



Ahlskogin alue, kortteli 51 tie- ja lähivirkistysalueineen

Kaavoitusosasto

Luonnos 24.10.2022

Ehdotus xx.xx.xxxx

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

KAAVALUONNOS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen
on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
10/2022

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
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	Asemakaava 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	Rakennettu ympäristö	3
3.1.3	Palvelut	3
3.1.4	Liikenne	3
3.1.5	Virkistys	3
3.1.6	Hulevesi	4
3.1.7	Tekniset palvelut	4
3.1.8	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.2.1	Osalliset	9
4.2.2	Vireilletulo	9
4.2.3	Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	9
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	10
4.3	Asemakaavan tavoitteet	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1	Kaavan rakenne.....	10
5.1.1	Mitoitus	10
5.2	Aluevaraukset	10
5.2.1	Korttelialueet	11
5.2.2	Muut alueet	11
5.3	Kaavan vaikutukset	11
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	11
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	11
6.1	Toteuttamisen seuranta.....	11

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari
Kunnanosa: Koivulahti (170)
Kiinteistö(t): 499-895-2-44 KVEVLAX KBY-KOSKÖ
499-436-2-205 TONTTI 1/51
499-436-2-206 TONTTI 2/51
499-436-2-207 TONTTI 3/51
499-436-2-324 MARABACK
499-436-2-333 LUND
Kaavan nimi: Asemakaava, Ahlskogin alue, kortteli 51 tie- ja lähivirkistysalueineen
Kaavan mittakaava: 1: 2 000
Kaavatunnus: 499/2522-21

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Koivulahden pohjoisosassa Kosköntien–Humalistontien alueella.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen raja-osa osoitettu sinisellä merkinnällä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on selvittää edellytykset voimassa olevan asemakaavan korttelin 51 tontin 4 aluevarauksen muuttamiseen *yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) erillispientalojen korttelialueeksi (AO)*.

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

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

12.4.2022–11.5.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx-xx.xx.xxxx	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

Asemakaavalla pyritään tiivistämään nykyistä omakotiasutusta yhdellä omakotitontilla (AO). Tämä toteutetaan muuttamalla yleisten rakennusten tontin (Y) aluevarausta. Asemakaavan muutoksella tuetaan ja kehitetään olemassa olevia rakenteita ja tieverkkoa.

Korttelin 51 tontin 3 omistajat ovat tehneet aloitteen, että kunta selvittäisi mahdolliset edellytykset tontin tekniseen tarkistukseen asemakaavan muutoksen yhteydessä. Toimenpide edellyttää, että korttelin 51 tontin 3 omistajien kanssa tehdään sopimus asemakaavoituksesta ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.

2.3 Asemakaava toteutus

Alue on osittain yksityisomistuksessa ja osittain kunnan omistuksessa.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kunnan omistamalla maa-alueella hyväksytyn investointiohjelman mukaisesti.

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostöiden 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 käsittää 1970-luvun lopulla asemakaavoitetun alueen. Suurin osa alueesta toteutettiin tuolloin, mutta yhtä *yleisten rakennusten korttelialueen (Y)* tonttia ei koskaan toteutettu ja se on nykyään metsittynyt.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on kolme omakotitaloa, jotka on rakennettu 1970-luvun lopun ja 1980-luvun alun välisenä aikana.

3.1.3 Palvelut

Koivulahdessa on kunnan päiväkoti, ruotsinkielinen alakoulu ja kirjasto. Keskustassa on ruokakauppoja, pankki ja muita kaupallisia palveluja.

3.1.4 Liikenne

Alueen tieverkko on rakennettu, mutta asemakaavan toteuttaminen edellyttää Humalistontien jatkamista noin 15–20 metrillä, sillä tie on rakennettu vain tähän mennessä rakennetuille tonteille asti.

3.1.5 Virkistys

Kaava-alueen vieressä on kevyen liikenteen väylä, joka mahdollistaa pyöräilyn ja jalankulun Koivulahden keskustaan ja edelleen valtatie 8 vieressä kulkevalle kevyen liikenteen väylälle.

