



© Maanmittauslaitos Taustakarttasarja 1:10 000 01/2019

Tässä yleiskaavatasoisessa tarkastelussa käydään läpi Tammisaaren saariston rantayleiskaava-alueita. Tarkastelussa käsitellään eteläisen ja itäisen saariston yleiskaavoja.

Tarkastelun tarkoitus on tutkia Fjärdskärin ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä, edistääkö ranta-asemakaavassa esitetty ratkaisu yleiskaavan tavoitteiden toteutumista ja ovatko esitetyn ratkaisun vaikutukset sopusoinnussa yleiskaavassa selvitettyjen kokonaisvaikutusten kanssa. Tarkastelun avulla halutaan varmistaa, että Fjärdskärin ranta-asemakaavaratkaisu turvaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja että se kunnan kan-nalta ei johda hallitsemattomaan tilanteeseen, jossa vastaavanlaisia hankkeita jouduttaisiin hyväksymään muualle yhdyskuntarakenteen ja saaristo-olosuhteiden kannalta epäsuotuisiin paikkoihin.

Fjärdskär sijaitsee itäisen saariston yleiskaava-alueella ja ranta-asemakaavan ratkaisu poikkeaa saaren yleiskaavassa esitetystä maankäytöstä. Fjärdskär on yleiskaavassa merkitty kokonaan loma-asutuksen alueeksi RA-3, jossa on kaksi loma-asutuksen rakennuspaikkaa. Laadittavassa ranta-asemakaavassa saaren käyttö-tarkoitus muuttuisi matkailua palvelevien rakennusten alueeksi RM ja alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaisi 340:sta 690 kerrosneliometriin. Rakennuspaikkojen määrä vähentyisi kahdesta yhteen.

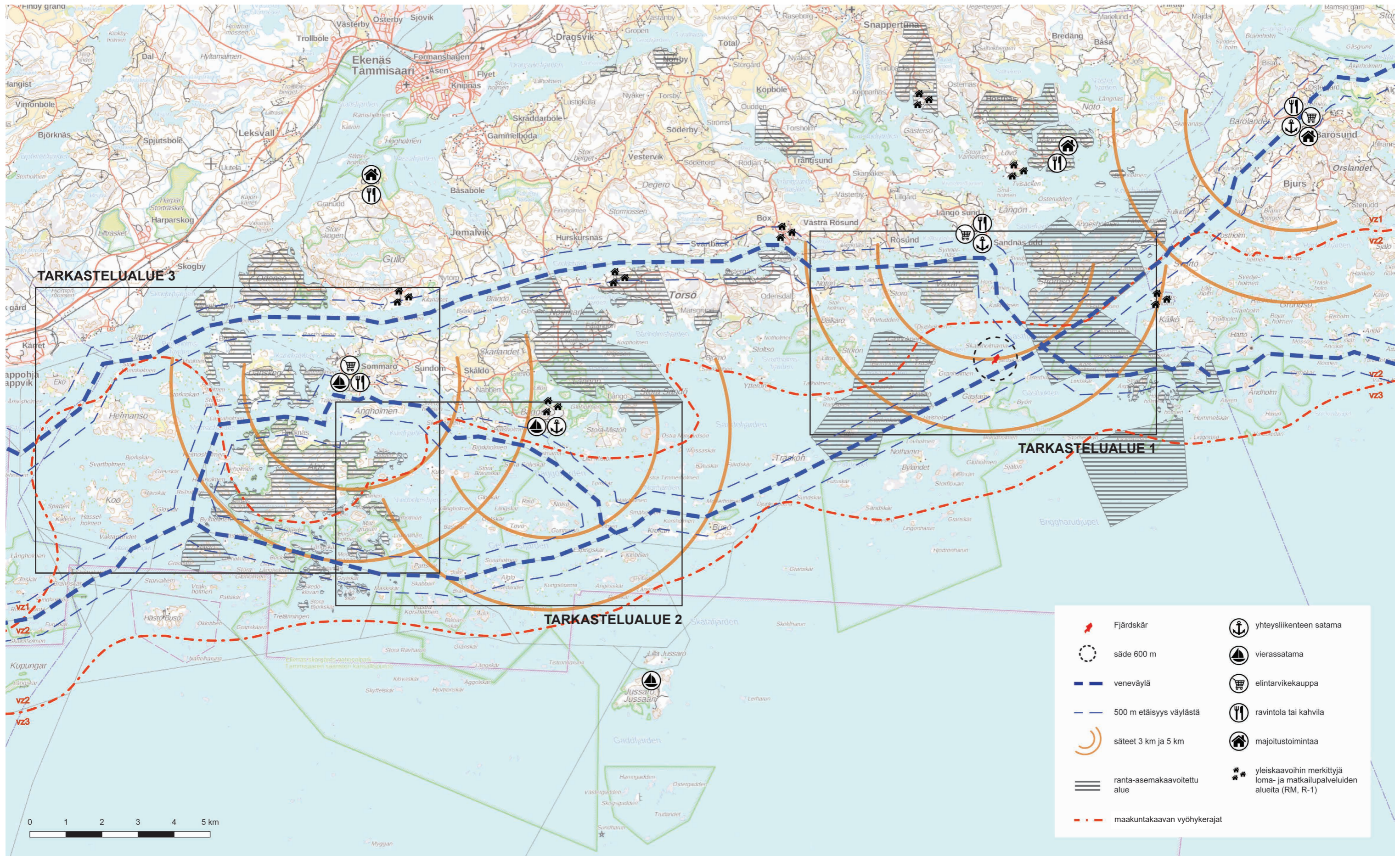
Tarkastelussa on tunnistettu Fjärdskärille ominaisia piirteitä, jotka aiheutuvat mm. sen sijainnista, yleiskaavallisesta tilanteesta ja paikalla vallitsevista olosuhteista. Lisäksi on listattu erityisiä kriteereitä, joiden avulla voidaan vertailla Fjärdskäriä ja sen ympäristöä muihin alueisiin yleiskaavallisella tasolla.

