



Sepänkylän–Bölen asemakaava  
Katualue  
Karperöntien–Bölientien tieyhteys

Kaavoitusosasto

Luonnos 11.12.2024

Ehdotus xx.xx.xxxx

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN  
MUSTASAAREN KUNTA**

# KAAVALUONNOS

Mustasaaren kunta  
Kaavoitusosasto  
Keskustie 4  
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen laatinut  
kaavoittaja Simon Weiner  
12/2024

## Sisällys

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi .....	1
1.2	Asemakaava-alueen sijainti .....	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.5	Luettelo selostuksen liitteistä.....	2
1.6	Taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	2
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>3</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava .....	3
2.3	Asemakaavan toteutus.....	3
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset .....	3
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>
3.1	Selvitys asemakaava-alueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	4
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	4
3.1.4	Palvelut .....	6
3.1.5	Liikenne .....	6
3.1.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	6
3.1.7	Hulevedet .....	6
3.1.8	Erityistoiminta .....	6
3.1.9	Tekniset palvelut.....	6
3.1.10	Maanomistus .....	6
3.2	Suunnittelutilanne .....	6
3.2.1	Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	6
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>13</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen .....	13
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.2.1	Osalliset .....	13
4.2.2	Vireilletulo .....	13
4.2.3	Kaavoitusprosessi ja vuorovaikutus.....	13
4.2.4	Viranomaisyhteistyö .....	14
4.3	Asemakaavan tavoitteet .....	14
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	14
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>16</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	16
5.1.1	Mitoitus .....	16
5.2	Aluevaraukset .....	16
5.2.1	Korttelialueet.....	16
5.2.2	Muut alueet.....	16
5.3	Asemakaavan vaikutukset .....	16
5.3.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	16
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	17
5.3.3	Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen .....	17
5.3.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	19
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20

5.5	Nimistö.....	20
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>21</b>
6.1	Toteutuksen seuranta .....	21



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Sepänkylä, 180 ja Böle, 181
Kiinteistöt:	499-418-7-70 HELSING (yksityisomistuksessa) 499-418-7-28 STRÖM (yksityisomistuksessa) 499-418-7-22 SOLBACKA (yksityisomistuksessa) 499-402-1-72 STORGÅRD (yksityisomistuksessa) 499-402-7-84 GRYNAN (yksityisomistuksessa)
Kaavan nimi:	Sepänkylän–Bölen asemakaava, katualue, Karperöntien–Bölentien tieyhteys
Kaavan mittakaava:	1: 2 000
Kaavatunnus:	499-153/21

### 1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Kaava-alue käsittää noin 830 tai 890 metriä pitkän ja noin 26 metriä leveän alueen Karperöntien ja Bölentien välissä valtatie 8 pohjoispuolella Sepänkylän ja Bölen kylissä Mustasaaren kunnassa. Alue sijaitsee linnuntietä noin 1,8 kilometrin päässä Mustasaaren kuntakeskuksesta ja noin 5,2 kilometrin päässä seutukeskuksesta Vaasasta.



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti (maastokartta: Maanmittauslaitos).

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan päätavoitteena on tieyhteyden toteuttaminen Karperöntien ja Bölentien välille antamaan Böleen jo rakennetuille kuin myös tulevaisuuden asuinalueille hyvät yhteydet alueen muuhun tieverkkoon. Lisäksi tielinjaus

mahdollistaa tulevien asuinalueiden suunnittelun Sepänkylän ohikulkutien pohjoispuolelle.

Osatavoitteena on selvittää, voidaanko Sepänkylän osayleiskaavan 2030 ohjeellinen tieliikenneyhteys, johon tämä asemakaava perustuu, mahdollisesti liittää Bölentien ja Metsämäki-tien risteykseen.

#### **1.4 Selostuksen sisällysluettelo**

Asemakaava käsittää kartan, kaavamääräykset ja kaavaselostuksen. Kaavaselostuksessa esitellään kaava-alueen lähtötiedot sekä asemakaavan tavoitteet ja perustelut.

