



Marabackanin asemakaava

Kaavoitusosasto

11.10.2023



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

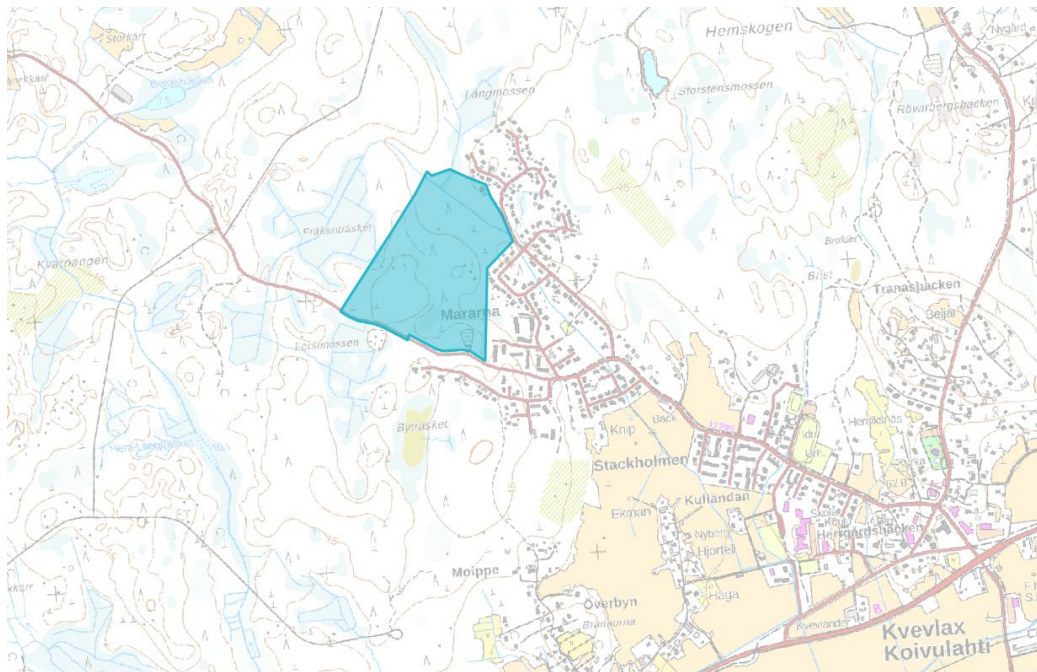
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoittaja Simon Weiner
10/2023

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.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Koivulahdessa, Kosköntien pohjoispuolella ja rakennettujen asemakaava-alueiden välittömässä yhteydessä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 25,6 hehtaaria.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja likimääräinen rajaus.

Aloite ja kaavoituspäätös

Marabackanin asemakaavan laatiminen on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2023–2027, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.11.2022 § 96. Kaavoitusohjelmassa alueen nimenä on Ahlskogin alue, länsipuoli. Asemakaavan laatiminen on mukana myös kaavoituskatsauksessa 2023, joka on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 1.2.2023 § 12. Alue on osoitettu Koivulahden osayleiskaavassa.

Alueen yleiskuvaus

Alue, jolle asemakaava laaditaan, on tällä hetkellä suurimmaksi osaksi metsämaata. Kaava-alueen eteläosassa on noin 270 m osuus Kosköntiestä ja koillisosassa on erillinen pientalo ja siihen kuuluva talousrakennus. Koillisessa, idässä ja kaakossa alue rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin, joilla on pääasiassa pientaloasutusta.



Kuva 2. Ilmakuva alueesta 2023.

Omistussuhteet

Asemakaavaan sisältyvät kokonaan tai osittain seuraavat kiinteistöt:

499-436-1-216 STENSLUTTNINGEN (kunnan omistama)

499-436-10-216 HAGMAN (kunnan omistama)

499-436-10-211 DORIS (yksityisen omistama)

499-895-2-44 KVEVLAX KBY-KOSKÖ (maantie)

Tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on jatkaa olemassa olevia asuinalueita kaavoittamalla vetovoimainen ja luonnonläheinen asuinalue, jossa on tontteja pientaloasutusta (omakotitaloja sekä pari- ja rivitaloja) varten. Tarvittaessa yksi tai useampi tontti voidaan kaavoittaa yleisiä rakennuksia varten. Asemakaavalla voidaan varmistaa tonttitarjonta Koivulahden kunnanosakesukuksessa tulevana vuosina, kun kylää kehitetään hyväksytyin

osayleiskaavan mukaisesti. Riittävien virkistysalueiden ja yhteyksien osoittaminen olemassa oleville asuinalueille ovat edellytys tavoitteelle luoda alueelle viihtyisä kokonaisuus, jossa painopisteenä on nykyisten ja tulevien asukkaiden viihtyminen.



