



Asemakaavan muutos Sepänkylän korttelissa 47

Kaavoitusosasto

Luonnos 16.3.2020

Ehdotus 20.7.2021

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
07/2021

Sisällys

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	2
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 kaavoitusalueen oloista.....	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Palvelut	5
3.1.5 Liikenne.....	5
3.1.6 Erityistoiminta	6
3.1.7 Tekniset palvelut	7
3.1.8 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen.....	11
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.2.1 Osalliset.....	11
4.2.2 Vireilletulo.....	11
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	11
4.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	15
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Kaavan rakenne	15
5.1.1 Mitoitus.....	15
5.2 Aluevaraukset	15
5.2.1 Korttelialueet	15
5.2.2 Muut alueet.....	16
5.3 Kaavan vaikutukset	17
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen	17
5.3.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	18
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	18
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1 Toteuttamisen seuranta.....	18

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari
Kunnanosa: Sepänkylä, 180
Kiinteistöt: KPO-Kauppapaikka RN:o 10:180, osa kiinteistöstä Råst RN:o 10:179, osa kiinteistöstä Norrvik RN:o 1:669 ja osa kiinteistöstä Upphävda samfällda vägar och avloppsdiken RN:o 878:0:1.

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos Sepänkylän korttelissa 47

Kaavan mittakaava: 1: 2 000

Kaavatunnus: 499-2025/18

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnan kuntakeskuksessa Sepänkylässä. Seutukeskukseen Vaasaan on linnuntietä matkaa noin 5 kilometriä. Asemakaava käsittää noin 6,3 hehtaarin alueen. Alueen summittainen sijainti ilmenee kuvasta 1.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa tontin saavutettavuutta luomalla edellytykset avata uusi liittymä Mustasaarentielle. Muutos mahdollistaa samalla korttelialueen liikenneturvallisuuden parantamisen.

Samalla selvitetään edellytykset saavutettavuuden parantamiseen kevyen liikenteen näkökulmasta. Turvalliset ja sujuvat yhteydet edistävät lähialueen eri toimintojen saavutettavuutta. Vaihtoehtoisia yhteyksiä selvitetään nykyisten teiden varsille ja viheralueiden kautta. Yhtenä vaihtoehtona on nostettu esille muun muassa yhteys Vanhalle Karperöntielle nykyisten virkistysalueiden kautta.

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, vesijohto- ja viemäriverkosta ja kuituverkosta
- Liikennemittaukset, syksy 2019
- Liikenneselvitys, FCG 2019

2. YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

7.8-5.9.2019	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
25.3.2020 § 53	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheessa.
2.4.-4.5.2020	Asemakaavan luonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx.xx.xxxx § xx	Kaavaehdotus oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla pyritään parantamaan tontin saavutettavuutta sekä tontin ja alueen liikenneturvallisuutta. Kaavoitus kehittää ja tukee olemassa olevia rakenteita ja tieverkkoa.

2.3 Asemakaavan toteutus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisomistuksessa, mutta myös kunta omistaa maata kaava-alueen rajauksen sisäpuolella. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ja päätös on saanut lainvoiman.

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

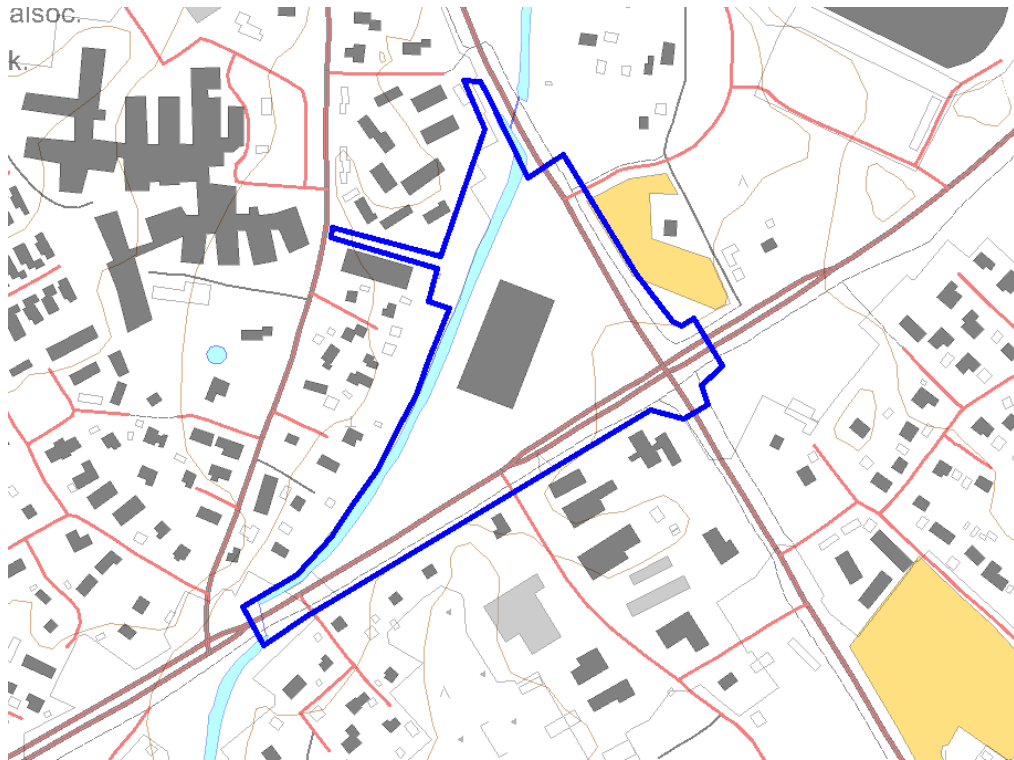
3.1 Selvitys kaavoitusalueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava käsittää noin 6,3 hehtaarin alueen, joka sijaitsee Sepänkylässä Mustasaarentien ja Karperöntien risteyksessä. Tontilla on liikekiinteistö, jossa on elintarvikemyymälä S-market ja huonekaluliike Masku.