#### **1.5 Luettelo selostuksen liitteistä**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Liikenneselvitys 2023
3. Yhteenveto saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä aloitusvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan
4. Asemakaavan seurantalomake

#### **1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali**

- Luontoinventointi 2018 / FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
- Sepänkylän kulttuuriympäristöselvitys 2014 / Ruusa Viljanen Rossi

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

23.11.2022 § 170	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen nähtäville.
17.1.-15.2.2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
11.12.2024 § 182	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx-xx.xx.xxxx	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § x	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.
xx-xx.xx.xxxx	Kaavaehdotus oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § x	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § x	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § x	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää katualueen, jonka koko on noin 2,2 tai 2,4 hehtaaria valittavasta vaihtoehdosta riippuen. Asemakaavalla luodaan edellytyksiä tieyhteydelle, joka joustavoittaa Böleen kulkevaa ja sieltä tulevaa liikennettä ja tekee siitä varmempaa. Lisäksi tieyhteys antaa edellytyksiä uusien asuinalueiden suunnittelemiseen Sepänkylään valtatie 8 pohjoispuolelle.

### 2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

### 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 asemakaava-alueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava käsittää noin 2,2 tai 2,4 hehtaarin alueen Sepänkylän pohjoisosassa ja Bölen kaakkoisosassa valtatie 8 pohjoispuolella Karperöntien ja Bölientien välissä. Alueella ei ole ennestään asemakaavaa, mutta se liitetään voimassa olevaan asemakaavaan Bölientiehen liittymisen kohdassa.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on nykytilassa pelto- ja metsämaata. Alue ylittää Stocksundsbackenin. Luontoinventointi on tehty keväällä/kesällä 2018. Alueella ei ole pohjavesialuetta.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennuksia, mutta alue rajautuu asutettuihin ympäristöihin, jotka ovat sekä haja-asutusalueen että taajaman luonteisia. Alue on virallisesti määritelty taajama-alueeksi.



Kuva 2. Peltoalue asemakaava-alueen itäosassa. Kuvassa näkyy aiemmin mainittu voimajohtorakenne. Kuva on otettu koillisen suuntaan.



Kuva 3. Peltoalue asemakaava-alueen keski- ja länsiosassa. Peltoalueen toisella puolella näkyy osa Bölen asuinalueita. Kuva on otettu lännen suuntaan.





Kuva 4. Metsikkö asemakaava-alueen keskiosassa. Kuva on otettu koillisen suuntaan.



Kuva 5. Peltoalue asemakaava-alueen länsiosassa. Kuvan keskellä näkyy Metsämäki-tie. Kuva on otettu Stocksundsbackenilta luoteen suuntaan.



Kuva 6. Metsikkö, jossa on asutusta asemakaava-alueen pohjoispuolella. Kuva on otettu koillisen suuntaan.

### **3.1.4 Palvelut**

Palvelut sijaitsevat kuntakeskuksessa Sepänkylässä.

### **3.1.5 Liikenne**

Sekä Karperöntie että Bölientie ovat kovassa käytössä. Bölen asuinalueille kulkeva liikenne kasvaa, kun Kotimetsän aluetta laajennetaan. Tällä hetkellä liikenne johdetaan Sepänkylän keskustaan ja sieltä edelleen. Bölientien, Sepänkylän keskustan yleisesti ja etenkin Sepänkylän koulukeskuksen liikenneturvallisuuden kannalta valtatielle 8 tarvitaan tarkoituksenmukaisempi yhteys.

Bölientien varrella on tehty liikennemittauksia kesällä 2023. Tieyhteyden liikenneselvitys on laadittu vuonna 2023.

### **3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Asemakaava-alueella ei ole tärkeitä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä myöskään muinaismuistoja. Noin 200 metrin etäisyydellä (linnuntietä lähimpään pisteeseen) Brändholmintien varrella on tila, joka on yksi Sepänkylän jäljellä olevasta kolmesta 1700-luvun tilasta. Vuonna 2014 tehdyn kulttuuriympäristöinventoinnin mukaan tilalla on erittäin suuri kulttuurihistoriallinen arvo.

### **3.1.7 Hulevedet**

Nykytilanteessa hulevedet johdetaan peltojen reunoilla olemassa oleviin ojiin.

### **3.1.8 Erityistoiminta**

Asemakaava-alueen välittömässä yhteydessä on viljankuivaamo.

### **3.1.9 Tekniset palvelut**

Karperöntien ja Bölientien varrella on maan alla erilaisia johtoja. Kohdassa, johon on suunniteltu liittyminen Karperöntiehen, on Karperöntien ylittävä voimajohto. Molemmat vaihtoehdot vaikuttavat voimajohtoalueeseen jossakin määrin. Asemakaava ei kuitenkaan vaikuta voimajohdon rakenteisiin.

### **3.1.10 Maanomistus**

Asemakaava-alue on yksityisomistuksessa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### **Alueidenkäytön valtakunnalliset tavoitteet**

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla pyritään vähentämään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuus ja kulttuuriympäristön arvot sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Tavoitteiden pitää myös helpottaa sopeutumista ilmastonmuutoksen seurauksiin ja äärimmäisiin sääolosuhteisiin.