Noin kilometrin päässä alueelta sijaitsee Koivulahden urheilukenttä, jossa on muun muassa hiihtolatu ja jalkapallokenttä.

3.1.6 Hulevesi

Korttelin 51 tontin 3 omistajien mukaan huleveden valunta tontilta aiheuttaa ongelmia keväisin ja rankkasateiden aikaan. Kaava-alueen itäpuolella on laskuoja, joka johtaa vettä kaakon suuntaan. Alueen hulevesi johdetaan avoimien ojien kautta.

3.1.7 Tekniset palvelut

Kunnan vesi- ja viemäriverkko on jo rakennettu kaava-alueelle.

3.1.8 Maanomistus

Korttelin 51 tontit 1–3 ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistön 499-436-2-333 LUND (korttelin 60 tontti 3) lohkomisessa ei ole huomioitu voimassa olevaa asemakaavaa, minkä seurauksesta kiinteistö sisältyy osittain asemakaavan puistoalueeseen (PL). Voimassa oleva asemakaava huomioidaan suunnittelussa, minkä seurauksesta noin 52 m² kiinteistöstä sisältyy lähivirkistysalueeseen (VL).



Kuva 2. Kiinteistön 499-436-2-333 osa, joka sisältyy lähivirkistysalueeseen (VL), on merkitty punaisella varjostuksella.

Muut osat kaava-alueesta ovat kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

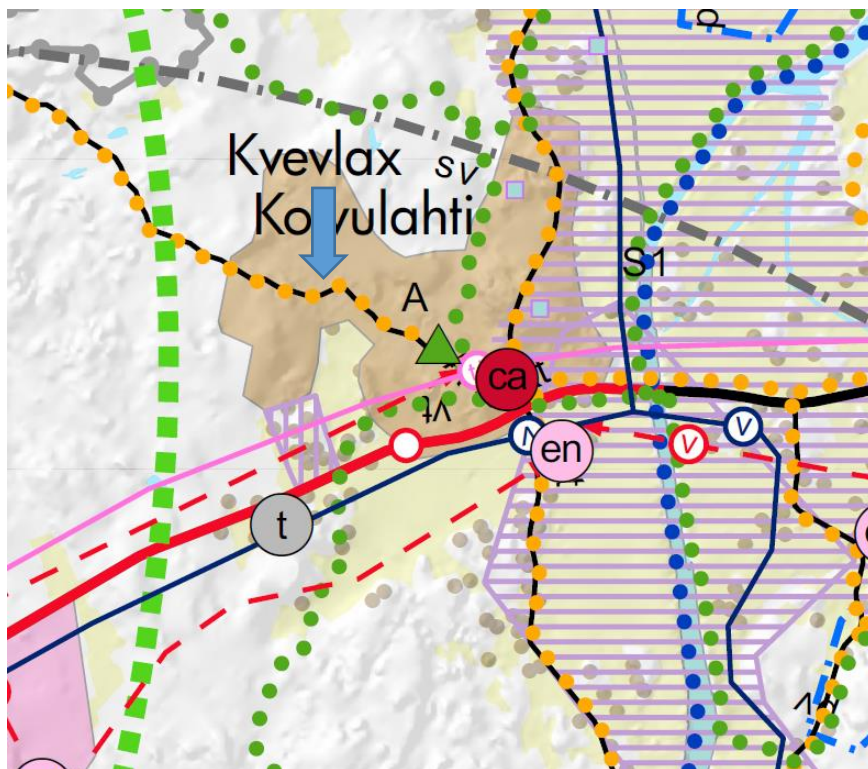
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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



Kuva 3. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040, jossa alueen sijainti osoitetaan sinisellä nuolella.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan

2030 ja sen vaihemaakuntakaavat. Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset:

Kehittämisperiaatteiden mukaan merkityt alueet:

- Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)
- ohjeellinen pyöräilyreitti

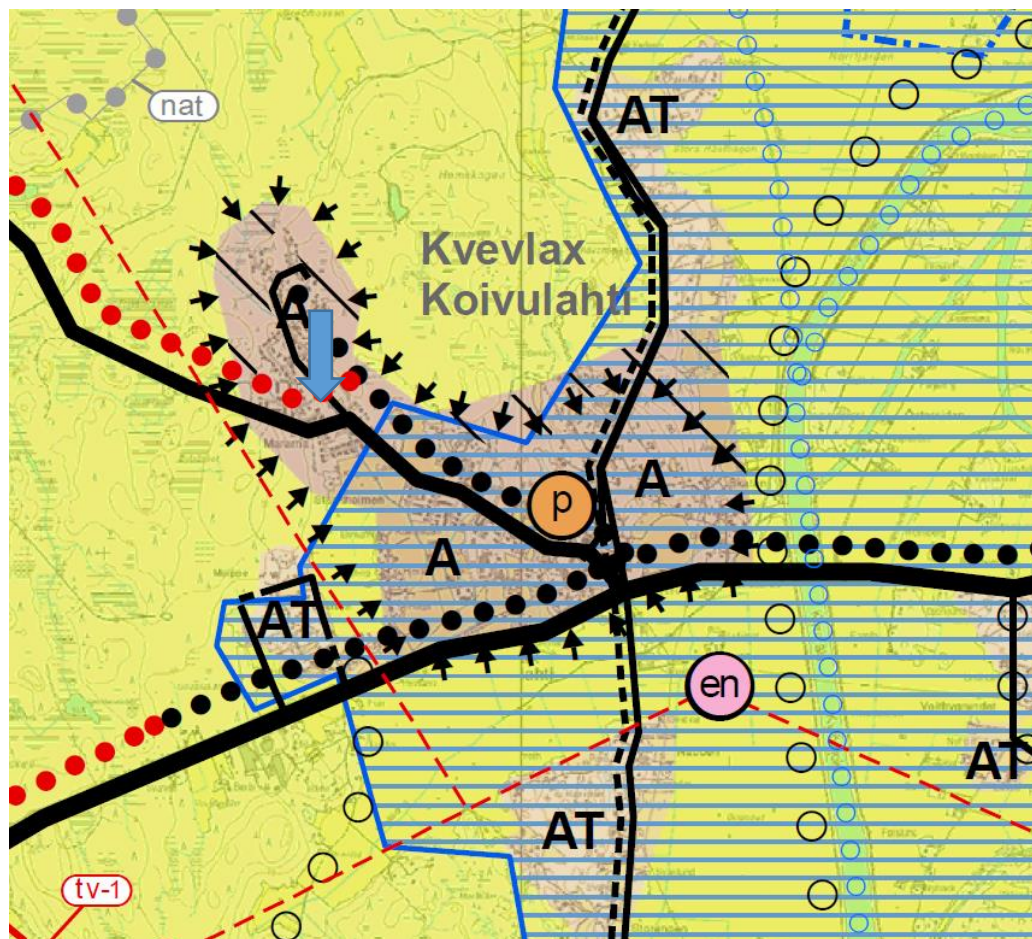
Alueen erityispiirteiden merkinnät:

- lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

Aluevarausten merkinnät ja kohde- ja rajausviivamerkinnät:

- taajamatoimintojen alue (A)
- yhdystie (yt)

