



Bölen asemakaava
Korttelit 56–59 ja yleiset alueet
Kotimetsä II

Kaavoitusosasto

Luonnos 22.4.2020

Ehdotus 23.6.2021

Tarkistettu ehdotus 13.10.2021

Tarkistettu ehdotus 16.10.2024

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

TARKISTETTU KAAVAEHDOTUS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
10/2024

Sisällysluettelo

| | |
|--|-----------|
| 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 | 2 |
| 1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali | 2 |
| 2. YHTEENVETO | 2 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet | 2 |
| 2.2 Asemakaava | 3 |
| 2.3 Asemakaavan toteutus | 3 |
| 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 | 7 |
| 3.1.4 Palvelut | 7 |
| 3.1.5 Liikenne | 7 |
| 3.1.6 Virkistys | 7 |
| 3.1.7 Tekniset palvelut | 7 |
| 3.1.8 Hulevedet | 8 |
| 3.1.9 Maanomistus | 8 |
| 3.2 Suunnittelutilanne | 8 |
| 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 8 |
| 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 | 15 |
| 4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus | 15 |
| Aloitusvaihe | 15 |
| Valmisteluvaihe | 15 |
| Ehdotusvaihe | 18 |
| 4.2.4 Viranomaisyhteistyö | 20 |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet | 20 |
| 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS | 21 |
| 5.1 Kaavan rakenne | 21 |
| 5.1.1 Mitoitus | 21 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 21 |
| 5.3 Aluevaraukset | 22 |
| 5.3.1 Korttelialueet | 22 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset | 23 |
| 5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 23 |
| 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 23 |
| 5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen | 23 |
| 5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset | 24 |

| | | |
|-----------|------------------------------------|-----------|
| 5.5 | Kaavamerkinnät ja -määräykset..... | 24 |
| 5.6 | Nimistö..... | 24 |
| 6. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 24 |
| 6.1 | Toteutuksen seuranta..... | 24 |

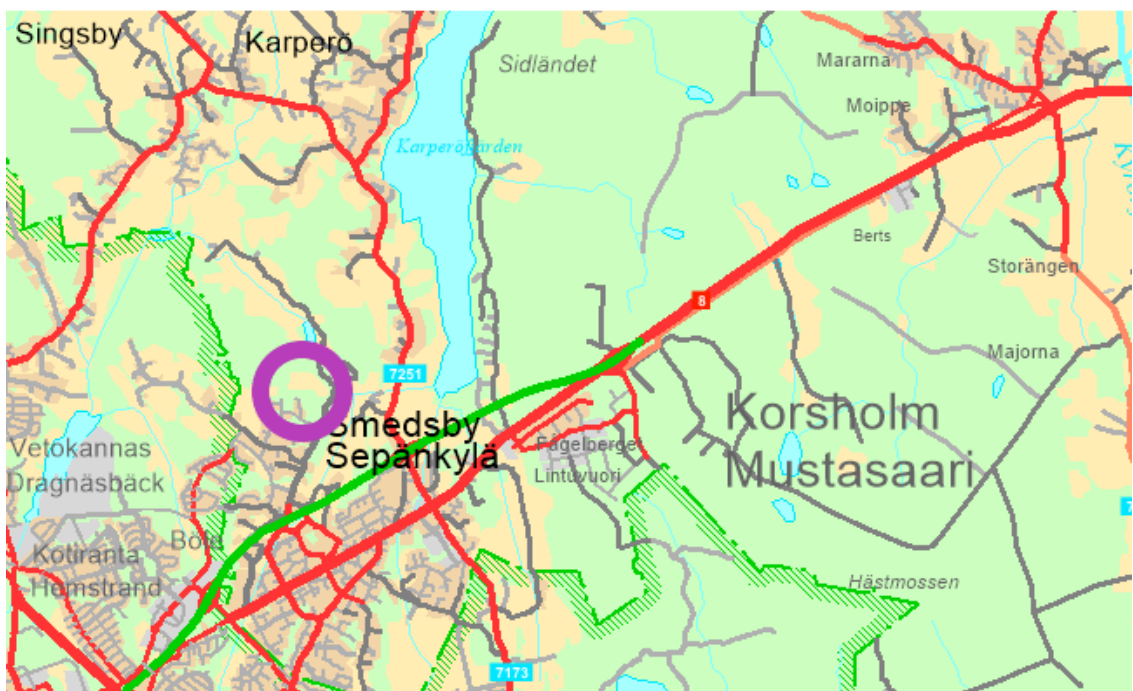
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

| | |
|--------------------|--|
| Kunta: | Mustasaari |
| Kunnanosa: | Böle (402) |
| Kiinteistöt: | 499-402-1-189 BJÖRKKÄRR (kunnan omistuksessa) 499-402-1-190 KRON (yksityisomistuksessa) |
| Kaavan nimi: | Bölen asemakaava Kortteli 56–59 ja yleiset alueet Kotimetsä II |
| Kaavan mittakaava: | 1: 2 000 |
| Kaavatunnus: | 499–1863/19 |

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



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

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavoituksen tarkoituksena on Bölen osayleiskaavan mukaisesti luoda edellytykset erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamiselle.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaava käsittää kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Kaavaselostuksessa esitellään kaava-alueen lähtötiedot sekä asemakaavan tavoitteet ja perustelut.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Vaasan ympäristöseura ry:n muistutus 13.10.2021 § 52 tarkistettuun kaavaehdotukseen
3. Luontoinventointi 2023, Kvarken Nature and Fishing
4. Tilastolomake (asemakaavan hyväksymisen jälkeen)

