



Asemakaavan muutos korttelissa 16b ja siihen rajautuvalla virkistysalueella

Kaavoitusosasto

Luonnos 12.12.2017
Ehdotus 15.12.2021

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

KAABAEHDOTUS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
12/2021

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	1
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	1
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	2
3. LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys kaavoitusalueen oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2 Luonnonympäristö	3
3.1.3 Rakennettu ympäristö	4
3.1.4 Palvelut	5
3.1.5 Liikenne	6
3.1.6 Virkistys	7
3.1.7 Maisemarakenne	7
3.1.8 Hulevesi	7
3.1.9 Tekniset palvelut	7
3.1.10 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.2.1 Osalliset	14
4.2.2 Vireilletulo	14
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	14
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet	16
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3 Aluevaraukset	17
5.3.1 Korttelialueet	17
5.3.2 Muut alueet	17
5.4 Kaavan vaikutukset	18
5.4.1 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistykseen	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 Nimistö	19
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1 Toteuttamisen seuranta	19

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari
Kunnanosa: 180, Sepänkylä
Kiinteistö(t): 499-418-9-146
499-418-9-384
Kaavan nimi: Asemakaavan muutos korttelissa 16b ja siihen
rajautuvalla virkistysalueella
Kaavan mittakaava: 1: 2 000
Kaavatunnus: 499-2345/17

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutos koskee kortteliä 16b, joka muodostaa rakentamattoman alueen Sepänkylän ydinkeskustan pohjoispuolella. Alue sijaitsee Hilmantien kerrostaloasutuksen ja Liisanpolun omakotiasutuksen välissä.

Kaavaluonnoksessa alue oli kortteli 18, mutta kaavaluonnosta tehtäessä huomattiin, että kortteli 18 oli jo olemassa toisaalla Sepänkylässä, joten korttelinumeroksi vaihdettiin 16b.

Asemakaavan muutokseen sisältyy kortteli 16b sekä siihen rajautuvat puisto- ja tiealueet. Alustavan rajauksen mukaan alue, jota kaavanmuutos koskee, on noin 0,5 hehtaaria.

Kaavaprosessin edetessä kaava-alueen rajausta voidaan tarvittaessa tarkistaa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on selvittää, voiko asemakaavaa muuttaa niin, että kortteliin 16b voisi rakentaa rivitaloja ja muita enintään kaksikerroksisia kytkettyjä pientaloja.

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittavia selvityksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään liikenteellisiin vaikutuksiin ja maisemallisiin muutoksiin alueella.

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.
Havainnekuvia	Liite 2.
Seurantalomake	Liite 3.

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

Liikenneselvitys, Ramboll 6/2017

Koulukeskuksen ja sen ympäristön liikennesuunnitelma, 2015

2. YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

16.9.-29.6.2016	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
12.12.2017 § 230	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheessa.
3.1.-1.2.2018	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx-xx.xx.xxxx	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

Kaavanmuutoksella muodostetaan rivitalotontti. Asemakaava mahdollistaa asuinrakentamisen täydentämisen Sepänkylän keskustan välittömässä läheisyydessä, kun asemakaavaa muutetaan sen alueen osalta, jota ei ole toteutettu alkuperäisen rakennuskaavan mukaisesti.

2.3 Asemakaavan toteutus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ja päätös on saanut lainvoiman.

Rakennusurakoitsijat toteuttavat uudet rakennuspaikat. Rakennuspaikkojen toteuttamisessa tulee huomioida viereisten alueiden korkeussuhteet.

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-alue sijaitsee Sepänkylässä keskeisellä paikalla lähellä ydinkeskustaa, koulukeskusta ja kulttuuritaloa. Alue rajautuu asuinkerrostaloalueeseen, joka on toteutettu suurelta osin 1970-luvulla. Lähiympäristössä on myös omakotiasutusta.



Kuva 1. Näkymä kaava-alueelle. Kuvaan on merkitty alue, jota kaavanmuutos koskee.

3.1.2 Luonnonympäristö

Korttelissa 16b on sekametsää, jossa kasvaa pääasiassa kuusia ja koivuja. Maastossa on paljon siirtolohkareita. Aluskasvillisuus koostuu ruhosta ja varvuista.



Kuva 2. Korttelin 16b kasvillisuutta.

