



Bölen Kotimetsä 2 -asemakaava

Kaavoitusosasto

Luonnos 22.4.2020

Ehdotus 23.6.2021

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

KAATAEHDOTUS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
06/2021

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.3 Kaavan tarkoitus.....	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	1
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	2
2. TIIVISTELMÄ	2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	2
2.2 Asemakaava.....	2
2.3 Asemakaavan toteutus.....	2
2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset	3
3. LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Palvelut.....	6
3.1.5 Liikenne	6
3.1.6 Virkistys	6
3.1.7 Tekniset palvelut.....	6
3.1.8 Hulevesi	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	12
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.2.1 Osalliset	12
4.2.2 Vireilletulo	13
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	13
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Kaavan rakenne.....	16
5.1.1 Mitoitus	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3 Aluevaraukset	16
5.3.1 Korttelialueet.....	16
5.4 Kaavan vaikutukset	17
5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	18
5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	18
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	18
5.6 Nimi	18
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
6.1 Toteutuksen seuranta	18

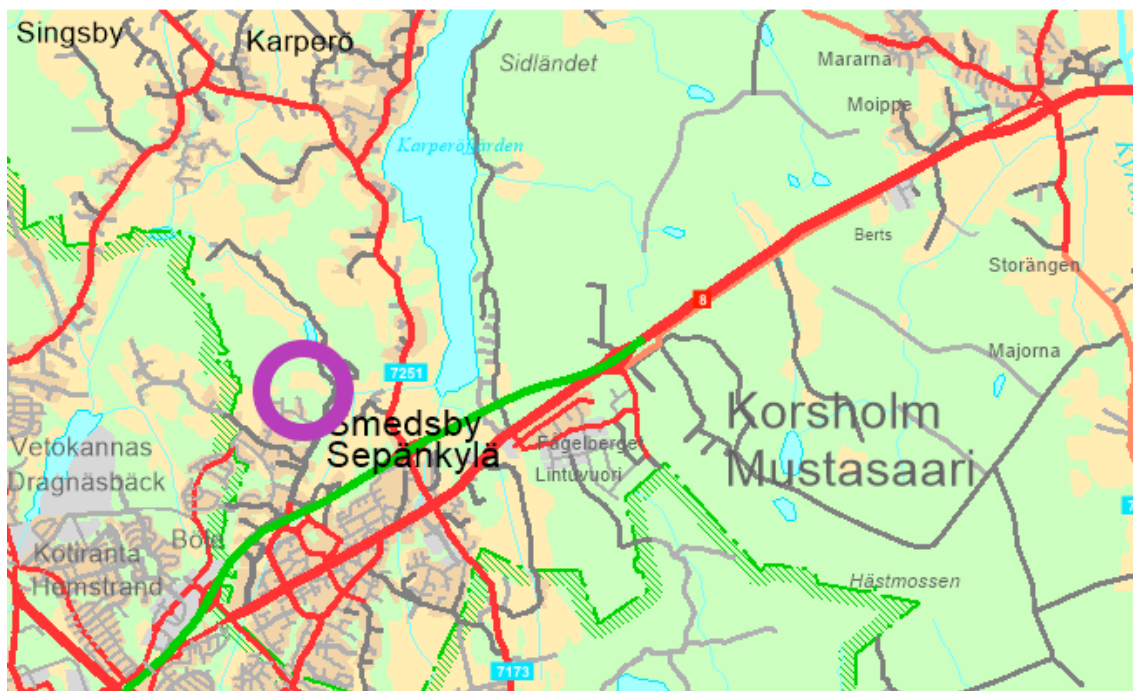
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Böle
Kiinteistöt:	Osa kiinteistöstä Björkkärr RN:o 1:167, osa kiinteistöstä Kron RN:o 1:158 (yksityisomistuksessa)
Kaavan nimi:	Kotimetsä 2, asemakaavan laajennus
Kaavan mittakaava:	1:2 000
Kaavatunnus:	499-1863/19

1.2 Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee noin 2,2 kilometriä Mustasaaren kuntakeskuksesta Sepänkylästä pohjoiseen. Suunnittelualue muodostaa Kotimetsä 1 -asemakaava-alueen välittömän pohjoisen jatkeen. Osa suunnittelualueesta ulottuu lännessä Vaasan rajalle.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu ympyrällä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavoituksen tarkoituksena on Bölen osayleiskaavan mukaisesti luoda edellytykset erillispientalojen sekä rivi- ja paritalojen rakentamiselle.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaava koostuu kartasta, kaavamääräyksistä ja kaavaselostuksesta. Kaavaselostuksessa esitellään kaava-alueen lähtötiedot sekä asemakaavan tavoitteet ja perustelut.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|---|---------|
| - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | Liite 1 |
| - Seurantalomake | Liite 2 |

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

1. Bölen osayleiskaava, 2004
2. Luontoinventointi 2017
3. Luontoinventointi 2013

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- | | |
|-----------------|---|
| 8.6.–7.7.2020 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä. |
| 8.6.–7.7.2020 | Asemakaavaluonnos oli nähtävillä. |
| xx.xx.xxxx § xx | Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. |
| xx.-xx.xx.xxxx | Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä. |
| xx.xx.xxxx § xx | Yhdyskuntarakentamisen lautakunta hyväksyi asemakaavan. |
| xx.xx.xxxx § xx | Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan. |
| xx.xx.xxxx § xx | Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan. |

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 20,3 hehtaaria. Kun asemakaava vahvistetaan, kunnan asuinalue Bölessä laajenee pohjoiseen. Asemakaava käsittää rivitalojen, paritalojen ja omakotitalojen korttelialueita.