Kuva 3. Ilmakuva alueesta 2023.

Lähtötiedot

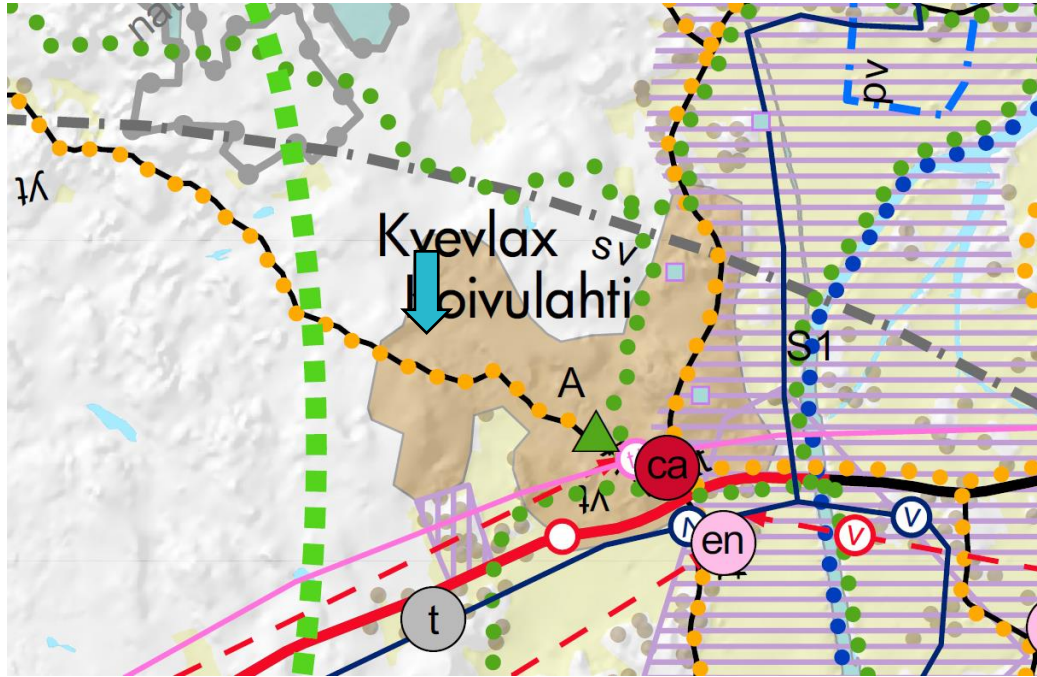
Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin 15.6.2020 ja tuli voimaan 11.9.2020 kaikilta osin, lukuun ottamatta niitä, joista on valitettu Vaasan hallinto-oikeuteen. Maakuntakaava tuli kokonaisuudessaan lainvoimaiseksi 8.1.2022.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on niin sanottu kokonaismaakuntakaava, joka kattaa koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Maakuntakaavan tavoitteena on, että Pohjanmaa on vuonna 2040 kilpailukykyinen alue, jossa väestö voi hyvin ja elinympäristö on hyvä. Kaavassa tavoitteet konkretisoidaan alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä alueidenkäytön periaatteiden ja muun muassa palveluiden, liikenteen, kulttuuriympäristön, virkistyksen ja energianhuollon aluevarausten muodossa.