Alueella ei ole luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia alueita. Alueella ei ole Natura-alueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueen asutus koostuu kerros- ja omakotitaloista, joista vanhimmat on rakennettu 1970-luvun alkupuolella. Asutus noudattaa alueen rakennuskaavaa, joka on vahvistettu vuonna 1972.

Kerrostalot ovat 1970-luvulle tyypillisiä kolmikerroksisia lamellitaloja.



Kuva 3. Lähialueen asutusta.

Lähellä sijaitsevat omakotitalot on rakennettu eri aikoina. Hilmantien ja Liisiantien varrella olevaa asutusta on rakennettu 1970-luvulta alkaen, kun taas Liisanpolun talot on rakennettu myöhemmin.



Kuva 4. Omakotiasutusta Liisanpolulla.

Liisanpolun varrella on pieni, lähialuetta palveleva leikkipuisto.



Kuva 5. Leikkipuisto Liisanpolun varrella.

3.1 4

Palvelut

Kaava-alue sijaitsee Sepänkylän ydinkeskustan yhteydessä, ja kuntakeskuksen julkiset palvelut ja kaupat sijaitsevat lähellä kaava-aluetta. Kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 600 metrin kävelymatkan päässä kevyen liikenteen väyliä pitkin.

Kaava-alueen läheisyydessä on myös koulualue ja kulttuuritalo.

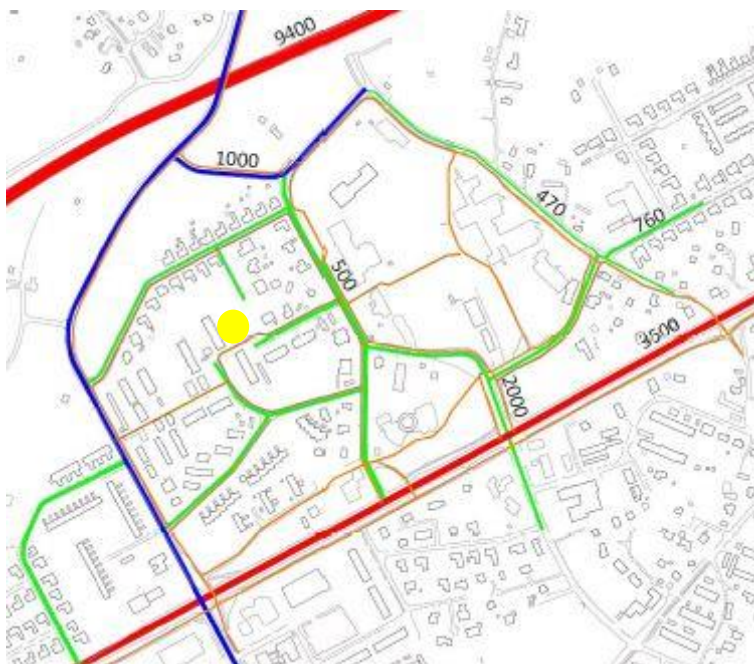
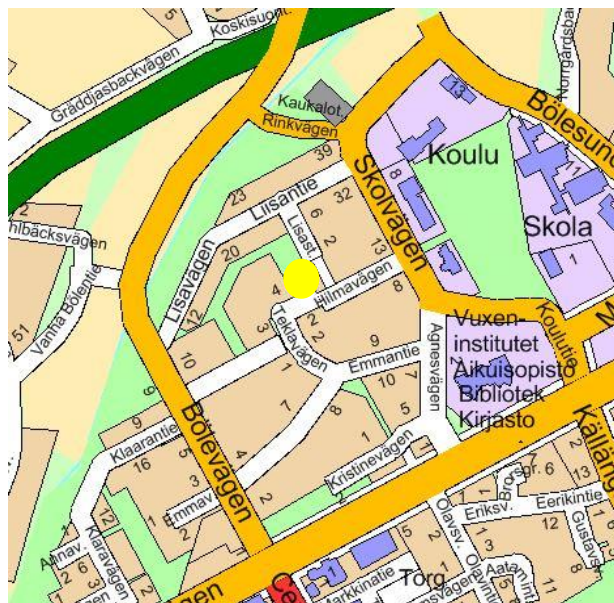
3.1.5 Liikenne

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla, josta on hyvät yhteydet. Kuvasta 7 käyvät ilmi liikenneverkko ja liikennemäärät vuodelta 2015.