Uudistetut tavoitteet on jaettu viiteen seuraavaan kokonaisuuteen:



- Toimivat yhdyskunnat ja kestävät liikennemuodot
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### **Maakuntakaava 2040**

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: Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhyke, lentoliikenteen estevapaa vyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1), keskustatoimintojen alue (C), lähipalvelukeskus (ca), taajamatoimintojen alue (A), päävesijohto (v), voimajohto (z) ja energiahuollon alue (en).

Maakuntakaavaan on osoitettu myös liikenteen yhteystarve Karperöntien ja Alskatin välille. Maakuntakaavan kaavakartan mukaan yhteystarve Karperöntielle liittyy suurinpiirtein samalle alueelle kuin Karperöntien–Bölentien tieyhteys. Maakuntakaavan mukaisen tielinjauksen tarkka sijainti määräytyy yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

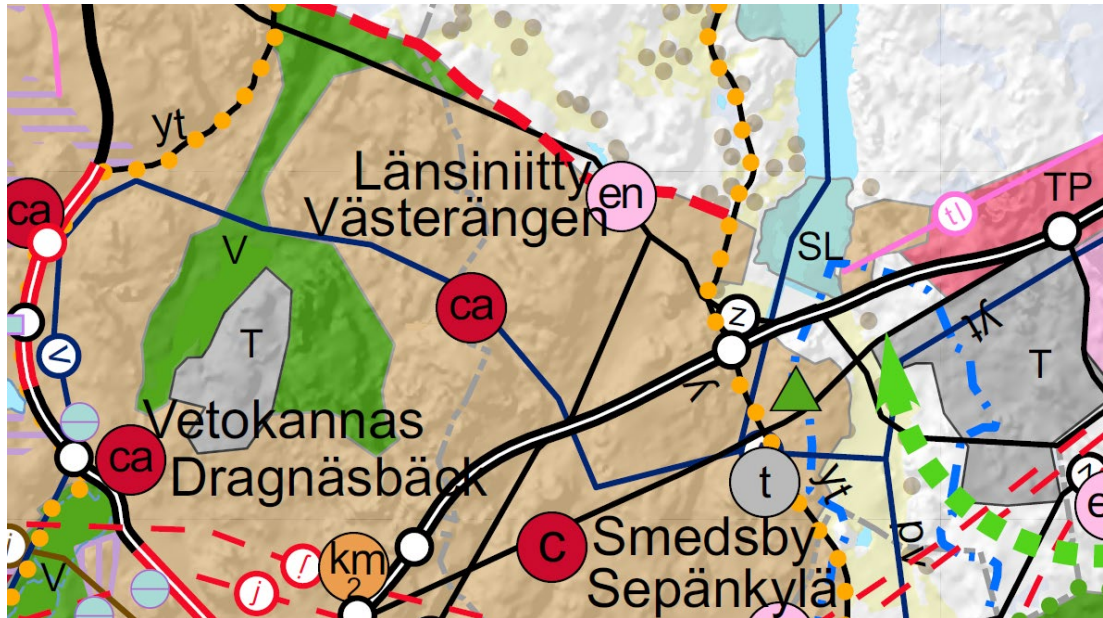


Kuva 7. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

### **Maakuntakaava 2050**

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on laadittavana, ja tarkistettu ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 23.9.–25.10.2024. Kun kaava tulee voimaan, se korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Tarkistetun ehdotuksen mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv), Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1), keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca), taajama-

toimintojen alue (A), päävesijohto (v), voimajohto (z) ja energiahuollon alue (en). Ehdotukseen on myös osoitettu ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus Karperöntien ja Alskatintien välille. Ehdotuksen kaavakartan mukaan tielinjaus liittyy Karperöntiehen noin 0,5–1 kilometriä Karperöntien–Bölentien tieyhteyden pohjoispuolella. Maakuntakaavaehdotuksen mukaisen tielinjauksen tarkka sijainti määräytyy yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

