



Bölen Kotimetsä 2 -asemakaava

Kaavoitusosasto

Luonnos 22.4.2020

Ehdotus 23.6.2021

Tarkistettu ehdotus 13.10.2021

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

TARKISTETTU KAAVAEHDOTUS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
10/2021

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.2 Suunnittelualueen 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 kaavoitusalueen oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Huolto.....	6
3.1.5 Vaikutukset liikenteeseen.....	6
3.1.6 Virkistys	6
3.1.7 Tekniset palvelut.....	6
3.1.8 Hulevesi	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset.....	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	12
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.2.1 Osalliset	12
4.2.2 Vireilletulo	13
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	13
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1 Kaavan rakenne.....	17
5.1.1 Mitoitus	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3 Aluevaraukset	17
5.3.1 Korttelialueet.....	17
5.4 Kaavan vaikutukset	18
5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	18
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	18
5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	19
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	19
5.6 Nimi	19
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
6.1 Toteuttamisen seuranta.....	19

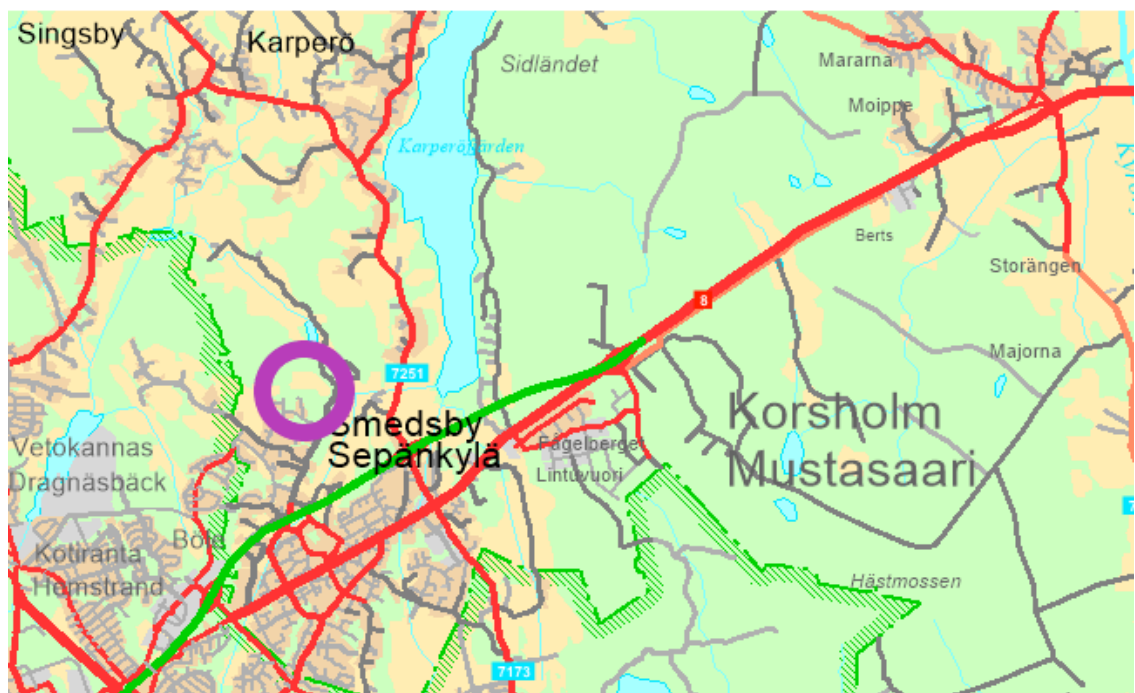
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

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

1.2 Suunnittelualueen sijainti

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



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu ympyrällä.

1.3 Kaavan tarkoitus

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

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

2. YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

8.6.–7.7.2020	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
8.6.–7.7.2020	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
23.6.2021 § 138	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
10.8.–8.9.2021	Kaavaehdotus oli nähtävillä.
xx.xx.2021	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa tarkistetun asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx.xx.–xx.xx.2021	Tarkistettu 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

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

Alueen kaavoituksella edistetään alueen maankäyttöä ja luodaan edellytyksiä tulomuutolle.

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

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

2.3 Asemakaavan toteutus

Kunta rakentaa kunnallistekniikan, ja investointi on mukana kunnan toimintasuunnitelmassa.