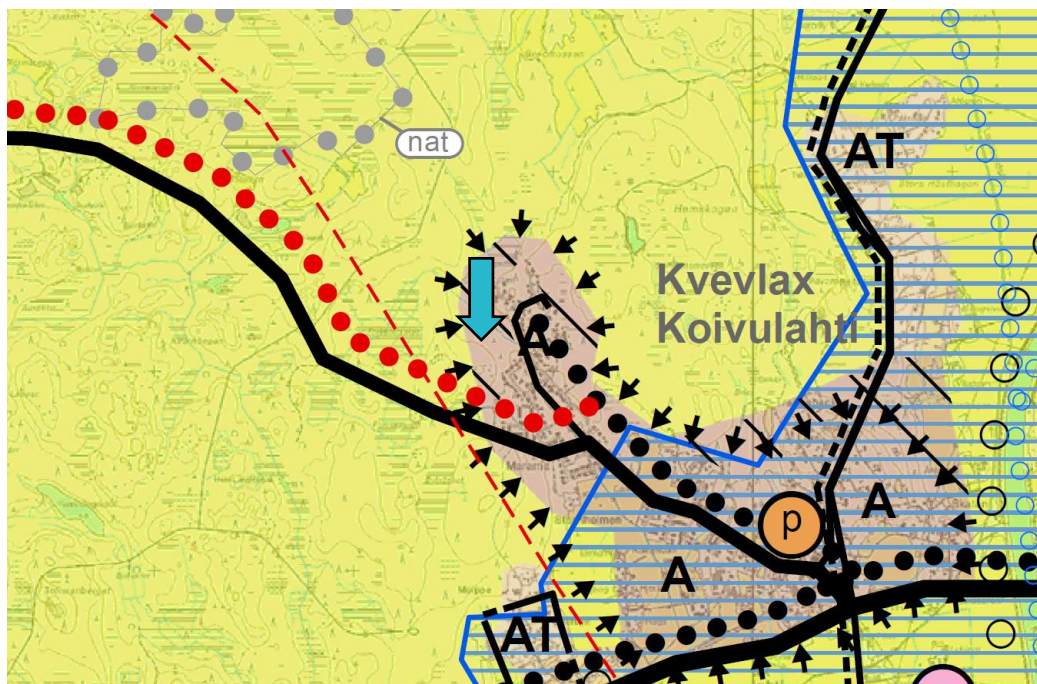
Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: taajamatoimintojen alue (A), Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1) ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv). Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu myös ohjeellinen pyöräilyreitti.



Kuva 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Strateginen yleiskaava

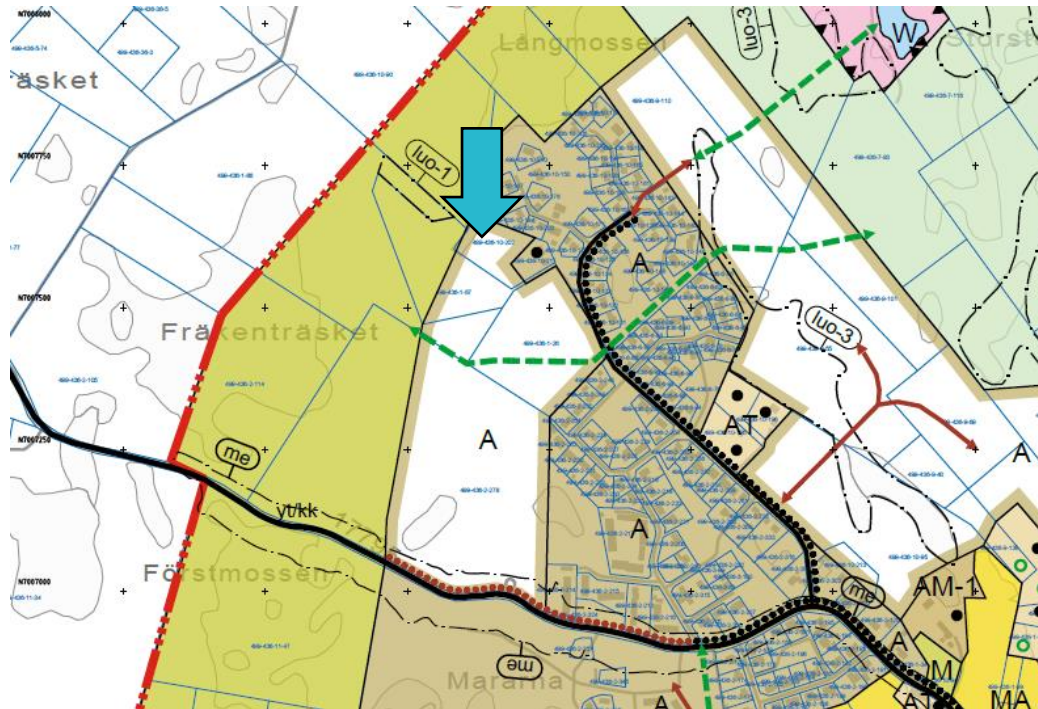
Mustasaaren kunnalla on oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (maankäyttö- ja rakennuslain 45. §), jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteiden ja maankäytön yleisiä periaatteita, jotka kunnanvaltuusto hyväksyi 10.6.2013 § 85. Strategisessa yleiskaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu asuinalue (A), muita alueita (M), alue, jolla maankäyttö on muutoksessa, ja alue, jolla on alueen eheyttämistä tai tiivistämistarve. Strategisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu myös uusi kevyen liikenteen väylä ja ohjeellinen voimajohto, joka sivuaa aluetta.



