



Bölen asemakaava
Korttelit 56–59 ja yleiset alueet
Kotimetsä II

Kaavoitusosasto

16.10.2024



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

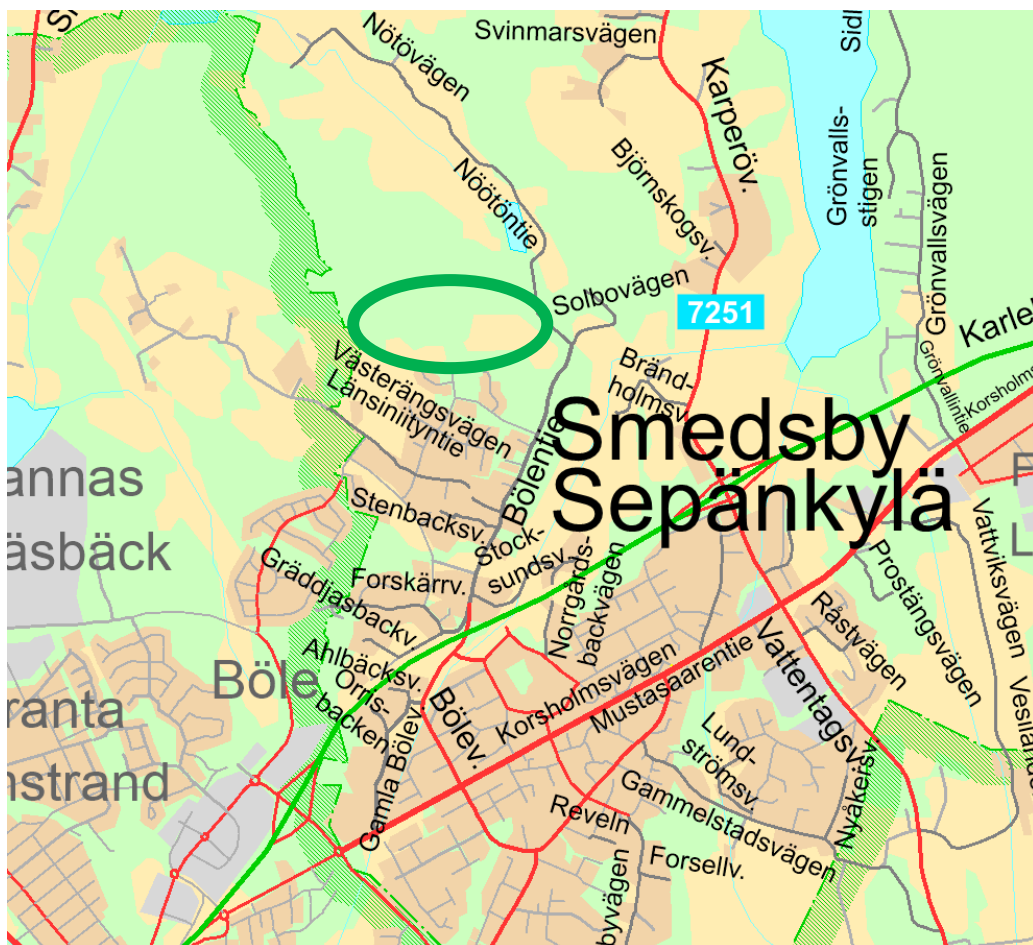
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on
laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
10/2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (maankäyttö- ja rakennuslaki 63. §). Kaavoituksen lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Suunnittelualue

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.

