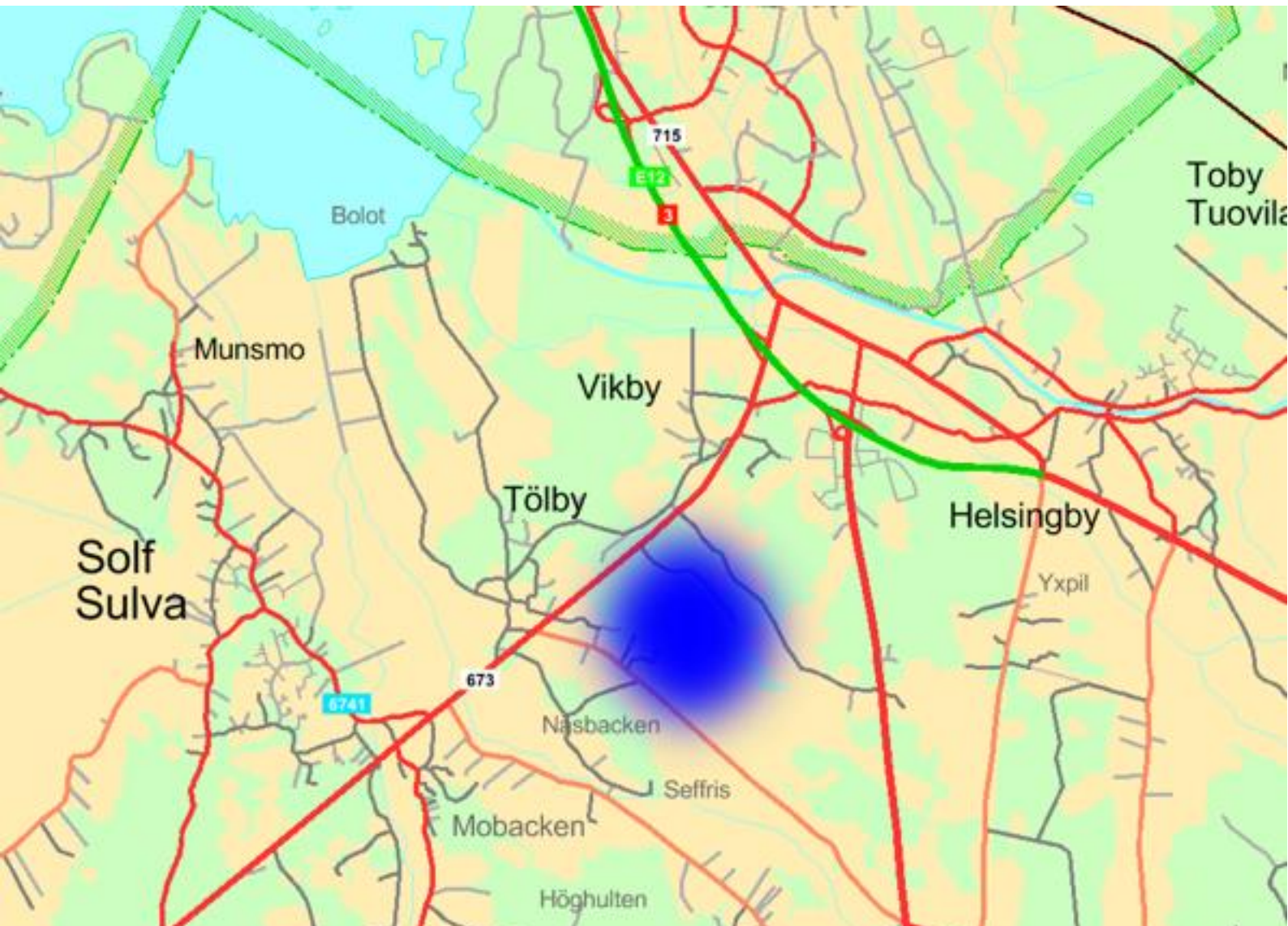




Etelä metsän asemakaava, Tölby

Kaavoitusosasto

10.10.2018, 5.6.2019, 23.6.2021



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

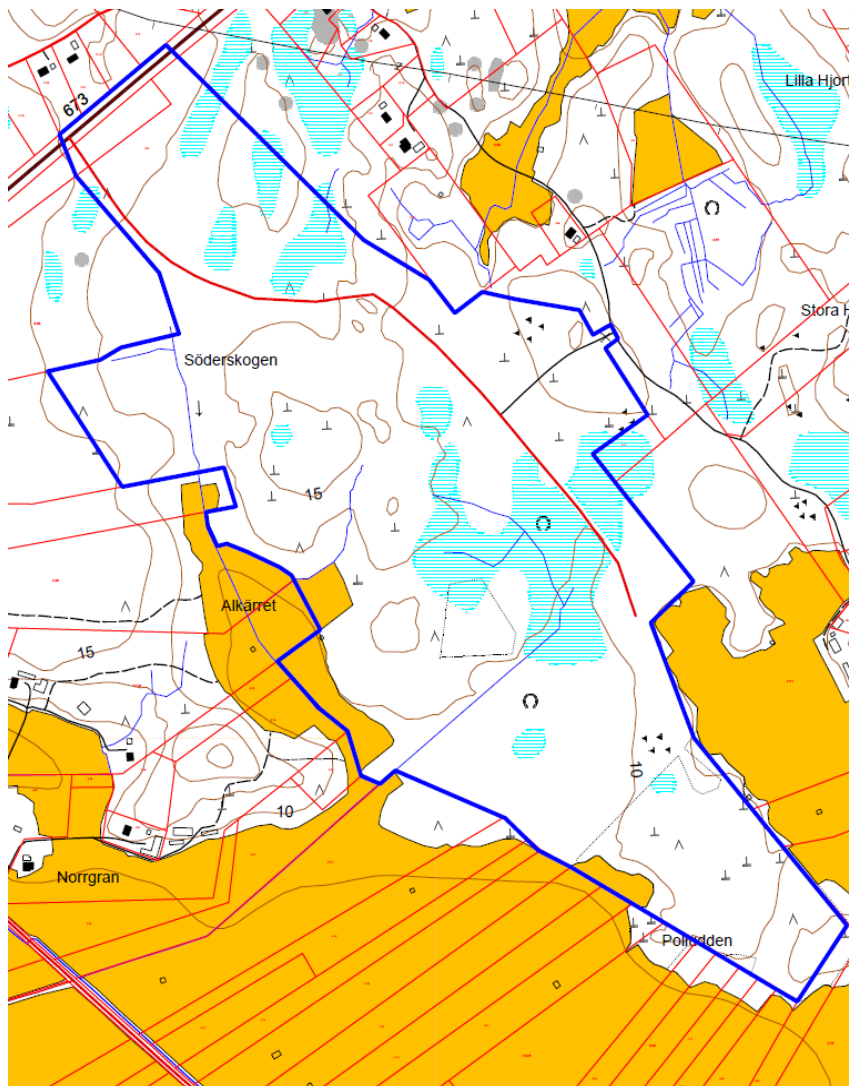
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on
laatinut
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
06/2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (maankäyttö- ja rakennuslaki 63. §). Kaavoituksen lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista tulee tiedottaa.

Suunnittelualue

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 70 hehtaarin alueen.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus.

Aloite ja kaavoituspäätös

Alueella on voimassa vuonna 2011 hyväksytty asemakaava. Asemakaava laadittiin, jotta alueelle olisi voitu toteuttaa hevosurheilukeskus ja muun muassa täysikokoinen ravirata. Hevosurheilukeskus oli tarkoitus toteuttaa Mustasaaren ja Vaasan yhteistyöhankkeena, mutta hevosurheilukeskuksen rakentaminen ei kuitenkaan edennyt suunnitelmien mukaan. Kunnanhallitus asettikin helmikuussa 2014 työryhmän selvittämään eri vaihtoehtoja tulevaksi hevosurheilualueeksi kunnassa. Eri vaihtoehtojen useamman käsittelyn jälkeen kunnanhallitus päätti 13.12.2016 § 251, että Wahlroosin palsta Sulvan niittytien varrella varataan tulevaa ratsastus- ja raviurheilua varten ja että kunta käynnistää alueen asemakaavoituksen. Tämä puolestaan tarkoittaa, että entisen hevosurheilukeskuksen asemakaavan alue voidaan suunnitella muuta maankäyttöä varten.