Mustasaarentie on kuntakeskuksen läpi kulkeva pääkatu, ja Karperöntie on maantie 7251. Molemmat tiet ovat seudullisia kokoojateitä. Teiden varsilla on kevyen liikenteen väylät.

Lågfjärdsbäcken ja siihen rajautuva viheralue kaava-alueen länsiosassa erottavat korttelialueen Vanhan Karperöntien asuintonteista.



Kuva 2. Kaava-alueen likimääräinen rajaus.



Kuva 3. Kaava-alue suhteessa lähiympäristöön.

3.1.2

Luonnonympäristö

Kaava-alue muodostuu rakennetusta tonttimaasta sekä viher- ja tiealueista. Lågfjärdsbäcken kulkee kaava-alueen länsiosan poikki ja erottaa asuinrakennukset liiketontista. Kaava-alueella ei ole luonnontilaisia alueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on liikekiinteistö. Kaava-alueen eteläpuolella on Sepänkylän yritysalue sekä asemakaavoitettuja asuinalueita. Alueen itäpuolella on Botniahalli ja länsi- ja pohjoispuolella on asemakaavoitettuja pientaloalueita sekä Mustasaaren terveyskeskus ja lähisairaala.

3.1.4 Palvelut

Kaava-alueen liikekiinteistö muodostaa osan lähialueen palveluista, koska kiinteistössä on sekä elintarvikemyymälä että huonekaluliike. Muut palvelut löytyvät kuntakeskuksesta noin 1,5 kilometrin päässä kaava-alueesta.

3.1.5 Liikenne

Alueelle on tällä hetkellä liittymä Karperöntieltä. Karperöntiellä on kyseisessä kohdassa kevyen liikenteen väylä. Kävelijät ja pyöräilijät ovat myös muodostaneet omia oikoteitä tontille. Yksi oikotie tulee Mustasaarentieltä–Teollisuustieltä ja toinen Vanhalta Karperöntieltä Lågjärdsbäckenin yli.



Kuva 4. Suojatie, joka johtaa tontilta Karperöntien yli kevyen liikenteen väylälle.



Kuva 5. Oikotie tontille Mustasaarentieltä–Teollisuustieltä.

3.1.6

Erityistoiminta

Mustasaarentien eteläpuolella on Sepänkylän yritysalue sekä asemakaava-alueella sijaitseva huoltoasema.



Kuva 6. Rakennuskantaa kaava-alueen eteläpuolella.

3.1.7 Tekniset palvelut

Kyseinen alue sijaitsee vesijohtoverkon toiminta-alueella ja viemäriverkon toiminta-alueella. Alueelle on rakennettu vesi- ja viemärijohdot. Lisäksi kaava-alueen rajauksen sisäpuolella on sähkö- ja telejohtoja sekä kuitukaapeleita.

3.1.8 Maanomistus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi yksityisomistuksessa, mutta myös kunta omistaa pienen osan kaava-alueesta. Lisäksi kaava-alueen rajauksen sisällä maata omistavat yksi asuntoyhtiö ja yksi kuivatusyrittäjä.