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

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

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

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

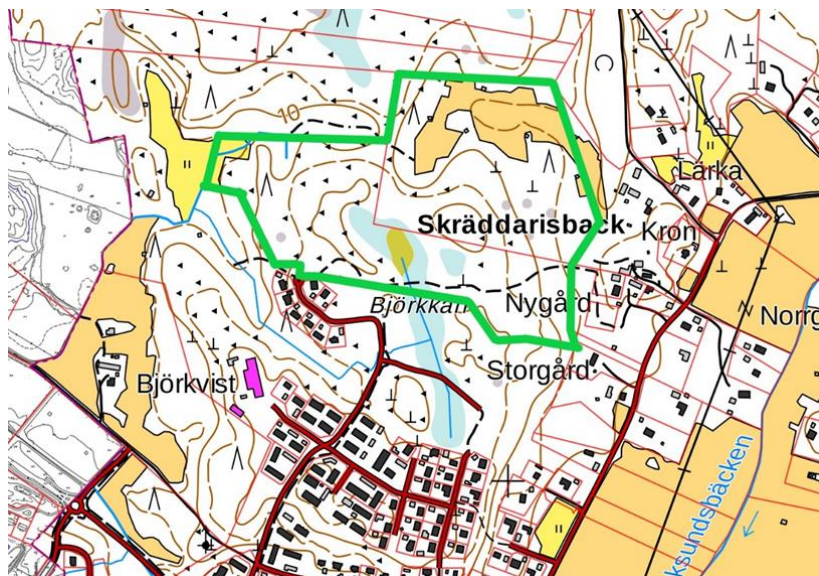
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitusalueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus.

3.1.2 Luonnonympäristö

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

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

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita.

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

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

Luontoinventoinnissa arvokkaiksi katsotut alueet on asemakaavassa suunniteltu viheralueiksi.



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



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



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



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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

Alueen eteläpuolella on vastarakennettuja ja rakenteilla olevia omakotitaloja.

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



Kuva 7. Selkeä polku, ”Kåskväjin”, kiemurtelee alueen poikki pohjois-etelä-suunnassa.

3.1.4 Huolto

Bölessä on kaksikielinen päiväkotito. Muut palvelut ovat Sepänkylän kuntakeskuksessa.