Alueen kaavoituksella edistetään alueen maankäyttöä ja luodaan edellytyksiä tulomuutolle.

Asemakaavan korttelirakenne pyrkii noudattamaan alueen topografiaa. Tällä tavalla kaavaluonnoksessa turvataan myös luonnonarvojen säilyminen. Asemakaavaan sisältyy yksityisomistuksessa olevaa maata, ja yksityisen maanomistajan mielipiteet on otettu huomioon.

Asemakaava käsittää kahdeksan uutta korttelialuetta. Näihin sisältyy kaksi rivitalotonttia, yksi paritalotontti ja yhteensä 24 omakotitonttia.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kunta rakentaa kunnallistekniikan, ja investointi on mukana kunnan toimintasuunnitelmassa.

Asuntotonttien rakentamisesta vastaavat yksityishenkilöt (AO-tontit) ja rakennusurakoitsijat (AP- ja AR-tontit). Rakentaja vastaa tarvittavista maaperätutkimuksista.

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon seuraavasti:

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa asemakaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaava-määräysten vastaisia.

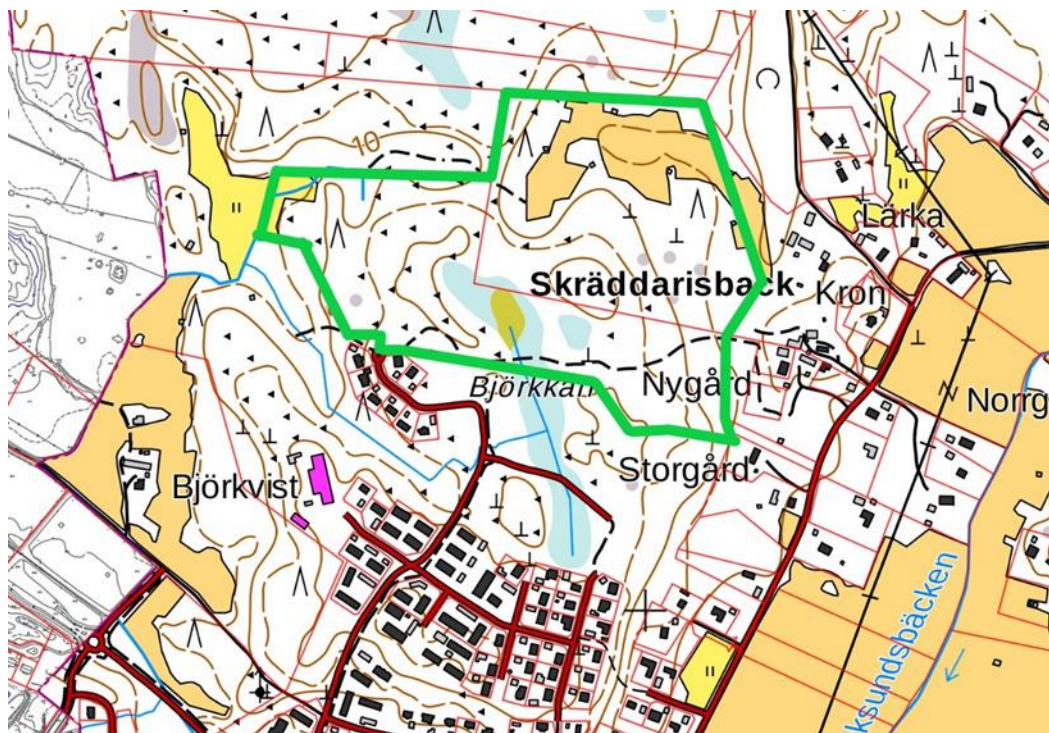
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee noin 2,2 kilometrin päässä kuntakeskuksesta Sepänkylästä. Böle on aiemmin ollut harvaan asuttua aluetta, mutta 1990-luvulla Bölestä tuli haluttu asuinympäristö, minkä jälkeen asutus on lisääntynyt. Aiemmin kaavoitetun Kotimetsä 1 -alueen tontit ovat olleet erittäin haluttuja.

Nyt asemakaavoitettava alue on juuri Kotimetsä 1 -alueen välitön jatke. Suunnittelualue on rakentamaton, ja se muodostuu metsämaasta. Pohjoisosassa on kuitenkin laaja, yksityisomistuksessa oleva peltoalue, jota käytetään tällä hetkellä hevoshakana.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus

3.1.2 Luonnonympäristö

Suuri osa alueesta on metsää. Alue on joiltain osin erittäin kivistä, ja lisäksi alueella on jonkin verran kosteita painanteita. Pohjoisimpana on peltoalue.

Suurella osalla aluetta hallitsevana elementtinä on avokallio tai lähellä maanpintaa oleva kallio. Joissain osissa ja etenkin suunnittelualueen itäosassa maanpinta on paikoitellen suurten kivenlohkareiden peittämä. Suunnittelualueen eteläosassa on melko suuria kosteikkoalueita. Myös alueen länsiosassa on kosteikkoalue.