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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

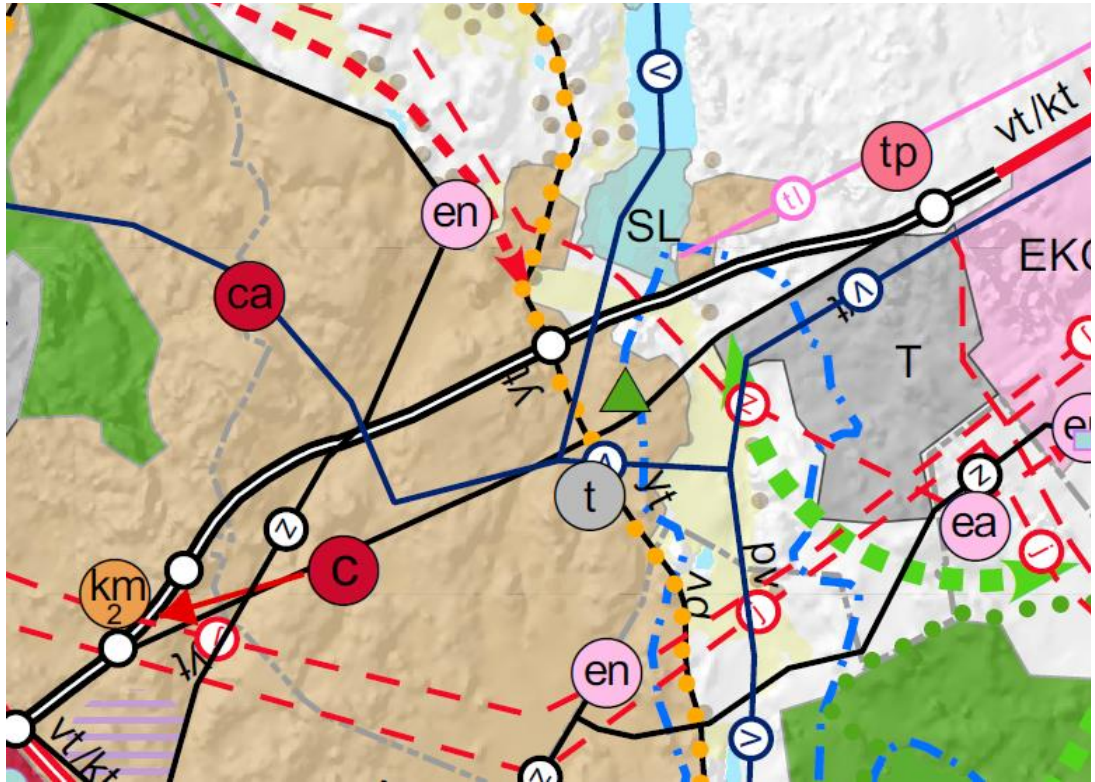
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on niin sanottu kokonaismaakuntakaava, joka kattaa koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot.

Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 15.6.2020 § 12. Pohjanmaan liiton maakuntahallitus päätti 31.8.2020, että Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tulee voimaan.

Maakuntakaavassa kaava-alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: taajamatoimintojen alue (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1) ja päävesijohto (v). Karperöntie on osoitettu merkinnällä yhdystie (yt), ja tien varrelle on osoitettu ohjeellinen pyöräilyreitti.

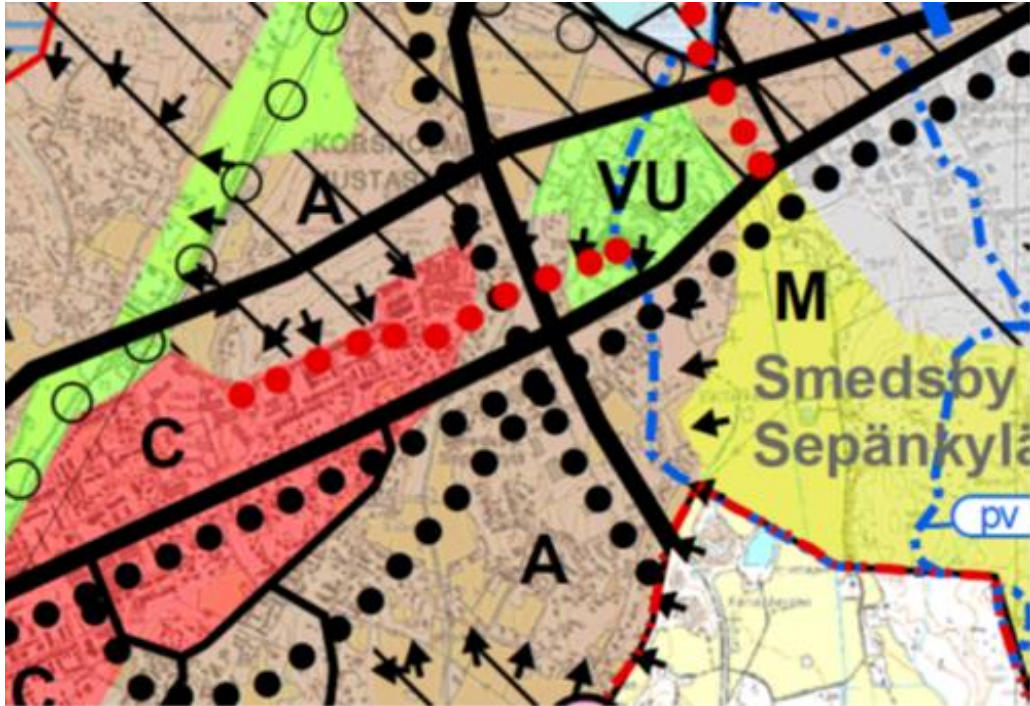


Kuva 7. Ote maakuntakaavasta 2040.