3.1.5 Vaikutukset liikenteeseen

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

3.1.6 Virkistys

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

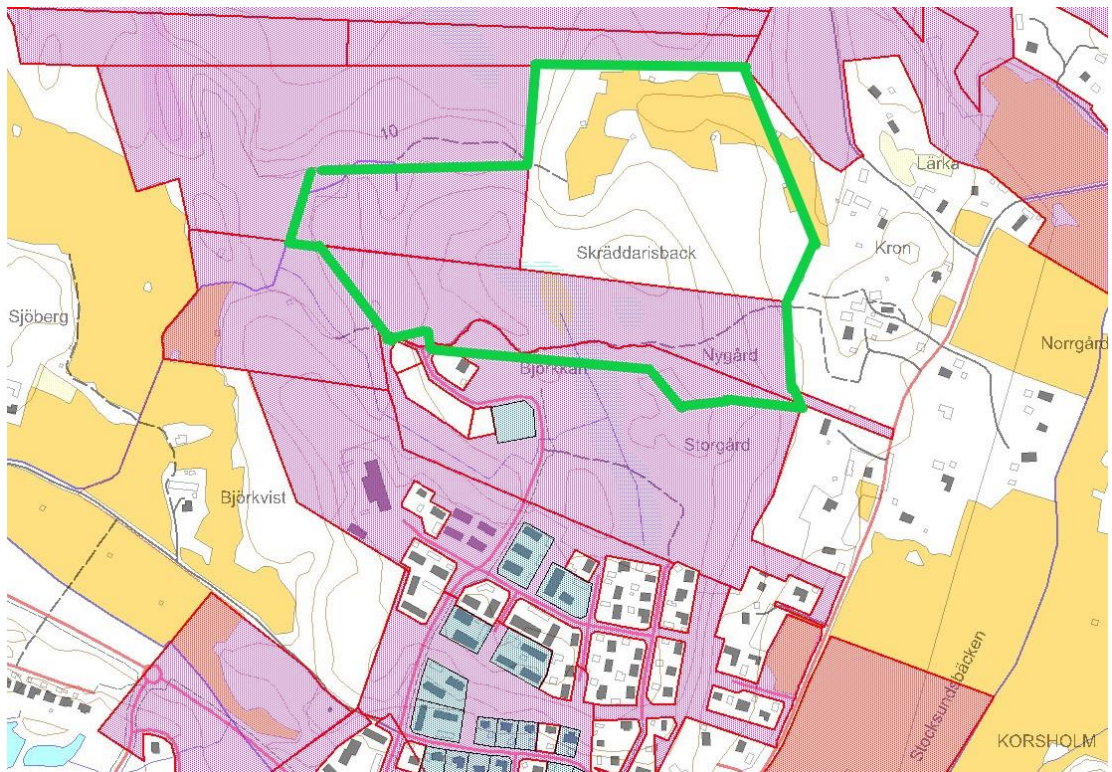
3.1.7 Tekniset palvelut

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

3.1.8 Hulevesi

Hulevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristöhaittoja. Hulevesi imeytetään ensisijaisesti tonteilla, muussa tapauksessa vesi johdetaan kaava-alueen pieniä, avoimia oja ja tieojia pitkin asemakaavaan merkittyihin imeytysaltaisiin (w-1).

3.1.12 Maanomistus



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

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla halutaan vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Maakuntakaava 2040

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

Ehdotuksessa kyseiselle alueelle on seuraavat aluevaraukset:

Taajamatoimintojen alue (A)

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

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alue on suunniteltava ensi sijassa asutukselle, palveluille ja työpaikoille. On edistettävä yhtenäistä yhdyskuntarakennetta taajaman luonne huomioon ottaen. Asutusta ei saa sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei yhtenäistä taajama-aluetta. Julkista liikennettä ja kevyen liikenteen verkostoa on kehitettävä julkisten ja kaupallisten palvelujen ja virkistysalueiden saatavuuden parantamiseksi. Täydentävä rakentaminen pitää sovittaa olemassa olevan rakennuskantaan sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Tarkoitus on laatia alueelle asemakaava.

Vaasan kaupunkiseutu (kk-1)

Merkinnällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alue koostuu Vaasasta ja sen lähitaajamista ja kaupungin läheisestä maaseudusta. Alue sisältää myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat.

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

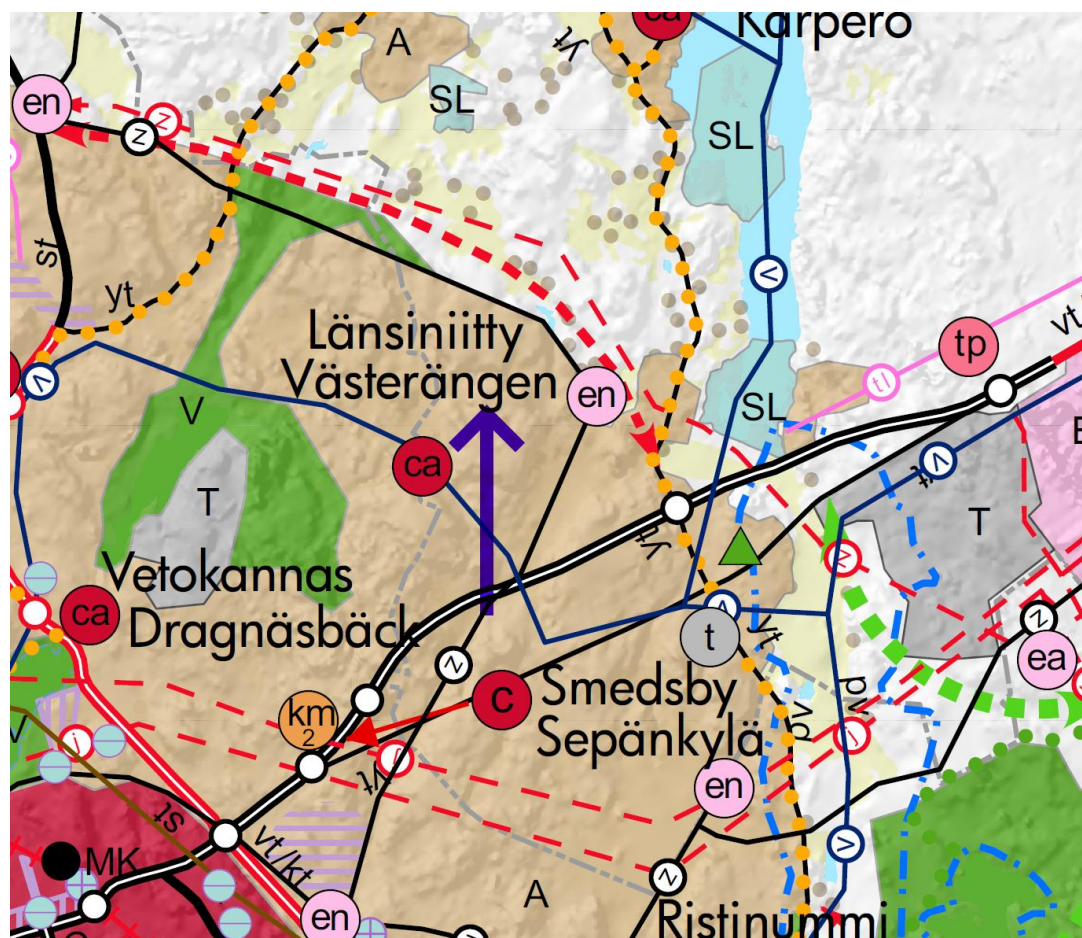
asunto- ja työpaikka-alueet on sijoitettava suotuisasti julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen väylien kehityksen kannalta. Maakunnallisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustaan tai keskustan läheisyyteen. Aluetta on kehitettävä kansainvälisesti houkuttelevaksi tutkimuksen ja koulutuksen sekä innovaatio- ja yritystoiminnan alueeksi. Alueen saavutettavuutta pitää varmistaa ja kehittää. Erityisesti pitää kiinnittää huomiota kansainvälisiin liikenneyhteyksiin tien, rautatien, sataman ja lentoaseman kautta.