Alueelle tullaan Mustasaarentieltä joko Bölentien tai Agnesintien kautta, josta liikenne jakautuu sisäiseen liikenneverkkoon. Yhteys kaava-alueelle toimii Hilmantien kautta.

Alueella on jalkakäytävät Bölentien, Agnesintien, Koulutien ja Hilmantien varrella. Sisäisen liikenneverkon välillä on myös kevyen liikenteen yhteyksiä.

Joukkoliikenteen vuorot kulkevat Sepänkylän keskustan kautta.



Kuvat 6 ja 7. Liikenneverkko ja liikennemäärät vuodelta 2015 sekä osoitekartta.

3.1.6 Virkistys

Noin kahden kilometrin päässä alueelta on hyvät virkistysmahdollisuudet sekä kesällä että talvella tarjoava Botniahalli ja sen ulkoilualue, jossa on sekä latu että juoksurata.

3.1.7 Maisemarakenne

Kaava-alue sijaitsee rakennetussa taajamaympäristössä. Maisemarakenteellisesti alue sijaitsee korkealla suhteessa ympäristöönsä.

Alue sijaitsee jyrkässä pohjoisrinteessä Hilmantien ja Liisanpolun välissä. Maaston korkeus vaihtelee 5–15 metriä merenpinnan yläpuolella.

Kaava-alueen maaperä koostuu pääasiassa hiekkamoreenista. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkempia maaperätutkimuksia.

3.1.8 Hulevesi

Kaavoitettava alue sijaitsee pääosin rinteessä. Alueen pintavedet valuvat Stocksundsbäcken-puroon.

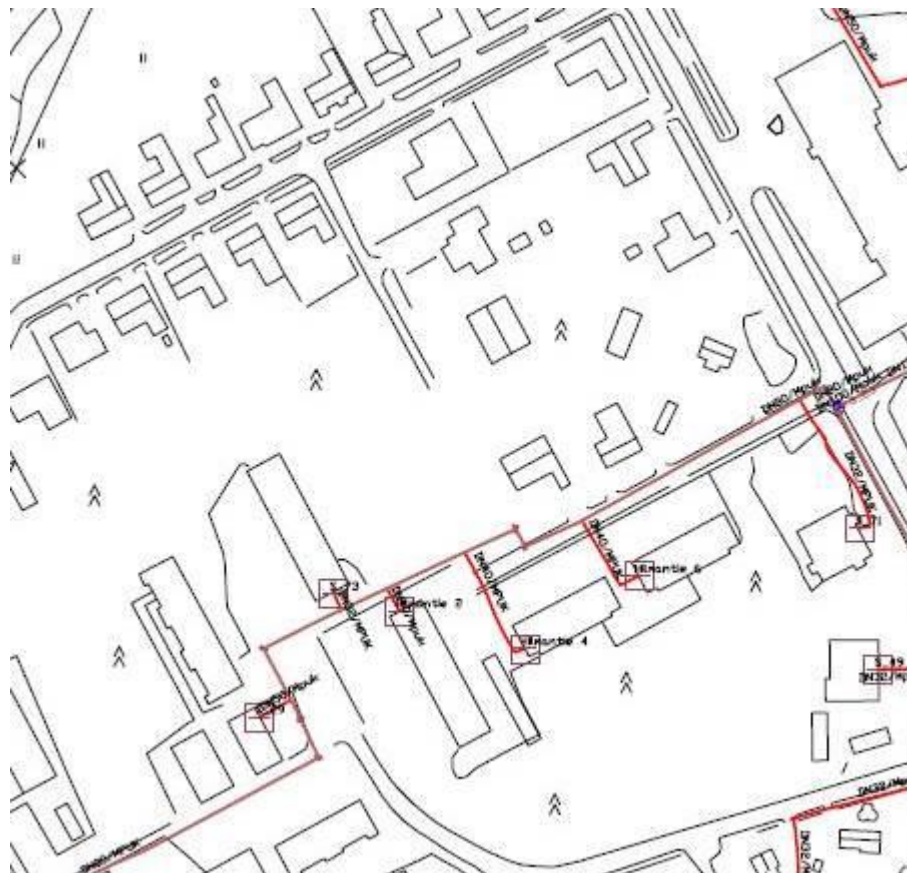
Alueen maaston muotojen kannalta rakentamisvaiheessa tulee laatia tonttikohtaisia suuntaviivoja hulevesien keräämiselle ja poisjohtamiselle.