Kyseiset kriteerit ovat seuraavat:

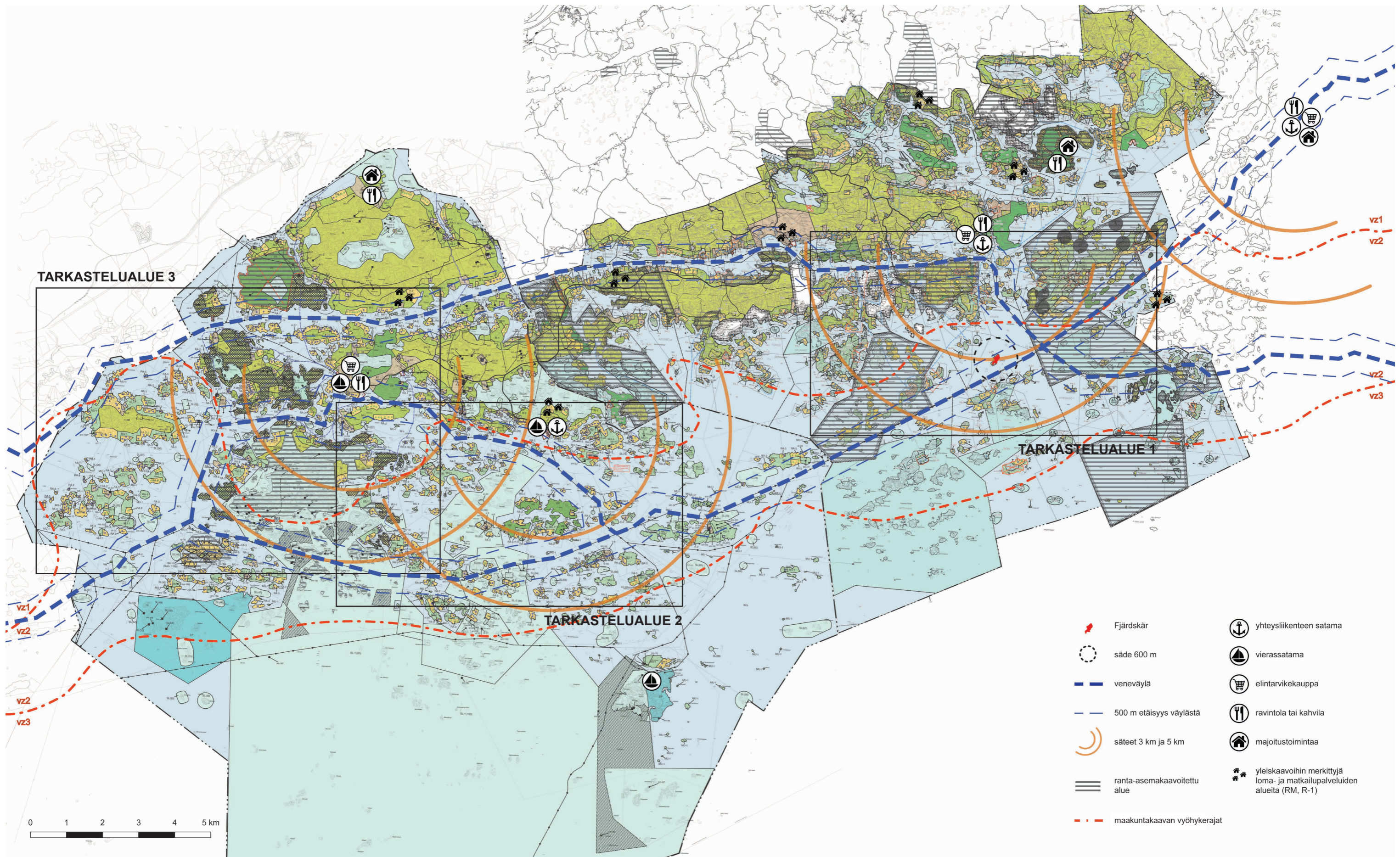
- Läheisyys veneilyliikenteen pääväyliin. Kohde sijaitsee pääväneväylän suorassa yhteydessä (< n. 500 m).
- Läheisyys mannermaalla olevin tukipisteisiin. Kohde sijaitsee alle 5 km etäisyydellä lähimmästä mannermaalla olevasta huoltosatamasta.
- Kiinteistömuodostus. Kohde muodostuu yhdestä kiinteistöstä.
- Kohteen koko (yli 3 ha).
- Yleiskaavassa rakentamiselle varatun yhtenäisen alueen koko (RA tai vastaava).
- Yleiskaavojen vapaan rantaviivaosuuden säilyttäminen.
- Etäisyydet naapuriasutukseen. Kohde sijaitsee suhteellisen kaukana lähimmästä naapuriloma-asutuksesta (yli 500 m).
- Etäisyydet luonnonsuojelualueisiin, -kohteisiin ja lintu-luotoihin. Kohde sijaitsee suhteellisen kaukana tärkeimmistä suojelu- ja luontokohteista (yli 500 m).
- Puustoisuus ja kasvillisuus. Kohde on runsaspuustoinen.
- Arkeologinen tilanne. Kohteessa ei ole arkeologisia kulttuuriperintökohteita.





Kriteerien avulla on pystytty rajaamaan pois alueita ja kohteita, jotka eivät niitä täytä. Johtuen Fjärdskärin tulevan toiminnan tavoitteesta sijoittua saaristoon mannermaavyöhykkeen ulkopuolelle, on mannermaavyöhykkeen alueet sekä saaret, joihin on olemassa tieyhteydet, jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Toiminnan luonne edellyttää suhteellisen eristynyttä saarta tai paikkaa. Lisäksi jo ranta-asemakaavoitetut alueet tai yleiskaavaan merkityt ranta-asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet on jätetty tarkastelun ulkopuolelle.