Lentoliikenteen esteetön vyöhyke (sv)

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

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

Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca).

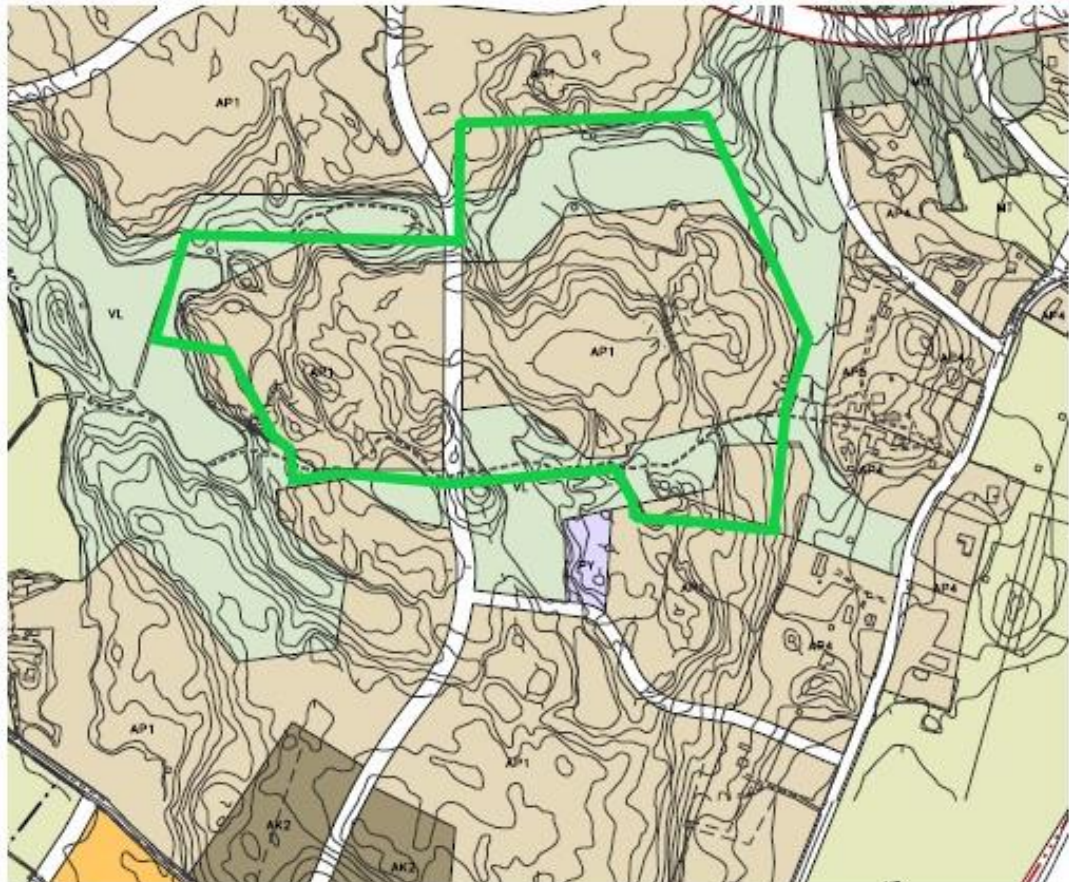


Kuva 9. Ote maakuntakaava 2040:sta, sininen nuoli osoittaa kaava-alueen sijainnin

Yleiskaava

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

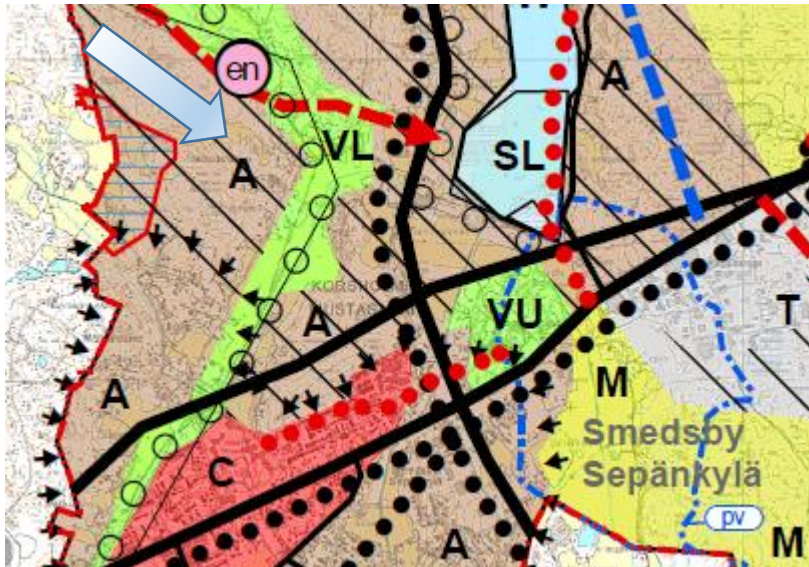
- AP-1 Uusi pientaloalue Alue rakentuu asemakaavojen mukaisesti.
- AP-4 Kyläalue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten sopeutumiseen ympäröivään maisemaan sekä alueen vanhaan rakennuskantaan. Uudisrakentamisen pääosan on oltava 1–2 asunnon taloja.
- AP-5 Maatilojen talouskeskusten alue.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



Kuva 10. Ote osayleiskaavasta.

Strateginen yleiskaava

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



Kuva 11. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta

Asemakaava:

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

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



Kuva 12. Kotimetsä 1-aseமாகায়া

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys sai lain voiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksen 10.6.2013 § 91 nojalla.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

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

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2 000. Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Barbara Påfs hyväksyi pohjakartan 11.6.2021.

Rasitteet

Suunnittelualan rajaukseen sisältyvillä kiinteistöillä ei ole rasitteita.

Luontoselvitys

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

Luontoinventoinnissa todetaan, että suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja luontotyyppejä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava voi vaikuttaa huomattavasti
- kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus

- yhdyskuntarakentamisen valiokunta
 - tulevaisuus- ja kehittämisjaosto
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - sivistyslautakunta
- muut:
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - Vaasan kaupunki
 - Vaasan ympäristöseura

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

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

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

Rakennuslautakunta kommentoi, että alueen suurien korkeuserojen vuoksi osille tonteista on haastavaa rakentaa. Tässä on lähinnä ajateltu korkeuseroja, joista muodostuu rinteitä VL-1 -alueita vasten. Suunnitelmassa pitäisi ottaa kantaa näihin ja pohtia voisiko ne olla osa VL-1 -aluetta. Kaavaan voitaisiin sisällyttää määräyksiä niiden muotoilusta ja maa-aineksista, jotta alueen rakentajia voitaisiin kohdella oikeudenmukaisesti jo lupavaiheessa.