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

1. Luontoinventointi 2013
2. Luontoinventointi 2017

2. YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

| | |
|------------------------|---|
| 5.6.2020 | Vireilletulo |
| 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. |
| 13.10.2021 § 52 | Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa tarkistetun asemakaavaehdotuksen nähtäville. |
| 26.10.–8.11.2021 | Tarkistettu kaavaehdotus oli nähtävillä. |
| 15.12.2021 § 86 | Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi asemakaavan. |
| 17.1.2022 § 10 | Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan. |
| 7.2.2022 § 6 | Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan. |
| 24.3.2022 | Kunnanvaltuuston päätöksestä 7.2.2022 § 6 valitettiin. |
| 15.8.2022 § 170 | Kunnanhallitus ehdottaa kunnanvaltuustolle, että päätös 7.2.2022 § 6 Kotimetsä 2 -asemakaavan hyväksymisestä peruutetaan. |
| 22.8.2022 § 69 | Kunnanvaltuuston päätös 7.2.2022 § 6 Kotimetsä 2 -asemakaavan peruuttamisesta hyväksytään. |
| xx.xx.xxxx §xx | Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa tarkistetun asemakaavaehdotuksen nähtäville. |
| xx.xx.xxxx –xx.xx.xxxx | 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 12,9 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. Asemakaavoituksessa on huomioitu vuonna 2023 tehdyn luontoinventoinnin tulokset asemakaava-alueen luontoarvojen säilyttämisen turvaamiseksi.

Asemakaava on muodostettu niin, että tulevaisuudessa on mahdollista laajentaa asuinrakentamista Karhunsammaltien pohjoispuolelle korttelin 58 tontin 1 länsipuolella sijaitsevan tieliittymän kautta.

Yleispiirteinen alueiden käytön suunnittelu on asemakaavoituksessa huomioitu tarkoituksenmukaisella tavalla.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kunnan tehtävänä on vastata kadunpidosta, rakentaa kunnallistekniikka ja toteuttaa yleiset alueet. 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 asemakaavamääräysten vastaisia.

3. LÄHTÖKOHDAT

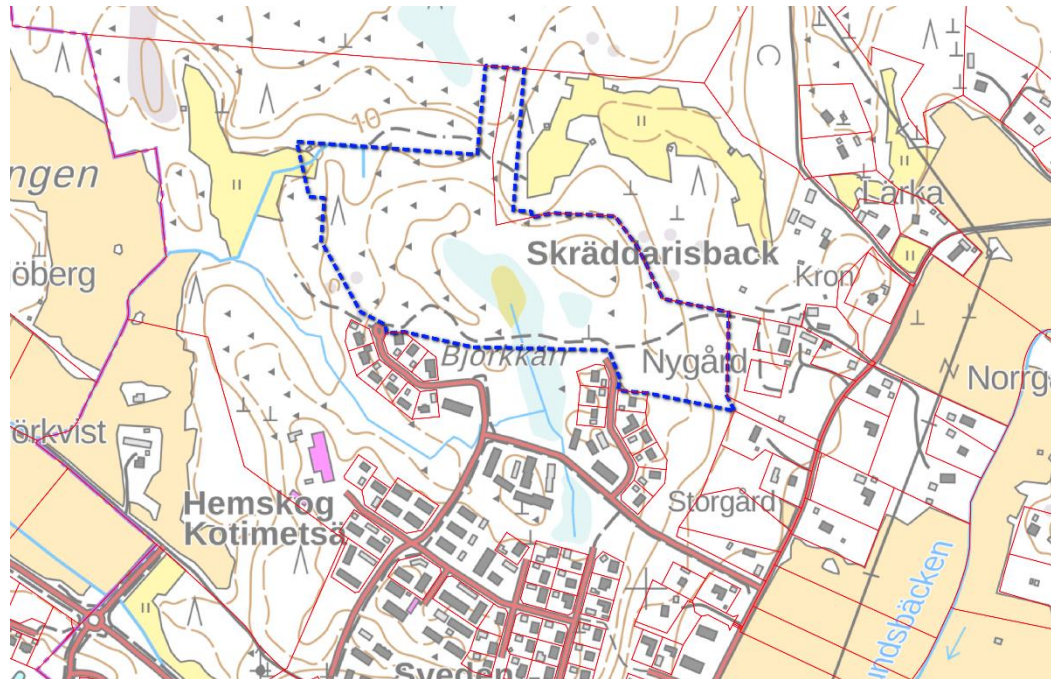
3.1 Selvitys kaavoitusalueen oloista

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. Asemakaavoitetun Kotimetsä 1 -asuinalueen tontit ovat olleet erittäin haluttuja.

Nyt asemakaavoitettava alue on Kotimetsä 1 -alueen välitön jatke. Asemakaava-alue on rakentamaton, ja se muodostuu metsämaasta. Pohjoisosassa on kuitenkin

aivan asemakaava-alueen ulkopuolella yksityisomistuksessa oleva laaja peltoalue, jota käytetään tällä hetkellä hevoshakana.



Kuva 2. Asemakaava-alueen rajaus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suuri osa asemakaava-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 asemakaava-alueen itäosassa maanpinta on paikoitellen suurten kivenlohkareiden peittämä. Asemakaava-alueen eteläosassa on melko suuria kosteikkoalueita. Myös asemakaava-alueen länsiosassa on kosteikkoalue.

Asemakaava-alueella ei ole pohjavesialueita.

Asemakaava-alueella on luontoinventoinnin laatinut vuonna 2017 T:mi Lakeuden luontokartoitus. Inventoinnissa ei havaittu merkkejä liito-oravista, eikä myöskään viitasammakoista.

Vuonna 2017 laaditussa luontoinventoinnissa löydettiin alueita, joilla on lepakoita. Raportissa mainitaan, että maankäytön suunnittelussa on mahdollisuuksien mukaan huomioitava lepakoiden esiintyminen. Useat havainnot tehtiin hevoshakana käytettävän aivan asemakaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan peltoalueen läheisyydessä.

Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen 7.2.2022 § 6 jälkeen päätöksestä tehdyn valituksen perusteella todettiin, että inventoinnin kartta-aineistossa oli niin karkeita geometrisiä virheitä, ettei sen käyttö alueen asemakaavan laatimisen pohjana ollut

tarkoituksenmukaista. Kunnanvaltuusto peruutti hyväksymispäätöksensä 22.8.2022 § 69.

Tämän vuoksi koko asemakaava-alueella tehtiin uusi luontoinventointi vuonna 2023. Inventoinnin teki Kvarken Nature and Fishing.