3.1.9 Tekniset palvelut

Kunnan vesijohto- ja viemäriverkko on rakennettu kaava-alueen viereen. Myös kaukolämpöverkko sijaitsee alueen vieressä. Johtoverkot käyvät ilmi kuvista 9 ja 10.



Kuva 8. Vesijohto- ja viemäriverkko.



Kuva 9. Kaukolämpöverkko.

3.1.10 Maanomistus

Kunta omistaa kokonaisuudessaan asemakaavaa koskevan alueen.

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 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: Merkinnällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alue koostuu Vaasasta ja sen lähitaajamista ja kaupungin läheisestä maaseudusta. Rajaukseen sisältyvät 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.

Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen on sijoitettava niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen on edistettävä ekologista kestävyyttä

ja biologista monimuotoisuutta sekä turvattava 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 saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä kehittää. Erityisesti pitää kiinnittää huomiota kansainvälisiin liikenneyhteyksiin tien, rautatien, sataman ja lentoaseman kautta.

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: 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 olevaan rakennuskantaan sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Alue on tarkoitus asemakaavoittaa.

Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca)

Merkinnän kuvaus: Kohdemerkinnällä osoitetaan lähipalvelukeskukset. Keskustatoimintojen alueet muodostavat yhdessä kattavan keskusverkoston Pohjamaalle.

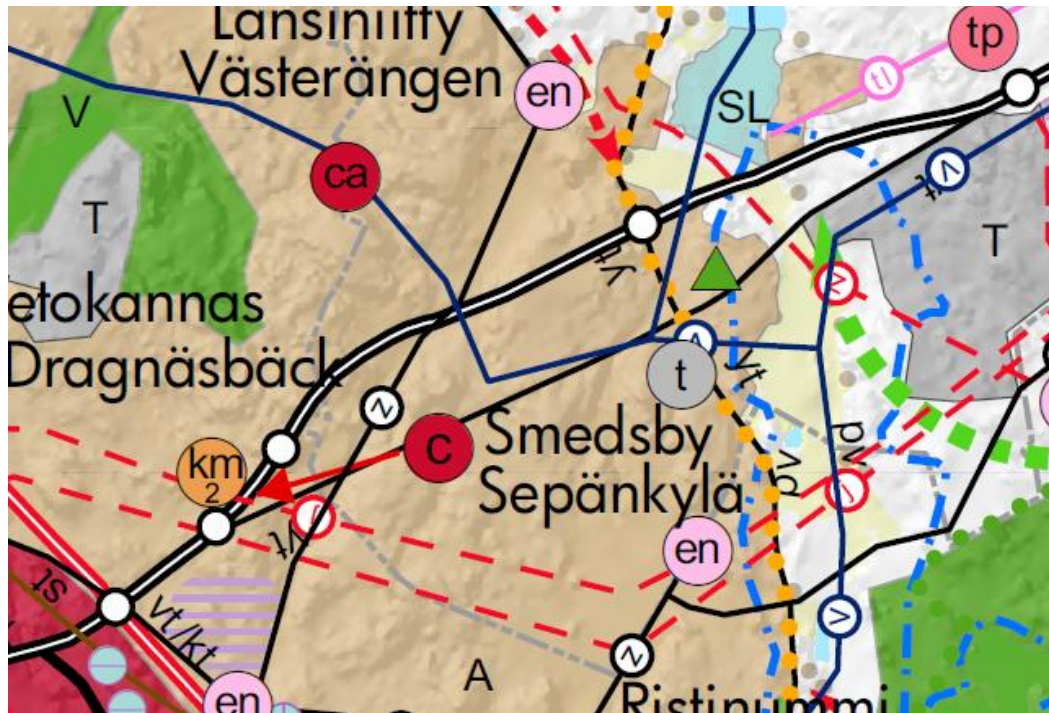
Suunnittelumääräys: Kuntien ja kaupunkien on luotava strategisessa suunnittelussaan edellytykset lähipalveluille näissä keskuksissa. Lähipalvelukeskuksen rajaus tulee selvittää ja osoittaa kuntakaavoituksen yhteydessä.

Lentoliikenteen esteetön vyöhyke (sv)

Merkinnän kuvaus: 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 tai esterajoituspintaa korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava Liikenne- ja viestintäviraston kanssa.