Strateginen yleiskaava



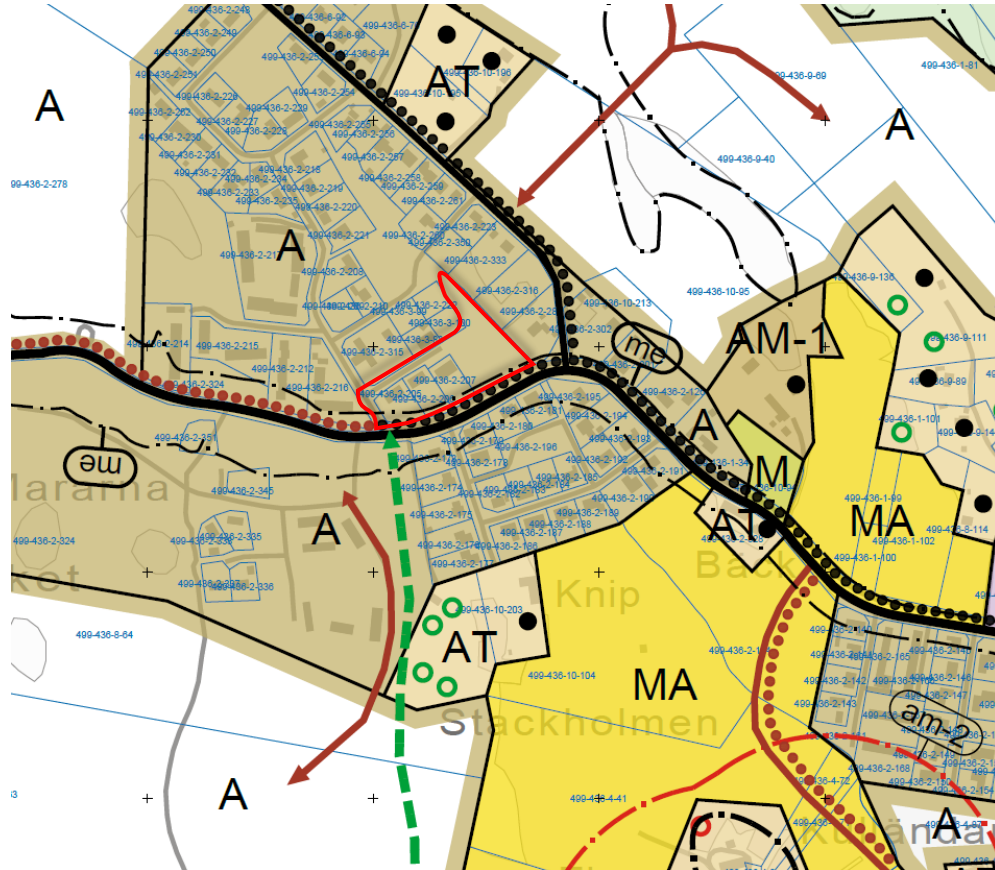
Kuva 4. Ote strategisesta yleiskaavasta, jossa alueen sijainti osoitetaan sinisellä nuolella.

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

Suunnittelualue sijaitsee seuraavilla merkityillä alueilla tai niiden vieressä.

- asuinalue (A)
- uusi kävely- ja pyöräilyreitti
- alue, jota koskee eheyttämis- tai tiivistämistarve.