Kuva 5. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Asemakaava-alue sisältyy Koivulahden osayleiskaavan rajaukseen. Koivulahden osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 11.2.2021 § 9 ja tuli voimaan 1.4.2021. Osayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu asuinalueeksi, joka on tarkoitus asemakaavoittaa (A) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu myös uusi kevyen liikenteen väylä, viheryhteyden tarve, joka on otettava huomioon asemakaavoituksessa, melualue ja yhteystie/kokoojakatu.



Kuva 6. Ote Koivulahden osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjana käytetään kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Koordinaattijärjestelmänä on ETRS-GK22 ja korkeusjärjestelmä N2000. Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm on hyväksynyt täydennetyn pohjakartan xx.xx.xxxx.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys sai 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.

Luontoinventointi

Alueella tehtiin luontoinventointi kesällä 2023. Luontoinventoinnin teki Mattias Kanckos, Essnature.

Kulttuuriympäristöinventointi

Koivulahden osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2017 tehtiin kulttuuriympäristöinventointi, johon kyseinen alue sisältyy.

Liikenneselvitys

Koivulahden osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2017 tehtiin tieverkkoosuunnitelma, johon kyseinen asemakaava-alue sisältyy.

Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava voi vaikuttaa huomattavasti
- kunnan hallintoyksiköt
 - rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
 - sivistysvaliokunta
 - hyvinvointivaliokunta
 - nuorisovaltuusto
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
 - elinkeinoneuvosto
- Muut viranomaiset
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
- Muut
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy.

Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

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

Aloitusvaihe: Kaavoitusmenettelyn aloittamisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan yleisesti kuulutuksella paikallislehdissä Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet sekä kunnan verkkosivuilla ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osalliset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. § ja 32a §.

Kunnan arvio on, että maankäyttö- ja rakennuslain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaista viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

Valmisteluvaihe: Valmisteluvaiheen kuulemista varten asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 14/30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaluonnoksesta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. Nähtävilläolon aikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. Maankäyttö- ja rakennuslain 62. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. § ja 32a §.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta suullisia tai kirjallisia muistutuksia määräaikana. Nähtävilläolon aikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. Maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27–28. § ja 32a §. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaisesti.

Hyväksymisvaihe: Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto. Maankäyttö- ja rakennuslain 52. §, 67. § ja 200. §. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93.–95. §.

Muutoksenhaku

Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kunnanvaltuuston päätökseen Vaasan hallinto-oikeudelta kuntalain nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 188. § ja 191. §.

Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

Alustava aikataulu

Syksy 2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään ja asetetaan nähtäville
Syksy 2024	Kaavaluonnos käsitellään ja asetetaan nähtäville
Syksy 2025	Kaavaehdotus käsitellään ja asetetaan nähtäville
Talvi 2026	Hyväksymiskäsittely kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitetävä sen vaikutukset (maankäyttö- ja rakennuslaki 9. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 1. §). Tämä tarkoittaa käytännössä, että suunnitellun toiminnan vaikutukset selvitetään ja selostetaan. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitetävä 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 seuraaville osa-alueille:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen, energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
6. 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

Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm
sähköposti jonas.aspholm(at)mustasaari.fi

Kaavoittaja Simon Weiner
sähköposti simon.weiner(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 Mustasaari
Puh. 06 327 7111
kaavoitus(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
2023



KORSHOLM
MUSTASAARI