



Etelämetsän asemakaava Tölby

Kaavoitusosasto

Luonnos 5.6.2019
Ehdotus 23.6.2021

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

KAABAEHDOTUS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen on laatinut
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
06/2021

Sisälllys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan tarkoitus	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali	2
2. YHTEENVETO	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	7
3.1.4 Palvelut	8
3.1.5 Liikenne	8
3.1.6 Virkistys	9
3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	10
3.1.8 Erityistoiminta	10
3.1.9 Tekniset palvelut	10
3.1.10 Hulevesi	10
3.1.11 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	19
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.2.1 Osalliset	19
4.2.2 Vireilletulo	19
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	19
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	27
4.3 Asemakaavan tavoitteet	27
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	27
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1 Kaavan rakenne	29
5.1.1 Mitoitus	29
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3 Aluevaraukset	29
5.3.1 Korttelialueet	29
5.3.2 Muut alueet	32
5.4 Kaavan vaikutukset	33
5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	34
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	34
5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	34
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.6 Nimi	35
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
6.1 Toteuttamisen seuranta	36

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari
Kunnanosa: Tölby, 231
Kiinteistöt: Söderskog RN:o 3:57, Bergkulla RN:o 30:4 ja Vaasa-Närpiö RN:o 895:2:3.
Kaavan nimi: Etelä metsän asemakaava
Kaavan mittakaava: 1: 2 000
Kaavatunnus: 499-1104/18

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnan Tölbyn kylässä. Alue sijaitsee linnuntietä noin 10 kilometrin päässä Mustasaaren kuntakeskuksesta ja noin 10 kilometrin päässä seutukeskuksesta Vaasasta. Asemakaava käsittää noin 68,5 hehtaarin alueen. Alueen summittainen sijainti ilmenee kuvasta 1.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on muuttaa alueelle vahvistettua hevosurheilukeskuksen asemakaavaa ja luoda alue asumistarkoitukseen.

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

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake.

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Kartat sähkö- ja televerkosta sekä vesijohto- ja viemäriverkosta
- Luontoinventointi, 2018/FCG
- Vaasan seudun hevosurheilukeskuksen asemakaava-alueen vesihuolto ja hulevesien johtaminen, 2010, Airix Ympäristö Oy

2. YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

10.10.2018 § 177	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:n nojalla.
18.10-16.11.2018	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
5.6.2019 § 108	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheessa.
7.6.-8.7.2019	Asemakaavan luonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx-xx.xx.xxxx	Kaavaehdotus oli 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

Asemakaavalla pyritään luomaan uusi, laadukas asuinalue, jossa on terveellinen, viihtyisä ja turvallinen ympäristö käyttäjiensä tarpeisiin. Alueen laajuus ja sijainti huomioiden suunnittelun aikana tutkitaan myös, tarvitaanko alueelle aluevarauksia yleisille rakennuksille, esimerkiksi opetustoimintaa tai julkisia lähipalveluja palvelevia rakennuksia varten. Lisäksi arvioidaan palvelu- ja liikerakennusten aluevarausten tarve.

Asemakaavoitus tukee olemassa olevia rakenteita ja tieverkkoa.

2.3 Asemakaavan toteutus

Alue on kunnan omistuksessa. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kunnallistekniikka on rakennettu hyväksytyn investointiohjelman mukaisesti. Kun kunnanvaltuusto myöntää talousarviovaroja alueen toteuttamiseen, on otettava huomioon myös Rantatien alikulku.

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 asemakaavamääräysten vastaisia.

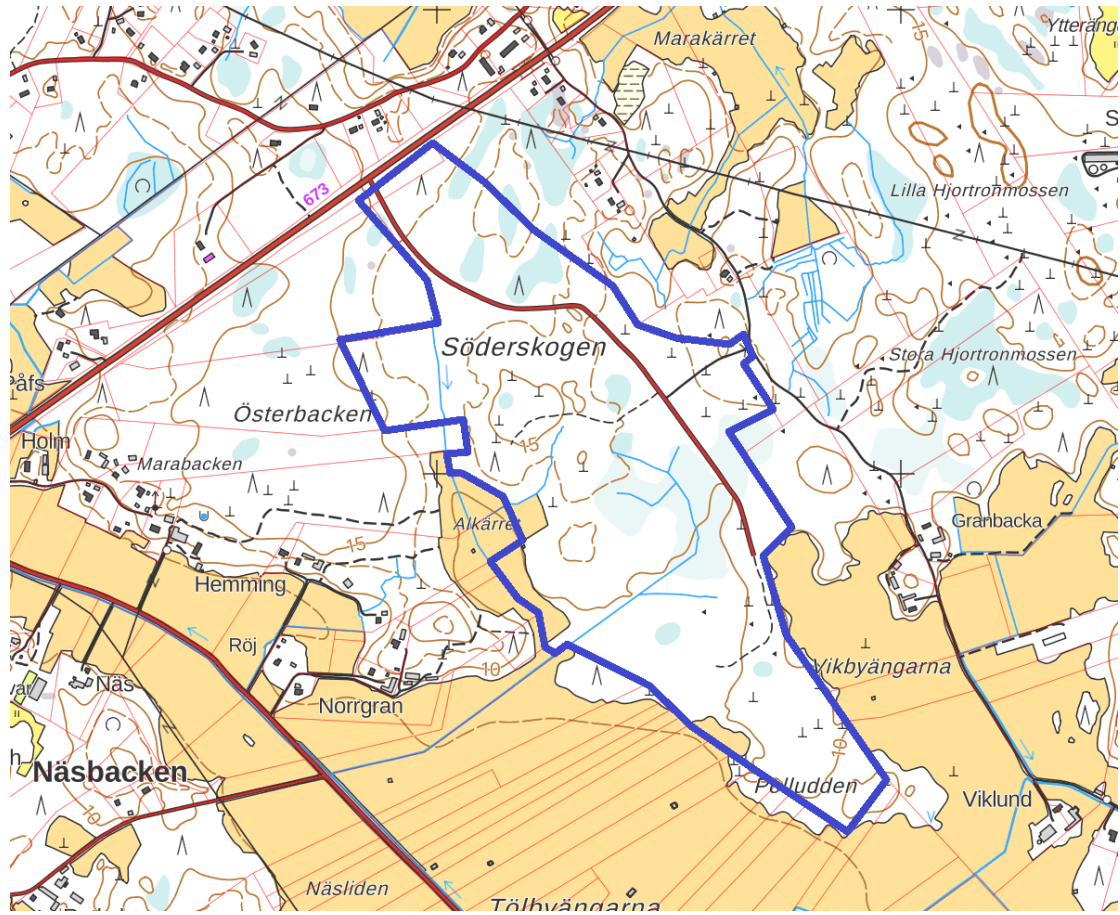
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava käsittää noin 68,5 hehtaarin alueen Rantatien eteläpuolella Tölbyssä. Kaava-alue muodostuu suurimmaksi osaksi metsämaasta, joka on suurelta osin avohakattu viime vuosikymmenen aikana. Kaava-alueen eteläosissa on muutamia pienehköjä peltoalueita Tölbyn niittyjä vasten. Maaston korkeussuhteet ovat +8,0–+17,0 metriä.

Lähialue on pääasiassa harvaan asuttua maaseutualuetta, jossa on avoimia peltomaisemia. Asutus on keskittynyt avoimiin peltoalueisiin rajautuville metsäalueille. Lähialueella on useita tuotantotiloja ja talouskeskuksia, joissa viljellään viljaa. Tölbyn–Vikbyn alueen asukasluku 31.12.2018 oli 647 henkeä ja 31.12.2020 asukasluku oli 630 henkilöä.



Kuva 2. Kaava-alueen likimääräinen raja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue käsittää metsämaata, ja alueen lounaisosissa on jonkin verran peltomaata. Metsämaa on pääosin mänty- ja kuusivoittoista, lehtomaista ja tuoretta kangasmetsää. Lehtipuita kuten haapaa ja koivua kasvaa lähinnä peltojen laitamilla.

Alueella on myös karuja ojitettuja suoalueita ja paikoitellen metsäisiä, luonnontilassa olevia suoalueita. Alueella on pääasiassa nuorta puustoa. Vanhempaa puustoa on kaava-alueen lounaisosissa. Alueella on jonkin verran oja, jotka virtaavat pääasiassa etelälounaaseen. Alueella on paikoitellen avokalliota.



Kuva 3. Tupasvillasuo kaava-alueen koillisosassa.



Kuva 4. Alueella on paikoitellen avokalliota.

Alueesta on laadittu luontoinventointi keväällä/kesällä 2018.



Kuva 5. Näkymä kaava-alueen lounaisosan suuntaan.



Kuva 6. Näkymä kaava-alueen luoteisosan suuntaan.



Kuva 7. Näkymä kaava-alueen keskiosasta nykyiseltä pysäköintialueelta etelään.