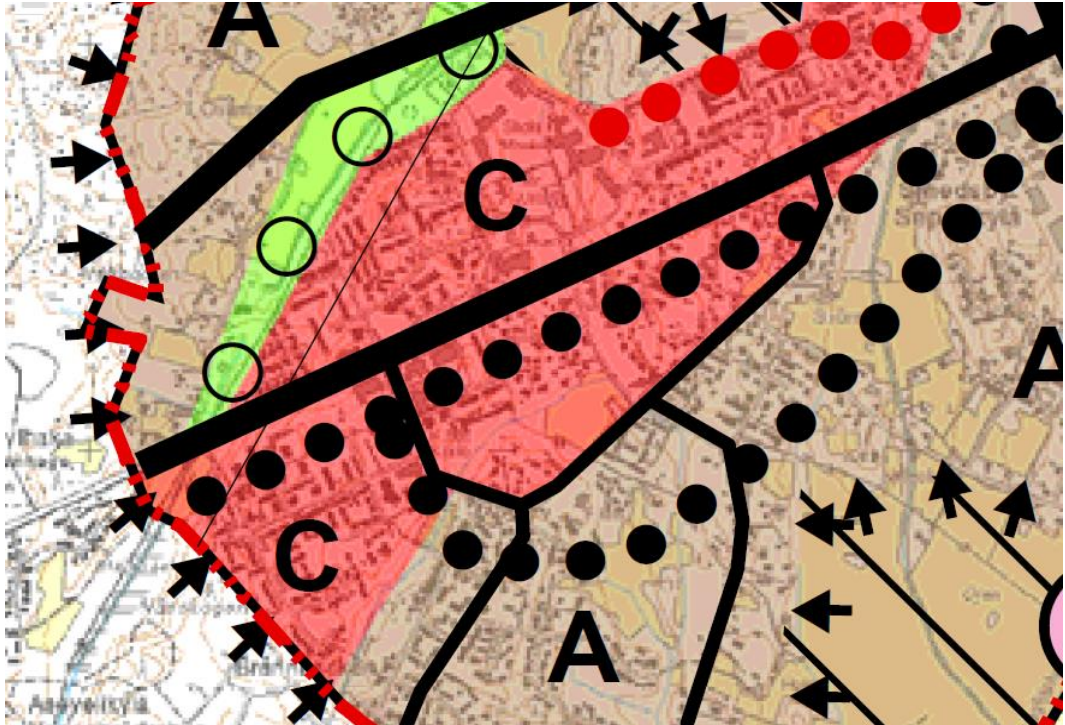


Kuva 10. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Strateginen yleiskaava

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

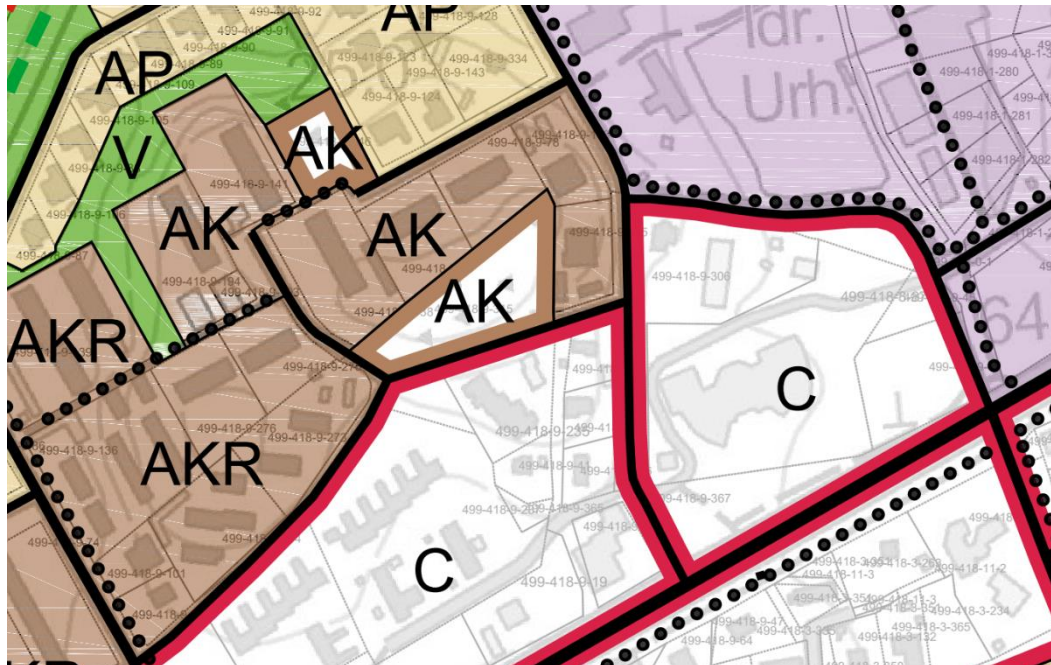
Kaava-alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C).