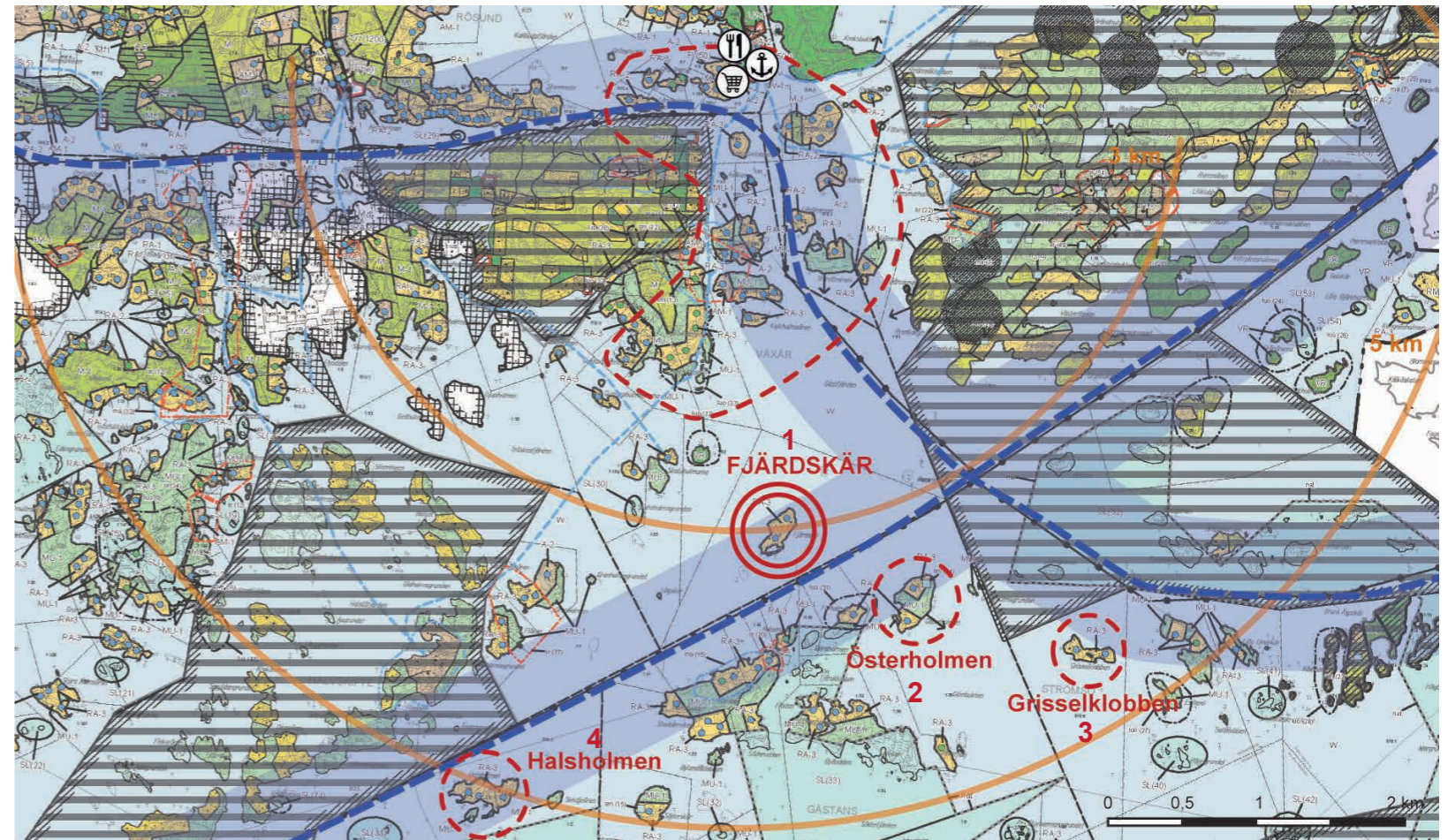
Tarkastelussa esitetään saariston kokonaistilanne ja muutama lähempi tarkastelualue, joita on tutkittu tarkemmin. Tarkastelualueilta on poimittu ne alueet, joiden