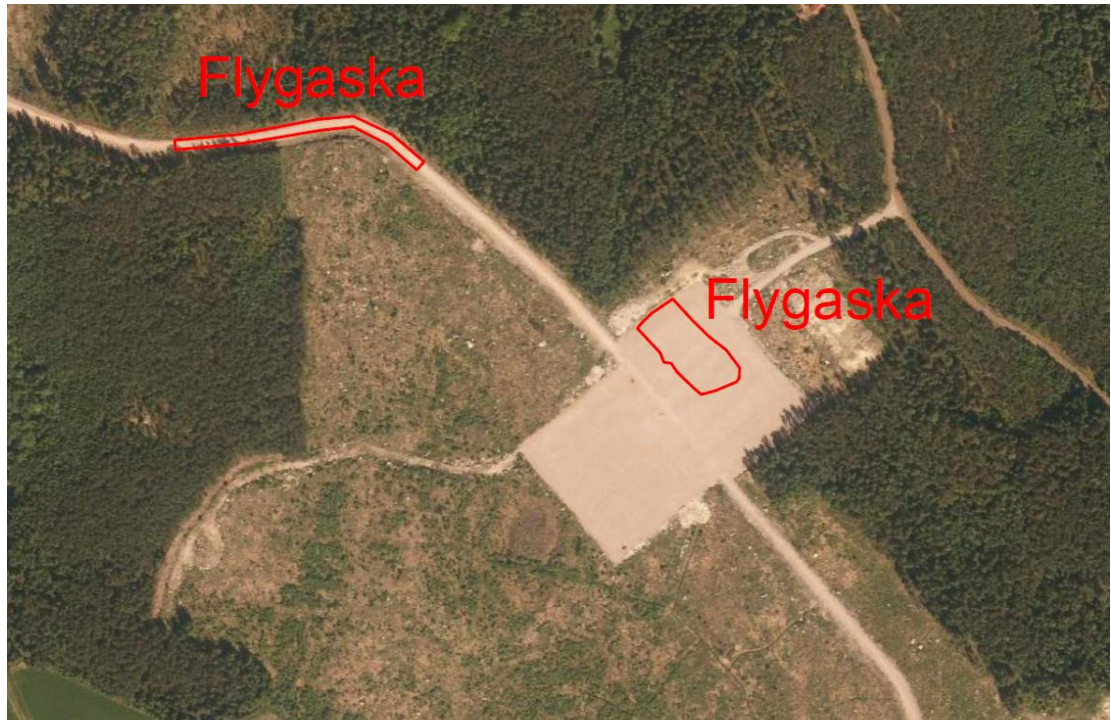
3.1.3

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole asutusta. Kaava-alueen lähellä on monenikäistä asutusta. Rantatielle on rakennettu kääntymiskaistat alueelle. Alueelle on tehty myös suuri pysäköintialue, joka oli tarkoitettu alueelle aiemmin suunnitellun raviradan pysäköintialueeksi.



Kuva 8. Näkymä noin 2 hehtaarin pysäköintialueesta.



Kuva 9. Teitä ja pysäköintialuetta rakennettaessa osalla alueesta on käytetty täyteaineena lentotuhkaa.

3.1.4 Palvelut

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on ruotsinkielinen alakoulu ja päiväkoti. Suomenkielinen koulu ja päiväkoti sijaitsevat Tuovilassa, noin 5 kilometrin päässä kaava-alueesta. Päivittäistavarakauppa ja muita pienimuotoisia palveluja löytyy Sulvalta noin 4 kilometrin päässä kaava-alueesta. Muut palvelut löytyvät seutukeskuksesta Vaasasta noin 10 kilometrin päässä kaava-alueesta.

3.1.5 Liikenne

Alueelle tullaan Rantatieltä. Ajoneuvoliikenteen kannalta liikenneturvallisuus alueelle tultaessa ja sieltä lähdettäessä on hyvä, koska Rantatielle on rakennettu kääntymiskaistat molemmista suunnista. Rantatiellä ei ole kevyen liikenteen väylää, mutta sen suunnittelu on aloitettu keväällä 2021. Alikulun toteuttaminen Rantatien kevyen liikenteen väylän yhteyteen on kyseisen kaava-alueen toteuttamisen edellytys. Kaava-alueelta on rakennettu liittymätie, pelastustie, Vikby ängsvägillem. Pelastustie rakennettiin aiemmin suunnitellun alueidenkäytön mukaisesti sitä suurta ihmismäärää silmällä pitäen, joka alueella olisi yhtä aikaa esimerkiksi ravikilpailujen aikaan.



Kuva 10. Kääntymiskaista kaava-alueelle Sulvan suunnasta.



Kuva 11. Liittymä (pelastustie) kaava-alueelta Vikby ängsvägillem.

3.1.6

Virkistys

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole rakennettuja virkistysalueita. Kaava-alueella ja sen läheisyydessä olevat laajat metsäalueet tarjoavat kuitenkin hienoja virkistysmahdollisuuksia.

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei sijaitse seudullisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurialueella tai valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa ympäristössä. Alueella ei tiettävästi ole muinaisjäännöksiä tai muinaismuistoja.

3.1.8 Erityistoiminta

Kaava-alueen lähiympäristössä on useita maatilojen talouskeskuksia ja talouskeskuksia, joissa harjoitetaan eläintenkasvatusta. Kaava-alueelta on noin 0,3 kilometriä lähimpään maatilojen talouskeskukseen ja noin 0,4 kilometriä lähimpään talouskeskukseen, jossa harjoitetaan eläintenkasvatusta.

3.1.9 Tekniset palvelut

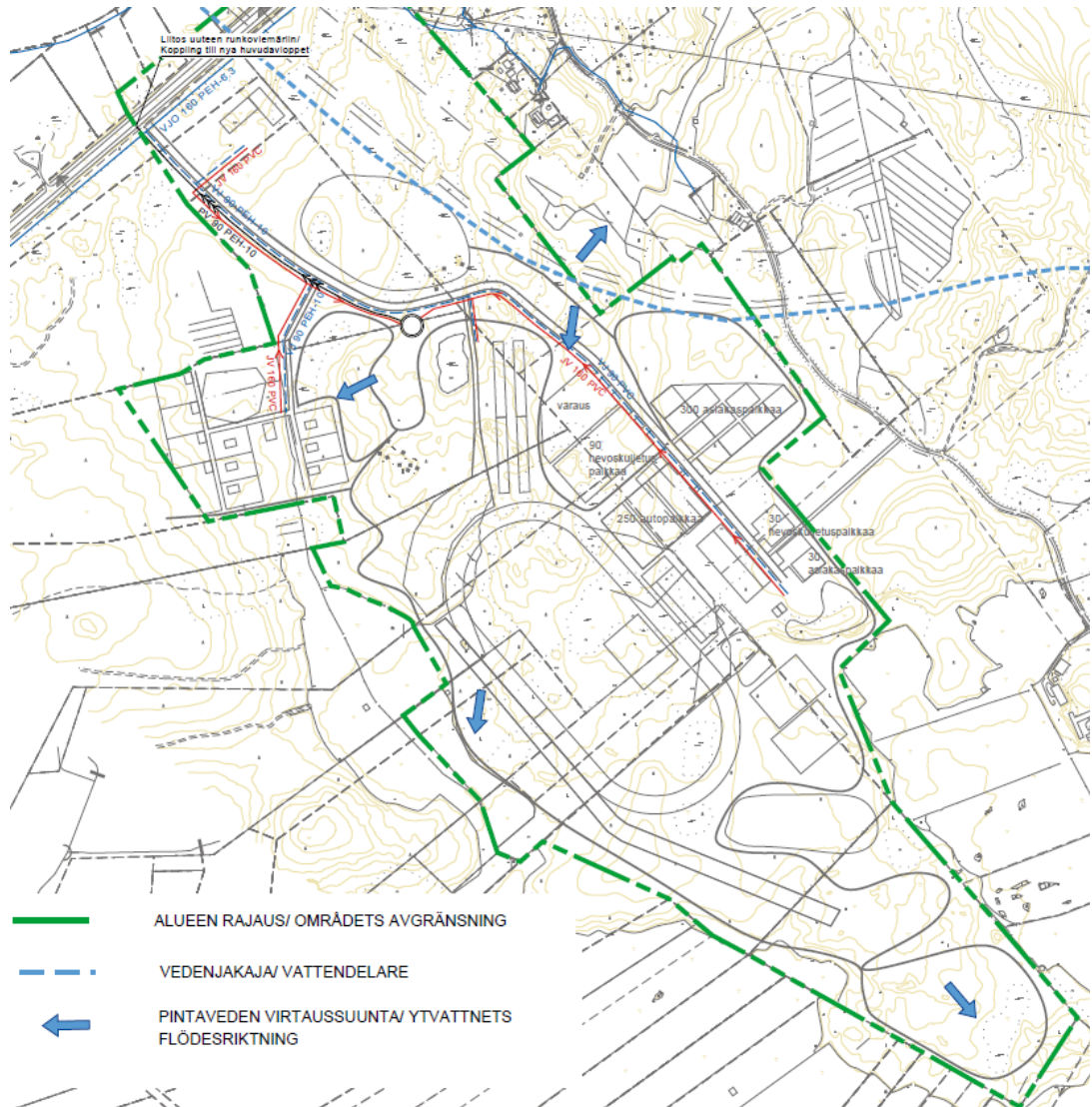
Yhdyskuntarakentamisen lautakunta on 10.10.2018 § 176 vahvistanut Mustasaaren vesijohto- ja viemäriverkon toiminta-alueet. Kyseinen alue sijaitsee osittain vesijohtoverkon toiminta-alueella mutta viemäriverkon toiminta-alueen ulkopuolella.

Vesijohto- ja viemäriverkko on vedetty Rantatien vartta alueen liittymään. Alueelle rakennetun tien varrella on kaapelikaivoja, ja tievalaistusta varten on tehty kaapelivetoja.

3.1.10 Hulevesi

Kaava-alueen pohjoisosassa kulkee päävedenjakaja. Kaava-alueen pintavedet virtaavat pääasiassa koillisesta eteläkaakkoon. Vedenjakaja ja virtaussuunnat käyvät ilmi kuvasta 11, joka sisältyy alueella vuonna 2010 laadittuun hulevesiselvitykseen. Lähialueella ei ole tärkeitä pohjavesialueita tai vesistöjä.