Alueelta löydettiin vesilain (587/2011) 11. §:n nojalla suojeltavia noroja. Muita lakisääteisesti suojeltavia luontotyyppisiä tai kohteita ei inventointialueelta löydetty. Luontoinventoinnissa lain suojaamiksi määritellyt alueet on asemakaavassa osoitettu kokonaisuudessaan lähivirkistysmetsäksi (VL-1) suojelumerkintöineen.



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



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



Kuva 5. Asemakaava-alueen itäosan pohjoispuolella sijaitsevia peltoalueita käytetään hevoshakana (yksityisomistuksessa).



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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella ei ole asutusta.

Asemakaava-alueen eteläpuolella on vastarakennettuja erillispientaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuintaloja.

Asemakaava-alueella on paljon polkuja, joita käytetään virkistystarkoitukseen. Asemakaava-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 jätetty asuinkortteleiden ulkopuolelle.



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

3.1.4 Palvelut

Bölessä on kaksikielinen päiväkotito. Muut palvelut ovat Sepänkylän kuntakeskuksessa.

3.1.5 Liikenne

Asemakaava-alueella ei ole tällä hetkellä liikenneväyliä. Aloituvaiheessa asemakaava-alueelle tullaan Kotimetsäntien kautta, tulevaisuudessa alueelle pääsee myös kokoojkatu Mäkikasken 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

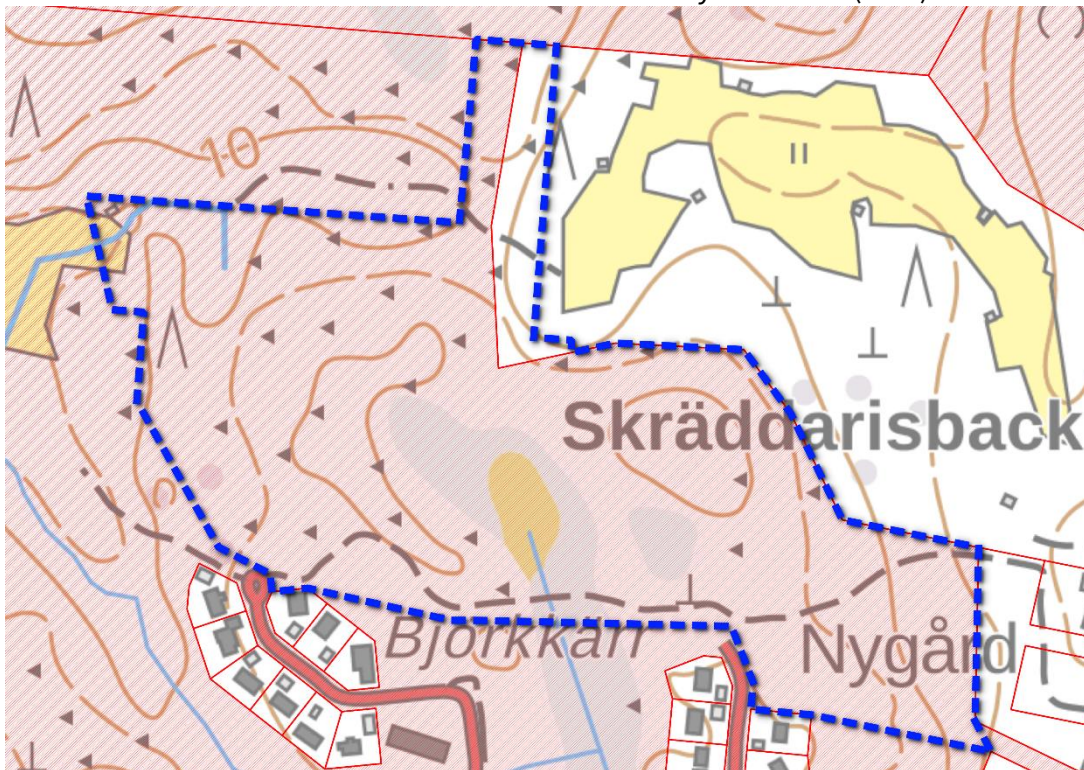
Vesijohto- ja viemäriverkko on rakennettu viereiselle asemakaava-alueelle.

3.1.8 Hulevedet

Hulevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristöhaittoja. Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tonteilla, muussa tapauksessa vedet johdetaan asemakaava-alueen avo-ojia ja tieojia pitkin kaavakartassa osoitettuihin imeytysaltaisiin (w-1).

3.1.9 Maanomistus

Kunta omistaa suurimman osan asemakaava-alueen maista, mutta pieni osa asemakaava-alueen pohjoisosassa on yksityisomistuksessa. Yksityisomistuksessa oleva alue on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysmetsäksi (VL-1).



Kuva 8. Kunnan omistamat kiinteistöt on merkitty punaisella rasterilla ja asemakaava-alueen raja sinisellä katkoviivalla.

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.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava 2040 on kokonismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot.

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: Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kevyen liikenteen verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

Kehittämisperiaattemerkinnällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Vaasan kaupunki lähitaajamineen ja kaupungin läheiset maaseutualueet. Rajaukseen sisältyvät myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat.