Strateginen yleiskaava

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

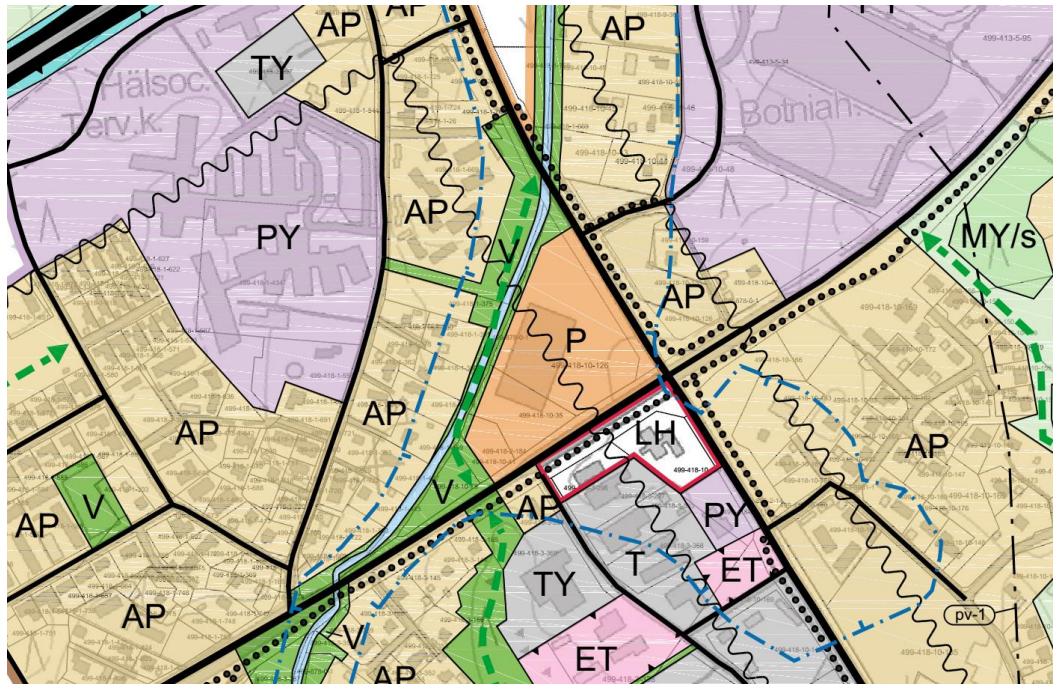
Strategisen yleiskaavan mukaan kaava-alue sijaitsee asuntoalueella (A). Kaava-alueella sivuaa myös uuden kevyen liikenteen reitin merkintä, joka osoittaa Sepänkylän koulukeskuksen ja Botniahallin välisen yhteystarpeen.



Kuva 8. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

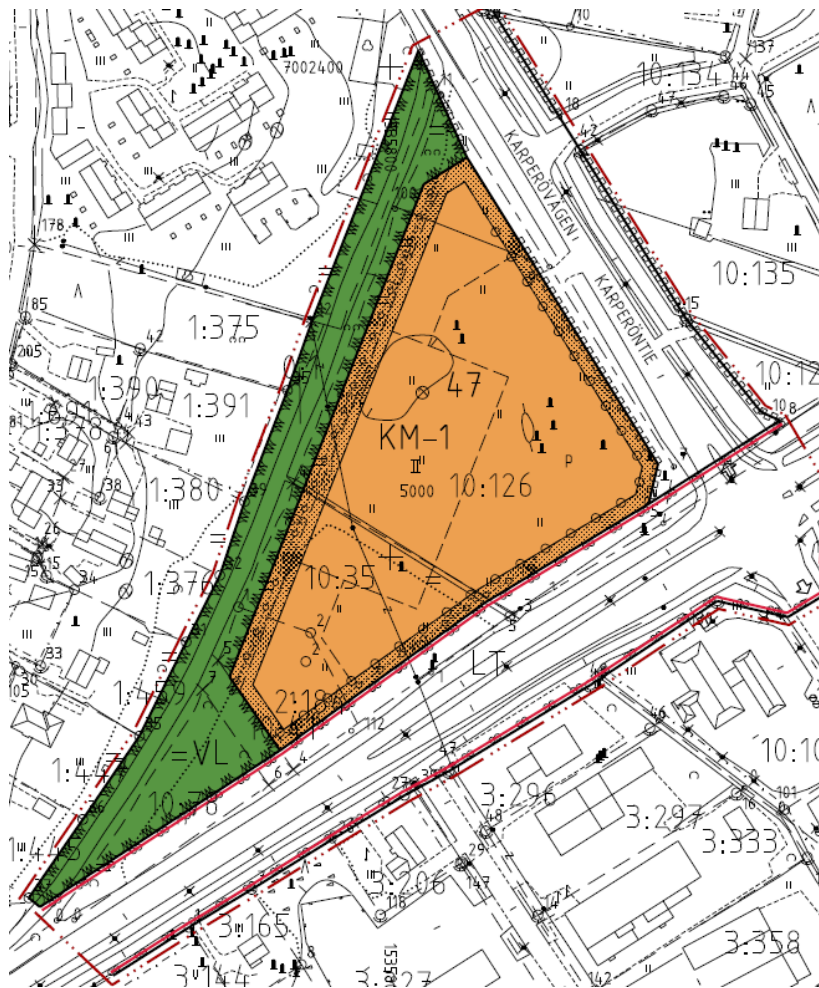
Sepänkylän osayleiskaavassa 2030 kyseinen alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja virkistysalueeksi (V). Lisäksi alue sijaitsee kokonaan Lågfjärdsbäckenin kuivatusalueella sekä osittain Karperöntien melualueella. Lågfjärdsbäckenin varrelle on varattu myös viheryhteistarve.