sisältä saattaa löytyä Fjärdskäriin verrattavissa olevia kiinteistöjä tai saaria.



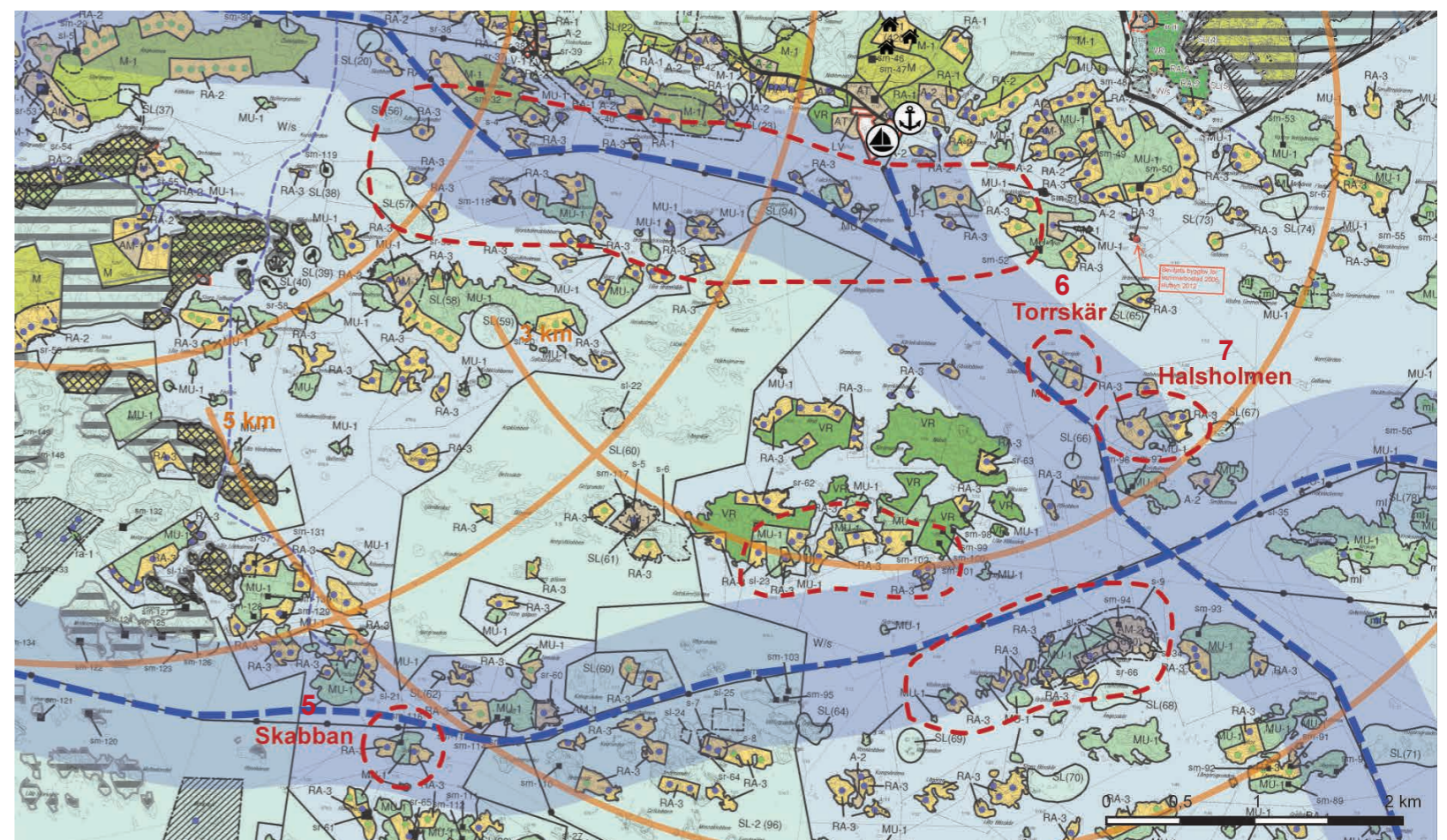
Pohjakartta © Maanmittauslaitos Peruskarttarasteri 1:10 000 11/2018