Entisen hevosurheilukeskuksen alueen suunnittelu on mukana Mustasaaren kunnan kaavoituskatsauksessa 2018, joka on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 21.2.2018 § 34. Alue on saanut nimeksi Etelämetsän asemakaava. Alueen asemakaavaa muutetaan niin, että maankäytön painopiste on asuntotonteissa.

Kyseinen alue on Mustasaaren kunnan omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Noin 70 hehtaarin kaava-alue muodostuu suurimmaksi osaksi metsämaasta, joka on suurelta osin avohakattu. Alueella on myös muutama pienehkö peltoalue. Alueella on yksittäisiä oja ja muutamia alavia kosteikkoja. Alueelle on rakennettu liittymä Rantatieltä, jolla on kääntymiskaistat, sekä noin 1 kilometri tietä. Alueelle on tehty suuri sorakenttä, joka oli tarkoitettu pysäköintialueeksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Rantatiehen (maantie 673). Kaava-alueen itäpuolella on Vikby ängsväg.



Kuva 2. Avohakattu alue kaava-alueen keskiosassa.

Lähialue on haja-asutusaluetta, jota hallitsevat suuret avoimet viljelymaisemat. Rantatien pohjoispuolella on tiiviimpää asutusta. Rantien pohjoispuolella sijaitsee myös alakoulu Tölby-Vikby skola ja päiväkoti Tölby daghem.



Kuva 3. Suunniteltu pysäköintialue voimassa olevan asemakaavan mukaan.



Kuva 4. Hieno, harvennettu metsärinne alueen luoteisosassa.



Kuva 5. Kosteikkoa kaava-alueen koillisosassa.

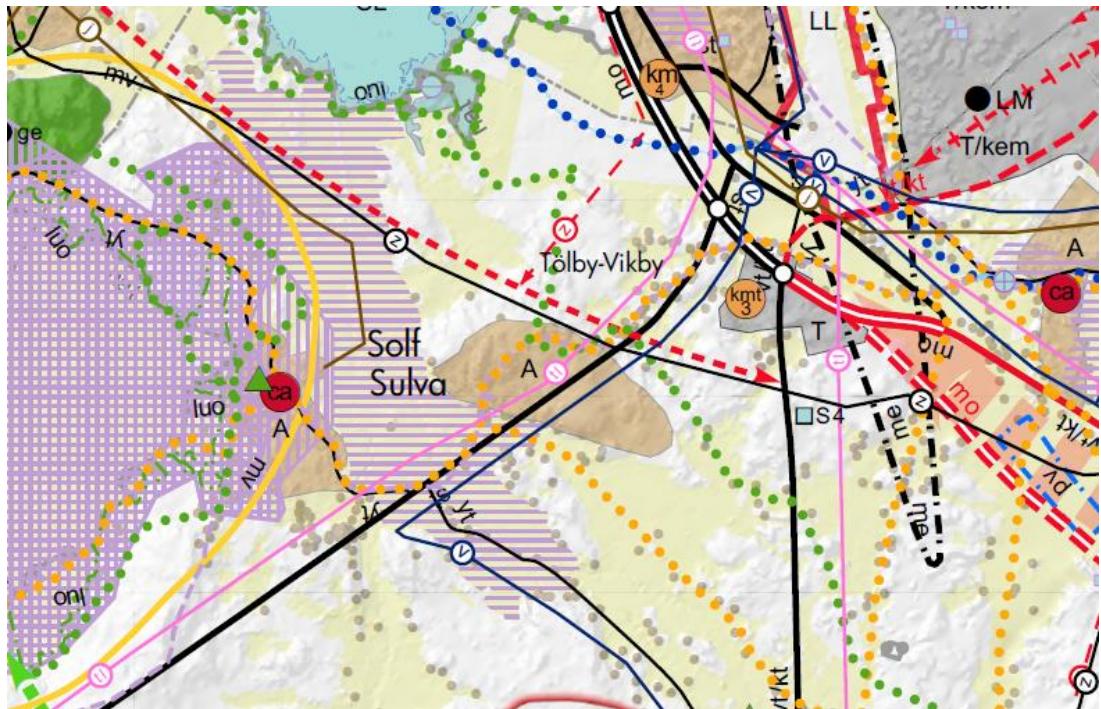


Kuva 6. Näkymä kaava-alueen kaakkoisosasta Tölbyn niityille.