Kuva 9. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

Asemakaava

Korttelin 47 asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 12.6.2008 § 45. Asemakaavan mukaan kortteli 47 on varattu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja sekä korkeintaan 2000 k-m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan suuryksikön (KM-1). Mustasaarentien tiealue muutettiin yleisen tien alueesta (LT) kaduksi asemakaavalla, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 8.12.2014 § 84.



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 on hyväksynyt ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60 ja ne tulivat voimaan 3.11.2014.

Pohjakartta

Kaavan laatimisessa on käytetty kunnan pohjakarttaa (1:2000). Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs hyväksyi pohjakartan 10.1.2020.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

KPO Kiinteistöt Oy, joka omistaa korttelin 47, on joulukuussa 2018 jättänyt kuntaan hakemuksen asemakaavan muuttamisesta. Alueen suunnittelu oli mukana Mustasaaren kunnan kaavoituskatsauksessa 2019, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 13.3.2019 § 52.

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
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - sivistyslautakunta
 - nuorisovaltuusto
- muut:
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj

4.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin Vasabladetissa ja 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 7.8.–5.9.2019. Nähtävilläolon aikana saatiin lausunto Elisa Oyj:ltä. Lausunnossaan Elisa Oyj on huomauttanut alueella olevista maanalaisista johdoista ja että niiden ympärille tulee jättää riittävä suojaetäisyys.

Lisäksi yhtiö on huomauttanut, että jos kaapeleita joudutaan siirtämään, kustannuksista vastaa siirron tarvitsija.

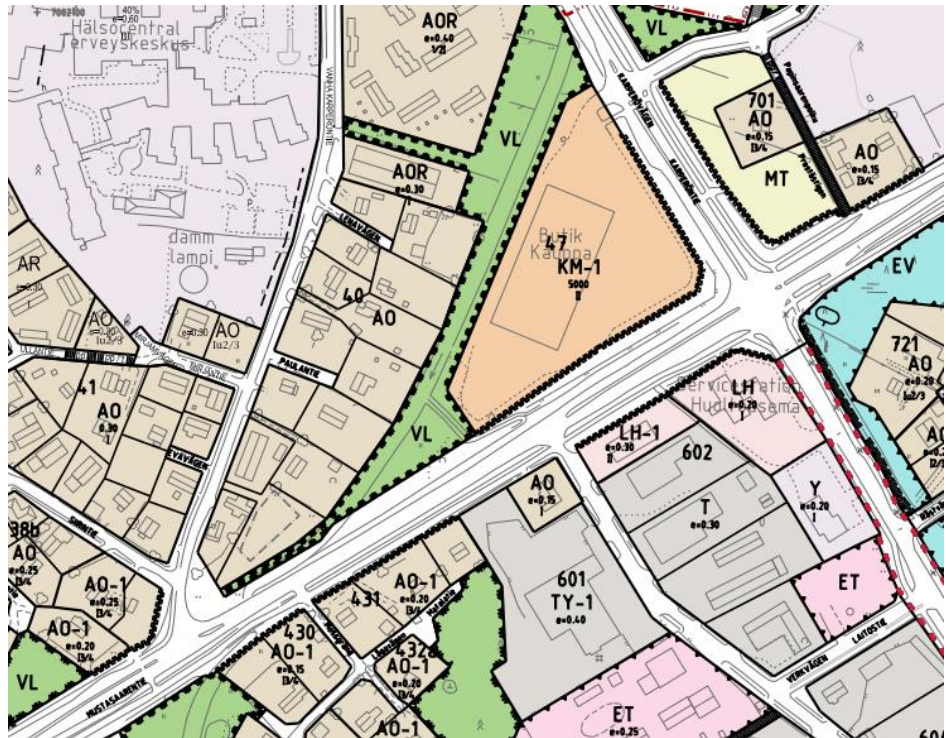
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n mukaisesti 2.4.–4.5.2020. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Länsirannikon ympäristöyksiköltä, rakennuslautakunnalta ja Vaasan Sähköverkko Oy:ltä. Lisäksi saatiin mielipide asuntoyhtiö Bostads Ab Korsholms Björkhage Asunto Oy:ltä.