-  mahdollinen vertailukohte
-  alue, jolta voi löytyä vertailukohteita
-  veneväylä
-  vyöhyke 500 m väylästä
-  3 km ja 5 km säteet mannermaan tukipisteestä

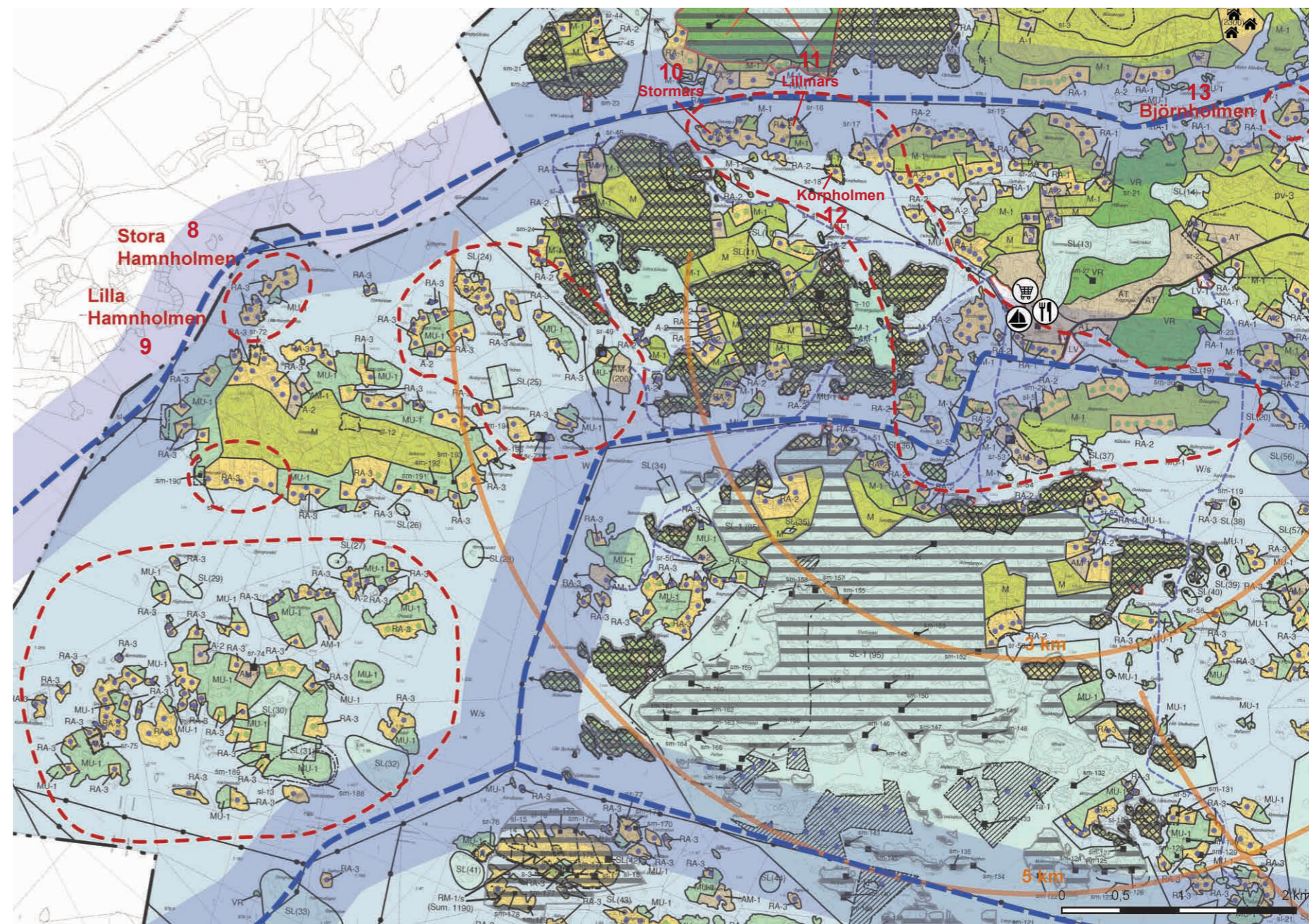


Tarkastelualue 1

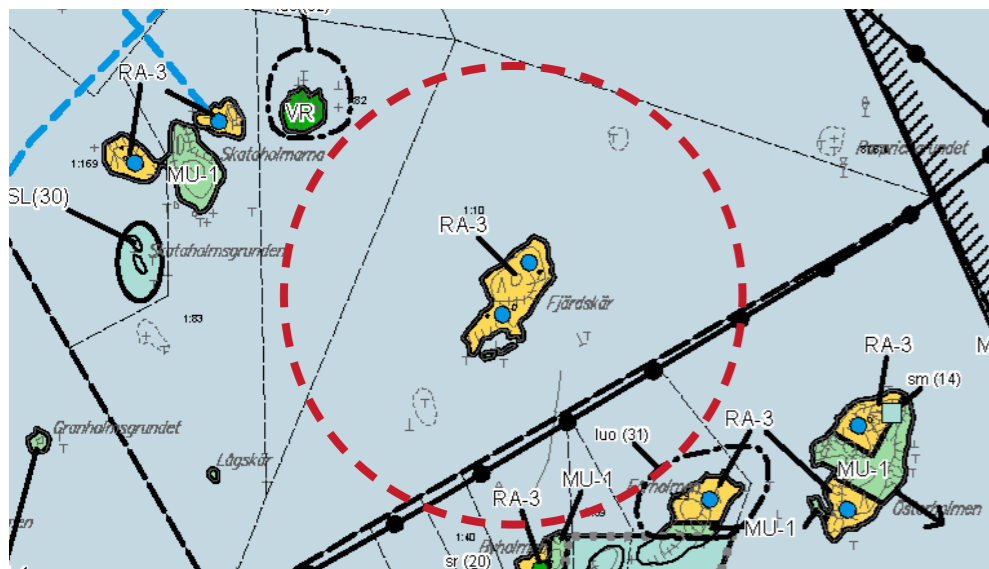


Tarkastelualue 2

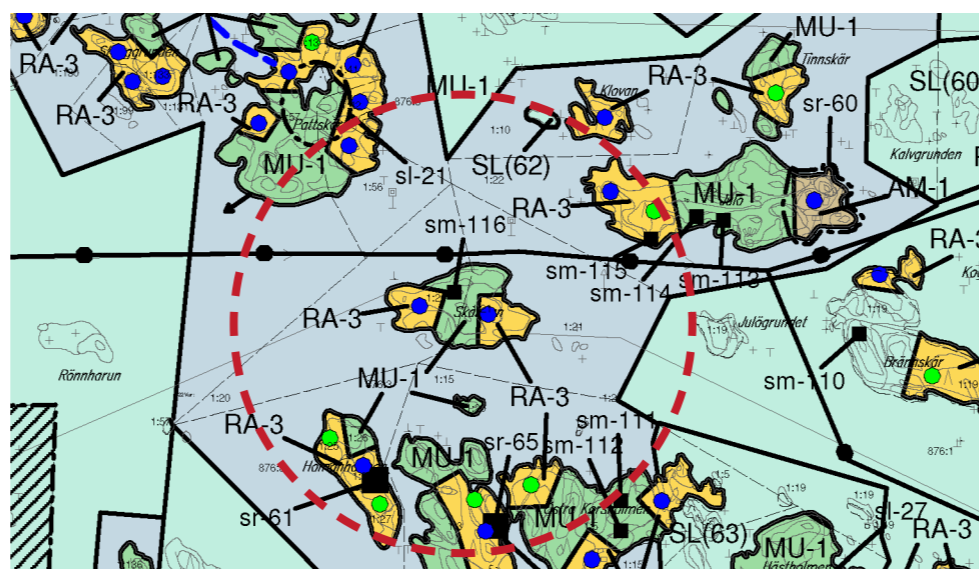
-  mahdollinen vertailukohde
-  alue, jolta voi löytyä vertailukohteita
-  veneväylä
-  vyöhyke 500 m väylästä
-  3 km ja 5 km säteet mannermaan tukipisteestä