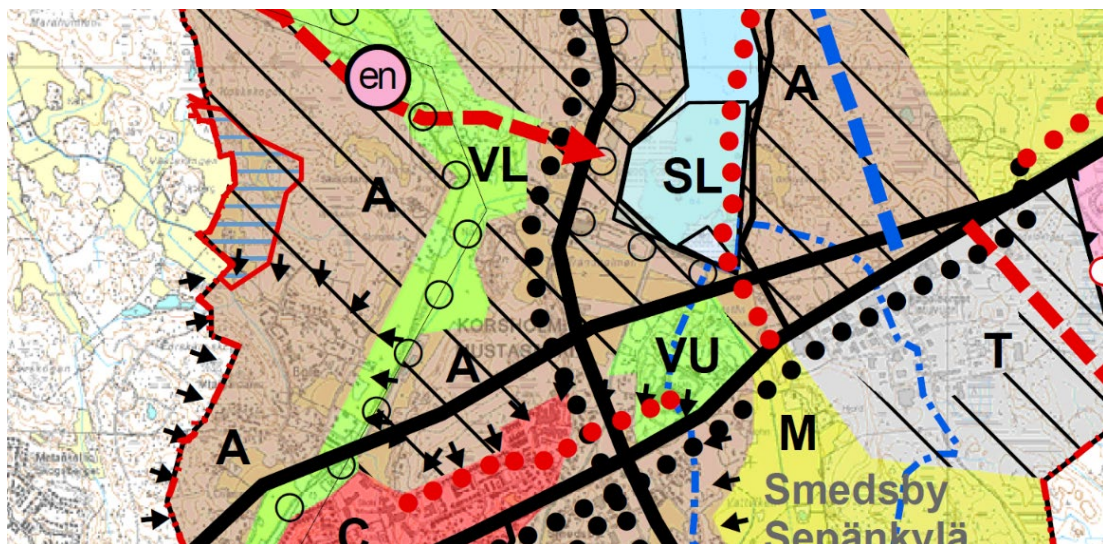


Kuva 8. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 tarkistetusta ehdotuksesta.

### **Strateginen yleiskaava**

Mustasaaren kunnassa on oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (maankäyttö- ja rakennuslain 45. §), jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisiä periaatteita. Kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85.

Kyseinen asemakaava-alue sijaitsee asuinalueella (A) ja lähivirkistysalueella (VL). Strategisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu myös ohjeellinen ulkoilureitti.



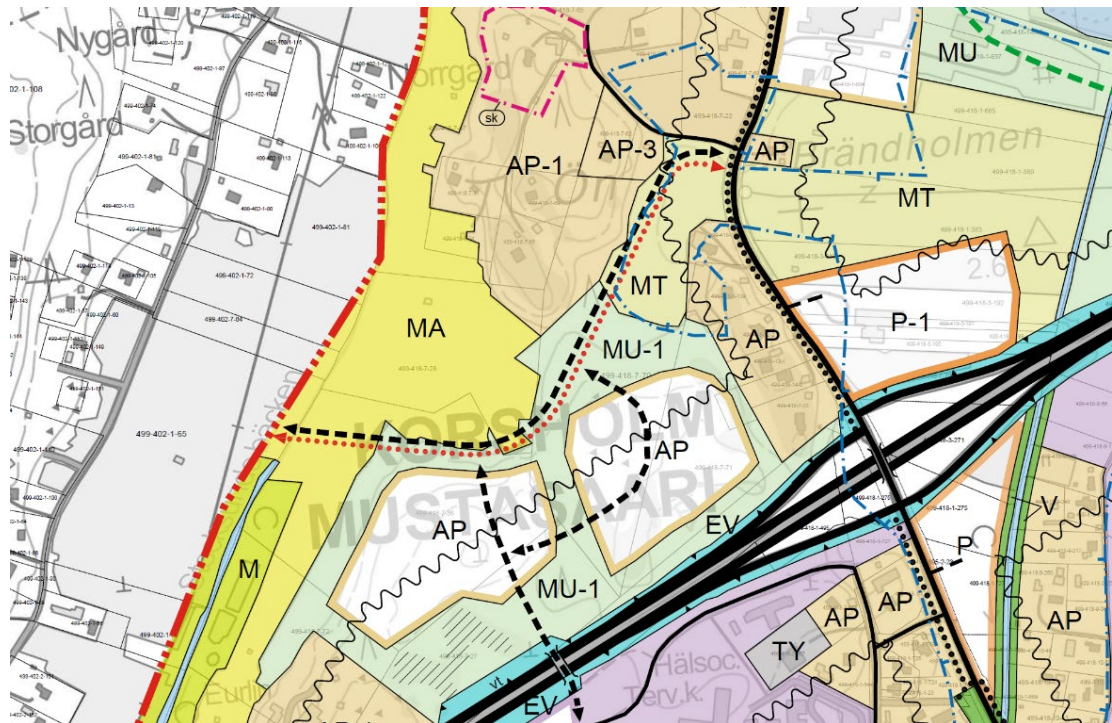
Kuva 9. Ote strategisesta yleiskaavasta.