Kuva 11. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Kunnanvaltuuston 1.9.2016 § 60 hyväksymässä Sepänkylän osayleiskaavassa 2030 alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK). Alue muuttuu merkittävästi.



Kuva 12. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

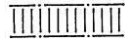
Asemakaava

Alueella on voimassa rakennuskaava, jonka lääninhallitus vahvisti 10.5.1972 päätöksellään B-979. Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia ja

kaavamerkintöjä:

YS Korttelialue sairaalalle ja muille sosiaalista toimintaa palveleville rakennuksille

P Puisto



Alueen osa, joka on varattu kävelijöille.



Kuva 13. Ote rakennuskaavasta.

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

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa käytetään kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Kaava-alueen pohjakartan on tarkastanut ja hyväksynyt ja kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm 16.11.2021.

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
 - kehittämisjaosto
 - yhdyskuntarakentamisen valiokunta
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - sivistyslautakunta
 - sosiaalilautakunta
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
- Muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - muut yhteisöt ja yhdistykset.

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 on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:n mukaisesti 16.6.–29.6.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koski kaavanmuutoksia kortteleissa 17 ja 18. Nähtävilläolon aikana tuli kolme mielipidettä.

Mielipiteissä nostettiin esiin elinympäristön heikkeneminen alueen rakentamisen myötä, liikenneturvallisuuden heikkeneminen Liisanpolulla ja riittävien pysäköintitilojen tarve, jotta vältetään tienvarsipysäköinniltä.

Sittemmin jätettiin vielä yksi mielipide liikenneturvallisuudesta Emmantien ja Agnesintien risteyksessä. Koska alueelle ollaan suunnittelemassa uusia asuntoja, mielipiteessä halutaan kiinnittää huomiota siihen, että tienvarsipysäköinti, alueen

korkeussuhteet ja kapea risteys aiheuttavat liikenneturvallisuusriskin varsinkin, kun alueella liikkuu paljon koululaisia.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 30. §:n mukaisesti 3.1.–1.2.2018. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Etelä-Pohjanmaan ely-keskukselta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Länsirannikon ympäristöyksiköltä, vanhusneuvostolta, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä ja rakennuslautakunnalta. Näiden lisäksi saatiin myös yksi mielipide.

Ely-keskus kirjoittaa lausunnossaan haluavansa, että alueen suunnittelussa tutkitaan vaihtoehtoja kaavamerkinnoille (AK, AR, jne.). He toivovat myös, että kaavaselostuksessa huomioidaan ja käsitellään tarkemmin luontoarvot virkistykseen näkökulmasta. Lopuksi he kirjoittavat, että kaavoituksessa on huomioitava, että kerrostalot ja omakotitalot sekä pysäköintialueet ovat riittävän kaukana toisistaan.

Vastine-ehdotus:

Ehdotusvaiheessa korttelin aluevaraus on muutettu luonnosehdotuksen kerrostaloista (AK) rivitaloihin ja muihin kytkettyihin asuinrakennuksiin (AR). Näin luodaan luonnollisempi siirtymä kerrostalojen ja omakotitalojen välille, ja vaikutus asumisympäristöön vähenee.

Luontoarvot virkistysnäkökulmasta otetaan esille kaavaselostuksen luvussa 5.4.1.

Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine-ehdotus: Ei aiheuta toimenpiteitä.

Länsirannikon ympäristöyksiköllä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine-ehdotus: Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vanhusneuvostolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine-ehdotus: Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vaasan sähköverkolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine-ehdotus: Ei aiheuta toimenpiteitä.

Rakennuslautakunta katsoo, että hulevedet ja hulevesien johtaminen tiiviiden pintojen ja johtajärjestelmän kautta on selvitettävä, jotta alempana sijaitseville kiinteistöille ei aiheudu kielteisiä vaikutuksia. Rakennus tulee suunnitella siten, että parvekkeilta ei ole suoraa näköyhteyttä naapurirakennuksiin. Nämä vaatimukset olisi sisällytettävä asemakaavamääräyksiin.