Suunnittelumääräys: Vaasaa on kehitettävä maakunnan keskuksena ja osana valtakunnallista kaupunkialueiden verkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen. Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena tutkimuksen ja koulutuksen sekä

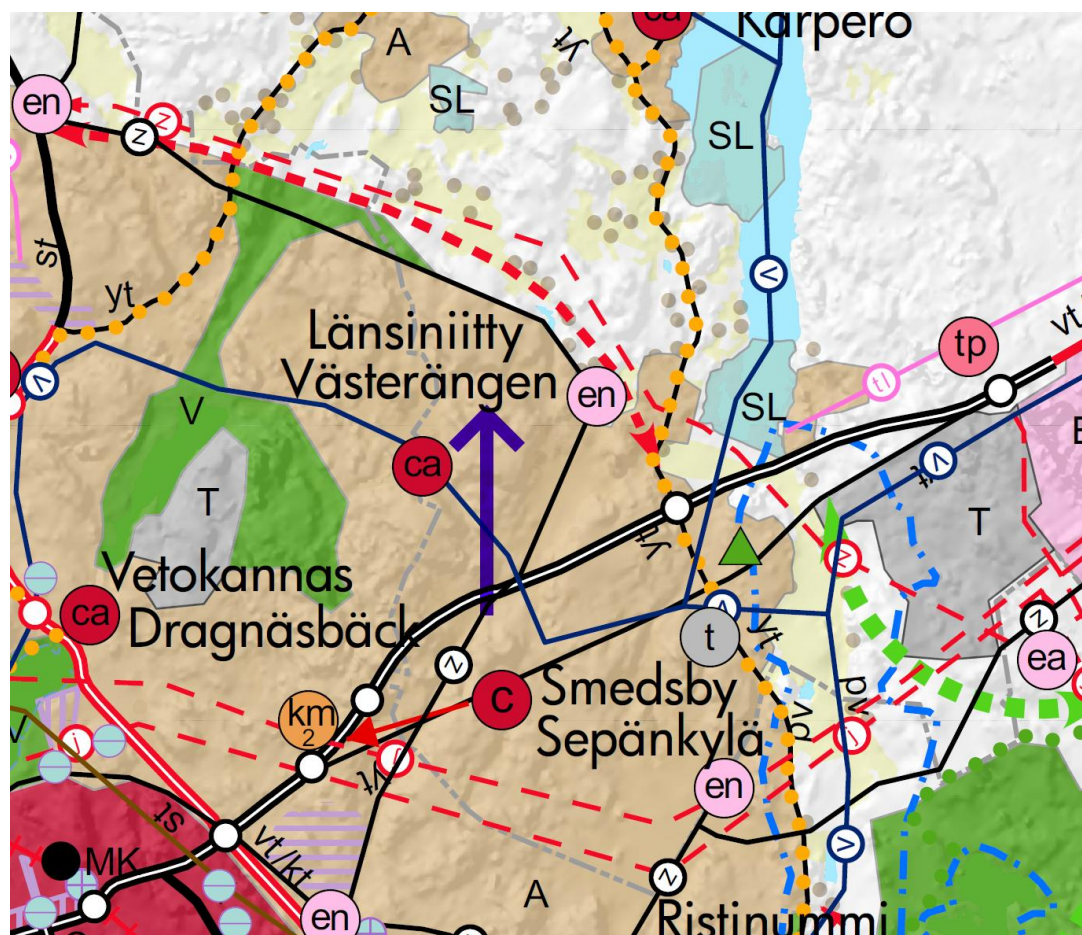
innovaatio- ja yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin.

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Vaasan ja Kokkola-Pietarsaaren lentoasemien lentoturvallisuuden edellyttämien estevapaat vyöhykkeet.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeellä rakennusten, rakenteiden ja laitteiden sekä kasvavan puuston ja muun kasvillisuuden suurin sallittu korkeus vaihtelee sijainnista riippuen. Alueelle suunniteltavien ja toteutettavien rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida ilmailulain 158. §:n vaatimukset. Vyöhykkeelle sijoitettavista tavanomaista ja/tai esterajoituspintaa korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava Liikenne- ja viestintäviraston kanssa.

Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca).



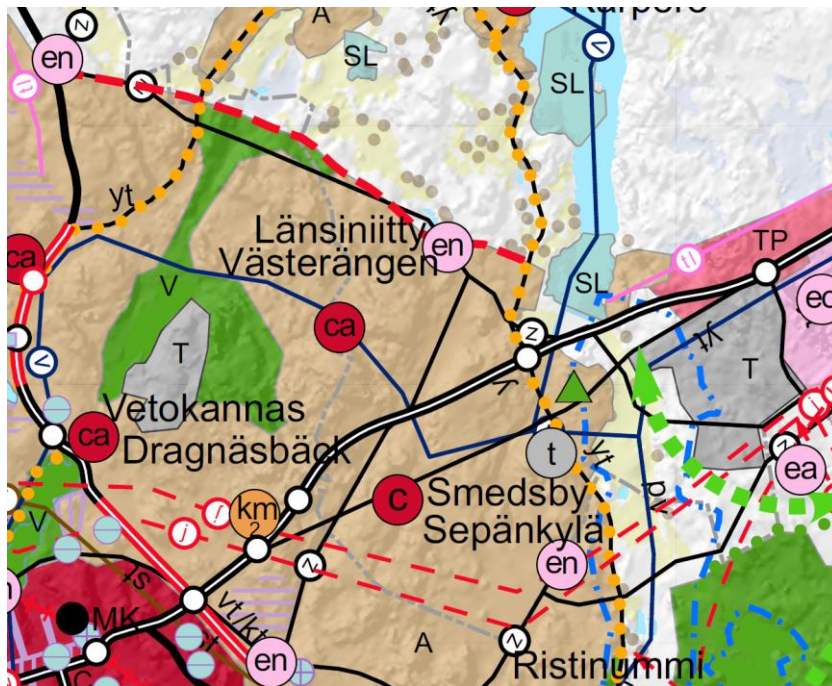
Kuva 9. Ote maakuntakaavasta 2040, sininen nuoli osoittaa kaava-alueen sijainnin.

Pohjanmaan maakuntakaavaehdotus 2050

Maakuntahallitus päätti vuoden 28.9.2020 alussa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen aloittamisesta.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko Pohjanmaan maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan ensisijaisesti päivitettävät ovat energiahuolto ja kiviaineshuolto. Tavoitteena on saada maakuntakaava hyväksytyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 tulee voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Suurin muutos Pohjanmaan maakuntakaavaan 2040 on, että maakuntakaavaehdotuksessa 2050 Karperöntien ja Alskatintien välissä olevan ohjeellisen tai vaihtoehtoisen tielinjauksen viiva on siirretty etelämmäksi.