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

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

Ely-keskus arvioi lausunnossaan, että olemassa olevat polut on otettu huomioon sijoittamalla ne lähivirkistysalueelle (VL-1) ja metsätalousalueelle (M, MT). Kuitenkin

asuinrakennusten korttelialueet on sijoitettu alueen korkeimmille kohdille, mikä ei ole paras vaihtoehto maiseman kannalta. Asemakaavan jatkotyössä tulisi keskittyä enemmän maisemaan sekä hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen.

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

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

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

Lausuntoehdotus: Asemakaavamääräyksiä täydennetään ehdotuksen mukaisesti.

Länsirannikon ympäristöyksikkö huomauttaa lausunnossaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta puuttuu tietoa siitä, mille osa-alueille asemakaava aiheuttaa vaikutuksia. Sen lisäksi he huomauttavat, että asemakaavaselostuksen luvussa 5.2 ei ole sisältöä. He myös toivovat, että kaavamääräyksiin lisätään sana ”suositus” koskien uusiutuvia energiamuotoja, niin että kaavamääräyksessä sanotaan: ”Suositus on käyttää uusiutuvia energiamuotoja”. Lopuksi he toteavat, että on hyvä, että luontoinventoinnin tulokset ja suositukset on otettu huomioon, mutta he pohtivat, onko mahdollista painottaa luontoarvoja niin, että niillä voisi ohjata kaavamerkinneen sallimien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten rakentamista.

Vastine-ehdotus: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään osa-alueille aiheutuvien vaikutusten arvioinnilla. Lukuun 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen täydennetään ehdotusvaiheessa, miten elinympäristöjen suositukset ja alueen hulevedenkäsittely on huomioitu. Uusiutuvia energiamuotoja koskeva kaavamääräys täydennetään ehdotuksen mukaisesti. Ehdotusvaiheessa VL-alueelle on osoitettu alue, joka on erityisen tärkeä luonnon monimuotoisuuden kannalta (luo-1), ja tälle alueelle ei saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitoksia.

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

Heidän mielestään suunnitelman seuraukset luonnon monimuotoisuudelle, uhan alaisille luontotyypeille ja lajeille sekä Bölen alueen virkistysmahdollisuuksille pitäisi selvittää.

Kaavaluonnoksesta he kirjoittavat näin: Kaavaluonnoksen maankäyttö hajottaa ja tuhoaa alueen luontoa. Alue kokonaisuutena on aivan liian arvokas rakennettavaksi, ja se pitäisi sen sijaan säästää isona VL-alueena (linnuston vuoksi pitäisi tähdätä 40 hehtaarin suuruiseen yhtenäiseen alueeseen) ja mieluiten tehdä

luonnonsuojelualueeksi. Kaavaluonnoksen VL-1 ja M-alueilla ei ole kaavamääräyksiä, jotka ottaisivat huomioon alueen luontoarvot ja suojelisi niitä metsänhoitotoimenpiteiltä. Harvennukset näillä alueilla olisivat vahingollisia luontoarvoille.

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

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

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

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

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

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

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti 10.8.–8.9.2021. Kaavaehdotukseen tuli lausunto ely-keskukselta ja Vaasan Sähköverkko Oy:ltä. Lisäksi saatiin kaksi muistutusta.

Ely-keskuksella ei ole huomautettavaa. He kirjoittavat, että rakennusten sijainnit ja hulevedenkäsittely on tarkistettu kaavaehdotukseen heidän kaavaluonnokseen antamansa lausunnon perusteella.

Lausuntoehdotus: Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vaasan Sähköverkko kirjoittaa, että on hyvä, että VL-1-alueelle on mahdollista sijoittaa 1–2 puistomuuntajaa. Heillä ei ole huomautettavaa.

Lausuntoehdotus: Ei aiheuta toimenpiteitä.

Kiinteistön 499-402-1-190 omistaja vastustaa luo-1-alueen (ekologinen yhteystarve liito-oravalle) sijoittamista kyseiselle kiinteistölle. Sen sijaan kiinteistönomistaja ehdottaa, että alue sijoitettaisiin Kotimetsäntien varteen, niin että muodostuisi yhtenäinen kulkuyhteys metsään. Kiinteistönomistaja kirjoittaa myös, ettei hän ole havainnut liito-oravia luo-1-merkityllä alueella viimeisten vuosikymmenien aikana.