Yleiskaava



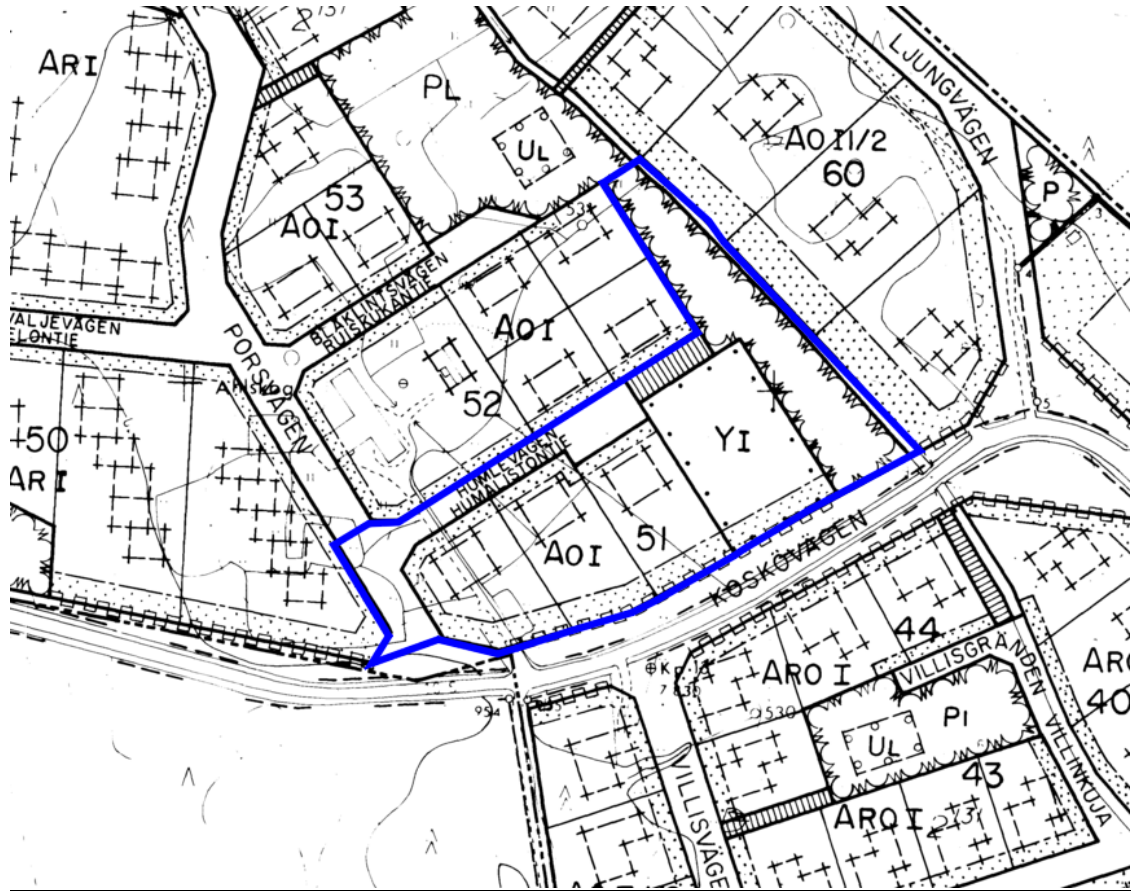
Kuva 5. Kaava-alueen likimääräinen rajausta Koivulahden osayleiskaavassa osoitettuna punaisella kuviolla.

Koivulahden osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 11.2.2021 § 9.
Kaava tuli voimaan 1.4.2021.

Osayleiskaavan mukaan kaavoitettavalla alueella on seuraavat aluevaraukset:

- asemakaavoitettu asuinalue (A)
- lentomelualue (me)
- kävely- ja pyöräilyreitti.

Asemakaava



Kuva 6. Asemakaavan likimääräinen raja- ja merkitys sinisellä voimassa olevassa asemakaavassa.

Lääninhallitus on 8.5.1980 vahvistanut voimassa olevan asemakaavan päätöksellään nro B186. Asemakaavassa on aluevaraukset seuraaville:

- yleisten rakennusten korttelialue (Y)
- omakotitalojen ja enintään kahta perhettä varten rakennettujen rakennusten korttelialue (AO)
- istutettava puistoalue (PL)
- porrastie tai yleiselle jalankululle varattu katualue.

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 on käytetty kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm hyväksyi täydennetyn, ajantasaisen ja vaatimukset täyttävän pohjakartan 7.5.2022.

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
 - yhdyskuntarakentamisen valiokunta
 - rakennuslautakunta
- Muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy.

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

Aloituvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:n mukaisesti 12.4.–11.5.2022. Nähtävilläolokautena saatiin lausunto ely-keskukselta, jolla ei ole mitään huomautettavaa, ja Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, joka haluaa, että heidän maakaapelinsa alueella otetaan huomioon suunnittelussa. Korttelin 51 tontin 3 omistajat toivovat, että tonttia laajennetaan, sillä uusi autotalli on tarpeen ja että huleveden johtaminen alueella tarkistetaan, sillä hulevesi aiheuttaa ongelmia tontilla keväisin ja rankkasateiden aikaan.