Länsirannikon ympäristöyksikkö on lausunnossaan todennut, että kaavanmuutoksen myötä VL-alue kaava-alueen lounaisosassa pienenee, ja että Lågfjärdsbäckenin ympärille osoitettu viheryhteys katkeaa eikä enää jatku luontevasti Mustasaarentien molemmin puolin, jolloin VL-alue menettää tarkoituksensa myös muutoin kuin viheryhteytenä. Liittymän siirtämistä kauemmaksi pohjoisen suuntaan tulee tutkia.

Uusi ohjeellinen kevyen liikenteen väylä saattaa aiheuttaa sen lähellä asuville meluhaittaa. Melua aiheutuu jo nykyisistä liikenneväylistä, joten suunnitellun väylän melutaso on pidettävä hyväksyttävällä tasolla. Meluhaitan torjumiseksi kaavaan voitaisiin osoittaa kasvillisuutta suojaksi melua vastaan väylän molemmin puolin VL-alueen rajauksen sisäpuolella.

Sepänkylän osayleiskaavan mukaan uusien toimintojen sijoittamista Lågfjärdsbäckenin kuivatusalueelle ei suositella. Kuivatusaluetta koskevat määräykset ja suositukset on tarkistettava ja asemakaavassa on huolehdittava siitä, ettei Lågfjärdsbäckenin kuormitus lisäännä.

Vastine-ehdotus: Sepänkylän osayleiskaavassa on osoitettu viheryhteys, joka jatkuu kyseisessä kohdassa Mustasaarentien molemmin puolin. Käytännössä Mustasaarentien eteläpuolella yhteyttä Mustasaarentielle ei ole, koska teollisuustontti ulottuu Mustasaarentiehen asti. Lågfjärdsbäckenin varrella Mustasaarentien molemmin puolin oleva viheryhteys säilyy entisellään.



Kuva 11. Ote asemakaavayhdistelmästä, josta viheralueet käyvät ilmi.

Sepänkylän osayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä tulisi käydä läpi eri alueiden välisten toimivien viheryhteyksien tarve ja mahdollisuudet sekä erottaa ekologiset yhteydet ja viheryhteydet, jotka voidaan käytännössä toteuttaa, esimerkiksi viheraluekäytävinä.

Uuden suunnitellun liittymän siirtäminen lähemmäksi Karperöntien–Vesilaitoksentien–Mustasaarentien risteysaluetta ei ole liikenneturvallisuuden näkökulmasta tarkoituksenmukaista. Liittymä tulisi lähemmäksi risteysaluetta ja olisi vastapäätä Sepänkylän teollisuusalueen liittymää.

Liiketontilta Vanhalle Karperöntielle kulkevan ohjeellisen kevyen liikenteen väylän toiselle puolelle tulee alue tiheitä pensasistutuksia varten. Pensasistutukset tarjoavat näkösuojan ja ohjaavat jalankulkijoita pysymään väylällä, jotta he eivät kulje väylän yhteydessä olevalla yksityisomistuksessa olevalla maalla. Väylän meluhaitta katsotaan vähäiseksi tai olemattomaksi, koska kyseessä on kevyen liikenteen väylä, jolla liikkuu pääsääntöisesti jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.

Uusi liittymä ja silta Lågfjärdsbäckenin yli kevyen liikenteen käyttöön rakennetaan puron välittömään yhteyteen. Kaavaa täydennetään kaavamääräyksellä, joka koskee rakentamista kuivatusalueen ja puron yhteyteen.

Rakennuslautakunta on lausunnossaan todennut, että asemakaavan toteuttamisen myötä alueen liikenneturvallisuus paranee, koska liikenne jakaantuu kahteen liittymään sisään- ja ulosajoväyliin. Rakennuslautakunta hyväksyy luonnoksen asemakaavan muutokseksi.

Vastine-ehdotus: Todetaan. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vaasan Sähköverkko Oy on lausunnossaan huomauttanut, että liiketontilla on kaapelointeja ja muuntamo. Muuntamon ympärille tulee varata 8*8 metrin laajuinen ohjeellinen rakennusala.