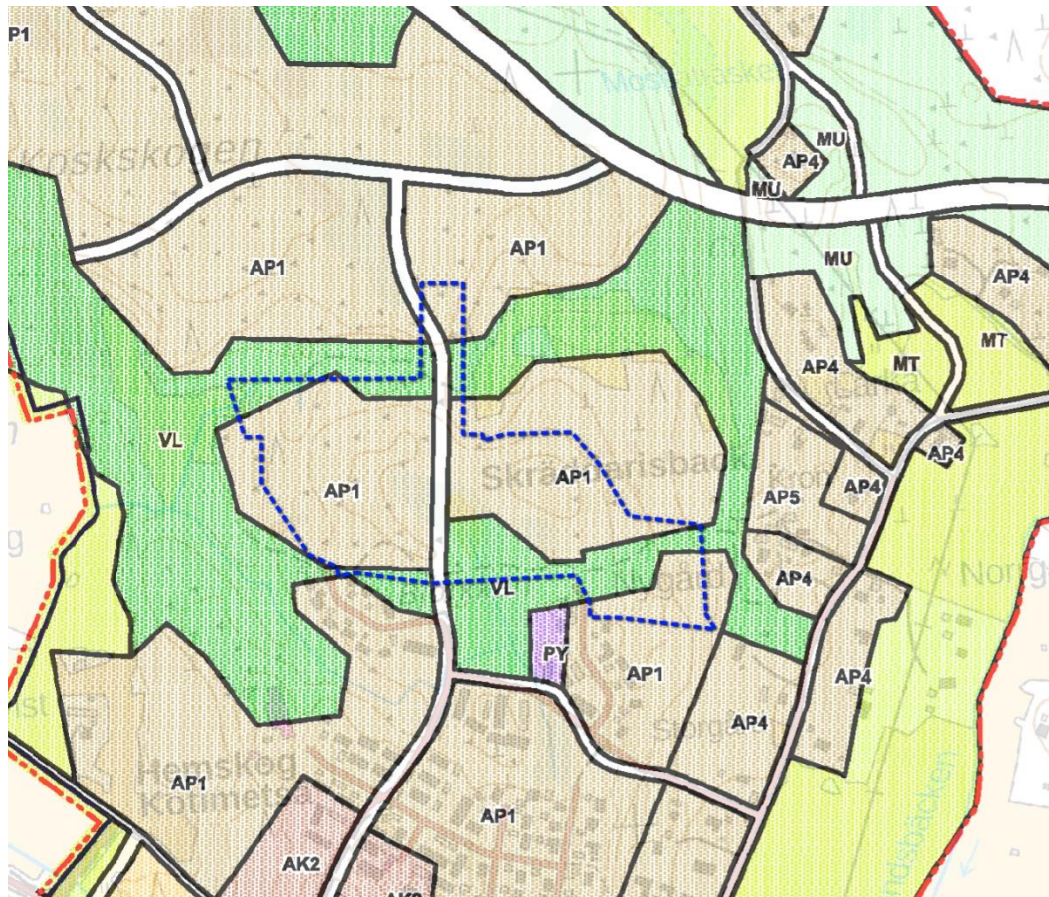


Kuva 10. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 ehdotuksesta.

Yleiskaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi 27.4.2006 Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan yhteistyönä laaditun Bölen osayleiskaavan (kuva 11). Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Osayleiskaavan mukaan asemakaava-alueella tai sen vieressä on seuraavat aluevaraukset:

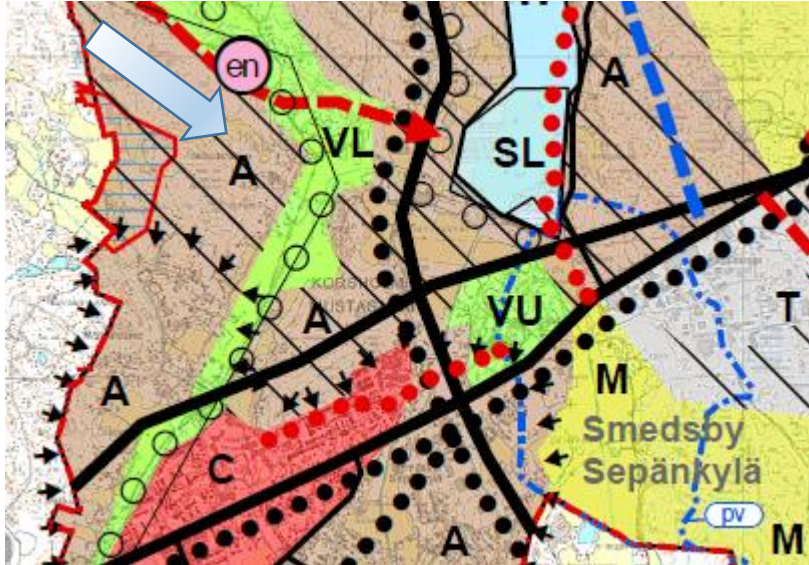
- AP-1 Uusi pientaloalue. Alue rakentuu asemakaavojen mukaisesti.
- AP-4 Kyläalue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten sopeutumiseen ympäröivään maisemaan sekä alueen vanhaan rakennuskantaan. Uudisrakentamisen pääosan on oltava 1–2 asunnon taloja.
- AP-5 Maatilojen talouskeskusten alue.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



Kuva 11. Ote Bölen osayleiskaavasta. Asemakaava-alueen rajaus on merkitty sinisellä katkoviivalla.

Strateginen yleiskaava

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



Kuva 12. 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 13. Kotimetsä 1 -asemakaava.

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 ne tulivat voimaan 3.11.2014.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm hyväksyi pohjakartan 20.8.2024.

Rasitteet

Asemakaava-alueen rajaukseen sisältyvillä kiinteistöillä ei ole rasitteita.

Luontoinventointi

Alueella teki luontoinventoinnin T:mi Lakeuden Luontokartoitus vuonna 2017. Kartta-aineiston todettiin kuitenkin sisältävän karkeita geometrisiä virheitä, minkä seurauksena sen käyttö alueen asemakaavan laatimisen pohjana ei ollut tarkoituksenmukaista.