## **Osayleiskaava**

Asemakaava-alue sijaitsee osittain Sepänkylän osayleiskaavan 2030 rajauksen sisäpuolella ja osittain Bölen osayleiskaavan rajauksen sisäpuolella. Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60 ja vahvistettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 15.12.2017. Bölen osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.4.2006 § 32.

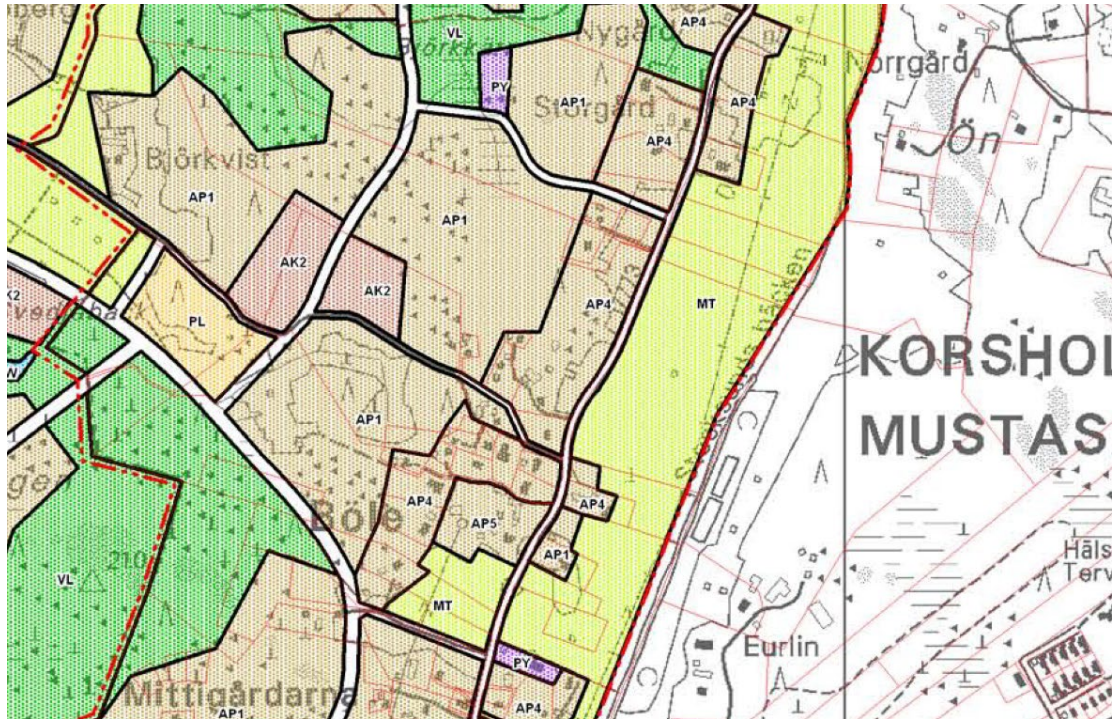
Sepänkylän osayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu maatalousalueeksi (MT), maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1), ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Asemakaava-alue rajautuu suoraan pientalovaltaiseen alueeseen, jonka toteuttaminen edellyttää asemakaavaa (AP), pientalovaltaiseen alueeseen, jonka asutusta saa täydentää erillispientaloilla (AP-1), ja pientalovaltaiseen alueeseen, joka on varattu maatilojen päärakennuksille ja niihin liittyville talousrakennuksille (AP-3). Osayleiskaavaan on osoitettu tieliikenteen yhteystarve ja kävely- ja pyöräliikenteen yhteystarve.



Kuva 10. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta.

Bölen osayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu maatalousalueeksi (MT).





Kuva 11. Ote Bölen osayleiskaavasta.

### **Asemakaava**

Asemakaavoitettavaa aluetta ei ole entuudestaan asemakaavoitettu. Lännessä asemakaava-alue rajautuu 25.10.2021 hyväksytyyn Bölentien kevyen liikenteen väylän asemakaavaan. Bölentien kevyen liikenteen väylän asemakaava käsittää katualueen.



Kuva 12. Ote Bölentien kevyen liikenteen väylän asemakaavasta.

### **Rakennusjärjestys**

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys sai lain voiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksen 10.6.2013 § 91 nojalla.