Alueen keskimääräinen vuotuinen sadanta on noin 510 millimetriä, josta noin 200 millimetriä jää jäljelle haihdunnan jälkeen. Valumavesien määrä riippuu sateen rankkuudesta, sateen määrästä, valuma-alueen maanpinnan vedenläpäisevyydestä ja kaltevuudesta. Rakennetuilla alueilla valumavesien määrä on 30–50 prosenttia sadannasta ja rakentamattomilla alueilla osuus on alle 10 prosenttia.



Kuva 12. Ote alueen hulevesien hallintasuunnitelmasta.

3.1.11 Maanomistus

Kaava-alue on kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli 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 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020, ja se tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava on ns. kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.

Maakuntakaavassa 2040 on seuraavat aluevaraukset kyseisellä asemakaava-alueella tai sen yhteydessä:

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

Merkinnän kuvaus: 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 tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden.

Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. 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.

Suunnittelusuositus: Maankäytön suunnittelu ja alueen kehittäminen tulee tehdä kuntarajoja ylittävänä yhteistyönä.

Taajamatoimintojen alue (A)

Merkinnän kuvaus: 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. Alue on tarkoitus asemakaavoittaa.

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

Merkinnän kuvaus: 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.

Tieliikenteen yhteystarve

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemarkinnällä osoitetaan tieliikenneyhteyksien tarve. Tielinjausten täsmälliset sijainnit määrätään yksityiskohtaisemmassa suunnitelmassa.

Suunnittelumääräys: Jatkosuunnittelussa on otettava huomioon tulvasuojaustoimenpiteet, kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot sekä turvattava peruselinkeinojen edellytykset.

Ohjeellinen ulkoilureitti

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemarkinnällä osoitetaan ulkoilureittejä.

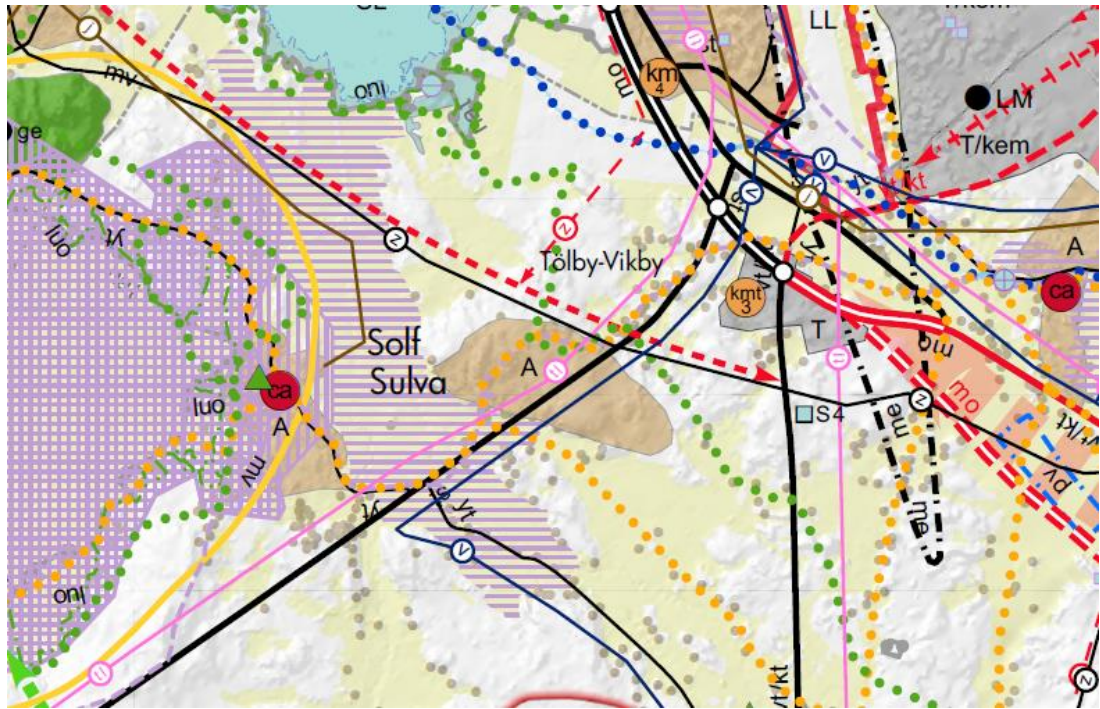
Suunnittelumääräys: Ulkoilureitin yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Ulkoilureittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.

Voimajohto

Merkinnän kuvaus: 110 kW:n ja 400 kW:n voimajohdot osoitetaan linjamerkinnällä. Voimajohtojen aluetta koskee rakentamisrajoitus maankäyttö- ja rakennuslain 33. §:n mukaisesti.

Päävesijohto

Merkinnän kuvaus: Päävesijohdot osoitetaan linjamerkinnällä.



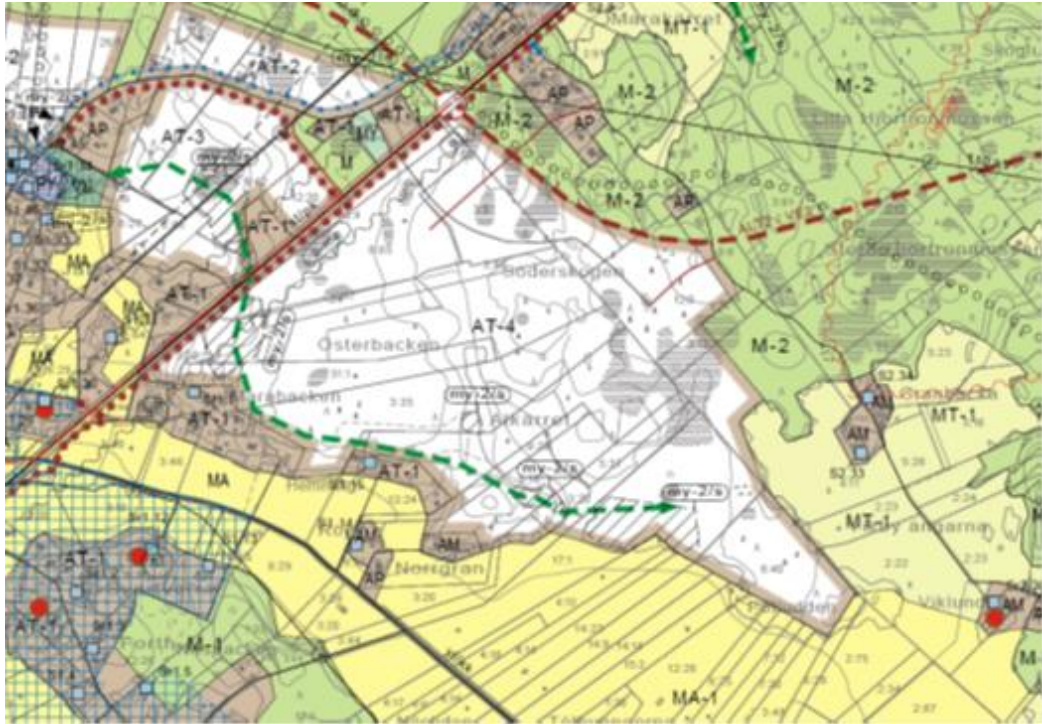
Kuva 13. Ote maakuntakaavasta 2040.

Yleiskaava

Alue sisältyy Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavaan, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 30.3.2015 § 20. Kaava on oikeusvaikutteinen.

Alueelle on osoitettu osayleiskaavassa seuraavat merkinnät: Kyläalue – asemakaavalla suunniteltava kyläasutuksen laajenemialue (AT-4), ekologinen käytävä – viheryhteys, eläimistöltään arvokas alue, jolla ympäristö säilytetään (my-2/s), uusi kevyen liikenteen reitti, uusi kevyen liikenteen alikulku ja liikennemelualue (li-me).

Kaava-aluetta sivuavat seuraavat aluevaraukset: Vaasan satamatien vaihtoehtoiset yhteystarpeet VE2 ja uusi eritasoliittymä.



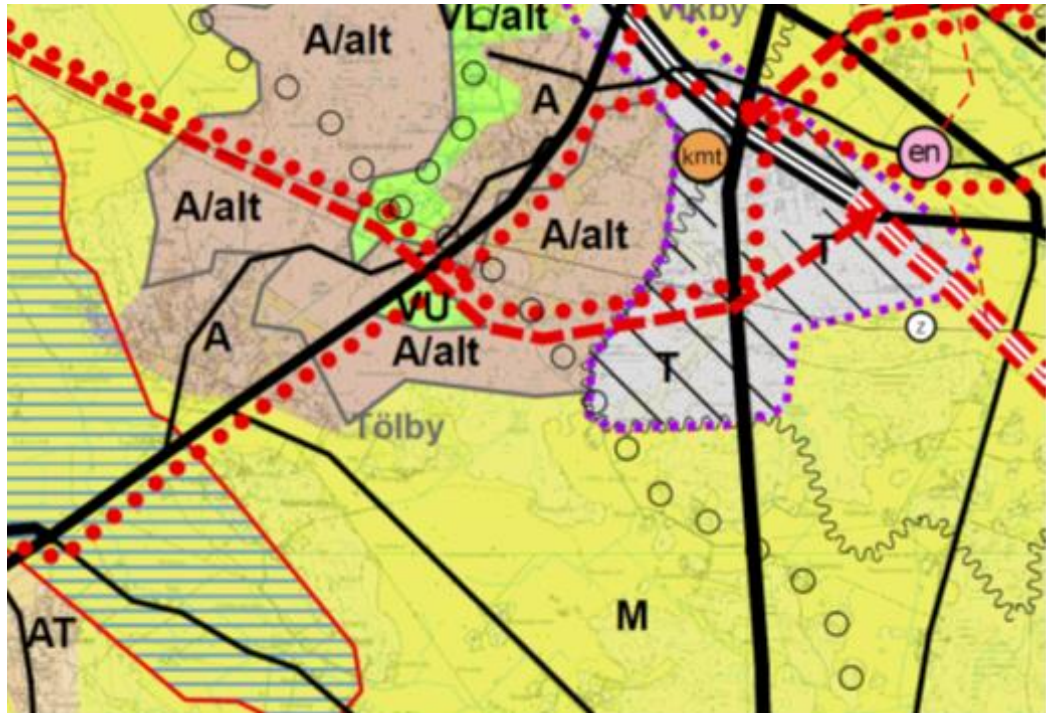
Kuva 14. Ote Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavasta.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalla on strateginen yleiskaava, jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteiden ja maankäytön yleisiä periaatteita, jotka kunnanvaltuusto hyväksyi 10.6.2013 § 85. Strategisessa yleiskaavassa kyseistä kaava-aluetta koskevat seuraavat aluevaraukset: vaihtoehtoinen aluevaraus asuntoalueelle (A/alt), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), muut alueet (M), tieliikenneyhteyksien sekä uuden kevyen liikenteen väylän tarve.

