



# Bölen Kotimetsä 2 -asemakaava

Kaavoitusosasto

13.10.2021



KORSHOLMS KOMMUN  
MUSTASAAREN KUNTA

Mustasaaren kunta  
Kaavoitusosasto  
Keskustie 4  
65610 MUSTASAARI

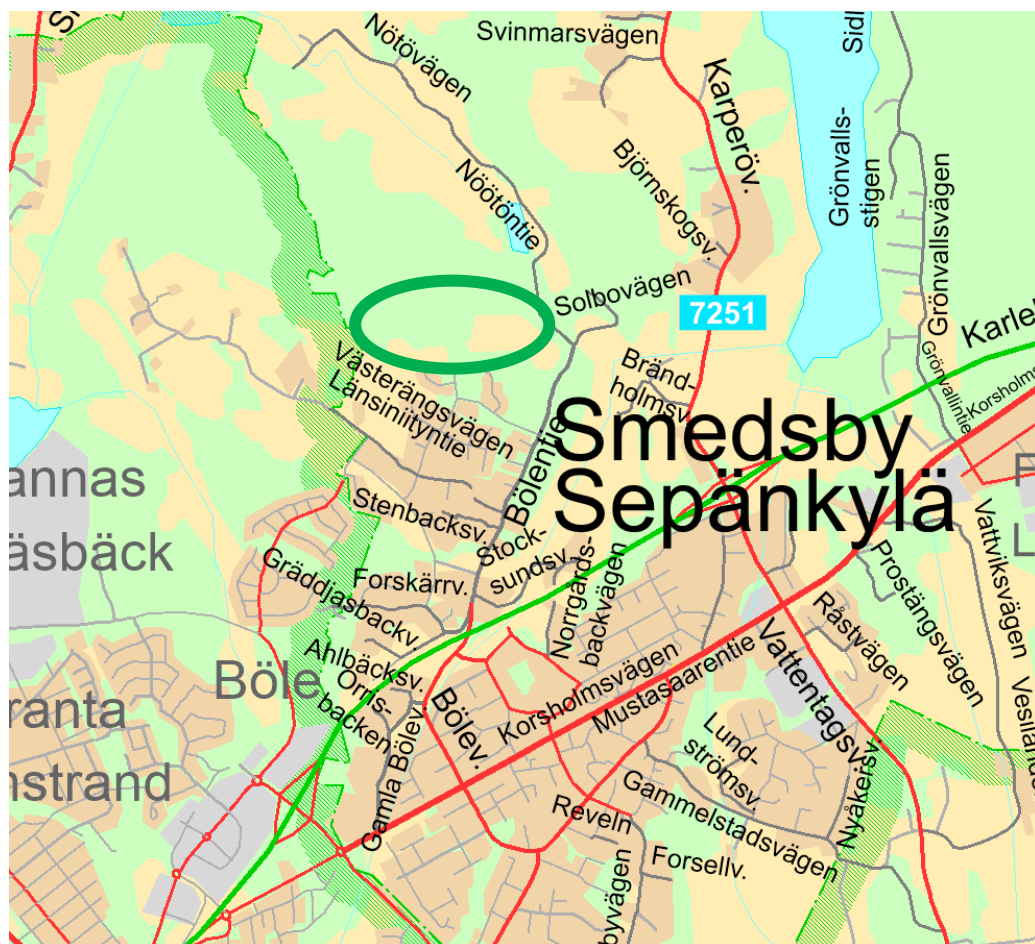
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on  
laatinut  
kaavoittaja Jim Åkerholm  
10/2021

### 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 vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin 2,2 kilometriä Sepänkylän keskustasta pohjoiseen Kotimetsä 1-kaava-alueen pohjoispuolella. Suunnittelualueesta muodostuu Kotimetsä 1-alueen laajennusalue. Sitä, kuinka pitkälle pohjoiseen alue ulottuu, ei ole päätetty, mutta kaavoitustyön pohjaksi laadittu luontoinventointi kattaa noin 30 hehtaarin alueen.