Vastine-ehdotus: Muuntamon ympärille varataan ohjeellinen rakennusala.

Asuntoyhtiö Bostads Ab Korsholms Björkhage Asunto Oy on mielipiteessään ilmaissut, että eivät pidä kevyen liikenteen väylän rakentamista Karperöntien varrella sijaitsevalta KPO:n kiinteistöltä Vanhalle Karperöntielle välttämättömänä. Heidän mielestään kevyen liikenteen väylästä osoitetulla paikalla olisi enemmän haittaa kuin hyötyä, ja he vetoavat siihen, että Tiinantien päässä olevaa kevyen liikenteen väylää voidaan käyttää Vanhan Karperöntien ja Karperöntien välisenä yhteytenä. Mikäli kevyen liikenteen väylä kaikesta huolimatta rakennetaan, seuraavat asiat tulee ottaa huomioon:

Osoitteessa Vanha Karperöntie 18 olevan kiinteistön soratietä tulee käyttää mahdollisimman suuressa määrin, mutta mikäli tämä ei ole mahdollista, kevyen liikenteen väylä tulisi rakentaa soratien välittömään yhteyteen. Osoitteessa Vanha Karperöntie 20 olevan kiinteistön suoran näkymän ja läpikulun estämiseksi koko kevyen liikenteen väylän osuudelle tulee tehdä istutuksia. Mopolla ajaminen väylällä on kiellettyä ja autolla ajon estämiseksi on asennettava puomit. Sillan yhteyteen muodostuu todennäköisesti kokoontumispaikka (tähänastisen kokemuksen perusteella), ja siitä syystä jäteastiat on sijoitettava siten, että alueen roskaaminen estetään. Talvikunnossapito ja auraus on hoidettava niin, ettei se aiheuta haittaa kiinteistöille, ja lumimassat on kasattava liikekiinteistöille. Lopuksi kiinteistöyhtiö toivoo, että mikäli kevyen liikenteen väylä valaistetaan, valaistus sammutettaisiin yön ajaksi.

Vastine-ehdotus: Kevyen liikenteen väylän tarve kyseisellä paikalla on ollut ajankohtainen sekä Mustasaaren strategisen yleiskaavan että Sepänkylän osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu virkistysalueeksi (VL).

Kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi kyseiselle alueelle väylän tulee olla koko pituudeltaan asemakaavassa varatulla virkistysalueella (VL). Väylä ei ulotu rajautuvien asemakaavojen alueella oleville tonteille. Kaavan ehdotusvaiheeseen kaavakarttaa on täydennetty niin, että asuntoyhtiö Bostads Ab Korsholms Björkhage Asunto Oy:n kohtaan

istutetaan tiheä, vähintään 180 cm:n korkuinen pensasrivi tai -aita. Tällä estetään suora näkymä ja rivitalotonttien ulkoalueiden käyttö sekä läpikulku piha-alueilla.

Väylän lopullinen muotoilu ja mahdollinen valaistus, puomien ja jäteastioiden tarve sekä kunnossapitoon liittyvät asiat päätetään väylän kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä.

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

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisten kanssa pidetään työkokous tarvittaessa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla pyritään luomaan sujuvamat liikenneratkaisut liiketontille ja sieltä pois sekä parantamaan tontin sisäisiä liikennevirtoja. Lisäksi halutaan parantaa kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta muun muassa tekemällä tarkistuksia ylikulkuihin ja suojateihin liiketontin liittymässä Karperöntiellä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja sekä korkeintaan 2 000 k-m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan suuryksikön (KM-1), lähivirkistysalueen (VL) ja kadun.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KM-1)

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja sekä korkeintaan 2 000 k-m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan suuryksikön.

Tähän tarkoitukseen on varattu korttelin 47 tontti 1. Rakennusoikeus on yhteensä 5 000 m² ja kerrosluku 2. Tontti on rakennettu.

Asemakaavalla tonttia laajennetaan hieman lounaaseen Mustasaarentien varrella, jotta tontin uusi liittymä saadaan kauemmaksi Teollisuustiestä ja Mustasaarentien–Karperöntien–Vesilaitoksientien risteyksestä. Lisäksi tonttia pienennetään pohjoisosassa, jotta viheralueesta tulee suurempi ja mahdollistetaan uusi kevyen liikenteen väylä Lågfjärdsbäckenin yli. Samalla siirretään kevyen liikenteen ylikulku Karperöntiellä pohjoisemmaksi nykyisestä paikasta.

Tontin pinta-ala on 2,0259 hehtaaria.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Tähän tarkoitukseen on varattu 1,4879 hehtaarin alue. Alue sijaitsee liiketontin länsipuolella Lågfjärdsbäckenin varrella ulottuen asuinrakennusten välistä aina Vanhalle Karperöntielle asti.