Vastine-ehdotus:

Hulevesien johtaminen osoitetaan kaavaehdotuksessa. Ehdotusvaiheessa korttelin aluevaraus on muutettu luonnosehdotuksen kerrostaloista (AK) rivitaloihin ja muihin kytkettyihin asuinrakennuksiin (AR), joten siten ei ole tarvetta tehdä asemakaavamääräystä rakennusten parvekkeiden sijoittamisesta.

Kahden kiinteistön omistajat Liisanpolulta haluavat, että uusissa, kortteliin 16b suunniteltavissa, kerrostaloissa ei olisi enemmän kerroksia kuin lähialueen kerrostaloissa, joissa on kolme kerrosta ja kellari, sillä muuten Hilmantiellä ja Liisanpolulla sijaitsevat omakotitalot olisivat merkittävästi enemmän varjossa kuin nykyään. He toivovat myös, että tontti tehtäisiin valmiiksi mahdollisimman nopeasti, jotta rakennuskoneet ja -materiaalit eivät seisoisi Liisanpolulla ja aiheuttaisi vaaraa leikkipuistossa liikkuville lapsille.

Vastine-ehdotus:

Ehdotusvaiheessa korttelin aluevaraus on muutettu luonnosehdotuksen kerrostaloista (AK) rivitaloihin ja muihin kytkettyihin asuinrakennuksiin (AR), joissa on enintään kaksi kerrosta. Näin vähennetään vaikutusta viereisten omakotitalojen asumisympäristöön ja luodaan luonnollisempi siirtymä kerrostaloasutuksen ja omakotiasutuksen välille.

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

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on selvittää, voiko korttelin 16b asemakaavaa muuttaa rivitaloalueeksi.

Tällä hetkellä alue on varattu sairaaloille ja muille sosiaalista toimintaa palveleville rakennuksille (YS), mutta aluetta ei ole toteutettu jo vuonna 1972 vahvistetun rakennuskaavan mukaisesti. Kun otetaan huomioon alueen sijainti olemassa olevalla asuinalueella, on katsottu tarkoituksenmukaiseksi varata korttelialue asuinrakentamiseen.

Kaavaratkaisussa pyritään löytämään sellainen vaihtoehto, joka on tarkoituksenmukaisin lähialueelle aiheutuvien vaikutusten kannalta, liikennevaikutusten kannalta ja kokonaisuudessaan ympäristö- ja maisemavaikutusten kannalta.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Luonnosvaiheessa alue oli varattu jopa nelikerroksisille kerrostaloille. Alueen suurien korkeuserojen vuoksi, ja koska tontti rajautuu sekä kerrostaloalueeseen että omakotitaloalueeseen, kaavaehdotuksessa luodaan rivitaloilla luonnollisempi siirtymä eri rakennustyyppien välille. Myös pysäköintimahdollisuudet parantuvat, kun alueelle tulee vähemmän asuntoja.

Yksi kaavaehdotus oli käsittelyssä yhdyskuntarakentamisen valiokunnan kokouksessa 13.10.2021. Kokouksessa päätettiin kaavan työstämisestä niin, että osa tontista voidaan säilyttää luonnontilassa. Tämän johdosta asia palautettiin, ja laadittiin uusi kaavaehdotus, jossa alueen pohjoisosa säilytetään VL-alueena.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella kortteli 16b varataan rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille (AR) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavaan sisältyy myös leikki- ja oleskelualue (le) sekä polku Hilmantien ja Liisapolun välille.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla mahdollistetaan asuminen Sepänkylän keskustan läheisyydessä. Korttelialue on osa nykyistä yhdyskuntarakennetta.

Kaavaprosessin aikana rakennusten muotoilua ja korkeutta visualisoidaan havainnekuvien avulla maisemallisten muutosten havainnollistamiseksi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Merkinnällä sallitaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen enintään kaksikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen mukaan lukien piha- ja pysäköintialueet. Rakennusten sijoittelua on ohjattu osoittamalla rakennusalat. Tontin pinta-ala on 2 538 m² ja rakennusoikeus 888 m².

Kattojen värisävy on oltava tumma.

1 autopaikka/60 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 autopaikkaa/huoneisto.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalueella on leikkipuisto, jolle on merkitty ohjeellinen varaus leikkipuistoksi (le).