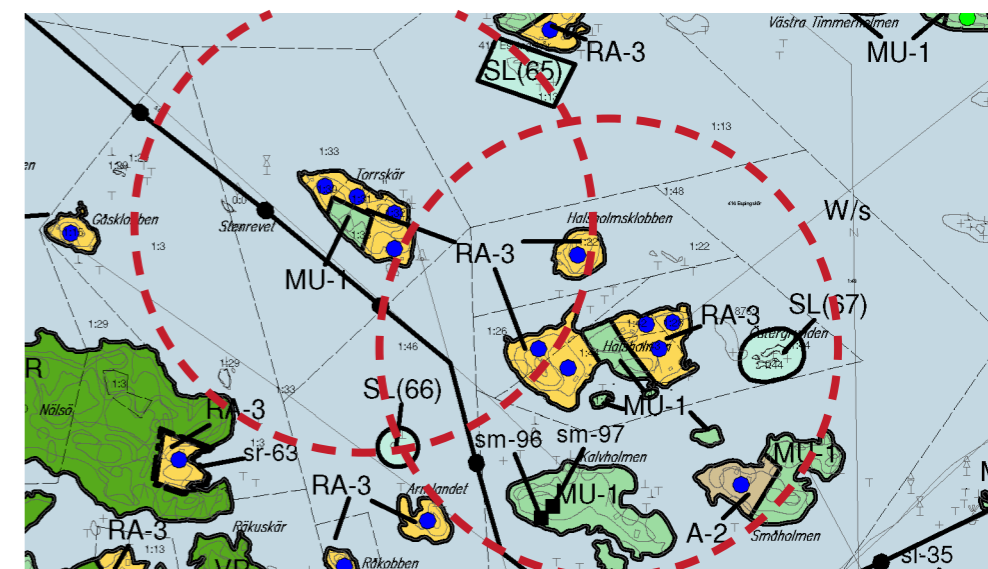
Tarkastelualue 3



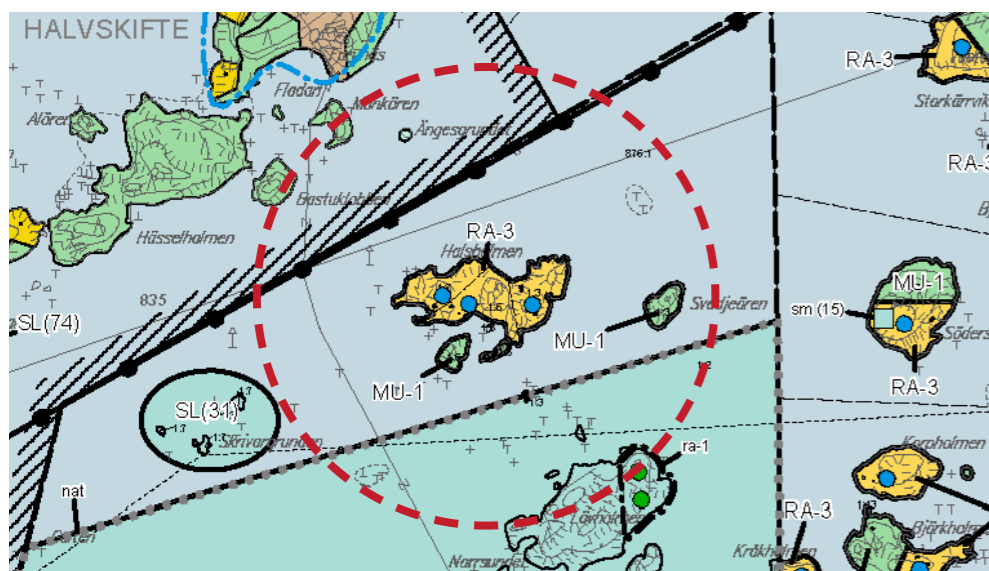
Fjärdskär (1) ja Österholmen (2)



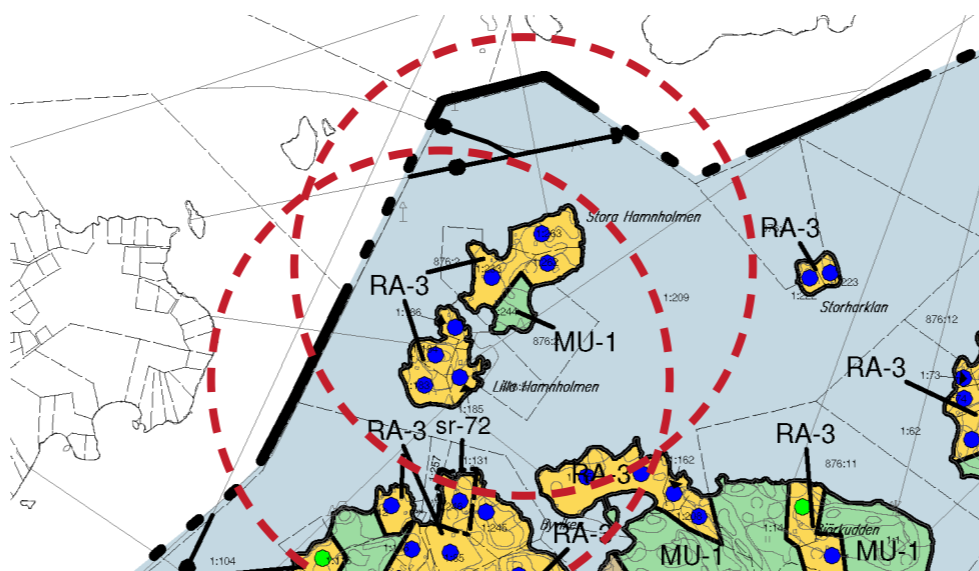
Skabban (5)



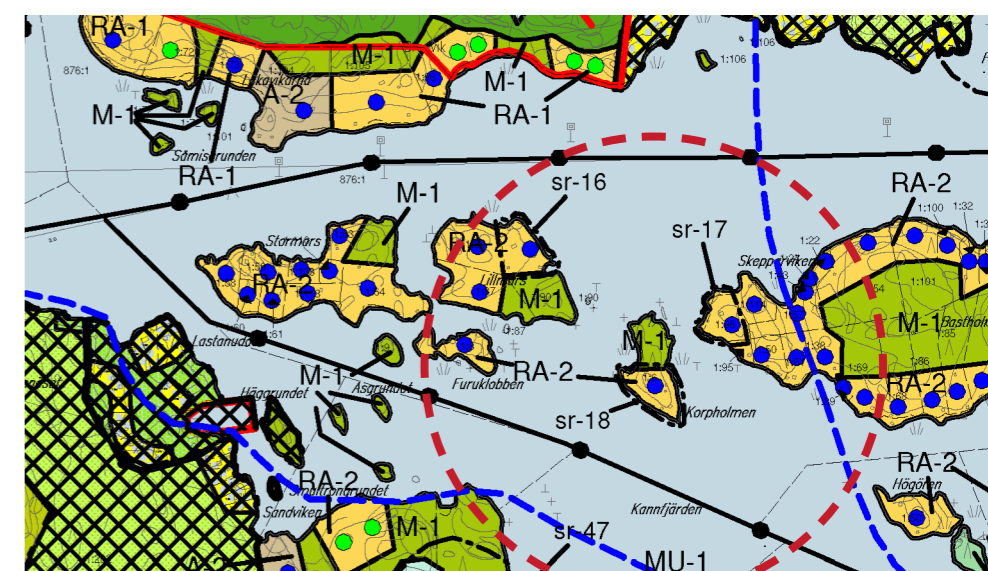
Torrskär (6) ja Halsholmen (7)