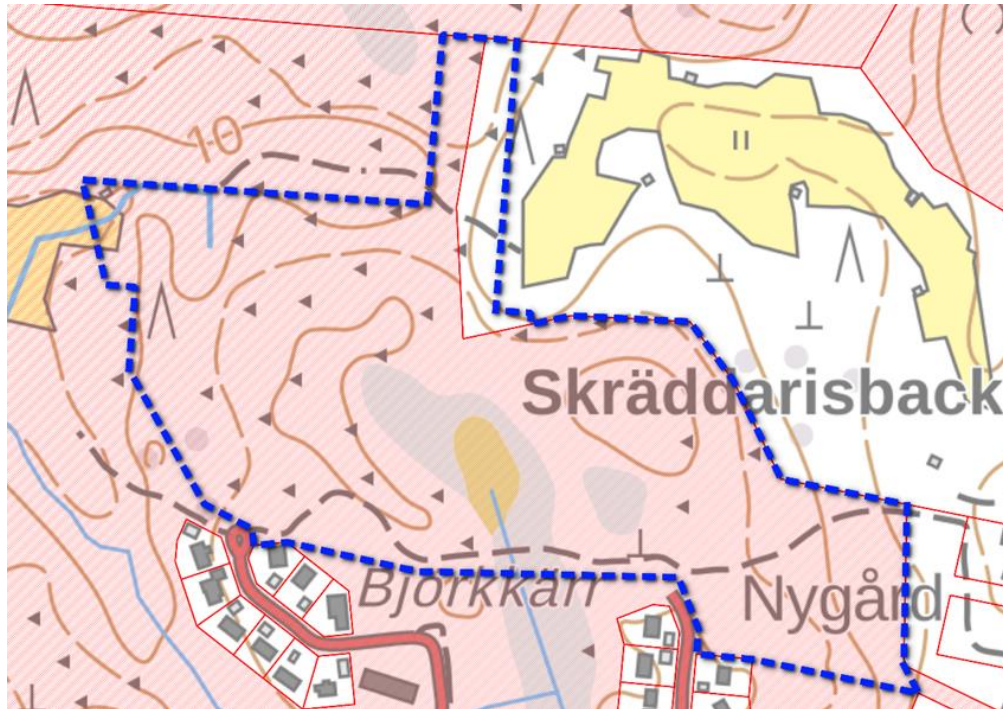


Kuva 1. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty soikiolla.

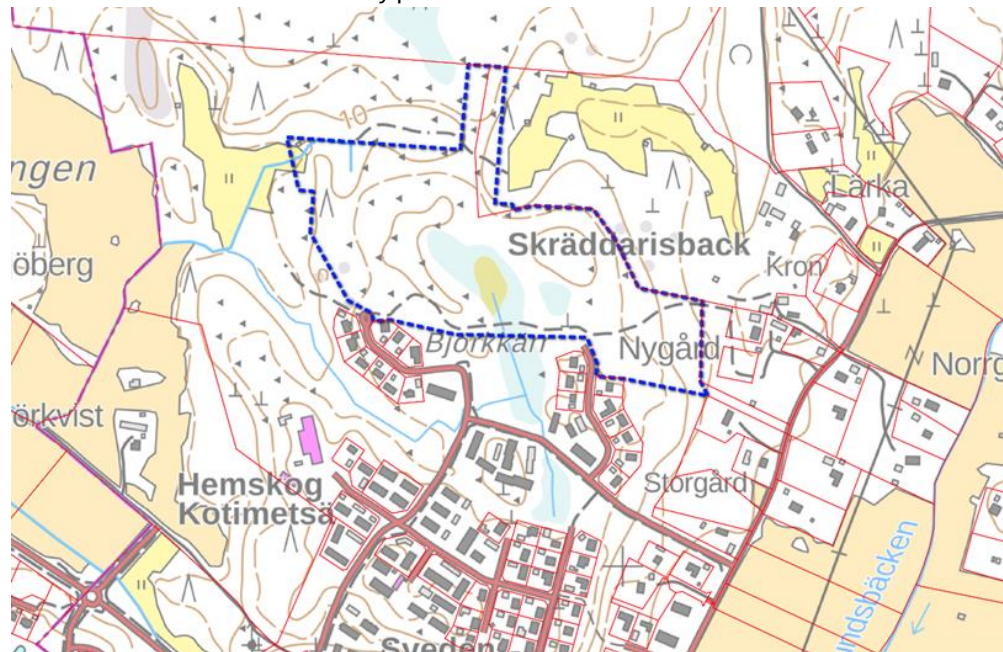
Aloite ja kaavoituspäätös

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.

Kyseinen alue on osittain kunnan omistuksessa ja osittain yksityisomistuksessa.



Kuva 2. Kunnan alueet on merkitty punaisella rasterilla.



Kuva 3. Suunnittelualan likimääräinen rajaus. Alueella on tehty luontoinventointi vuonna 2023.

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



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



Kuva 6. Rakennukset ovat Kotimetsä 1 -alueella.



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



Kuva 8. Yksityisomistuksessa olevan alueen puustoa suunnittelualueen itäosassa.

Tavoitteet

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

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020. Se on kokonaismaakuntakaava, joka kattaa koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.