Kiinteistönomistaja on ottanut yhteyttä kuntaan ja pyytänyt nähdä luo-1-alueen sijoituksen perustana olevan luontoinventoinnin, mutta hänelle on kerrottu, että raportti on salainen.

Kaavaehdotuksessa on traktoritie, jolle on piirretty merkintä ”Yleiselle jalankululle varattu alueen osa”. Kiinteistönomistaja toivoo, että tien päätekohta asemakaavassa on hevoshaan vieressä, sillä tie päättyy siihen.

Lausuntoehdotus: Luo-1-alueen rajausta tarkistetaan niin, että se kulkee tarkistetussa kaavaehdotuksessa korttelin 62 eteläpuolella olevan VL-1-alueen läpi ja siitä eteenpäin luoteeseen.

Traktoritieltä poistetaan ”Yleiselle jalankululle varattu alueen osa”-merkintä.

Kaksi kiinteistönomistajaa Metsärinne-kadulta kirjoittavat myöhästyneessä huomautuksessaan, että he toivovat korttelin 56 poistamista asemakaavasta. Suunniteltu kortteli muodostaa jatkeen Metsärinne-kadulle, ja sille tulee kolme uutta AO-tonttia. Kiinteistönomistajat kirjoittavat, että alueen lisärakentaminen vaikuttaisi negatiivisesti asumisviihtyvyyteen, koska he asuisivat työmaiden keskellä usean vuoden ajan. He kirjoittavat, että rakentajien tiedotustilaisuudessa on sanottu, että Metsärinne päättyy nykyiselle kääntymispaikalle, eikä uusia tontteja enää lisätä.

Lisäksi kiinteistönomistajat kirjoittavat, että kadun jatkaminen johtaa siihen, että Metsärinteen asfaltoiminen lykkäytyy, sillä on sanottu, että katu asfaltoidaan, kun viimeinen talo on rakennettu. Tämänhetkinen soratie aiheuttaa harmia, kun tiepöly sotkee sekä ulko- että sisätilat.

Vastine-ehdotus: Kortteli 56 pysyy tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa. Korttelin 56 muodostama jatke ei vaikuta nykyisen Metsärinteen asfaltoinnin aikatauluun.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on pyritty noudattamaan luontoinventoinnin suosituksia liito-oravan elinympäristöjen turvaamisesta (luonnonsuojelulaki 49. §).

Hulevedenkäsittelystä ei saa aiheutua ympäristöhaittoja. Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tonteilla ja johdetaan kaava-alueen pieniä avo-ojia pitkin suuriin laskuoihin. Kaavakartassa on osoitettu hulevesien johtamisen ja imeyttämisen ojien ja altaiden sarjan ohjeellisia osa-alueita. Asemakaavaluonnoksessa noin 73 prosenttia kaava-alueen pinta-alasta on osoitettu viheralueeksi (VL) ja metsätalousalueeksi (M). Viheralueet edistävät tehokkaasti hulevesien imeytymistä, joten niiden määrä on hulevesien hallinnan kannalta tärkeä tekijä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue.

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

Pientalojen korttelialue.

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

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

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

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysmetsä (VL-1)

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

Maa- ja metsätalousalue (M)

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

Maatalousalue (MT)

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

Suojaviheralue (EV)

Kotimetsäntien viereen on suunniteltu suojaviheralue rajaamaan pientalotontit tiestä.

Tie- ja viheralueet

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

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelussa on pyritty säilyttämään viimeisimmässä luontoinventoinnissa esitellyt luontoarvot suunnittelemalla kyseiset alueet lähivirkistysmetsän alueiksi (VL-1), ja merkitsemällä osa luo-1-merkinnällä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla jatketaan Bölen asuinalueen laajentamista osayleiskaavan mukaisesti.

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

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne luonnollisesti lisääntyy sitä mukaa kun tontit rakennetaan.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimi

Alueelle muodostettavien teiden nimiehdotukset ovat:

Björnmossevägen – Karhunsammalentie
Vitmossevägen – Rahkasammalentie
Vitmossebacken - Rahkasammal(en)mäki

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen seuranta

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

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

Mustasaarella 22.4.2021, 23.6.2021, 13.10.2021

Kaavoitusosasto

Jim Åkerholm
Kaavoittaja

Mustasaaren kunta
2021



KORSHOLM
MUSTASAARI