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita.

Alueella on laadittu luontoinventointi vuonna 2017. Inventoinnissa ei havaittu merkkejä liito-oravista, eikä myöskään viitasammakoista.

Luontoinventoinnissa löydettiin alueita, joilla on lepakoita. Raportissa mainitaan, että maankäytön suunnittelussa on mahdollisuuksien mukaan huomioitava lepakoiden esiintyminen. Useat havainnot tehtiin hevoshakana käytettävän peltoalueen läheisyydessä.

Luontoinventoinnissa arvokkaiksi katsotut alueet on asemakaavassa suunniteltu viheralueiksi.



Kuva 3. Kalliota lähellä maanpintaa aivan Kotimetsä 1 -alueen pohjoispuolella.



Kuva 4. Alueen eteläosassa oleva suo, joka on kaavaehdotuksessa osoitettu viheralueeksi (VL-1.



Kuva 5. Alueen koillisosassa olevat peltoalueet, joita käytetään hevoshakana (yksityisomistuksessa)



Kuvat 6 a ja b. Alueella on monessa paikassa suuria siirtolohkareita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole asutusta, lukuun ottamatta pohjoisessa hevoshaan yhteydessä olevia latoja.

Alueen eteläpuolella on vastarakennettuja ja rakenteilla olevia omakotitaloja.

Alueella on paljon polkuja, joita käytetään virkistystarkoitukseen. Aluetta halkoo muun muassa vanha polku, joka on tiettävästi syntynyt ihmisten kulkiessa pohjoisessa sijaitsevasta Koskön kylästä Vaasaan. Polkua kutsutaankin ainakin kansan suussa nimellä ”Kåskväjin” tai ”Koskövägen”. Polku on mahdollisimman pitkälti jätetty asuinkortteleiden ulkopuolelle.



Kuva 7. Selkeä polku, ”Kåskväjin”, kiemurtelee alueen poikki pohjois–eteläsuunnassa

3.1.4 Palvelut

Bölessä on kaksikielinen päiväkot. Muut palvelut ovat kuntakeskuksessa Sepänkylässä.

3.1.5 Liikenne

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä liikenneväyliä. Alueelle tullaan Kotimetsäntien, Metsämäen ja Bölentien kautta.

3.1.6 Virkistys

Lähialue tarjoaa hienot mahdollisuudet kulkea luonnossa kävelypolkujen suuren määrän ansiosta. Botniahallille on linnuntietä matkaa alle 2 kilometriä.

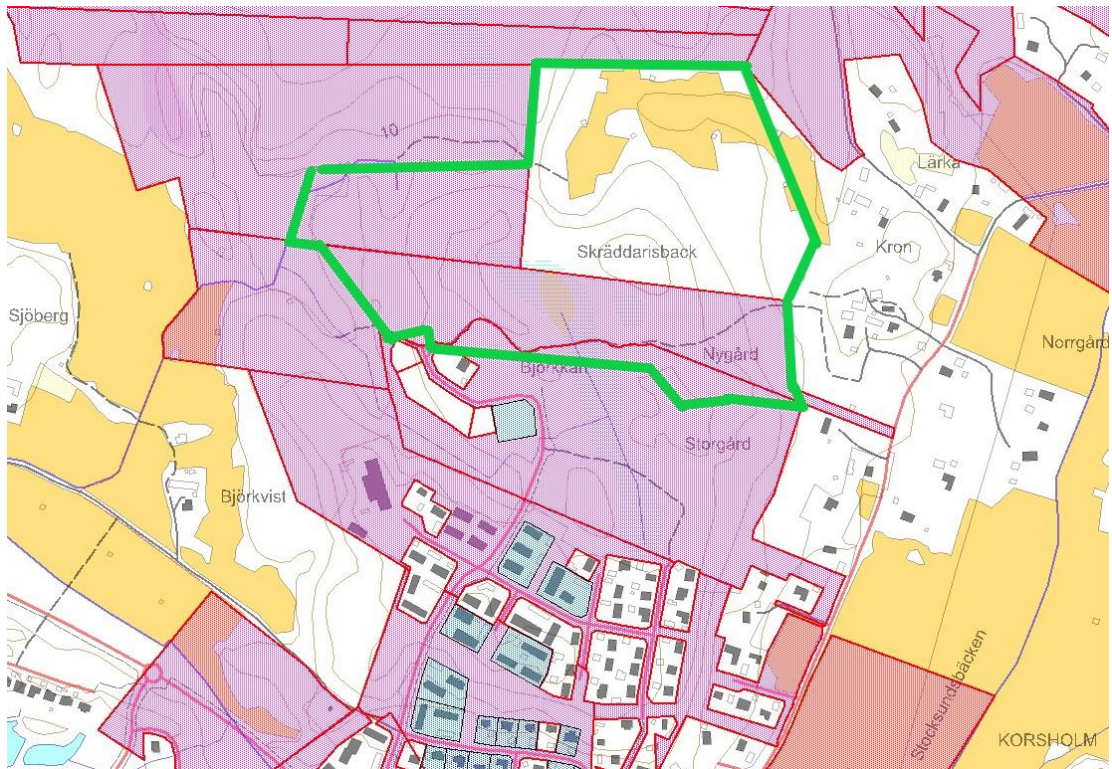
3.1.7 Tekniset palvelut

Vesijohto- ja viemäriverkko on rakennettu suunnittelualueen viereiselle asemakaava-alueelle.