Asemakaavan tavoitteena on luoda uusi, laadukas alue asumistarkoitukseseen. Alueen laajuus ja sijainti huomioiden suunnittelun aikana tutkitaan myös, tarvitaanko alueelle aluevarauksia yleisiä rakennuksia esimerkiksi opetustoimintaa tai julkisia lähipalveluja palvelevia rakennuksia varten. Lisäksi arvioidaan palvelu- ja liikerakennusten aluevarausten tarve.

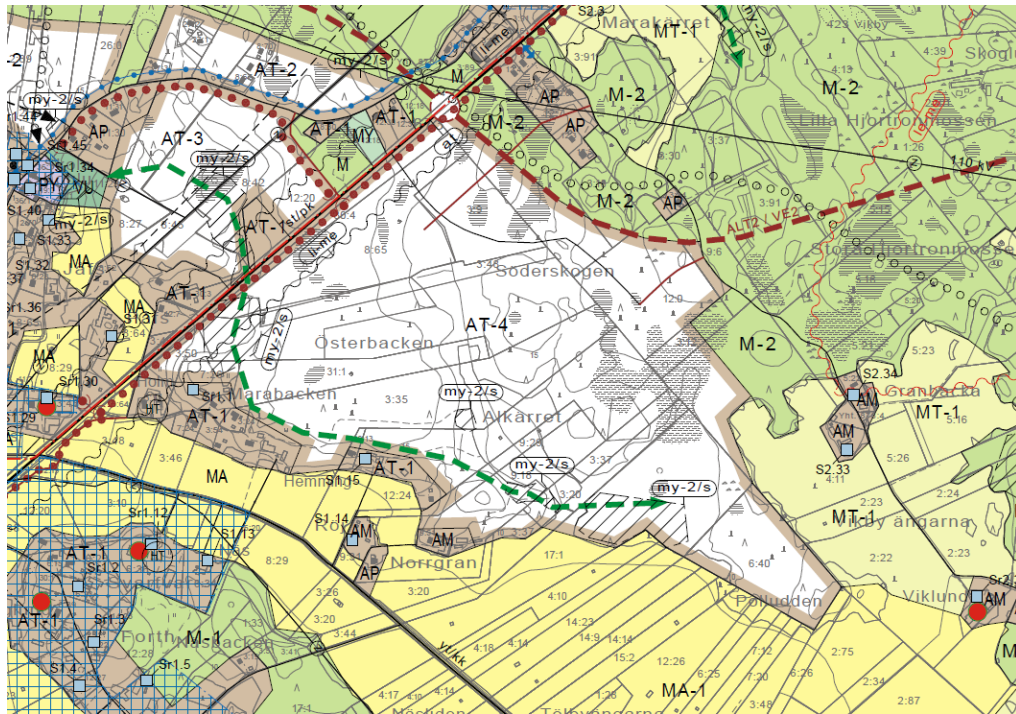
Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

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.