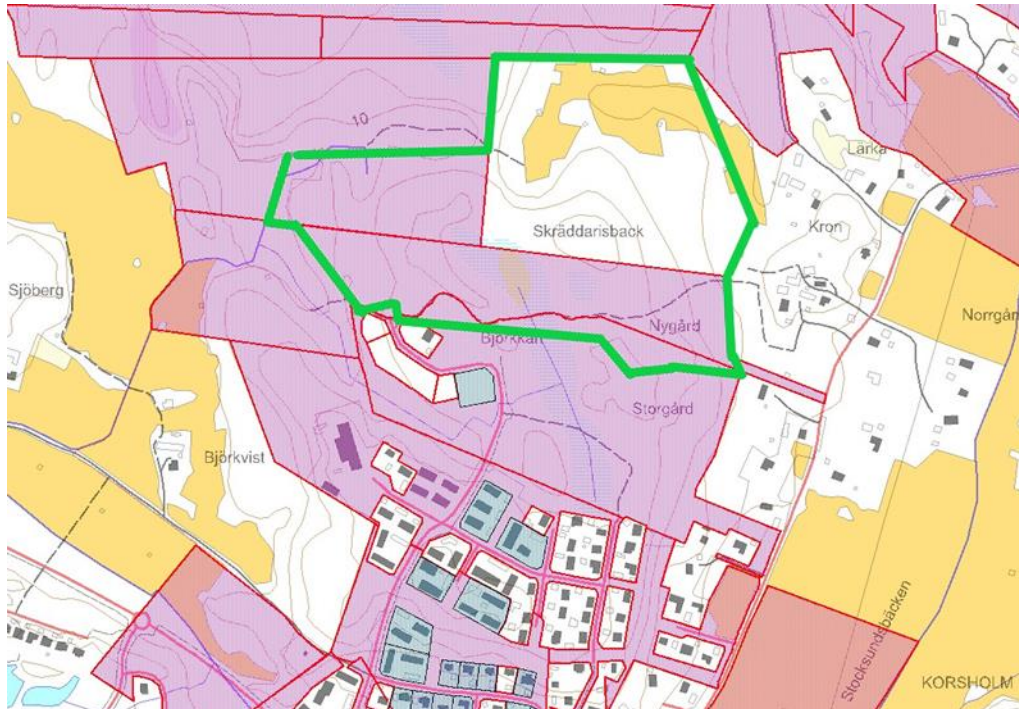
Kuva 1. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty soikiolla.

### Aloite ja kaavoituspäätös

Kotimetsä 2-asetakaavan laatiminen sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2018–2022, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.11.2017 § 122.

Kyseinen alue on osittain kunnan omistuksessa ja osittain yksityisomistuksessa.

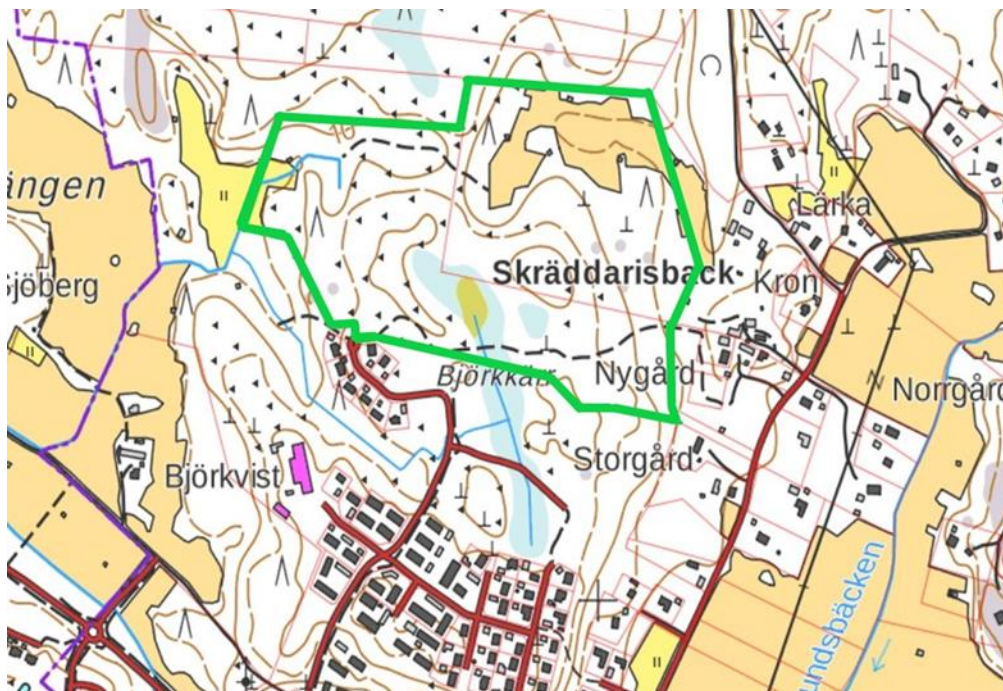




Kuva 2. Kunnan alueet on merkitty punaisella rasterilla.

### Alueen yleiskuvaus

Mustasaaren kunnan omistuksessa olevalla alueella on pääosin metsämaata ja jonkin verran peltomaata. Yksityisomistuksessa olevalla alueella on noin 3 hehtaarin peltoalue, mutta muilta osin alue on metsävoittoista. Alue sijaitsee Bölentien/Nöötöntien ja Mustasaaren ja Vaasan kuntarajan välissä.