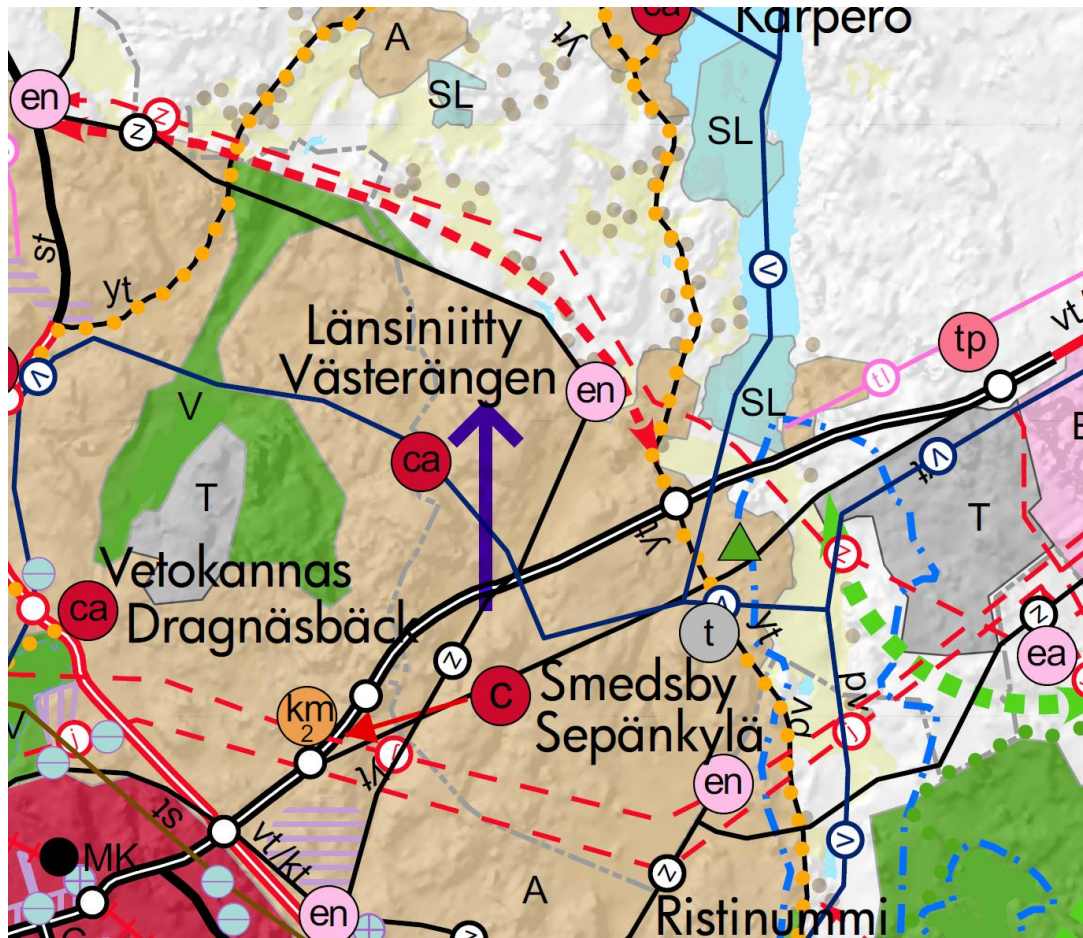
Ehdotuksessa kyseiselle alueelle on seuraavat aluevaraukset:

Taajamatoimintojen alue (A)

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca).



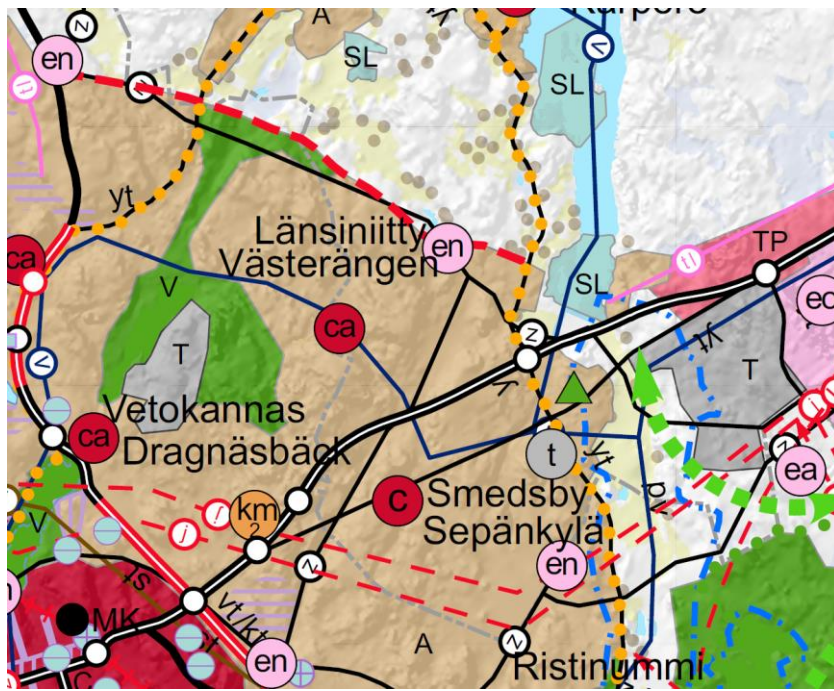
Kuva 9. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