3.1.8 Hulevesi

Hulevesien hallinnan on tapahduttava niin, ettei sillä ole haitallista vaikutusta ympäristöön. Hulevesi imeytetään ensisijaisesti tonteilla, muussa tapauksessa vesi johdetaan kaava-alueen pieniä, avoimia oja ja tieojia pitkin asemakaavaan merkittyihin imeytysaltaisiin (w-1).

3.1.12 Maanomistus



Kuva 8. Kunnan tällä hetkellä omistamat alueet on merkitty punaisella rasterilla

Kunta omistaa suurimman osan alueesta, mutta osa asemakaavan itäosasta on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 14.12.2017, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla vähennetään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020. Se on kokonaismaakuntakaava, joka kattaa koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.

Ehdotuksessa kyseiselle alueelle on seuraavat aluevaraukset:

Taajamatoimintojen alue (A)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille.

Suunnittelumääräys: Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Julkista liikennettä ja kevyen liikenteen verkostoa on kehitettävä julkisten ja kaupallisten palvelujen ja virkistysalueiden saatavuuden parantamiseksi. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Tarkoitus on laatia alueelle asemakaava.

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Vaasan kaupunki lähitaajamineen ja kaupungin läheiset maaseutualueet. Rajaukseen sisältyvät myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat.

Suunnittelumääräys: Vaasaa on kehitettävä maakunnan keskuksena ja osana valtakunnallista kaupunkialueiden verkostoa. Alueelle on kehitettävä toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologiset toiminnot. Kaiken rakentamisen perustana on oltava maisemarakenne ja korkealaatuisen kaupunki- ja maaseutukuvan yhtenäiset kaavoitusperiaatteet. Uudisrakentaminen on sijoitettava niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen on edistettävä ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvattava virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus.

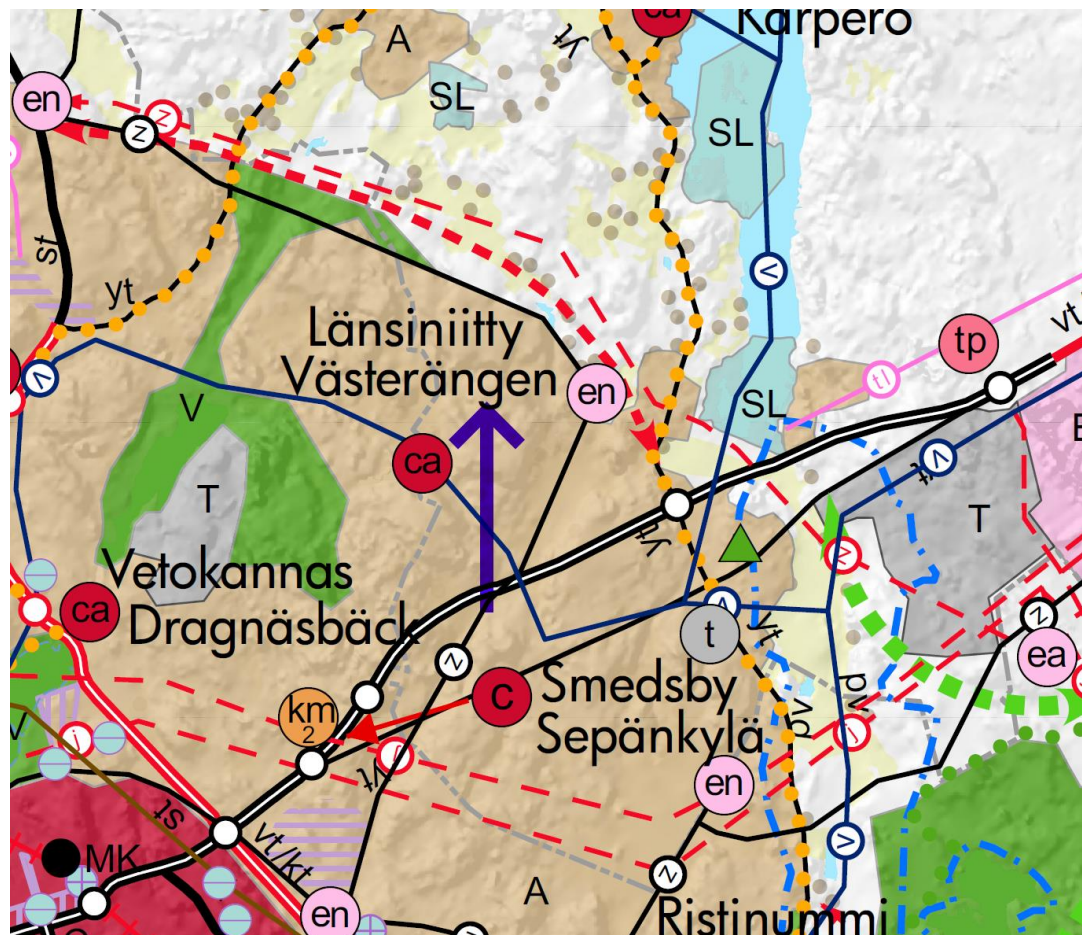
Uudet asunto- ja työpaikka-alueet on sijoitettava suotuisasti julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen väylien kehityksen kannalta. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen. Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena tutkimuksen ja koulutuksen sekä innovaatio- ja yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuutta pitää varmistaa ja kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin.