Kuva 3. Suunnittelualan likimääräinen raja. Alueella on tehty luontoinventointi vuonna 2017.





Kuva 4. Näkymä yksityisomistuksessa olevalle peltoalueelle, jota käytetään hevosten laidunmaana.



Kuva 5. Näkymä pohjoiseen aiemmin vahvistetun Kotimetsä 1 -asemakaava-alueen pohjoispuolelta.





Kuva 6. Rakennukset ovat Kotimetsä 1 -alueella.



Kuva 7. Elinympäristön kannalta arvokas suo kaava-alueen eteläosassa.





Kuva 8. Yksityisomistuksessa olevan alueen puustoa suunnittelualueen itäosassa.

## Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa nykyistä asuntoaluetta pohjoiseen ja mahdollistaa alueelle omakoti-, paritalo- ja rivitalotontteja.

## Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

### Pohjanmaan 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:

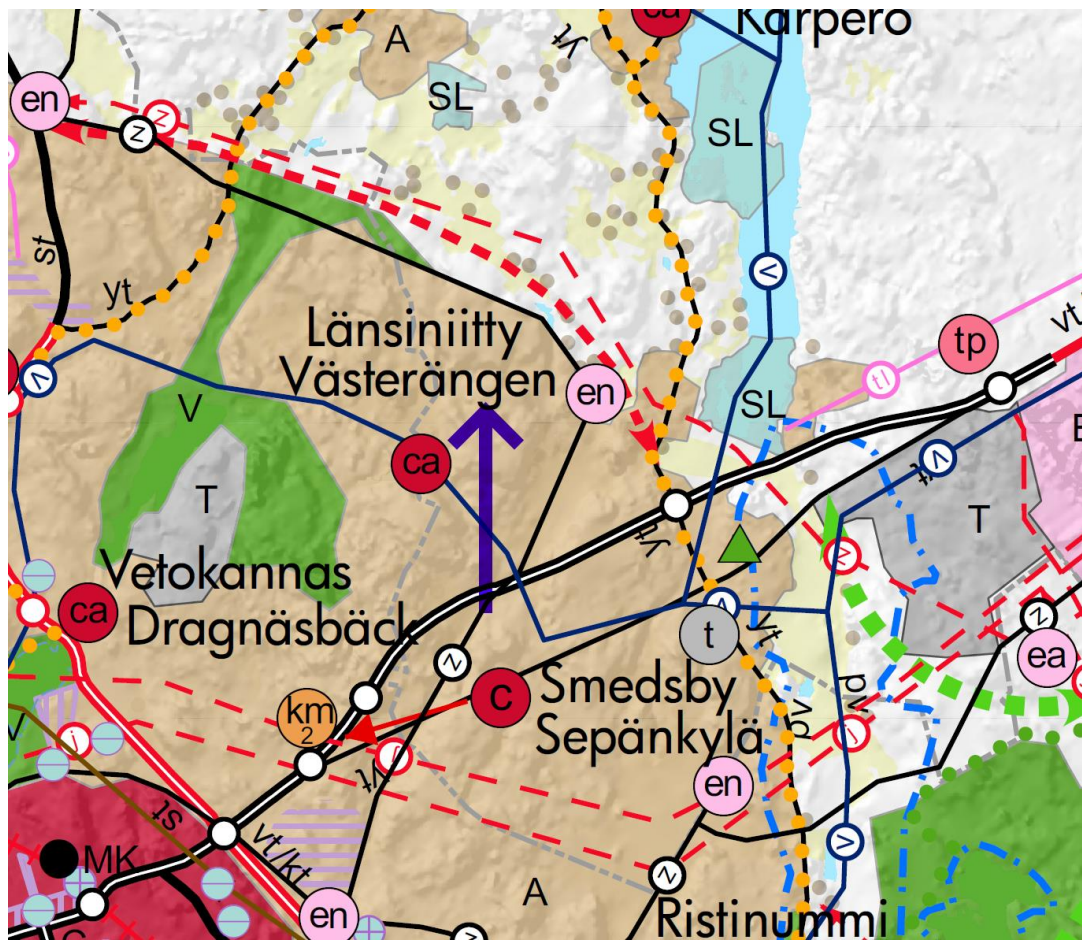
Taajamatoimintojen alue (A)

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca).