Asemakaava

Alueelle on kunnanvaltuuston 28.4.2011 § 25 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa kyseiselle alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: hevosurheilualue (E-1), erillispientalojen korttelialue (AO-1), liikerakennusten korttelialue (KL), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), autopaikkojen korttelialue (LPA) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet (VU-1 ja VU-2).



Kuva 15. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.



Kuva 16. Alueen voimassa oleva 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 on hyväksynyt ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60 ja ne tulivat voimaan 3.11.2014.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Pohjakarttaa on täydennetty vuonna 2019. Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs hyväksyi täydennetyn pohjakartan 13.5.2019.

Luontoselvitys

Alue sisältyy vuonna 2008 laadittuun luontoinventointiin. Inventointi laadittiin kolmen Tölbyn–Vikbyn alueella sijaitsevan alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Inventoinnin mukaan kyseisellä alueella on muun muassa liito-oravia.

Alueella tehtiin uusi inventointi keväällä/kesällä 2018. Luontoinventoinnissa ilmeni merkkejä liito-oravan esiintymisestä alueella. Lisäksi alueen pohjoisosassa on kaksi tupasvillasuota, jotka täyttävät metsälain 10. §:n mukaisen *erityisen tärkeän elinympäristön* kriteerin.



Kuva 17. Liito-oravan elinympäristöä kaava-alueella.

Satamatie

Ely-keskus on jälleen alkanut tutkia satamatien mahdollisia vaihtoehtoja tavoitteenaan yhdistää Vaasan Vaskiluoto valtateihin 3 ja 8 eteläisessä Helsingbyssä. Satamatien lopullisen linjausvaihtoehdon selvittämiseksi laaditaan yleissuunnitelma. Yleissuunnitelman valmistumisen jälkeen laaditaan juridisesti sitova tiesuunnitelma. Yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä selvitetään satamatien suunnitellun linjauksen vaikutukset. Vaikutukset selvitetään ensisijaisesti viranomaisnäkökulmasta arvioimalla vaikutukset ympäristöön, luontoon ja maisemaan sekä talouteen.

Satamatien ensisijaisena tarkoituksena on vähentää Vaasan kaupungin keskustan läpi kulkevaa raskasta liikennettä ja luoda logistiikkakäytävä yhdistämään Vaskiluodon satama ja Laajametsän–Granholmsbackenin alueella sijaitseva Gigafactory-alue. Alustava tielinjausten yleissuunnitelma laadittiin jo vuonna 2017.

Mustasaaren kunnan näkökulmasta on tarpeellista tutkia toisenlaisen maankäytön vaikutukset ja tulevat mahdollisuudet satamatien vaikutusalueella. Alueen tulevan maankäytön suunnittelun pohjaksi laaditaan vaikutustenarviointi, joka tukee kunnan tulevaa kannanottoa ja päätöstä satamatien linjauksesta. Vaikutustenarviointi antaa myös vastauksia, kuinka muu katu- ja tieverkko voidaan parhaiten liittää sekä satamatiehen että valtateihin 3 ja 8 Gigafactory-alueen logistista kokonaisuutta ajatellen. Mustasaaren kunta aikoo siis teettää vaikutustenarvioinnin, jonka tarkoituksena on tarkastella mahdollista satamatietä laajemmasta näkökulmasta ottaen kunnan edut huomioon. Tavoitteena on, että vaikutustenarviointi valmistuu syksyllä/talvella 2021.

Kevyen liikenteen väylä Rantatien varteen välillä Vikby–Sulva

Kevyen liikenteen väylän suunnittelu Rantatien varteen välillä Vikby–Sulva on aloitettu keväällä 2021. Suunnittelu sisältää myös alikulut parantamaan alueiden saavutettavuutta Rantatien molemmin puolin. Suunnittelussa päätetään liittymien tarkka sijainti, suljettavat liittymät ja alikulkujen sijainnit.

Suunnittelun on määrä valmistua vuoden 2021 aikana. Kevyen liikenteen väylän toteuttaminen sisältyy valtion investointiohjelmaan tulevien 12 vuoden ajalle. Karkean arvion mukaan hankkeen toteuttaminen maksaa noin 2,7 miljoonaa euroa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

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
 - sosiaalilautakunta
 - nuorisovaltuusto
 - kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
 - elinkeinoneuvosto
- Muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Vaasan kaupunki
 - Maalahden kunta
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:n mukaisesti 18.10.–16.11.2018. Nähtävilläolon aikana saatiin lausunto Etelä-Pohjanmaan ely-keskukselta. Lisäksi Vaasan Sähköverkko Oy ilmoitti antavansa lausunnon vasta ehdotusvaiheessa. Nähtävilläoloaikana tuli myös suullinen mielipide yhdeltä rajanaapurilta.

Ely-keskus huomautti lausunnossaan, että alueen kehittäminen asuntoalueeksi saattaa edellyttää uuden kevyen liikenteen alikulkuyhteyden rakentamista Rantatielle ja että suunnittelussa tulee erityisesti huomioida Granholmsbackenin ja Laajametsän suurteollisuusalueiden liikenne- ja työpaikkatarpeet. Alueen jatkosuunnittelu on syytä kytkeä satamatielinjausta koskevaan ratkaisuun, ja kaavahankkeen osalta tulee pyytää ely-keskuksen lausuntoa ja tarvittaessa järjestää erillinen viranomaistilaisuus.

Suullisessa mielipiteessä rajanaapuri eli kiinteistön 499-423-4-11 omistaja kysyy, onko kaava-alueelta mahdollista saada tieoikeus hänen kiinteistölleen, jolle on Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus.

Koska kyseinen kiinteistö rajautuu Vikby ängsvägiin ja liittymä suunniteltuun rakennuspaikkaan voidaan järjestää sitä kautta, ajo-oikeuden (ajo) osoittamista asemakaavaluonnoksessa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetun alueen poikki ei pidetä perusteltuna.

Asemakaavan luonnos käsiteltiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnan kokouksessa 5.6.2019 § 108. Kokouksessa keskusteltiin alueen vaihtoehtoisista nimiehdotuksista, sillä monien mielestä ”Alkärret”-nimellä oli kielteinen kaiku. Keskustelun jälkeen alueen asemakaavan nimeksi päätettiin Söderskogen – Etelämetsä.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 7.6.–8.7.2019 maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n mukaisesti. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Etelä-Pohjanmaan ely-keskukselta, Pohjanmaan liitolta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, rakennuslautakunnalta, Länsirannikon ympäristöyksiköltä, kehittämisjaostolta, elinkeinoneuvostolta, sivistyslautakunnalta, vanhusneuvostolta ja vammaisneuvostolta. Lisäksi nuorisovaltuuston aikomuksena oli antaa lausunto, mutta sitä ei annettu, koska nuorisovaltuusto ei ollut päätösvaltainen, kun asiaa oli tarkoitus käsitellä. Yksityishenkilöiltä ei saatu mielipiteitä.

Etelä-Pohjanmaan ely-keskus on lausunnossaan todennut antaneensa lausunnon myös silloin, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli asetettu nähtäville. Ely-keskus on yleisesti todennut, että kaavaluonnos on laadittu maisemarakenteen ja sen erityispiirteiden pohjalta, ja että hulevedenkäsittelylle ja ylijäämämassoille on varattu alueet osana maisemarakennetta. Lisäksi asemakaavan luonnoksen todetaan olevan Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavan mukainen, mutta alueen sijainti Rantatien eteläpuolella erillään Sulvan ja Tölbyn kylärakenteista on ongelmallinen saavutettavuuden, kunnallistekniikan rakentamisen sekä Satamatien vaihtoehtoisten tielinjausten kannalta.

Jatkosuunnittelussa on syytä selvittää tarkasti kunnallistekniikan toteuttamisen kustannukset ja aikataulu sekä mitä vaikutuksia julkisten palvelujen rakentaminen alueelle aiheuttaa Sulvan ja Tölbyn palvelurakenteille.

Suunnittelun yhteydessä on arvioitava myös satamatien eri linjausten eli vaihtoehtojen 1 ja 2 vaikutukset, ja mitä vaikutuksia näillä vaihtoehdoilla on alueiden käyttöön ja mahdollisiin liittymäjärjestelyihin.

Satamatien linjaus saattaa vaikuttaa myös mitoitukseen ja alueiden käyttöön kaava-alueen pohjoisosassa, jonne on osoitettu palvelurakennusten korttelialue (P) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Vaikutukset on selvitettävä ja ennakoitava kaavoituksen yhteydessä.

