen myyntipiste sijaitsee voimassa olevan vuokrasopimuksen alueen ulkopuolella. Vuokrasopimus tulee päivittää.