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Vaasan ja Kokkola-Pietarsaaren lentoasemien lentoturvallisuuden edellyttämät estevapaat vyöhykkeet.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeellä rakennusten, rakenteiden ja laitteiden sekä kasvavan puuston ja muun kasvillisuuden suurin sallittu korkeus vaihtelee sijainnista riippuen. Alueelle suunniteltujen ja pystytettävien rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa on otettava huomioon ilmailulain 158. §. Vyöhykkeelle sijoitettavista tavanomaista ja/tai esterajoituspintaa korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava Liikenne- ja viestintäviraston kanssa.

Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca).

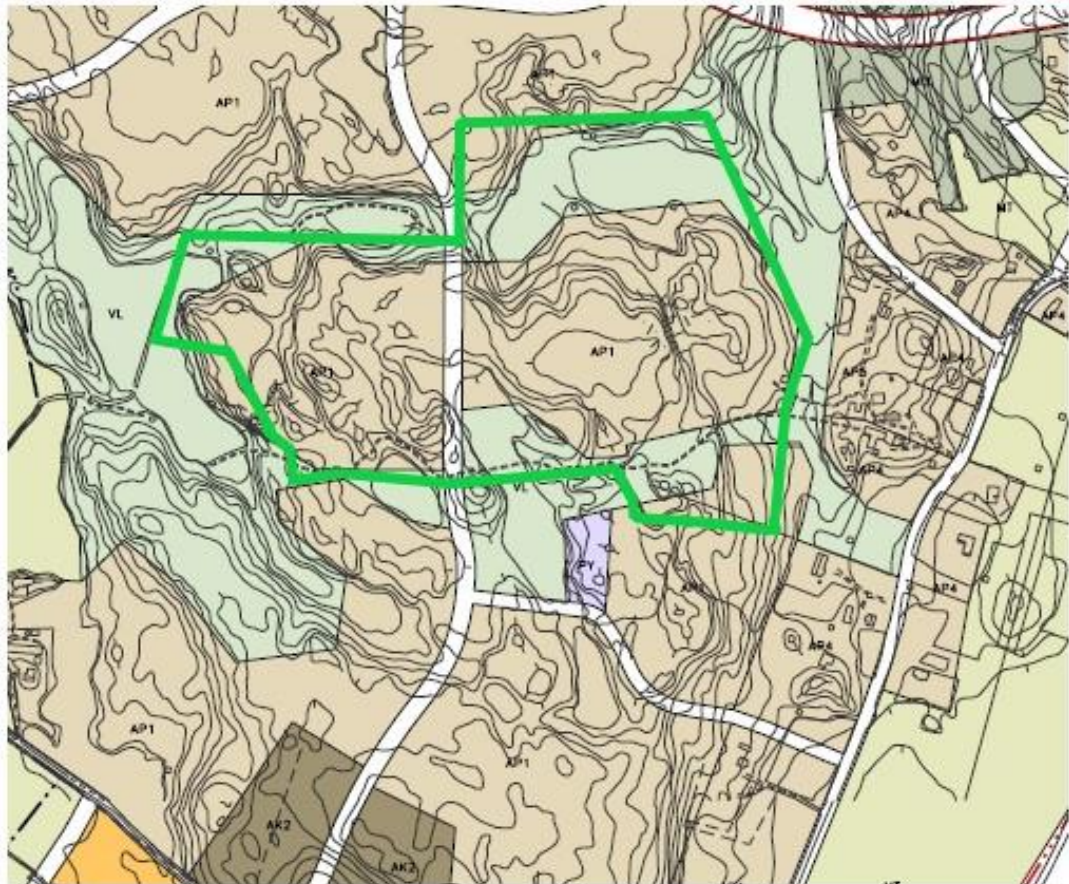


Kuva 9. Ote maakuntakaava 2040:sta, sininen nuoli osoittaa kaava-alueen sijainnin.

Yleiskaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi 27.4.2006 Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan yhteistyönä laaditun Bölen osayleiskaavan (kuva 7). Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Osayleiskaavan mukaan kaava-alueella on seuraavat aluevaraukset:

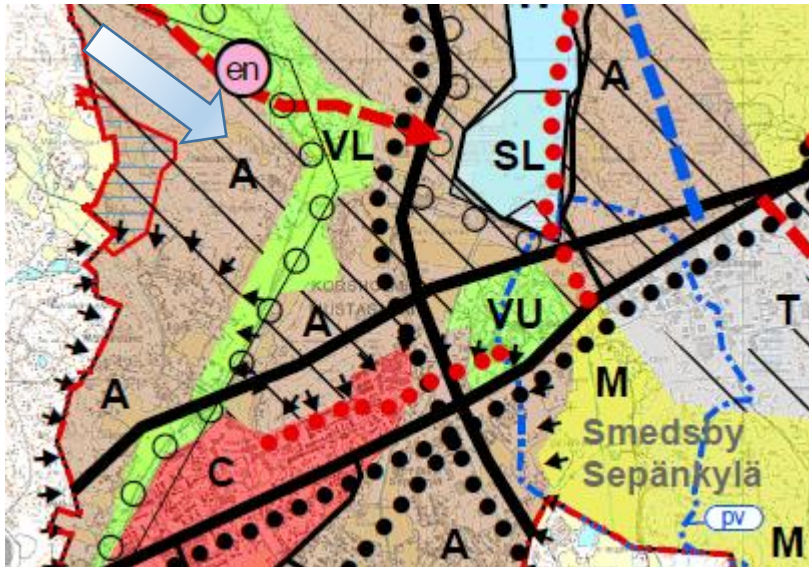
- AP-1 Uusi pientaloalue Alue rakentuu asemakaavojen mukaisesti.
- AP-4 Kyläalue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten sopeutumiseen ympäröivään maisemaan sekä alueen vanhaan rakennuskantaan. Uudisrakentamisen pääosan on oltava 1–2 asunnon taloja.
- AP-5 Maatilojen talouskeskusten alue. Alue varataan maatilojen päärakennuksille ja niihin liittyville talousrakennuksille.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL Lähivirkistysalue.