Liikenteen osalta ely-keskus toteaa, että nähtävillä olleissa maakuntakaavan 2040 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä luonnoksessa on osoitettu tieliikenteen yhteystarve Vaasan satamaan. Alueen maankäyttö on suunniteltava siten, että yhteystarve on mahdollista toteuttaa tulevaisuudessa. Ely-keskuksen liikenteen vastuualue katsoo, että alueen maankäyttö on suunniteltava ensisijaisesti muuta maankäyttöä kuin asutusta varten. Alueella ei ole joukkoliikennettä eikä kevyen liikenteen väylää. Lähin koulu on noin 2,5 kilometrin päässä kaava-alueelta ja sen lisäksi Rantatien pohjoispuolella. Jotta oppilaat voisivat kulkea koulumatkan turvallisesti, Rantatien yhteyteen tulisi rakentaa alikulku. Koska valtion supistuneet taloudelliset resurssit eivät mahdollista edellä mainittuja liikennejärjestelyjä, uusien asuinalueiden kaavoituksessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja -verkkoja niin auto- kuin jalankulkuliikennettä varten.

Ely-keskuksen liikenteen vastuualueen mukaan asutuksen osoittaminen alueelle ei ole hyvä ratkaisu aluerakenteen, liikenneturvallisuuden eikä liikenteen päästöjen vähentämispyrkimyksen kannalta. Uudisrakentaminen tulee osoittaa olemassa olevien liikenneverkkojen ja palvelujen yhteyteen. Mikäli alueelle tästä huolimatta osoitetaan asutusta, Rantatien yhteyteen tulee rakentaa alikulku ennen asemakaavan toteuttamista. Ely-keskus ei osallistu alikulun rakentamiskustannuksiin.

Asemakaavaa varten tehdyn luontoinventoinnin osalta todetaan, että se on laadittu oikealla tavalla ja että luontoarvot on otettu asemakaavassa huomioon. Luo-1 –merkintää tulee kuitenkin korjata niin, että se tarkoittaa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lisäksi merkintää tulee täydentää niin, että siinä otetaan liito-oravan elinympäristö paremmin huomioon.

Alueen tulevien liikennejärjestelyjen takia ely-keskus katsoo, että olisi hyvä järjestää työkokous ennen asemakaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Vastine-ehdotus: Kevyen liikenteen väylän suunnittelu Rantatien varteen välille Vikby–Sulva on käynnistetty keväällä 2021. Suunnittelu sisältää alikulut kevyen liikenteen käyttöön. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta alueen saavutettavuus paranee, mikä on edellytys esimerkiksi sille, että oppilaiden koulumatka Tölby–Vikby skolaan on turvallinen. Mikäli etelä-Mustasaarella

ilmenee tarve saada uusi isompi koulu, asemakaavassa on varattu alue myös opetustoimintaa palveleville rakennuksille, joihin voi sisältyä sekä päiväkotia että koulu. Julkisen palvelun toteuttaminen alueelle vahvistaa kylärakenteen kehittämistä ja vastaa palvelujen lisäämistarpeeseen, jonka väestömäärän kaksinkertaistuminen Tölbyn–Vikbyn alueella aiheuttaa. Muun kuin julkisen palvelun toteuttaminen Rantatien yhteydessä tukee myös olemassa olevia rakenteita ja palvelee niin paikallisesti kuin myös alueellisesti.

Asemakaavan ratkaisussa on otettu huomioon kaava-alueen pohjoispuolelle suunnitellun Satamatien linjausvaihtoehto sillä tavoin, että kaava-alueen poikki kulkevan päätien pohjoispuolelle ei ole sijoitettu pientalojen tai rivitalojen korttelialueita. Lisäksi opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO) on osoitettu alue, jolla puusto säilytetään (sp). Tämä siltä varalta, että Satamatien linjausvaihtoehto viereisellä alueella tulee ajankohtaiseksi. Luonnosvaiheessa asuin-, liike- ja toimistorakennuksille osoitettu alue (AL) on ehdotusvaiheessa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kyseisen alueen rajausta on pienennetty asemakaavassa mahdollisten tulevien liikenne- ja liittymäjärjestelyjen eduksi. Tältä osin voimassa oleva asemakaava kumotaan. Satamatien vaihtoehtojen 1 ja 2 vaikutustenarviointi on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueen kunnallistekniikan toteuttamisen kustannukset ja aikataulu pohjautuvat kunnanvaltuuston hyväksymään talousarvioon ja investointiohjelmaan. Mitä tulee kevyen liikenteen väylän ja Rantatien alikulun toteuttamiseen, kevyen liikenteen väylä sisältyy valtion investointiohjelmaan tulevien 12 vuoden ajalle. Tarkempaa toteuttamisaikataulua ei ole vahvistettu. Kun otetaan huomioon, että alue on Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu tosiasiassa A-alueeksi ja että kevyen liikenteen väylän suunnittelu Rantatien varteen on käynnistetty, suunnittelu tukee aluerakennetta ja liikenneturvallisuutta koskevia tavoitteita. Alueen toteuttamisen myötä asukkaille voidaan tarjota myös erilaisia julkisen ja yksityisen sektorin palveluja.

Ehdotusvaihetta varten luo-1-merkintään tehdään korjaus niin, että se tarkoittaa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, ja merkintää tarkistetaan, jotta siinä otetaan liito-oravan elinympäristö paremmin huomioon.

Asemakaavaa koskeva työkokous järjestetään syksyllä 2021, kun yleissuunnitelma ja satamatien vaihtoehtoisten linjausten vaikutustenarviointi ja kevyen liikenteen väylän suunnittelu Rantatien varteen ovat edenneet.

Pohjanmaan liiton lausunnossa pidetään hyvänä, että asemakaavan luonnoksessa on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, koska alueen täysimittaisen toteuttamisen myötä Tölbyn alueen väestö kaksinkertaistuu. Lisäksi liitto pitää hyvänä lähtökohtana sitä, että korkeimmat alueet avokallioineen on osoitettu virkistysalueiksi. Mitä tulee hulevedenkäsittelyyn, alueen keskiosassa

olevat kosteikot voitaisiin osoittaa kaavakartassa w-1-merkinnällä, ja kaavaan voitaisiin liittää määräys, että hulevesi on ensisijaisesti imeytettävä omalla tontilla ja sitten johdettava alueen avoimiin ojiin. YO-korttelialueen lentotuhkalla täytettyä pysäköintialuetta varten tulee osoittaa erillinen hulevedenkäsittelyä koskeva kaavamääräys.

Lopuksi liitto toteaa, että asemakaavan luonnos on Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavan, Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2040 mukainen. Liitto pitää asemakaavaratkaisua erityisen hyvänä siltä osin, että kaavaluonnoksessa on yhden kadun varten osoitettu 6–12 omakotitontin ryhmiä, jolloin muodostuu asuinaluekokonaisuuksia, ja tällöin osayleiskaavassa alueelle asetetut tavoitteet täyttyvät.

Vastine-ehdotus: Ehdotusvaihetta varten alueen keskiosassa oleviin kosteikkoihin liitetään kaavamerkintä w-1 ja lisäksi hulevedenkäsittelyä koskevia kaavamääräyksiä täydennetään. Ehdotusvaihetta varten lentotuhkalla täytetyn pysäköintialueen osalta tarkistetaan mahdollisuus lisätä erillinen pysäköintialueen muotoilua ja hulevedenkäsittelyä koskeva kaavamääräys.

Pohjanmaan pelastuslaitos on lausunnossaan huomauttanut, että alueen uutta käyttöä ajatellen YO-korttelialueelle osoitettu ajo-oikeus (ajo) – pelastustie ei ole sijainniltaan paras mahdollinen. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan ajoyhteys tarvitaan, koska pelastusajoneuvojen on tärkeää päästä alueelle kahdesta suunnasta. Lopuksi pelastuslaitos toteaa, että kaavoituksessa on varmistettava pelastusteiden riittävä turvallisuus ajatellen alueen suunnittelua opetustoimintaa palvelevia rakennuksia varten.

Vastine-ehdotus: Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) rakennusaloja on varattu suunnitellun pelastustien molemmiin puoliin niin, että rakentaminen ei vaikuta olemassa olevan Vikbyn Ängsvägin tieliittymän käyttöön. Tien käyttö pelastustienä voidaan turvata, kun opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) piha-alue suunnitellaan tarkemmin. Kaava-alueen kokonaisnäkökulmasta katsottuna pelastustie on sijoitettu strategisesti alueen keskelle.

Vaasan Sähköverkko Oy on antanut lausuntona, että yhtiön tarve noin 6–7 uuden muuntajan sijoittamiseksi alueelle on otettu hyvin huomioon asemakaavaluonnoksessa.

Vastine-ehdotus: Todetaan. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Elisa Oyj:llä ei lausuntonsa mukaan ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine-ehdotus: Todetaan. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Rakennuslautakunta on antanut lausuntonaan, että rakennuksia ei saa sijoittaa alueille, joilla on lentotuhkaa, eikä kaatopaikka-alueiden välittömään läheisyyteen. Rakennuslautakunta on lisäksi huomauttanut, että pintavalunnan kokoaminen on tärkeää, ja alueelle tulee osoittaa tonttikohtaisia liittymiä, jotta alueen toteutuessa ei synny pinta- tai kuivatusvesiongelmia. Kaavamääräyksiin tulisi sisällyttää suositeltava alin, kortteleittain sovitettava sokkelikorkeus, joka on vähintään 700 – 900 mm liittymiskohdan tason yläpuolella. Kaavamääräysten tulee sisältää vaatimukset koskien kattojen korttelikohtaista väriä, julkisivujen väriskaalaa ja rakennusten katon kaltevuutta ja muotoilua.