## **Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset**

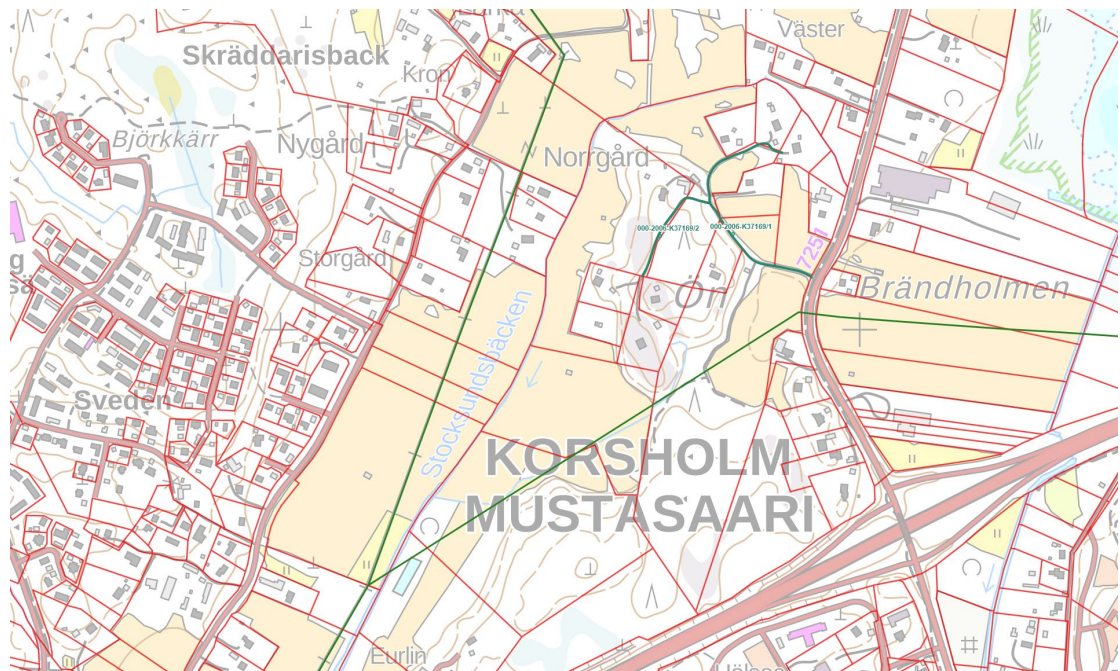
Mustasaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60, ja ne tulivat voimaan 3.11.2014.

### **Pohjakartta**

Kaavan laadinnassa on käytetty kunnan pohjakarttaa (1:2000). Pohjakartan on hyväksynyt Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm xx.xx.xxxx.

### **Rasitteet**

Asemakaava-alueella on Brändholmsbackens väg -tien tieoikeus (000-2006-K37169), joka rasittaa kiinteistöjä 499-418-7-70 HELSING ja 499-418-7-22 SOLBACKA. Asemakaava-alueella on lisäksi kahden voimajohtolinjan rasitteet (Y2000-13838 ja Y2000-15920), jotka rasittavat kiinteistöjä 499-418-7-70 HELSING ja 499-418-7-28 STRÖM sekä 499-402-1-72 STORGÅRD ja 499-402-7-84 GRYNAN.



Kuva 13. Kartta näyttää asemakaava-alueella sijaitsevat rasitteet (vihreät viivat) (maastokartta ja rasitteet: Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelu).

### **Luontoinventointi**

Luontoinventoinnin teki vuonna 2018 FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. Inventointi käsittää pääosan asemakaava-alueesta. Stocksundsbackenin ja Bölentien välistä peltomaata ja siihen kuuluvia kiinteistöjä 499-402-1-72 STORGÅRD ja 499-402-7-84 GRYNAN ei ole inventoitu.