Kuva 10. Ote osayleiskaavasta.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalla on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteiden ohjaamiseksi laadittu strateginen yleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85.



Kuva 11. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta

Asemakaava:

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

Etelässä kaava-alue rajautuu Kotimetsä 1-alueeseen, jonka asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 28.1.2016 § 8.



Kuva 12. Kotimetsä 1-asemakaava

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys on saanut lainvoiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksen 10.6.2013 § 91 nojalla.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

Mustasaaren kunnanvaltuusto hyväksyi ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60, ja määräykset tulivat voimaan 3.11.2014.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000. Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Barbara Påfs on hyväksynyt pohjakartan 11.6.2021.

Rasitteet

Kaava-alueen rajaukseen sisältyvillä kiinteistöillä ei ole rasitteita.

Luontoinventointi

Alueen viimeisimmän luontoinventoinnin on tehnyt T:mi Lakeuden Luontokartoitus vuonna 2017. Luontoinventoinnissa todetaan, että alueella on muutama metsälain ja/tai vesilain nojalla suojeltu luontotyyppi. Kaavaa laadittaessa nämä alueet on mahdollisimman pitkälti suunniteltu lähivirkistysmetsän alueiksi (VL-1). Lisäksi inventoinnissa mainitaan alueen länsiosassa sijaitseva vanha pelto, joka on tällä hetkellä niittymaata. Alue sijaitsee kuitenkin nyt kyseessä olevan kaavan ulkopuolella.

Luontoinventoinnissa todetaan, että kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja luontotyypppejä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kotimetsä 2 -asemakaava sisältyy kaavoituskatsaukseen 2019, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 26.6.2019 § 119. Kotimetsä 2 -asemakaava sisältyy myös kaavoitusohjelmaan 2019–2023, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 15.11.2018 § 83.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava voi vaikuttaa huomattavasti
- Kunnan hallintoyksiköt

- kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen lautakunta
 - kehittämisjaosto
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - sivistyslautakunta
- Muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - Vaasan kaupunki
 - Vaasan ympäristöseura

4.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin Vasabladetissa, Ilkka-Pohjalaisessa sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaaari.fi ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:n nojalla 8.6.–7.7.2020. Kaavaluonnos oli nähtävillä samaan aikaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n nojalla.

Kaavaluonnokseen saatiin lausunnot rakennuslautakunnalta, ely-keskukselta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja Länsirannikon ympäristöyksiköltä. Näiden lisäksi saatiin myös yksi mielipide.

Rakennuslautakunta kommentoi, että alueen suurien korkeuserojen vuoksi osille tonteista on haastavaa rakentaa. Tässä on lähinnä ajateltu korkeuseroja, joista muodostuu rinteitä VL-1 -alueita vasten. Kaavassa tulisi ottaa kantaa niihin ja siihen, voisivatko ne muodostaa osan VL-1-alueesta. Kaavaan voitaisiin sisällyttää määräyksiä niiden muotoilusta ja maa-aineksista, jotta alueen rakentajia voitaisiin kohdella oikeudenmukaisesti jo lupavaiheessa.

Rakennusten kattomääräyksiä voitaisiin täsmentää, niin että väriksi tulisi musta tai tummanharmaa grafiitti.

Vastine-ehdotus: Asemakaavaehdotuksessa tonttien sijoittelua on tarkistettu tonttien sisäisten korkeuserojen vähentämiseksi. Asemakaavamääräyksissä on määräys, että maatäyttöä saa tehdä vain omalla tontilla. Katon väri täsmennetään määräyksissä rakennuslautakunnan lausunnon mukaisesti.

Ely-keskus arvioi lausunnossaan, että olemassa olevat polut on otettu huomioon sijoittamalla ne lähivirkistysalueelle (VL-1) ja metsätalousalueelle (M, MT). Kuitenkin asuinrakennusten korttelialueet on sijoitettu alueen korkeimmille kohdille, mikä ei ole paras vaihtoehto maiseman kannalta. Asemakaavan jatkotyössä tulisi keskittyä enemmän maisemaan sekä hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen.

Alueella on monia luonto- ja maisema-arvoja, joten ely-keskus varaa itselleen lausuntomahdollisuuden kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa.