Ylijäämämassojen (mr) alueet tulee olla suunniteltu, jotta ne voidaan ottaa käyttöön aloitusvaiheessa ja kuljetukset alueelta vältetään. Rakennuslautakunnalla on lisäksi seuraavat ehdotukset kaavan ehdotusvaihetta varten: Viheralueille voitaisiin suunnitella viljelypalstoja ja kaava-alueelle osoittaa korttelialue halleille, jotka olisivat alueen asukkaiden vuokrattavissa verstaiksi/autotalleiksi. Alueen ympäri voitaisiin osoittaa pururata/hiihtolatu, ja kaikki julkiset rakennukset voitaisiin rakentaa kokonaan puusta.

Vastine-ehdotus: Rakennusaloja ei ole osoitettu alueille, joilla on lentotuhkaa, mutta täyttöalueelle on tehty varaus pysäköintialuetta varten. Ehdotusvaihetta varten hulevedenkäsittelyä koskevia määräyksiä on tarkennettu ja huleveden johtamista ja imeytystä varten on osoitettu lisäalueita.

Ehdotusvaihetta varten kaavamääräyksiin on lisätty sokkelikorkeus, samoin korttelikohtaista katon väriä, julkisivujen väritystä ja katon muotoilua ja kaltevuutta koskevat määräykset.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu neljä ylijäämämassojen aluetta (mr), joista kolme on sijoitettu niin, että ne voidaan ottaa käyttöön heti. Koska ylijäämämassojen alueet on sijoitettu nykyisen ja uuden tiealueen välittömään yhteyteen, ylijäämämassojen alueita (mr) ei voi täysin erottaa korttelialueista.

Mahdollisuus sijoittaa viljelypalstoja kaava-alueen rajauksen sisäpuolella oleville peltoalueille on tarkistettu ehdotusvaihetta varten.

Joidenkin lähivirkistysalueiden (VL) poikki on osoitettu ohjeellisia kävelypolkuja. Polut on pyritty osoittamaan niin, että osa alueesta on mahdollista kiertää ympäri suunniteltujen uusien teiden kautta. Mikäli polut halutaan rakentaa pururadaksi tai hiihtoladuksi, erillistä kaavamääräystä ei tarvita.

Ehdotusvaihetta varten ei ole osoitettu korttelialuetta verstaina/autotalleina käytettävien hallien rakentamiseksi. Alue on ensisijaisesti tarkoitettu pientaloasutusta ja siihen liittyviä palveluja varten. Teollisuusalueiden aluevarauksiin verrattavien aluevarausten ei katsota sopivan alueen luonteeseen ja kokonaiskuvaan. Aluevarauksia tämän tyyppiselle toiminnalle on lähimpänä sijaitsevalla teollisuusalueella Vikbyssä.

Ehdotusvaihetta varten opetustoimintaan tarkoitettujen rakennusten korttelialueen (YO) kaavamerkintää on tarkennettu suosituksella, että alueen rakennukset voi hyvin rakentaa puusta.

Länsirannikon ympäristöyksikkö on lausunnossaan todennut, että kolme ympäristönsuojelun näkökulmasta suojelun arvoista aluetta on asemakaavaluonnoksessa saaneet suojelumerkinnyt luo-1 ja luo-2. Lisäksi todetaan, että jatkosuunnittelussa tulee noudattaa hulevesiselvityksen suosituksia ja niitä tulee käyttää vähimmäisvaatimuksina. Lopuksi huomautetaan, että alueen toteuttaminen edellyttää vesi- ja viemäriverkon laajentamista sekä pumppuasemien rakentamista alueelle.

Vastine-ehdotus: Tarkennetut määräykset hulevedenkäsittelyyn ilmoitetaan kaavan ehdotusvaiheessa. Kunnan vesi- ja viemäriverkko laajennetaan alueelle, kun alue toteutetaan asemakaavoitettuna asuinalueena.

Kehittämisjaosto on lausunnossaan kirjoittanut, että kunnan väestökehitys on viime vuosina ollut vaatimattomasti positiivinen, mutta viime vuosien suuret panostukset teollisuusalueisiin mahdollistavat uusia työpaikkoja, mikä kiihdyttää positiivista väestökehitystä. Etelämetsästä on hyvät liikenneyhteydet lähellä sijaitseville Vikbyn ja Laajametsän teollisuusalueille. Myös Runsorissa sijaitseville työpaikoille pääsee nopeasti ja kätevästi.

Koska Etelämetsän alue on uusi, siltä puuttuu sellainen kyläkulttuuri kuin jo kauan asutuilla kylillä on menneisyyden tapahtumineen. Tämä tarjoaa mahdollisuuden luoda alueelle uusi profiili. Jotta alueesta tulisi vetovoimainen, sen luonteen on erotuttava massasta. Profiloinnin tulee perustua alueen luonnollisille edellytyksille. Koska alue on metsän läheisyydessä ja 47 prosenttia alueesta on varattu virkistysalueeksi, ulkoaktiviteetit ja luonnon läheisyys ovat luonnollisesti Etelämetsän luonteen perusta. Kaavassa olisi sen vuoksi osoitettava alueita hiihtoladuille ja luontopoluille. Jos alueella onnistutaan luomaan hyvä kyläyhteisö, saattaa ilmetä tarve esimerkiksi siirtolapuutarhalle, jossa olisi yhteinen kasvihuone. Mustasaaren kunnan ilmasto- ja energiastrategian 2011–2020 yhtenä tavoitteena on rohkaista kiinteistönomistajia siirtymään uusiutuvan energian käyttöön. Siksi voitaisiin edellyttää, että Etelämetsään rakentavat investoisivat maalämpöön, aurinkopaneeleihin, lämpöpumppuihin ja puulämmitykseen.

Vastine-ehdotus: Joidenkin lähivirkistysalueiden (VL) poikki on osoitettu ohjeellisia kävelypolkuja. Polut on pyritty osoittamaan niin, että osa alueesta on mahdollista kiertää ympäri suunniteltujen uusien teiden kautta. Mikäli polut halutaan rakentaa pururadaksi tai hiihtoladuksi, erillistä kaavamääräystä ei tarvita.

Mahdollisuus sijoittaa viljelypalstoja kaava-alueen rajauksen sisäpuolella oleville peltoalueille on tarkistettu ehdotusvaihetta varten. Viljelypalstoille osoitetuille alueille on mahdollista sijoittaa myös pieniä yhteisiä tai erillisiä kasvihuoneita.

Kaavamääräyksiin on sisällytetty erilaisia teknisiä ratkaisuja, joiden perusajatuksena on rakentamisen mukauttaminen siten, että uusiutuvien energiamuotojen käyttöönotto on mahdollista.

Elinkeinoneuvosto on lausunnossaan todennut, että asemakaavaluonnos on kaava, jota kuvaavat ennakointi, hyvä sijainti ja suuri potentiaali. Sijainti saattaa vaikuttaa myönteisesti lähialueen kylien kasvuun. Tonttivaraus päiväkotia ja vastaavia toimintoja varten voidaan pitkällä tähtäimellä nähdä lähialueen suomenkielisten vetovoimatekijänä, koska nykyisessä päiväkodissa paikoista on pulaa. Lisäksi todetaan, että alueen sijainnin takia tulevaisuudessa saattaa ilmetä tarve rakentaa jalkakäytävä ja pyörätie Rantatien varteen. Lopuksi todetaan hyväksi asiaksi, että alueen alkuosassa on strategisesti sijoitettuja tontteja liike- ja muun tyyppiselle yritystoiminnalle, ja että tarve ja kiinnostus näitä tontteja kohtaan saattaa muodostua suureksi, kun ajatellaan kunnan tämän osan varalle tehtyjä kehityssuunnitelmia.

Vastine-ehdotus: Kevyen liikenteen väylän suunnittelu Rantatien varteen on käynnistetty keväällä 2021. Väylän toteuttaminen on valtion investointiohjelmassa tulevien 12 vuoden ajalle. Tarkempaa toteuttamisaikataulua ei ole vahvistettu.

Sivistyslautakunta on lausunnossaan todennut, että viiteen vahvaan palvelualueeseen pohjautuva strateginen yleiskaava tulee ottaa huomioon ja kunnallisia palveluja on ensisijaisesti täydennettävä ja keskitettävä näille alueille. Lapset ja oppilaat osoitetaan ensisijaisesti Sulvan ja Helsingbyn alueen ennestään oleviin yksiköihin. Jos alueen tulomuutto on nopeaa, kaavassa on tarpeen olla aluevaraus päiväkodille, esikoululle ja koululle. Etelämetsästä Tölbyhyn ja Sulvalle tulee toteuttaa kevyen liikenteen väylä, jos oppilaat osoitetaan alueen kouluihin.

Vastine-ehdotus: Asemakaavan toteuttaminen kokonaisuudessaan tarkoittaa, että Tölbyn–Vikbyn alueen väestömäärä kaksinkertaistuu. Tätä silmällä pitäen asemakaavaan on tehty varaus opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO). Mikäli jatkossa ilmenee, ettei tarvetta ole, alueen maankäyttövaraukset on mahdollista tarkistaa. Kevyen liikenteen väylän suunnittelu Vikbyn ja Sulvan välille on käynnistetty keväällä 2021. Suunnittelussa osoitetaan myös alikulut Rantatien yhteyteen jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuuden takaamiseksi.

Vanhusneuvoston antaman lausunnon mukaan on tärkeää, että ikääntynyttä väestöä varten alueelle on varattu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen ja siihen liittyviä esteettömiä asuntoja (YSA-1).

Vastine-ehdotus: Todetaan. Kaavaratkaisu noudattaa vanhusneuvoston toiveita.

Vammaisneuvosto on antanut lausuntonaan, että esteettömän asumisen ja kaupan alueiden suunnittelua ja pidetään hyvänä. Lisäksi huomautetaan, että pääteiden tulee olla riittävän leveitä, jotta rollaattorin ja lastenvaunujen kanssa kulkeminen on turvallista. Vaihtoehtona on kevyen liikenteen väylän rakentaminen. Lopuksi todetaan, että tunneli Rantatien alitse on tarpeen, VU-alueelle voitaisiin rakentaa kaukalon asemesta suuri leikkipuisto, ja kaukalo voitaisiin rakentaa Tölby-Vikby skolan yhteyteen.