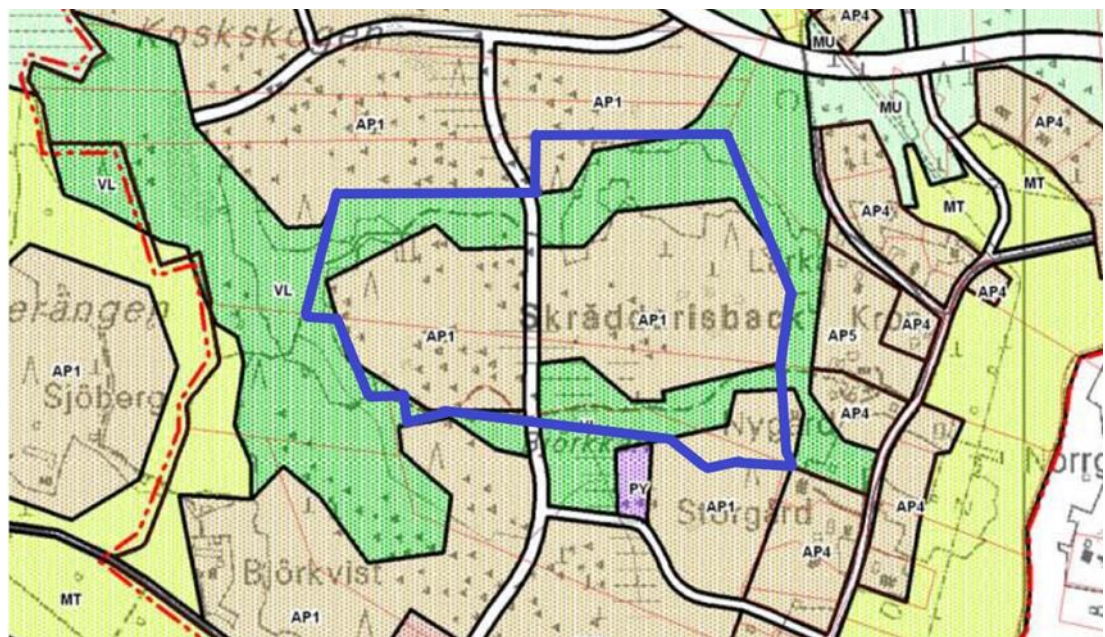


Kuva 9. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

### Yleiskaava

Bölen osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.4.2006 § 32.

Suunnittelualueella on osayleiskaavan mukaan seuraavat aluevaraukset: uusi pientaloalue (AP-1) ja lähivirkistysalue (VL).





Kuva 10. Ote Bölen osayleiskaavasta.

#### Strateginen yleiskaava

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

#### Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

#### Rakennusjärjestys

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

#### Inventoinnit ja selvitykset

T:mi Lakeuden Luontokartoitus on kunnan toimeksiantona tehnyt alueella luontoinventoinnin vuonna 2017.

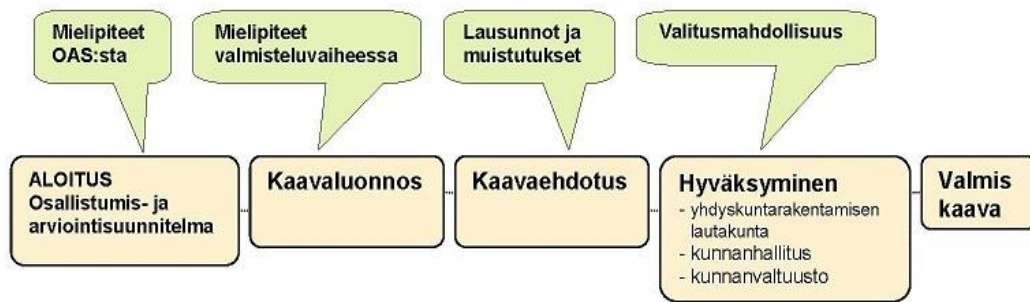
### **Osalliset**

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaavalla voi olla huomattavaa vaikutusta
- kunnan hallintoyksiköt
  - kunnanhallitus
  - yhdyskuntarakentamisen lautakunta
  - kehittämisjaosto
  - rakennuslautakunta
  - ympäristöjaosto
  - sivistyslautakunta
- muut
  - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
  - Pohjanmaan pelastuslaitos
  - Pohjanmaan museo
  - Vaasan Sähköverkko Oy
  - Elisa Oyj
  - Vaasan kaupunki.

### **Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus**

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.



Kuva 11. Kaavoitusprosessi.

### Kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavoitusmenettelystä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan yleisesti paikallislehdissä 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 14/30 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

|                 |                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| 8.6–7.7 2020    | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. |
| 8.6–7.7 2020    | 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
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja 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

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

**Kaavoittaja Jim Åkerholm**  
**jim.akerholm(at)mustasaari.fi**

Mustasaaren kunta  
Kaavoitusosasto  
Keskustie 4  
65610 Mustasaari  
Puh. 06 327 7111  
kaavoitus@mustasaari.fi







Mustasaaren kunta  
2021



KORSHOLM  
MUSTASAARI