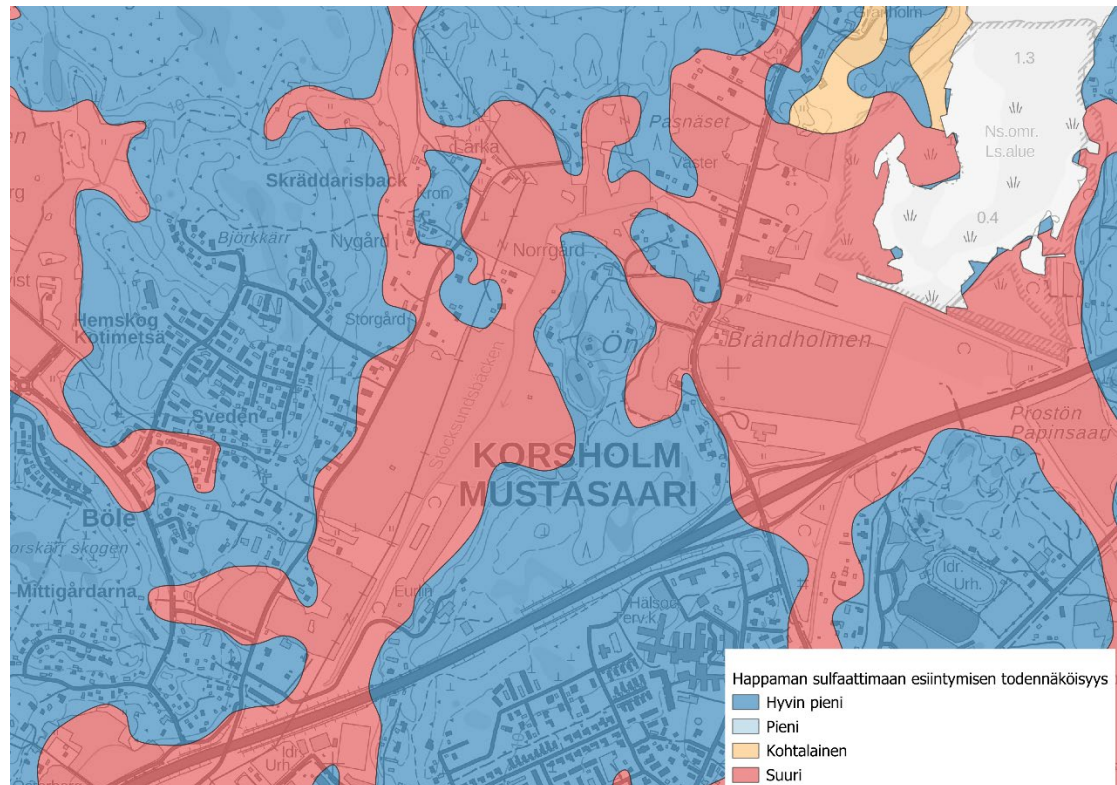
### **Liikenneselvitys**

Tieyhteydestä on laadittu liikenneselvitys vuonna 2023. Liikenneselvityksessä on tutkittu tielinjausta ja useita liittymäkohtia huomioiden muun muassa asuinalueet, lähialueen liikennemäärät ja nykyisiin teihin liittymisen liikenneturvallisuuden.



## **Happamat sulfaattimaat**

Asemakaava-alueen joissakin osissa voi olla happamien sulfaattimaiden esiintymiä.



Kuva 14. Kartta näyttää happaman sulfaattimaan esiintymisen todennäköisyyden alueella (happamat sulfaattimaat: Geologinen tutkimuskeskus; maastokartta: Maanmittauslaitos).

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava on mukana kunnan kaavoituskatsauksessa 2024, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 24.1.2024 § 8. Asemakaava on ollut myös aiempien vuosien kaavoituskatsauksissa. Tiesyhteyden tarve on osoitettu Sepänkylän osayleiskaavassa.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat

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

#### 4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta tiedotettiin Vasabladetissa ja Ilkka-Pohjalaisessa sekä kunnan verkkosivuilla [www.mustasaaari.fi](http://www.mustasaaari.fi) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

#### 4.2.3 Kaavoitusprosessi ja vuorovaikutus

**Aloitusvaihe:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.1.–15.2.2023. Nähtävilläolon aikana jätettiin 10 lausuntoa ja 6 mielipidettä. Selostus lausunnoista ja mielipiteestä sekä niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.

Viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

**Valmisteluvaihe:** Kaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.–xx.xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto xxxx. Lisäksi kaavasta jätettiin xxx mielipidettä.

**Ehdotusvaihe:** Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx–xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto XXXX. Lisäksi saatiin xxxx muistutusta.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin xx.xx.xxxx/viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi.

#### 4.2.4 **Viranomaisyhteistyö**

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavoituksen aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.

#### 4.3 **Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan päätavoitteena on luoda edellytykset Karperöntien ja Bölentien väliselle tieyhteydelle. Tien tarkoituksena on antaa Böleen jo rakennetuille kuin myös tulevaisuuden asuinalueille saavutettavuus alueen muuhun tieverkkoon. Lisäksi tielinjaus mahdollistaa Sepänkylän ohikulkutien pohjoispuolelle tulevien asuinalueiden hyödyntämisen.

Osatavoitteena on selvittää, voidaanko Sepänkylän osayleiskaavan 2030 ohjeellinen tieliikenneyhteys mahdollisesti liittää Bölentien ja Metsämäki-tien risteykseen.