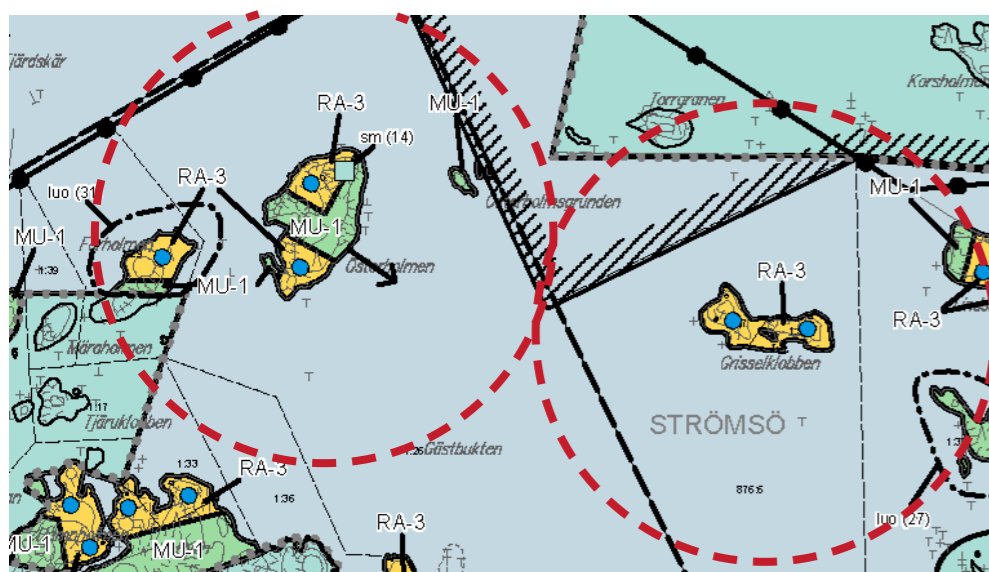
Halsholmen (4)



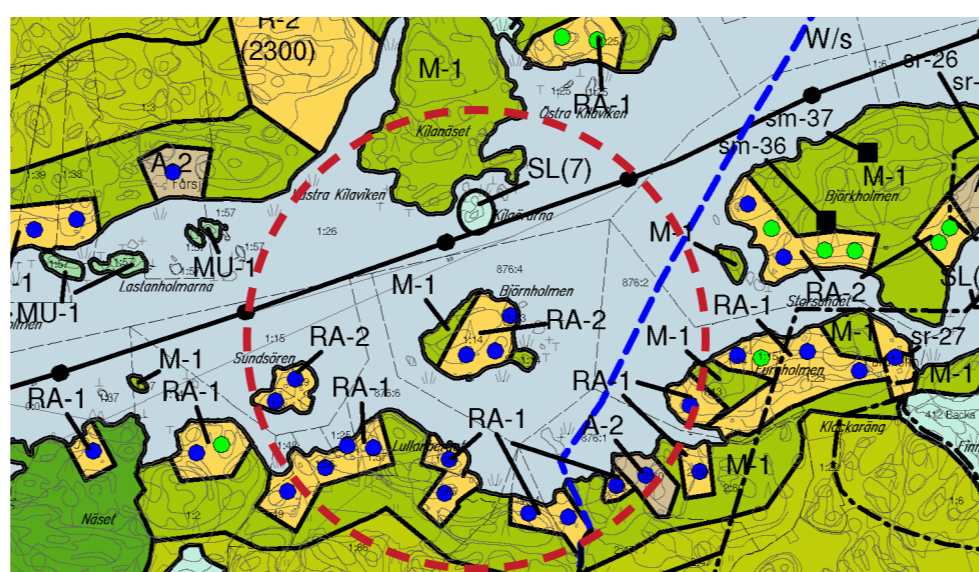
Stora Hamnholmen (8) ja Lilla Hamnholmen (9)



Stormars (10), Lillmars (11) ja Korpholmen (12)



Österholmen (2) ja Grisselklobben (3)



Björnholmen (13)

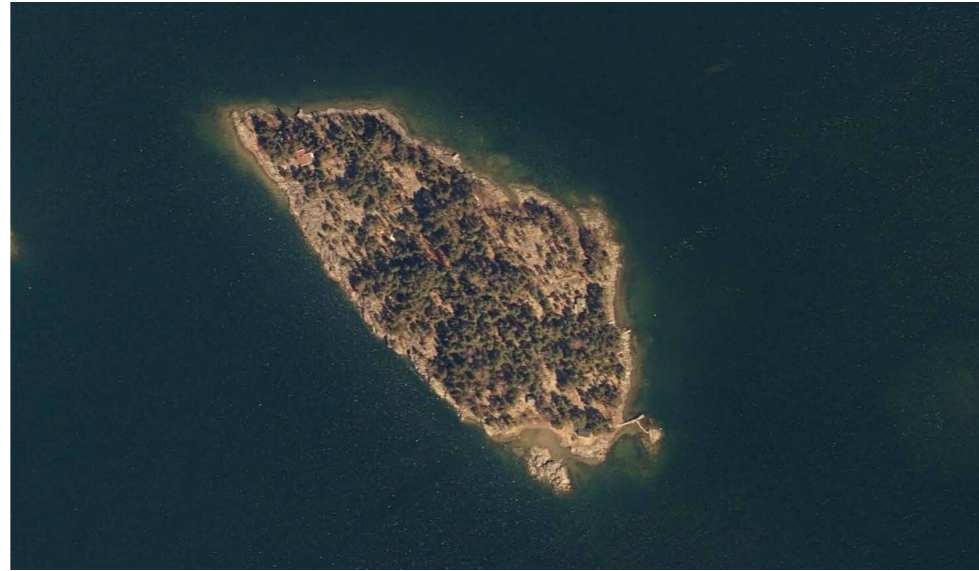
Tarkasteltavia kohteita Tammisaaren itäisen ja eteläisen saariston rantayleiskaavojen alueilta.

Itäisen saariston kohteet vasemmanpuoleisessa sarakeessa, eteläisen saariston kohteet keskellä ja oikealla.