Vastine-ehdotus: Kaava-alueen poikki kulkeva päätie on noin 22–24 metriä leveä, mikä tarkoittaa, että tien varrella on riittävästi tilaa kevyen liikenteen väylän tai jalkakäytävän rakentamiseksi. Kevyen liikenteen väylän suunnittelu Vikbyn ja Sulvan välille on käynnistetty keväällä 2021. Suunnittelussa osoitetaan myös alikulut Rantatien yhteyteen jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuuden takaamiseksi.

VU-alueelle voi rakentaa esimerkiksi kaukalon tai pallokenttiä tarpeen mukaan. Kaavamerkintä mahdollistaa myös leikkipuiston rakentamisen.

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

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta. Tarvittaessa pidetään maankäyttö- ja rakennuslain 66. §:n mukainen viranomaisneuvottelu tai vaihtoehtoisesti työkokous viranomaisten kesken.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ohjata alueen kehitystä Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavalla pyritään luomaan terveellinen, viihtyisä ja turvallinen ympäristö käyttäjiensä tarpeisiin. Alueen laajuus edellyttää myös, että palvelutarve turvataan riittävillä aluevarauksilla eri palvelutarkoituksiin.

Alueen sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella lähellä työpaikka-alueita lisää alueen vetovoimaa, joten alueella on hyvät edellytykset muodostua elinvoimaiseksi ja kasvavaksi asuinalueeksi.

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavoittaja on 14.11.2018 ja 10.4.2019 esitellyt kunnan kehittämistiimille hahmotelmia alueen maankäytöstä. Keskustelujen ja palautteen perusteella on laadittu asemakaavaluonnos.

Asemakaavaluonnoksessa lähtökohtana on ollut se, että asutus osoitetaan alueelle rakennetun tien eteläpuolelle ja palvelutoiminnot pääasiassa tien pohjoispuolelle.

Kaavaluonnoksessa alueen päätien eteläpuolelle on osoitettu asuintonttien lisäksi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue, jolle saa sijoittaa palvelukeskuksen asuntoineen. Päätien pohjoispuolelle on varattu opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue, palvelurakennusten alue, energiahuollon alue sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue.

Asemakaavaluonnosta laadittaessa on myös lähdetty siitä, että korkeimmat alueet, missä on paikoitellen avokalliota, jätetään rakentamattomiksi viheralueiksi. Tällä pyritään siihen, että rakennukset eivät hallitsisi liikaa maisemaa ja että hienot avokallioiset alueet säilyisivät kaikkien käytössä lisäten alueen viihtyisyyttä.

Lisäksi asemakaavaa laadittaessa on kiinnitetty huomiota siihen, että rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia (AR) varten varataan paljon tontteja, jotta tuleviin vuokra-asuntotarpeisiin voidaan vastata esimerkiksi Gigafactory-alueen toteutuessa Mustasaarella ja Vaasassa.

Saatujen lausuntojen johdosta ehdotusvaihetta varten tehtyjen muutosten ja täydennysten lisäksi alueen korttelialuevarauksiin on tehty joitakin muutoksia. Luonnosvaiheessa osoitettiin kaksi tonttia, joiden aluevarauksena on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen ja siihen liittyviä esteettömiä asuntoja (YSA-1). Ehdotusvaihetta varten toinen näistä tonteista on muutettu kolmeksi erillistontiksi, joiden aluevarauksena on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialue (AR). Muutos on tehty lähialueen tulevaa vuokra-asuntojen tarvetta silmällä pitäen esimerkiksi Mustasaaren ja Vaasan alueelle toteutettavan Gigafactory-alueen johdosta.

Lisäksi Rantatien lähialueella kaksi tonttia, joiden aluevarauksena oli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), joten korttelialueilla ei sallita asutusta lainkaan. Mahdollisia tulevia liikenneratkaisuja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ja liikenteen melun aiheuttamia haittoja ajatellen kyseiselle alueelle ei osoiteta asutusta.

Lisäksi Rantatie, yleisen tien alue (LT), on poistettu kaava-alueen rajauksesta. Asemakaavassa ei ole myöskään osoitettu kevyen liikenteen alikulkua Rantatien yhteyteen. Väylän ja alikulkujen ratkaisuja ei haluta rajoittaa asemakaavassa, koska kevyen liikenteen väylän suunnittelu välille Vikby–Sulva on käynnistetty keväällä 2021. Kevyen liikenteen väylän ja alikulkujen lopullinen sijoitus päätetään tiesuunnitelmassa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää seuraavat korttelialueet: erillispientalojen korttelialue (AO), asuinpientalojen korttelialue (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), palvelurakennusten korttelialue (P), liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa palvelukeskuksen ja siihen liittyviä esteettömiä asuntoja (YSA-1), ja energihuollon alue (EN). Lisäksi asemakaava käsittää seuraavat alueet: lähivirkistysalue (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alue (le), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1 ja luo-2), alueen osa, missä puusto tulee säilyttää (sp), maisemarakennuskohteeksi varattu alue (mr), ohjeellinen pallokentäksi/kaualoksi varattu alue (upl), hulevesien johtamisen ja imeyttämisen ohjeellinen osa-alue (w-1), ohjeellinen jalankulku ja tie- ja katualueita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on pyritty noudattamaan luontoinventoinnin suosituksia liito-oravan elinympäristöjen turvaamisesta luonnonsuojelulain 49. §:n nojalla sekä erityisen tärkeiden elinympäristöjen säilyttämisestä metsälain 10. §: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 laskuojiin. Kaavakartassa on osoitettu hulevesien johtamisen ja imeyttämisen ojien ja altaiden sarjan ohjeellisia osa-alueita. Asemakaavaluonnoksessa noin 47 prosenttia kaava-alueen pinta-alasta on osoitettu viheralueeksi (VL ja VU). Viheralueet edistävät tehokkaasti hulevesien imeytymistä, joten niiden määrä on hulevesien hallinnan kannalta tärkeä tekijä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialueeksi on varattu yhteensä 93 tonttia 25 kortteliin. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,25$, ja tonteille on sallittua rakentaa 2-kerroksisia taloja. Tontit ovat pinta-alaltaan noin 1 100–1 600 m², suurin osa noin 1 350 m². AO-tonttien yhteispinta-ala on 13,0890 hehtaaria.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, joissa on korkeintaan kolme asuntoa/rakennus, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja asumistarkoituksiin. Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Asuinpientalojen korttelialueeksi on varattu yhteensä 2 tonttia 2 kortteliin. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,30$, ja tonteille on sallittua rakentaa 2-kerroksisia taloja. Tonttien pinta-alat ovat noin 3 000–3 300 m², ja niiden yhteispinta-ala on 0,6248 hehtaaria.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi on varattu yhteensä 12 tonttia 4 kortteliin. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,30$, ja tonteille on sallittua rakentaa korttelialueen mukaan 1½- tai 2-kerroksisia taloja. Tontit ovat pinta-alaltaan noin 2 900–4 000 m², keskimäärin noin 3 600 m². Tonttien yhteispinta-ala on 4,3617 hehtaaria.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Tähän tarkoitukseen on varattu yksi tontti Rantatien yhteyteen. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,30$, ja kerrosluvuksi on osoitettu kaksi kerrosta. Rakennusalan Rantatien puoleiselle sivulle on osoitettu merkintä, jonka mukaan rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyysliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dBA. Tontin pinta-ala on 1,3723 hehtaaria.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Tähän tarkoitukseen on varattu kaksi tonttia. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,30$, ja kerrosluku on 2. Tonttien pinta-alat ovat noin 9 100 m² ja noin 9 300 m², yhteispinta-ala on 1,8414 hehtaaria.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue mahdollistaa sekä koulun että päiväkodin rakentamisen alueelle. Tarkoitusta varten on varattu yksi tontti. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,20$, ja tontille on sallittua rakentaa kahteen kerrokseen. Tontin pinta-ala on 5,0441 hehtaaria. Koska tontti on iso, osa siitä on mahdollista säilyttää luonnontilaisena metsämaana opetustarkoitusta varten, esimerkiksi mörrimetsänä, kaavamerkinnällä alueen osa, missä puusto tulee säilyttää (sp).

Tontilla on jo tällä hetkellä pysäköintialue, ja se osa tontista on myös asemakaavassa varattu ohjeelliseksi pysäköintialueeksi ja ohjeelliseksi saattoliikenteen alueeksi. Kaavassa on otettu huomioon se, että alueella tulee olla pysäköintipaikkoja vähintään 100 autolle. Pysäköintialue on erotettava istutuksilla.



Kuva 18. Näkymä YO-tontin koillisosasta.

Osa nykyisestä pysäköintialueesta on täytetty tuhkalla, ja alueelle on rakennettu vesiallas. Koska pysäköintialue on rakennettu tällä tavalla, alue soveltuu myös jatkossa parhaiten pysäköintialueeksi.

Tontin poikki on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo) Vikby ängsvägille. Ajoyhteys on olemassa tällä hetkellä, ja se tulee säilyttää esimerkiksi pelastustienä. Ajoyhteys voidaan alueen rakentamisen yhteydessä varustaa puomilla tai muulla esteellä läpikulkuliikenteen estämiseksi.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen ja siihen liittyviä esteettömiä asuntoja (YSA-1)

Kerrosalasta 40 prosenttia saadaan käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavia tiloja varten. Tähän tarkoitukseen on varattu yksi tontti. Rakennusoikeudeksi on osoitettu 2 500 m²/tontti, ja tontille on sallittua rakentaa kahteen kerrokseen. Tontin pinta-ala on 1,0772 hehtaaria.