Vuonna 2023 Kvarken Nature and Fishing teki asemakaava-alueella uuden luontoinventoinnin. Alueelta löydettiin vesilain (587/2011) 11. §:n nojalla suojeltavia noroja. Muita lakisääteisesti suojeltavia luontotyyppisiä tai kohteita ei inventointialueelta löydetty.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kotimetsä II -asemakaava sisältyy kaavoituskatsaukseen 2024, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 24.1.2024 § 8. Kotimetsä II -asemakaava sisältyy myös kaavoitusohjelmaan 2024–2028, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 11.12.2023 § 121.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat seuraavat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto

- sivistysvaliokunta
- hyvinvointivaliokunta
- muut viranomaiset
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Vaasan kaupunki
- muut
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy
 - Vaasan ympäristöseura ry

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta tiedotettiin Vasabladetissa ja Ilkka-Pohjalaisessa sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaaari.fi ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointiohjelma on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:n mukaisesti 8.6.–7.7.2020. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä saman ajanjakson ajan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n mukaisesti.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnoksesta 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.

Vastine: 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 kaavan myöhemmissä vaiheissa.

Vastine: 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.

Vastine: 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 ”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 kaavamerkinnän sallimien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten rakentamista.

Vastine: 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 ry toivoo, että heidät lisätään muihin osallisiin ja että myös heitä tiedotetaan kaavan etenemisestä.

Heidän mielestään kaavan 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 huomioitu kaavaluonnoksessa 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.

Vastine: Vaasan ympäristöseura ry 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 luontotyyppejä hoidetaan niiden erityispiirteiden mukaisesti.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti 10.8.–8.9.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin 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 tarkastettu kaavaehdotukseen heidän kaavaluonnokseen antamansa lausunnon perusteella.

Vastine: Ei aiheuta toimenpiteitä.

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

Vastine: 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.

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

Ehdotusvaihe, kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen

Asemakaavan tarkistettu ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 26.10.–8.11.2021 maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32. §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto ely-keskukselta ja yksi muistutus.

Ely-keskuksella ei ole huomautettavaa tarkistetusta kaavaehdotuksesta.

Vastine: Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vaasan ympäristöseura ry:n muistutus on liitteenä 3.

Vastine: Yhdistys katsoo, että suunnittelualueen itäosaan tulisi sisällyttää luomerkintä vuonna 2013 tehdyn liito-oravaselvityksen mukaisesti. Tällainen merkintä oli laitettu asemakaavaehdotukseen virheellisesti, liito-oravasta ei löydetty merkkejä Kotimetsä 2 -alueen kokonaisuudesta vuonna 2017 tehdystä luontoinventoinnissa (Mustasaaren Bölen Kotimetsä 2 -alueen luontoselvitys 2017, Lakeuden Luontokartoitus). Lisäksi luo-1-merkintä oli yksityisomistuksessa olevalla maa-alueella, mikä olisi johtanut metsätalouden kohtuuttomiin rajoituksiin, sillä vuoden 2017 luontoinventoinnissa ei ollut havaittu merkkejä liito-oravasta.

Kotimetsä 1 -alueen lisääntymis- ja lepopaikkoja on suojeltu osoittamalla Kotimetsä 2 -alueen kaavoituksessa luo-1-alue niin, että liito-orava voisi liikkua Kotimetsä 1 -alueelta Kotimetsä 2 -alueen kautta pohjoiseen. Luo-1-määräys kaavakartassa takaa tämän.

Yhdistys kirjoittaa, että laji.fi:ssa (Suomen lajitietokeskus) on havaintoja liito-oravan jätöksistä Kotimetsä 2 -alueella. Emme löydä lajitietokeskuksen tietokannasta havaintoja alueelta.

Luontoinventoinnissa ilmenevät metsälain ja/tai vesilain mukaan erityisen tärkeät luontotyytit turvataan kokonaisuudessaan osoitettujen VL-1-alueiden avulla.

Suuri osa ”Kosköväijien”-polusta on säästetty tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa, vain lyhyt osuus kulkee AO-aluevarausten vieressä. Polku varataan 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

virkestystarkoitukseen ja samalla sovittamaan yhteen alueiden maankäytön kehittämisen eri intressejä.

Ympäristöseura kirjoittaa, että asemakaavan voidaan katsoa olevan ristiriidassa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 kanssa. Yhteneväisyys ylempien kaavatasojen (maakuntakaava, yleiskaava) kanssa on yksi näkökulma, jota ely-keskus tarkastelee antaessaan lausuntoja eri kaavavaiheissa. Ely-keskuksella ei ole huomautettavaa tarkistetusta kaavaehdotuksesta. Kunnan oman mielipiteen mukaan asemakaava noudattaa ylempien tasojen kaavoja tarkoituksenmukaisella ja asianmukaisella tavalla.

Bölen osayleiskaava, jonka tarkistamista yhdistys toivoo, on 14 vuoden iästään huolimatta oikeusvaikutteinen hyväksytty kaava. Mainittu osayleiskaava ja kyseiset ajan vaatimusten mukaiset selvitykset on otettu huomioon asemakaavassa laadullisen asemakaavaratkaisun takaamiseksi.

Kunta pitää jossain määrin merkillisenä, että yhdistys toteaa luontoinventoinnin olevan kokonaisuudessaan hyvin laadittu, mutta muistuttaa samaan aikaan ”tarpeesta” osoittaa alueita liito-oravalle, vaikka tämä ei ilmene selvityksestä.

Hyväksymisvaihe

Kunnanvaltuuston päätöksestä 7.2.2022 § 6 jätettiin valitus Vaasan hallinto-oikeudelle 24.3.2022. Sen jälkeen kunnanvaltuusto on 22.8.2022 § 69 päättänyt, että asemakaavan hyväksymispäätös peruutetaan. Hyväksymispäätöksen peruuttamisella asia lähetetään kaavoitusviranomaiselle kaavaehdotuksen tarkistamista ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32. §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamista varten.

Ehdotusvaihe, kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen

Tarkistettu asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx-xx.xxxx. Tarkistetusta kaavaehdotuksesta saatiin lausunto XXXX. Lisäksi saatiin xxxx muistutusta.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta.