Yleiskaava

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

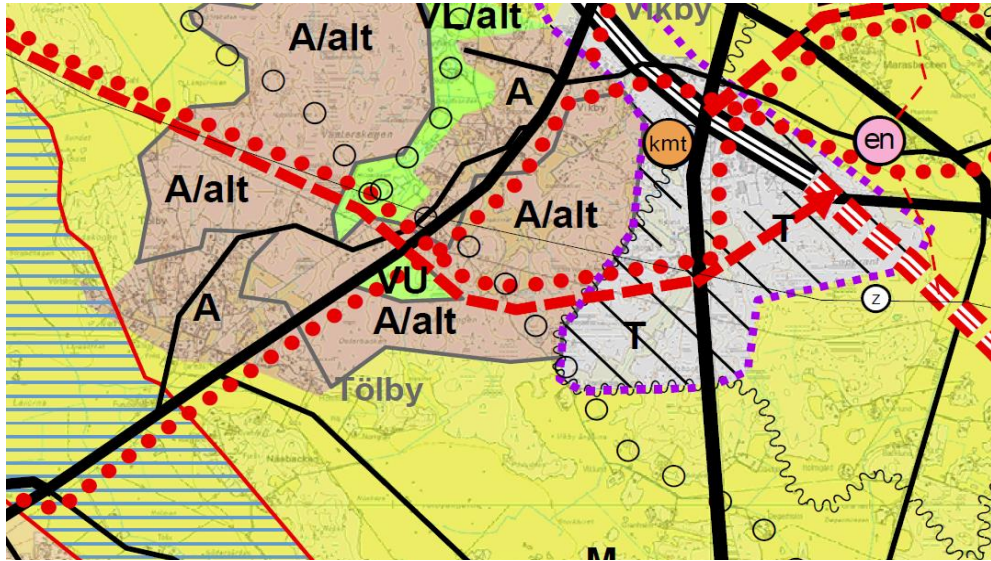


Kuva 8. Ote Tölbyn-Vikbyn osayleiskaavasta.

Kaava-alueita sivuavat seuraavat aluevaraukset: uusi kevyen liikenteen reitti, uusi kevyen liikenteen alikulku, Vaasan satamatien vaihtoehtoiset yhteystarpeet VE2 ja uusi eritasoliittymä.

Strateginen yleiskaava

Mustasaarella on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteiden ohjaamiseksi laadittu strateginen yleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85. Strategisessa yleiskaavassa kyseiselle alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: vaihtoehtoinen aluevaraus asuntoalueelle (A/alt), urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), muut alueet (M), tieliikenteen yhteystarve ja uusi kevyen liikenteen reitti.



Kuva 9. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on asemakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.4.2011 § 25. 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 10. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

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.

Luontoinventointi

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 on tehty uusi luontoinventointi keväällä/kesällä 2018.
Luontoinventointi valmistuu syksyllä 2018.

Osalliset

- Maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaavalla voi olla huomattavaa vaikutusta
- Kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen lautakunta
 - kehittämisjaosto
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - sivistyslautakunta
 - sosiaalilautakunta
 - nuorisovaltuusto
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
 - elinkeinoneuvosto
- Muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan kaupunki
 - Maalahden kunta
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj

Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa. Työkokouksia järjestetään tarpeen mukaan.

Kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavoitusmenettelystä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan yleisesti paikallislehdissä Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kunnan verkkosivuilla ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osalliset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana.

Valmisteluvaiheen kuulemista varten asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivän ajan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n nojalla. Osalliset voivat jättää asemakaavaluonnoksesta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta.

Asemakaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta suullisia tai kirjallisia muistutuksia määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään tarvittaessa lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta.

Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto.

Muutoksenhaku

Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kunnanvaltuuston päätökseen Vaasan hallinto-oikeudelta kuntalain nojalla.

Alustava aikataulu

Syksy 2018	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
Kevät/kesä 2019	Kaavaluonnos asetetaan nähtäville.
Kesä 2021	Kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
Talvi 2021/2022	Kaava hyväksytään kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä sen vaikutukset (maankäyttö- ja rakennuslaki 9. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 1. §). Tämä tarkoittaa käytännössä, että suunnitellun toiminnan vaikutukset selvitetään ja selostetaan. Tarpeellisessa määrin on selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Selvitysten on annettava alueidenkäytön muutokseen nähden riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen, energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavoituksen arvioidaan aiheuttavan vaikutuksia edellä olevassa luettelossa alleviivattuihin osa-alueisiin. Kaavaprosessin aikana laadittavien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisut vaikuttavat alueen maankäyttöön.

Yhteyshenkilöt

Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs
barbara.pafs(at)mustasaari.fi

Kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
martina.backman(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 Mustasaari
Puh. 06 327 7111
kaavoitus(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
2021



KORSHOLM
MUSTASAARI