Vastine-ehdotus: Asemakaavaluonnoksessa tonttien sijoittelua on tarkistettu niin, että korkeimmat alueet säilytetään koskemattomana luonnontilassa. Kaavaehdotuksessa osoitetaan alueet hulevesien johtamiselle ja käsittelylle.

Pohjanmaan pelastuslaitos toivoo, että asemakaavamääräyksiin kirjoitetaan vaatimus paloturvallisuuden huomioimisesta jäteastioiden sijoittelussa.

Vastine-ehdotus: Asemakaavamääräyksiä täydennetään ehdotuksen mukaisesti.

Länsirannikon ympäristöyksikkö huomauttaa lausunnossaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta puuttuu, mille kaava-alueille asemakaavasta aiheutuu vaikutuksia. He huomauttavat myös, että asemakaavaselostuksen luvussa 5.2. ei ole sisältöä. Lisäksi he toivovat, että kaavamääräyksiin lisätään sana "suositeltavaa" uusiutuviin energiamuotoihin liittyen, niin että kaavamääräys olisi: "On suositeltavaa käyttää uusiutuvaa energiaa". Lopuksi he toteavat pitävänsä hyvänä, että luontoinventoinnin tulokset ja suositukset on otettu huomioon, mutta olisiko luontoarvoja mahdollista korostaa ja siten ohjata kaavaselostuksen sallimien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten rakentamista.

Vastine-ehdotus: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaava-alueiden vaikutusten arvioinnilla. Lukuun 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen täydennetään ehdotusvaiheessa, miten elinympäristöjen suositukset ja alueen hulevesien käsittely on otettu huomioon. Uusiutuvaa energiaa käsittelevä kaavamääräys täydennetään ehdotuksen mukaisesti. Ehdotusvaiheessa VL-alueelle on osoitettu alue, joka on erityisen tärkeä luonnon monimuotoisuuden kannalta (luo-1) ja tälle alueelle ei saa pystyttää yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.

Vaasan ympäristöseura toivoo, että heidät lisätään muihin osalliseen ja että myös heitä tiedotetaan kaavan etenemisestä.

Heidän mielestään kaavan seuraukset luonnon monimuotoisuudelle, uhanalaisille luontotyypeille ja lajeille sekä Bölen alueen virkistysmahdollisuuksille pitäisi selvittää.

Kaavaluonnoksesta he kirjoittavat näin: Kaavaluonnoksen maankäyttö hajottaa ja tuhoaa alueen luontoa. Alue kokonaisuutena on aivan liian arvokas rakennettavaksi, ja pitäisi sen sijaan säästää isona VL-alueena (linnuston vuoksi pitäisi tähdätä 40 hehtaarin suuruiseen yhtenäiseen alueeseen) ja mieluiten tehdä luonnonsuojelualueeksi. Kaavaluonnoksen VL-1 ja M-alueilla ei ole kaavamääräyksiä, jotka ottaisivat huomioon alueen luontoarvot ja suojelisi niitä metsänhoitotoimenpiteiltä. Harvennukset näillä alueilla olisivat vahingollisia luontoarvoille.

Mielestämme kulttuurihistoriallisesti arvokasta ”Kosköväijien”-polkua ei ole otettu riittävästi huomioon, sillä AO-tontit ulottuvat aivan polulle asti ja siten pilaavat maiseman polun varrella sekä polun metsäisen ominaispiirteen. Tämä vahingoittaa myös virkistyskäyttöä.

Luontoselvitys viittaa vuoden 2013 liito-oravaselvitykseen, jonka mukaan liito-oravien elinympäristö ulottuu kaava-alueen itäosiin. Tätä ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa sopivilla aluevarauksilla.

Mielestämme seuraava lause kaavaselostuksessa on suorastaan virheellinen: ”Luontoinventoinnissa arvokkaiksi katsotut alueet on asemakaavassa suunniteltu viheralueiksi”. Korostamme, että kaavaluonnoksessa on otettu huomioon vain alueet, jotka luontoselvitys tunnistaa erityisen tärkeiksi luontotyypeiksi metsä- ja vesilain nojalla. Näihin luontotyypeihin ei kuulu kangasmetsätyypit, ja sen vuoksi kaavaluonnoksessa ei ole ollenkaan huomioitu metsiä. Mielestämme alueen suojelun arvoiset metsät sekä uhanalaiset pesimälinnut ovat itsestään selvästi sellaisia luontoarvoja, joita olisi suojeltava asemakaavassa.

Vastine-ehdotus: Vaasan ympäristöseura lisätään muiden osallisten listaan. Osalliset voivat seurata kaavoitusprosessia kunnan verkkosivuilta ja paikallislehtien kuulutusilmoituksista.

Suuri osa ”Kosköväijien”-polusta on säästetty asemakaavaehdotuksessa, vain lyhyt osa kulkee AO-aluevarausten vieressä. Polku varataan kaavaehdotuksessa ohjeellisenä polkuna, mikä mahdollistaa sen käytön jatkossakin alueen rakentamisen jälkeen, ja mikä saa rakentajat huomaamaan, että alueella on ahkerassa käytössä oleva polku. Kaavoituksella pyritään säästämään tärkeitä polkuja ja kulkuväyliä virkistystarkoitukseen ja samalla sovittamaan yhteen alueiden maankäytön kehittämisen eri intressejä.