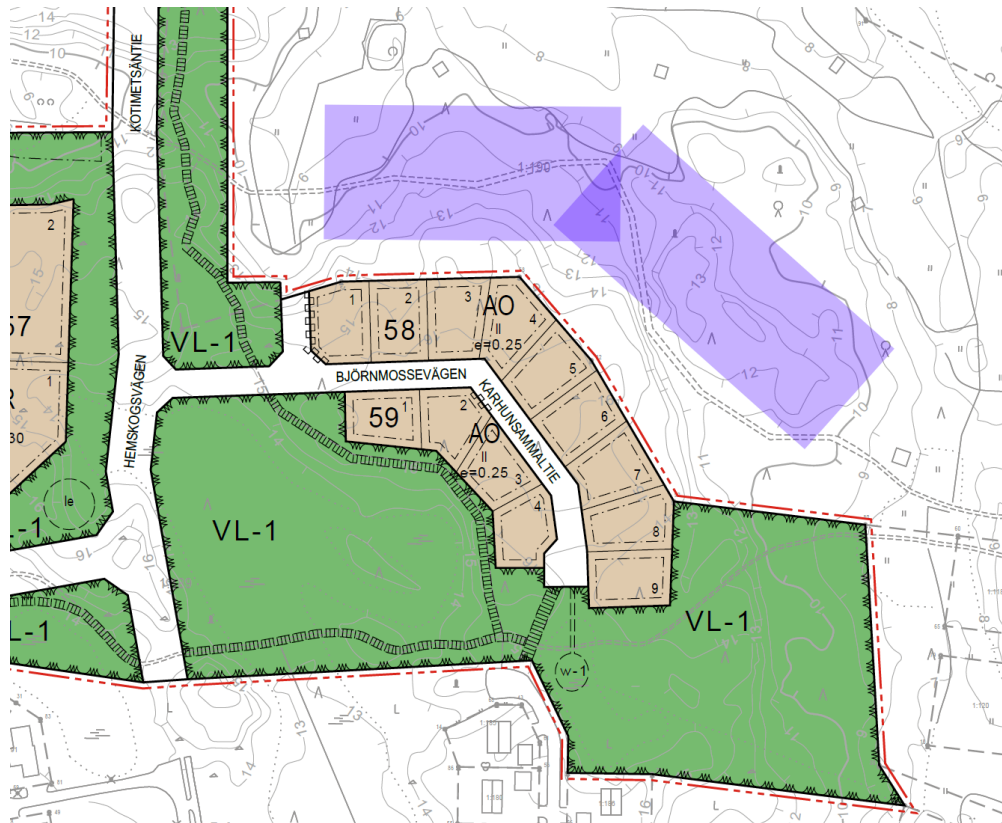
4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet selostetaan kohdassa 1.3.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava on muodostettu niin, että tulevaisuudessa on mahdollista laajentaa asuinrakentamista Karhunsammaltien pohjoispuolelle korttelin 58 tontin 1 länsipuolella sijaitsevan tieliittymän kautta. Asemakaava mahdollistaa lisäksi Kotimetsäntien ja Mäkikasken yhteen liittämisen tulevaisuudessa, jolloin ne toimivat alueen kokoojakatuina.



Kuva 14. Tulevaisuudessa mahdollisten asuinrakennusten likimääräinen sijainti on osoitettu violetilla värillä. Huomioi, että täsmällinen muotoilu määritetään kyseisen alueen mahdollisesti tulevan asemakaavoituksen yhteydessä.

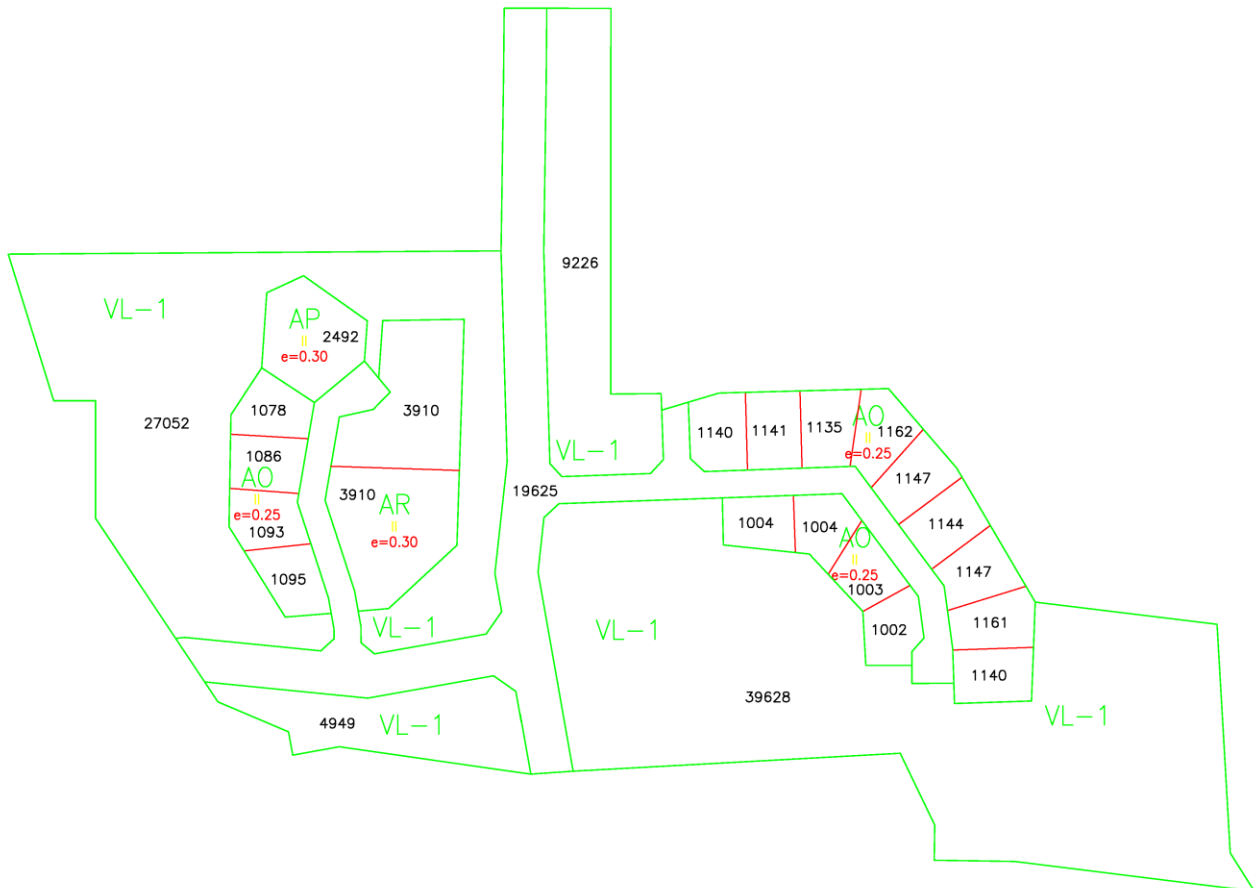
5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää korttelialueet 17 uutta erillispientalotonttia varten (AO), yhden uuden asuinpientalotontin (AP) ja kaksi uutta tonttia rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia varten (AR).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hulevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristöhaittoja. Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tonteilla ja johdetaan asemakaava-alueen avo-ojia pitkin laskuosiin. Kaavakartassa on osoitettu hulevesien johtamisen ja imeyttämisen ojien ja altaiden sarjan ohjeellisia osa-alueita. Asemakaavan pinta-alasta on osoitettu noin 62 prosenttia lähivirkistysmetsäksi (VL-1). Viheralueiden laajuus on hulevesien tehokkaassa imeyttämässä tärkeä tekijä.