Energiahuollon alue (EN)

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi varatun tontin yhteyteen on osoitettu 0,1912 hehtaarin alue energiahuoltoa varten. Alueelle on mahdollista rakentaa kaukolämpökeskus, jonka polttoaineteho saa olla enintään 2 MW. Rakennusoikeudeksi on osoitettu 200 m², ja rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +12,0 metriä. Alueen on ajateltu palvelevan ensisijaisesti YO- ja YSA-1-tontteja.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Tähän tarkoitukseen on varattu asemakaavassa useita suuria ja yhtenäisiä alueita. Alueelle saa sijoittaa aluetta palvelevia yhdyskuntateknisiä, korkeintaan 10 m²:n suuruisia laitteita. Laitteet tulee sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle asuintonttien rajoista.”

Virkistysalueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo-1, luo-2), leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen ohjeellinen osa (le), maisemarakennuskohteeksi varattu ohjeellinen alue (mr), hulevesien johtamisen ja imeyttämisen ohjeellinen osa-alue (w-1), ajo-oikeus (ajo) ja ohjeellista jalankulkua.

Luo-1-merkintä: Alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä. Alueen osa, jossa on luonnonsuojelulain 49. §:n nojalla suojeltuja liito-oravan lisääntymis-, asuin- ja levähdyspaikkoja. Kaavassa on varattu yksi suuri yhtenäinen alue tällä merkinnällä.

Luo-2-merkintä: Alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä. Alueella on kohteita, jotka ovat suojeltuja metsälain 10. §:n nojalla. Kaavassa on varattu kaksi aluetta tällä merkinnällä. Alueet sijaitsevat vierekkäin.



Kuva 19. Nykyiset kosteikot ja ojat alueen keskiosassa ovat tärkeitä alueen hulevesien hallinnan kannalta.

Maisemarakennuskohteen alue (mr)

Alue tulee toteuttaa viheraluesuunnitelman mukaan. Mr-alueiden on tarkoitus toimia alueen rakentamisesta aiheutuvien puhtaiden ylijäämämassojen lopullisena läjitys- ja varastointipaikkana. Massat ovat puhdasta maa- ja kiviainesta, jota ei

hyödynnetä alueen tienrakennuksessa tai tonttitöissä. Tähän tarkoitukseen kaava-alueelle on varattu neljä erillistä aluetta. Alueiden yhteispinta-ala on noin 1,2 hehtaaria, ja alueille on mahdollista läjittää noin 25 000 m³ maa- ja kiviainesta.

Mr-alueille on osoitettu asemakaavassa likimääräinen korkeusasema eli alueen enimmäiskorkeus sen jälkeen, kun läjitys on päättynyt ja alue on toteutettu virkistysalueeksi. Läjitys tapahtuu alueen toteuttamisen edetessä syntyvien tarpeiden mukaisesti. Mr-alueiden pinta- ja hulevedet johdetaan kaava-alueen avojiin.

Ohjeellisen jalankulun varaukset on linkitetty yhteen katuvarausten kautta, jotta alueelle saadaan polkuverkosto.

VL-alueiden yhteispinta-ala on 32,2156 hehtaaria.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Asemakaavassa on varattu tätä tarkoitusta varten 1,0634 hehtaarin alue opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen yhteyteen. Alueelle on osoitettu ohjeellinen rakennusala (upl), jolle on mahdollista rakentaa pallokenttä ja/tai kaukalo. Rakennusoikeudeksi on osoitettu 500 m², ja alueelle saa rakentaa yhteen kerrokseen.

Tie- ja katualueet

Asemakaavassa on varattu yhteensä noin 4,4 kilometriä katualueita, jotka ovat noin 14–24 metriä leveitä sen mukaan, kuinka suurta aluetta tien on tarkoitus palvella. Alueelle nykyisin johtavan tien eteläpuolelle on osoitettu leveämpi tiealue kevyen liikenteen väylän rakentamisen mahdollistamiseksi. Koko katuverkosta on toteutettu noin 1,2 kilometriä. Katualueiden yhteispinta-ala on 7,6134 hehtaaria.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on kokonaisuudessaan rakentamaton, lukuun ottamatta alueelle johtavaa liittymää ja noin 1,2 kilometrin pituista tietä, noin 2 hehtaarin pysäköintialuetta ja ajoyhteyttä Vikby ängsvägillem.

Rakentamisella on luonnollisesti tietty vaikutus alueen luontoon ja luonnonympäristöön. Alueen erityispiirteet huomioidaan noudattamalla luontoinventoinnin suosituksia, joiden tavoitteena on turvata liito-oravan mahdollisuudet esiintyä alueella jatkossakin sekä säilyttää metsälain 10.§:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt.

Hulevesien hallinnan on tapahduttava niin, ettei sillä ole haitallista vaikutusta ympäristöön. Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tonteilla ja johdetaan kaava-alueen pienempiä oja pitkin suurempiin laskuojiin ja kosteikkoon kaava-alueen keskiosassa.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen kaavoituksella luodaan kokonaan uusi asuinalue osana Tölbyn alueen kyläasutuksen kehittämistä Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat myönteisiä, koska alueen asemakaava käsittää myös palvelurakennusten, liikerakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten aluevarauksia, mitkä lisäävät lähialueen palvelutasoa huomattavasti.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen suunnittelun myötä sekä henkilöauto- että jalankulkuliikenne alueella lisääntyy.

Rantatielle on rakennettu kääntymiskaistat alueen liittymän kohdalle. Tämä lisää liikenneturvallisuutta sekä alueelle tultaessa että sieltä lähdettäessä. Asemakaavassa on varattu riittävän leveitä katualueita, jotta niiden varsille olisi mahdollista rakentaa kevyen liikenteen väyliä. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu Rantatien alittava kevyen liikenteen yhteys Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavan aluevarausten mukaisesti. Osayleiskaavan mukaan asuinrakentamista voidaan sijoittaa alueelle vasta kun uusi kevyen liikenteen alikulku Rantatien ali on toteutettu.

Satamatien linjaus vaihtoehdon 2 mukaisesti vaikuttaa kaava-alueeseen aiheuttaen meluhaittoja ja alueen liittymäjärjestelyjen muutoksen, kun liikenne Vikby ängsvägilä johdetaan kaava-alueen kautta. Asemakaavan ratkaisulla on pyritty minimoimaan vaihtoehdon 2 mukaisen satamatien toteuttamisen vaikutukset. Satamatien toteuttaminen vaihtoehdon 1 mukaisesti ei vaikuta alueen asuinympäristöön eikä viihtyvyyteen samalla tavoin kuin vaihtoehto 2. Vaihtoehdon 1 myötä liikennettä Vikbyn ängsvägilä ei johdetaisi kaava-alueen kautta, ja siten kaava-alueen sisäinen liikenne olisi vähäisempää.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntateknisen huollon, kuten vesi- ja viemärijohtojen ja teiden rakentaminen käy kunnalle rakennusvaiheessa kalliiksi. Alueen toteuttamisessa tulee kiinnittää huomiota myös kevyen liikenteen järjestelyihin, sekä Rantatien varrella, että Rantatien alla. Pitkällä aikavälillä alueen toteuttamisen toivotaan kuitenkin tuovan alueelle lisää asukkaita ja lisää veronmaksajia kuntaan.

Asemakaavaluonnoksessa oli seuraavat varaukset asuinrakentamiseen:

- 93 erillispientalotonttia, asukasmäärä 3,0/talo.
- 11 rivi- ja paritalotonttia, 140 asuntoa, asukasmäärä 1,5/asunto.
- Kaksi YSA-1-tonttia, yhteensä noin 30 asuntoa, asukasmäärä 1,5/asunto.
- Kaksi AL-tonttia, yhteensä noin 30 asuntoa, asukasmäärä 1,5/asunto.

Asemakaavaluonnoksen aluevarausten perusteella asukasmääräksi arvioidaan näin ollen noin 580 henkeä.

Asemakaavaehdotuksessa on seuraavat varaukset asuinrakentamiseen:

- 93 erillispientalotonttia, asukasmäärä 3,0/talo.
- 14 rivi- ja paritalotonttia, 170 asuntoa, asukasmäärä 1,5/asunto.
- Yksi YSA-1-tontti, yhteensä noin 15 asuntoa, asukasmäärä 1,5/asunto.

Asemakaavaehdotuksen aluevarausten perusteella asukasmääräksi arvioidaan näin ollen noin 560 henkeä.

Tölbyn–Vikbyn alueen asukasluku 31.12.2018 oli 647 henkeä ja 31.12.2020 asukasluku oli 630 henkilöä. Alueen suunnittelun myötä Tölbyn–Vikbyn alueen asukasmäärän odotetaan lähes tuplaantuvan. Näin suuri asukasmäärän kasvu edellyttää myös palveluja, mikä on turvattu asemakaavassa palvelurakennusten, liikerakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiden aluevarauksilla.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimi

Alueelle muodostetaan 14 uutta tietä. Ehdotukset teiden nimiksi: Leppäsuontie, Tervalepäntie, Sinisiiventie, Nokkosperhosentie, Sudenkorennontie, Leppäkertuntie, Haapaperhosentie, Pistiäisentie, Kovakuoriaisentie, Sittiäisentie, Rantahämähäkintie, Viitasammakontie, Siilintie ja Kärpäntie.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen 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 alueelle on toteutettu kunnallistekniikka. Kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan kunnanvaltuuston hyväksymän investointiohjelman mukaisesti.

Mustasaarella 5.6.2019, 23.6.2021

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Barbara Påfs

Kaavoitusinsinööri

Martina Bäckman

Mustasaaren kunta
2021



KORSHOLM
MUSTASAARI