Kaavaehdotuksessa osalle VL-1 ja M-alueista kaava-alueen itäosassa on annettu Luo-1-merkintä, jolla turvataan liito-oravan liikkuminen ja siirtyminen eri alueiden välillä. Luo-1-merkinnässä täsmennetään myös puuston piirteitä, tiheyttä ja korkeutta. VL-1-alueiden kaavamääräyksiä täydennetään ehdotusvaiheessa niin, että alueiden luontotyyppiä hoidetaan niiden erityispiirteiden mukaisesti.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti xx.–xx.xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot xxxx. Lisäksi saatiin xxxxx mielipidettä.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on laajentaa Bölessä sijaitsevaa asuinaluetta. Tavoitteena on luoda omakoti-, pari- ja rivitalotontteja, mutta säilyttää suuri osa alueesta viheralueena ja lähivirkistysalueena.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaan sisältyy 22 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa (AO), yksi uusi paritalon rakennuspaikka (AP) ja kolme uutta rivitalon rakennuspaikkaa (AR).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on pyritty noudattamaan luontoinventoinnin suosituksia liito-oravan elinympäristöjen turvaamisesta luonnonsuojelulain 49. §:n nojalla.

Hulevesien hallinnan on tapahduttava niin, ettei sillä ole haitallista vaikutusta ympäristöön. Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tonteilla ja johdetaan kaava-alueen pieniä avo-ojia pitkin suuriin laskuoihin. Kaavakartassa on osoitettu hulevesien johtamisen ja imeyttämisen ojien ja altaiden sarjan ohjeellisia osa-alueita. Asemakaavaehdotuksessa noin 73 prosenttia kaava-alueen pinta-alasta on osoitettu viheralueeksi (VL) ja metsätalousalueeksi (M). Viheralueet edistävät tehokkaasti hulevesien imeytymistä, joten niiden määrä on hulevesien hallinnan kannalta tärkeä tekijä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialueeksi (AO) on varattu 22 tonttia kortteleihin 56 ja 57 sekä kortteleihin 59–62. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,25$ ja kerrosluvulla $1 \frac{3}{4}$. Tonttien pinta-alat ovat noin 970–1 450 m².

Pientalojen korttelialue.

Yksi tontti korttelissa 58 on varattu paritaloille Tontin pinta-ala on 1508 m².

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Korttelialueista 58 ja 61 on varattu kolme tonttia rivitaloille. Tontit ovat pinta-alaltaan noin 2500–4000 m², ja tehokkuusluku (e) on 0,30.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysmetsä (VL-1)

Tähän tarkoitukseen on varattu yhteensä neljä aluetta, jotka käsittävät yhteensä noin 8,2 hehtaaria. Alueille on osoitettu ohjeellisia kävely- ja pyöräteitä sekä LUO-1 ja le.

Maa- ja metsätalousalue (M)

Yksityisomistuksessa olevasta alueesta noin 3,5 hehtaaria on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, joka osin sisältää myös LUO-1 -alueen.

Maatalousalue (MT)

Hevoshakana käytettävät peltoalueet on osoitettu maatalousalueeksi, joka käsittää noin 3,65 hehtaaria.

Suojaviheralue (EV)

Kotimetsäntien viereen on suunniteltu suojaviheralue rajaamaan pientalotontit tiestä.

Tie- ja katualueet

Asemakaavassa Kotimetsäntie jatkuu Kotimetsä 1 -alueelta noin 280 metriä pohjoiseen. Lisäksi kaavaan sisältyy noin 690 metriä muita uusia teitä. Katualueet muodostavat yhteensä noin 1,6 hehtaaria.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9.§:n nojalla kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin. Kaava on laadittu inventointien ja useiden maastokäyntien perusteella. Arviointia täydennetään kaavaprosessin aikana osallisilta saatavan palautteen perusteella.

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavoituksessa on pyritty säilyttämään viimeisimmässä luontoinventoinnissa esiteltyt luontoarvot kaavoittamalla kyseiset alueet lähivirkistysmetsän alueiksi (VL-1), ja merkitsemällä osa luo-1 merkinnällä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla jatketaan Bölen asuinalueen laajentamista osayleiskaavan mukaisesti.

Oletuksena on, että omakotitontit rakennetaan lähinnä lapsiperheiden toimesta. Rivitalotontin rakentaa todennäköisesti jokin rakennusyritys

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne luonnollisesti lisääntyy sitä mukaa kun tontit rakennetaan.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan rakentaminen alueelle on kallista maasto-olosuhteiden ja maaperän vuoksi.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimi

Alueelle muodostettavien teiden nimiehdotukset ovat:

Björnmossevägen – Karhunsammaltie

Vitmossevägen – Rahkasammaltie

Vitmossebacken - Rahkasammalmäki

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvovat rakentamisen osalta rakennusvalvontaviranomaiset (rakentaminen ja puusto), kunnallistekniikan osalta yhdyskuntarakentamisen lautakunta (tiet, vesi- ja viemärijohdot) ja muilta osin ympäristöviranomaiset (ympäristönsuojelu, jätehuolto).

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ja päätös on saanut lainvoiman.

Mustasaarella 23.6.2021

Kaavoitusosasto

Barbara Påfs
Kaavoituspäällikkö

Jim Åkerholm
Kaavoittaja

Mustasaaren kunta
2021



KORSHOLM
MUSTASAARI