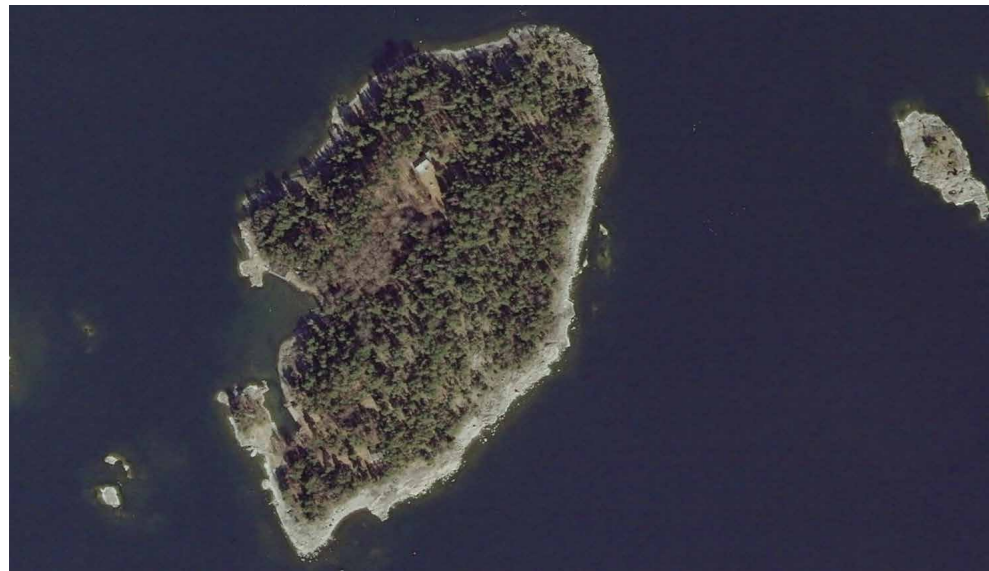
Saarten ympärille piirretyt ympyrät ovat säteeltään noin 600 m.



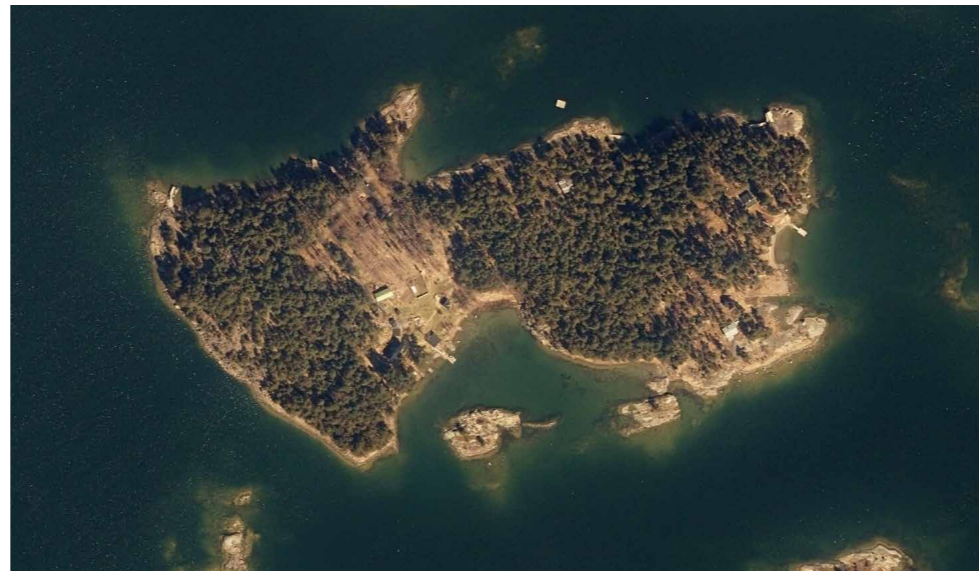
Fjärdsjärvi (1)



Torrsjärvi (6)



Österholmen (2)



Halsholmen (7)



Halsholmen (4)

Ilmakuvia Fjärdsjärviin verrattavissa olevista saarista.

© Maanmittauslaitos
Maanmittauslaitoksen ortokuvat 2016 ja 2017

JOHTOPÄÄTÖKSET

Suurimmassa osassa tarkemmista aluerajauksista ei kuitenkaan löytynyt sellaisia kohteita, joiden olosuhteet täyttäisivät tarkastelussa asetettuja kriteereitä. Läheisyys veneliikenteen pääväylille ja mannermaan tukipisteisiin ovat ensisijaisia kriteereitä, samoin kuin sellainen sijainti, jossa kohteen ympärillä on suhteellisen paljon avointa vettä ja jossa etäisyydet naapuriasutukseen olisivat riittävät. Joissakin tapauksessa osa kriteereistä täyttyy, mutta kohde saattaa olla liian pieni tai kiinteistömuodostus pirstaleista. Tarkastelussa on lähdetty siitä, että yleiskaavassa osoitettua vapaan rantaviivan määrää ei muuteta. Sellaisia kohteita, joissa rakentamiselle osoitetut alueet ovat joko liian pieniä tai pirstaleisia ja joissa niitä ilmeisimmin jouduttaisiin suurentamaan siten, että järkevä Fjärdsjärvin tapaukseen verrattavissa oleva matkailutoiminta olisi mahdollista, ei ole nostettu esiin.

Tarkastelu osoittaa, että Tammisaaren saaristossa vastaavanlaisia saaria tai kiinteistöjä, joiden sijainti, yleiskaavatilanne, olosuhteet ja kiinteistömuodostus olisivat verrattavissa Fjärdsjärvin tilanteeseen, ei ole paljon tässä tarkastelussa asetetut kriteerit huomioiden. Todennäköisesti sopivimpia saaria ovat:

Itäisessä saaristossa: Österholmen (2)
Halsholmen (4)

Eteläisessä saaristossa: Torrsjärvi (6)
Halsholmen (7)

Tarkastelun johtopäätöksenä on, että ranta-asemakaava ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, eikä näin ollen estä yleiskaavan toteutumista tältä osin. Tarkastelualueilta löytyy muutama vastavanlainen kohde, joissa olosuhteet ovat verrattavissa Fjärdsjärviin. Näillä alueilla olisi mahdollista käynnistää vastaavanlainen ranta-asemakaavoitusprosessi vaikutusarvioineen. Muilta osin ei yleiskaavoista löydy alueita, joiden olosuhteet vastaisivat tarkastelussa asetettuja kriteereitä.

Fjärdsjärvin ranta-asemakaava ei näin vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua tai estä yleiskaavan toteutumista muilta osin.