5.3 Aluevaraukset



Kuva 15. Asemakaavan rakenteen pinta-alakartta (m²).

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet

Erillispientalojen (AO) korttelialueiksi on varattu yhteensä 17 tonttia kortteleista 56, 58 ja 59. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$, ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Tonttien pinta-alat ovat noin 1 002–1 162 m².

Asuinpientalojen korttelialue

Asuinpientaloille on varattu yksi tontti kortteliin 56. Tontin pinta-ala on 2 492 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$, ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, joissa on enintään kolme asuntoa/rakennus, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Korttelista 57 on varattu kaksi tonttia rivitaloille. Tonttien pinta-ala on noin 3 910 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,30$, ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysmetsä (VL-1)

Tarkoitukseen on varattu yhteensä neljä aluetta, jotka käsittävät yhteensä 8,0855 hehtaaria. Alueille on osoitettu ohjeellisia kävely- ja pyöräilyteitä sekä kaavamerkinnot luo-2, le ja w-1.

Katualueet

Asemakaavassa Kotimetsäntie jatkuu Kotimetsä 1 -asemakaavan alueelta. Yhteensä asemakaavaan sisältyy uusia katuja noin 1 000 metriä. Katualueet muodostavat yhteensä noin 1,9626 hehtaaria.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9. §:n nojalla kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin. Kaava on laadittu inventointien ja useiden maastokäyntien perusteella. Arviointia täydennetään kaavaprosessin aikana osallisilta saatavan palautteen perusteella. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1. §:n perusteella todetaan, että selvitykset antavat riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida asemakaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelussa on pyritty säilyttämään vuonna 2023 tehdyssä luontoinventoinnissa esitetyt luontoarvot osoittamalla nämä alueet lähivirkistysmetsiksi (VL-1). Vesilain (587/2011) 11. §:n nojalla suojeltaville noroille on osoitettu suojelu osaluomerkinällä luo-2.

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla jatketaan Bölen asuinalueen laajentamista osayleiskaavan mukaisesti. Asemakaava on Bölen osayleiskaavan mukaisesti jo rakennetun Kotimetsä 1 -alueen jatke.

Asemakaavalla arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne koko Kotimetsän alueelle lisääntyy, kun asemakaava-alue on toteutettu. Asemakaava mahdollistaa Kotimetsän alueelle kuitenkin uuden kokoojakadun

(Mäkikaski), jonka toteuttaminen vähentää Kotimetsä 1 -asuinalueen läpi kulkevaa liikennettä.

Asemakaavalla arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia liikenteeseen kokonaisuutena.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Karkea kustannuslaskelma kunnan infrastruktuurin rakentamisesta asemakaava-alueelle:

- Pääkatu, jonka varrella kävely- ja pyöräilytie, noin 575 metriä, hinta 1 200 euroa/metri.
- Pihakatu noin 460 metriä, hinta 800 euroa/metri.

Katuverkon toteutuksen kokonaishinta on näin ollen noin 1 058 000 euroa.

Kunnallistekniikan rakentaminen asemakaava-alueelle on kallista maasto-olosuhteiden ja maaperän vuoksi. Teoreettisia kustannuksia on sen vuoksi pidettävä karkeasti ohjeellisina. Yhdyskuntataloudellisten menojen vähentämiseksi kaavaratkaisu on asemakaavoituksessa optimoitu tarkoituksena pitää katuverkko mahdollisimman lyhyenä mutta saada kuitenkin samalla Kotimetsän alueelle kokonaisuutena toimiva kaavaratkaisu.

Asemakaava-alueen toteutuksesta aiheutuu kustannuksia mutta myös tuottoja kunnalle asukkaiden, liittymämaksujen, tonttimyynnin, tonttivuokrien ja kiinteistöverojen muodossa.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät esitellään kaavaselostuksen kohdassa 5.3 Aluevaraukset sekä kokonaisuudessaan kaavakartassa.

5.6 Nimistö

Asemakaavalla alueelle muodostetaan kadut Karhunsammaltie ja Rahkasammaltie. Kadunnimet Kotimetsäntie ja Mäkikaski säilyvät.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen 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 16.10.2024

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Jim Åkerholm

Mustasaaren kunta
2024



KORSHOLM
MUSTASAARI