Alueelle on osoitettu Lågfjärdsbäckenin ylittävä ohjeellinen kevyen liikenteen väylä, joka yhdistyy Karperöntien uuteen ylikulkuun. Tämän mahdollistamiseksi liiketonttia on pienennetty tässä kohdassa, jolloin saadaan suurempi viheralue.



Kuva 12. Uuden kevyen liikenteen väylän on ajateltu tulevan kuvassa näkyvien pihavalojen oikealle puolelle.

Tie- ja viheralueet

Mustasaarentie ja Karperöntie on sisällytetty asemakaavaan tiealueina rajaamaan kortteli- ja viheraluevarauksia. Tie- ja katualueisiin on varattu asemakaavassa yhteensä 2,8271 hehtaaria.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Mustasaarentielle suunniteltu uusi liittymä sijoitetaan Mustasaarentien eteläpuolella olevaa viheraluetta vastapäätä. Häiriöitä, joita liikekiinteistöltä uuden liittymän kautta poistuvien autojen ajovaloista mahdollisesti aiheutuu Mustasaarentien eteläpuolella sijaitseville asuintaloille, minimoidaan asuintonttien kasvillisuudella. Tosiasia on myös, että liittymän länsipuolella olevien talojen Mustasaarentien puoleiset ikkunat sijaitsevat korkealla.

Ohjeellinen kevyen liikenteen väylä Vanhalta Karperöntieltä viheralueen (VL) poikki ja Lågfjärdsbäckenin yli liikekiinteistölle kaventaa viheraluetta kyseisessä kohdassa. Tällä hetkellä viheralueen poikki johtaa valmis polku Lågfjärdsbäckenin ylittävälle kaapelikanavalle, jonka päällä ihmiset tasapainottelevat päästäkseen puron yli. Kun rakennetaan yhteensä noin 5 metriä leveä kevyen liikenteen väylä / kävelypolku ja puron ylittävä kävelysilta, viheralueen poikki kulkevien kävelijöiden ja pyöräilijöiden määrä tulee kasvamaan huomattavasti. Tästä aiheutuu näin ollen vaikutuksia asukkaille yhteyden pohjois- ja eteläpuolella. Väylästä saatava hyöty suhteessa vaikutuksiin ja se tosiasia, että väylä on tarkoitettu vain kevyelle liikenteelle, korvaavat kielteiset vaikutukset. Alueen asukkaiden liikkumismahdollisuudet myös laajenevat, kun uusi kävelyreitti toteutetaan Botniahallin suuntaan.

Tästä yhteystarpeesta on huomautettu jo pidemmän aikaa, ja Mustasaaren kunnan strategisessa yleiskaavassa on osoitettu yhteystarve Sepänkylän koulukeskuksen ja Botniahallin välille.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavanmuutoksella parannetaan alueen liikenneturvallisuutta sekä autoilijoiden, jalankulkijoiden että pyöräilijöiden näkökulmasta. Kun liikekiinteistölle rakennetaan uusi liittymä, kiinteistölle suuntautuva liikenne jakautuu kahden liittymän välille, jolloin paine nykyisessä liittymässä vähenee. Liiketontin sisäisten liikennevirtojen muutoksilla ja pysäköintipaikkojen sijoittelulla parannetaan myös liiketontin sisäistä liikenneturvallisuutta. Uuden liittymän yhteyteen rakennetaan myös kevyen liikenteen ylikulku Mustasaarentielle.

Kun liiketontin pinta-ala pienenee totin pohjoisosassa ja viheralue laajenee, myös nykyistä kevyen liikenteen ylikulkua Karperöntiellä siirretään liikekiinteistön/Botniahallin liittymien pohjoispuolelle. Tämä ratkaisu lisää kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta, koska ylikulku siirretään pois risteysten keskipesteestä.

5.3.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kunnalle aiheutuu kustannuksia yhdyskuntateknisten uusien ratkaisujen toteuttamisesta, Karperöntien ylikulun siirtämisestä, kevyen liikenteen väylän rakentamisesta Vanhan Karperöntien ja Karperöntien välille ja kävelysillan rakentamisesta Lågfjärdsbäckenin yli.

Uudet ratkaisut parantavat kuitenkin liikenneturvallisuutta huomattavasti, ja niiden avulla kehitetään ja lisätään Sepänkylän koulukeskuksen ja Botniahallin välistä saavutettavuutta.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.2 *Aluevaraukset*.

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 kaava on saanut lainvoiman. Uuden liittymän rakentamisesta alueelle vastaa alueen maanomistaja. Kevyen liikenteen väylien kehittäminen aloitetaan kunnanvaltuuston hyväksymän investointiohjelman mukaisesti.

Mustasaarella 16.3.2020, 20.7.2021

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Barbara Påfs

Kaavoitusinsinööri

Martina Bäckman

Mustasaaren kunta
2021



KORSHOLM
MUSTASAARI