Lähivirkistysalueen ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys korvaa rakentamattoman, aiemmin kortteleiden 16 ja 16b välissä sijainneen jalankulun aluevarauksen.

Pieni osa Liisapolun tiealueesta on muutettu VL-alueeksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää ennakkoon tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 9. §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Ympäristövaikutusten arvioinnissa käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi.

Asemakaavan valmistelussa on pyritty tunnistamaan ja selvittämään merkittävät kaavan toteutukseen liittyvät vaikutukset. Vaikutusten arviointi on tehty olemassa olevien selvitysten ja maastokäyntien perusteella.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavan jatkovalmistelun yhteydessä muun muassa lisäselvitysten ja osallisilta saatavan palautteen pohjalta.

5.4.1 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistykseen

Alue koostuu tällä hetkellä tiheäkasvuisesta metsästä ja voidaan siten ymmärtää viheralueeksi, vaikka se onkin varattu asutukselle, jota vain ei ole siihen rakennettu. Tästä näkökulmasta katsottuna alueen rakentamisen toteutuminen voidaan kokea lähivirkistyksen kannalta kielteiseksi.

Sepänkylän keskustaan on suunnitteilla Äppeldalenin virkistysreitti, joka tarjoaa asukkaille hyvät ulkoilumahdollisuudet.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Koska aluetta ei ole toteutettu voimassa olevan rakennuskaavan mukaisesti, rauhallista metsäaluetta pidetään nykyisin virkistysalueena, ja kaavanmuutoksen myötä alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Vaikka muutos ei ole merkittävä, lähiympäristö muuttuu kaavan toteuttamisen myötä, mikä voidaan kokea asuinympäristön kannalta kielteiseksi.

Kaavanmuutoksen toteuttaminen tuo Sepänkylän keskustaan uusia asuntoja lyhyen kävelytäisyyden päähän keskustan palveluista.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Rivitalojen synnyttämä lisäliikenne on hoidettavissa nykyisellä liikenneverkolla ilman rakenteellisia muutostoimenpiteitä.

Kun alueen asumistiheys kasvaa, kasvaa myös tarve leventää jalkakäytävää yhdistetyksi kevyen liikenteen väyläksi Agnesintiellä, Koulutiellä ja Emmantiellä. Lisäksi on varmistettava turvalliset suojatiet koulualueelle.

Kaavanmuutoksen vaikutukset Mustasaarentien liikenteeseen eivät ole merkittäviä nykytilanteeseen verrattuna. Mustasaarentien ja Agnesintien risteyksessä lisääntyvä liikennemäärä voi kuitenkin aiheuttaa sen, että liikenne soljuu huonommin niinä aikoina, kun oppilaita tuodaan koulualueelle ja haetaan koulualueelta.

Pysäköintipaikat

Asemakaavassa on varattu vähintään 1 autopaikka/60 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 autopaikkaa/huoneisto, minkä arvioidaan riittävän asuintalojen tarpeisiin. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta pysäköintipaikkoja ei tule osoittaa katujen varsille.

Kevyt liikenne

Kaavanmuutoksessa tarkistetaan Liisanpolun ja Hilmantien välisen ohjeellisen kevyen liikenteen väylän linjausta, jota ei ole toteutettu voimassa olevan kaavan mukaisesti. Yhteyden toteuttaminen edistää alueen virkistysmahdollisuuksia.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntateknisen huollon, kuten vesi- ja viemärijohtojen ja teiden rakentaminen käy kunnalle rakennusvaiheessa kalliiksi. Alueen ympärillä on rakennettuna kunnallistekniikkaa suuressa määrin, joten kaavan toteuttamisen ei pitäisi aiheuttaa kunnalle suuria kustannuksia.

Pitkällä aikavälillä alueen toteuttamisen toivotaan kuitenkin tuovan alueelle lisää asukkaita ja siten lisää veronmaksajia kuntaan.

Asemakaavaehdotuksessa on seuraavat varaukset asuinrakentamiseen:

1 rivi- ja paritalotontti, 8–12 asuntoa, asukasmäärä 1,5/asunto.

Asukasmäärä arvioidaan siten olevan 12–18 henkilöä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimistö

Asemakaavaan ei perusteta uusia teitä.

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 heti kun kaava on hyväksytty ja saanut lainvoiman.

Mustasaarella 15.12.2021

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Jim Åkerholm

Mustasaaren kunta
2021



KORSHOLM
MUSTASAARI