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 vaihtoehdoisen tielinjauksen viiva on siirretty etelämmäksi.

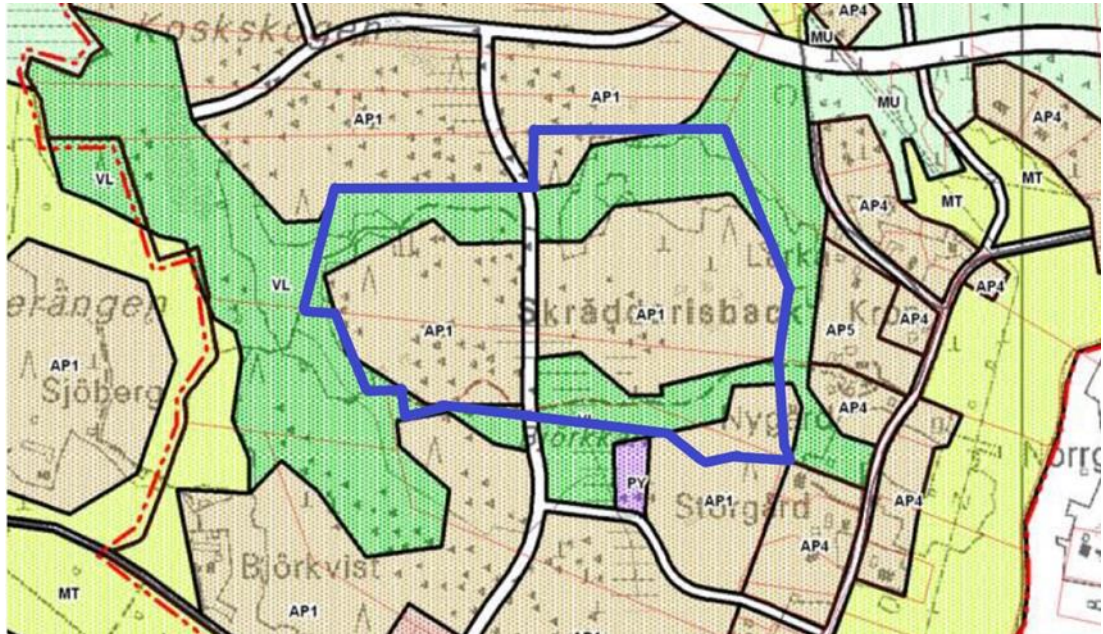


Kuva 10. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 ehdotuksesta.

Yleiskaava

Bölen osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.4.2006 § 32.

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



Kuva 11. Ote Bölen osayleiskaavasta.

Strateginen yleiskaava

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

Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

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

Inventoinnit ja selvitykset

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.

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

Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa. Asemakaavalla muutetaan ainoastaan yhden tontin tonttijakoa, ja siten kaavalla voidaan katsoa olevan vain vähäinen vaikutus rakennettuun ympäristöön.

Aloitusvaihe: Kaavoitusmenettelystä 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 määräaikana. 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. Nähtävilläoloaikana 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. Nähtävilläoloaikana 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. §.

Alustava aikataulu

Syksy 2024	Tarkistettu kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
Talvi 2024	Kaava hyväksytään kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä sen vaikutukset (maankäyttö- ja rakennuslaki 9. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 1. §). Tämä tarkoittaa käytännössä, että suunnitellun toiminnan vaikutukset selvitetään ja selostetaan. Tarpeellisessa määrin on selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Selvitysten on annettava alueidenkäytön muutokseen nähden riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavoituksen arvioidaan aiheuttavan vaikutuksia edellä olevassa luettelossa alleviivattuihin osa-alueisiin. Kaavaprosessin aikana laadittavien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisut vaikuttavat alueen maankäyttöön.

Yhteyshenkilöt

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

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

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

Mustasaaren kunta
2024



KORSHOLM
MUSTASAARI