Kunta on katsonut, että maankäyttö- ja rakennuslain 66. §: ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaista aloitus- tai valmisteluvaiheen

viranomaisneuvottelua ei ole välttämättä järjestettävä kaavan vähäisen laajuuden takia.

Valmisteluvaihe: Kaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n mukaisesti xx-xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto xxxx. Sen lisäksi saatiin xxx mielipidettä.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti xx.-xx.xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot xxxx. Lisäksi saatiin xxxx muistutusta. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaisesti.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) tontin aluevarauksen muuttaminen erillispientalojen tontiksi (AO) tiivistäisi jo rakennettua asuinalueetta ilman suuria infrastruktuurin lisärakentamisvaatimuksia. Yleisten rakennusten aluevaraukselle (Y) ei ole tällä hetkellä tarvetta Koivulahdessa. Ympäröivää asutusta ja tieverkkoa ajatellen alue kokonaisuutena on myös sopivampi asuinrakentamiseen.

Korttelin 51 tontin 3 omistajat ovat tehneet aloitteen, että kunta selvittäisi mahdolliset edellytykset tontin tekniseen tarkistukseen asemakaavan muutoksen yhteydessä. Toimenpide edellyttää, että korttelin 51 tontin 3 omistajien kanssa tehdään sopimus asemakaavoituksesta ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.

Asemakaavaan sisällytetään myös muu osa korttelista 51, Humalistontien tiealue, osa Suopursuntien tiealueesta ja osa kortteliin 60 rajautuvasta puistoalueesta, jotta viereisten asemakaavojen välisestä rajasta tulee yhtenäisempi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaan sisältyy erillispientalojen korttelialueita (AO), lähivirkistysalue (VL) ja tie- ja katualueita.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelia varten on varattu neljä tonttia korttelista 51. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$ ja yksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,17–0,20 hehtaaria, ja niiden yhteispinta-ala on 0,735 hehtaaria. Korttelin 51 tonteilla 1–3 ei ole tehokkuuslukua voimassa olevassa asemakaavassa. Tontin 1 liittymäkieltoa laajennetaan koskemaan Suopursuntien liittymän lisäksi Humalistontien liittymää. Korttelin 51 tontin 3 itäpuolta siirretään 7 metriä itään, sillä asuintalon lisärakennus sijaitsee noin metrin päässä tontin nykyisestä rajasta.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Tähän tarkoitukseen on varattu on noin 0,35 hehtaaria.

Tie- ja viheralueet

Tähän tarkoitukseen on varattu on noin 0,21 hehtaaria.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Humalistontien jatkamista noin 15–20 metrillä, sillä tie on rakennettu vain tähän mennessä rakennetuille tonteille asti. Humalistontietä on jatkettava 15–20 metrillä joka tapauksessa, sillä toteutettu tielinjaus ei ulotu korttelin 52 asemakaavoitetulle tontille 5. Mainituista syistä asemakaavan muutos ei aiheuta uusia vaikutuksia kunnallistekniikan investointeihin.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueen Y-tontti muutetaan asemakaavan muutoksella erillispientalojen (AO) alueeksi ja lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaavan muutos tarkoittaa, että alueen tehokkuusluku on alhaisempi kuin mitä se olisi nyt voimassa olevan asemakaavan toteuttamisen myötä. Lisäksi tontin aluevaraus muuttuu niin, että siitä tulee yhdenmukainen viereisen Humalistontien aluevarauksen kanssa, ja siten asemakaavan muutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön arvioidaan myönteisiksi.

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 valiokunta (tiet, vesi- ja viemärijohdot) ja muilta osin ympäristöviranomaiset (ympäristönsuojelu, jätehuolto).

Mustasaarella xx.xx.xxxx

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Jim Åkerholm

Mustasaaren kunta
2022



KORSHOLM
MUSTASAARI