#### 4.4 **Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

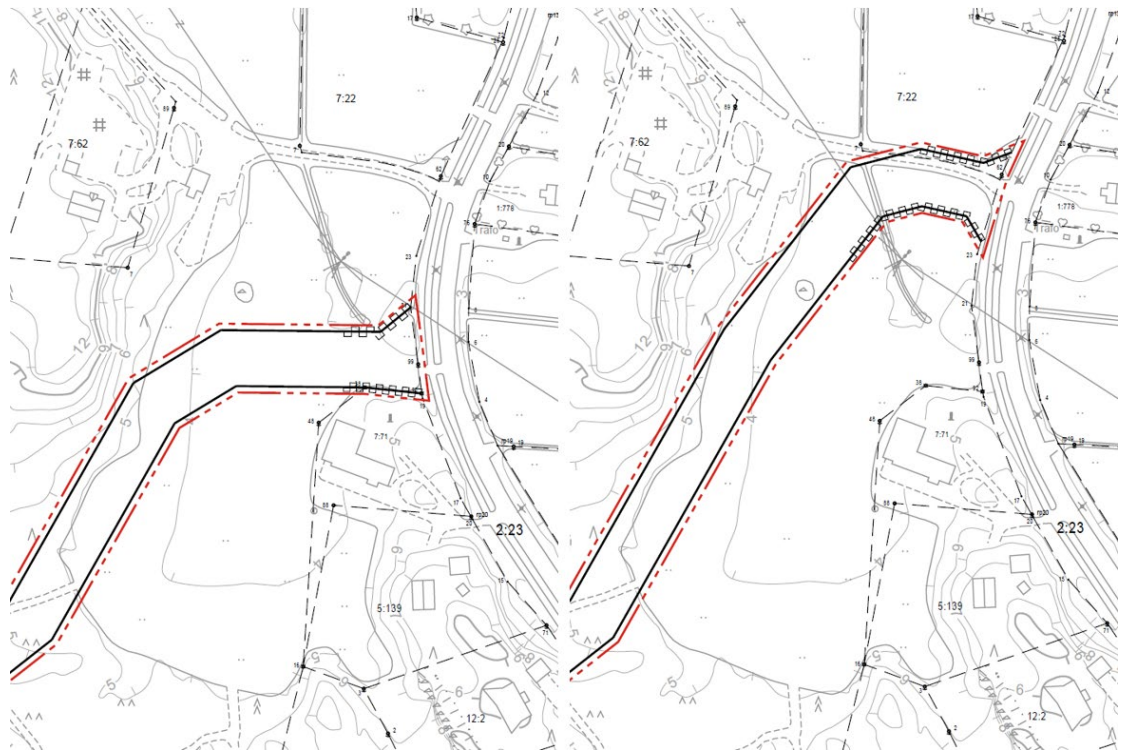
Valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta. Näiden vaihtoehtojen erona on paikka, jossa tieyhteys liittyy Karperöntiehen. Liikenneselvityksen tuloksena oli, että tieyhteys pitäisi liikenneturvallisuuden kannalta liittää Karperöntiehen vaihtoehdon 1 mukaan. Vaihtoehdossa 2 uusi tieyhteys liittyy Karperöntiehen Brändholmintien liittymäkohdassa.

**Vaihtoehto 1** noudattaa liikenneselvityksen ehdotusta lähes täysin. Poikkeuksena on tien rakentamisen joustavoittamiseksi tehtävät muutamat pienet tarkistukset. Karperöntielle liittyminen tämän vaihtoehdon mukaan on liikenneturvallisuusnäkökulmasta parempi, koska näkyvyys on parempi molempiin suuntiin Karperöntielle. Tässä vaihtoehdossa ajatuksena on, että Brändholmintie linjataan tulevaisuudessa uudelleen liittymään uuteen tieyhteyteen sen sijaan, että se liittyisi suoraan Karperöntiehen niin kuin tällä hetkellä. Haittapuolena tässä vaihtoehdossa on, että sekä Brändholmintien että uuden tieyhteyden liittymät Karperöntiehen saattavat olla käytössä rinnakkain jonkin aikaa, koska Brändholmintie sijaitsee tämän vaihtoehdon mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella. Aikaisintaan siinä vaiheessa, kun laaditaan Brändholmintien alueen mukaan ottava asemakaava ja se hyväksytään, voidaan taata, että Karperöntiehen liittyminen poistetaan edellyttäen, että liittymä voidaan tulevassa asemakaavassa osoittaa sillä tavoin.

**Vaihtoehto 2** on pääosin samanlainen kuin vaihtoehto 1, mutta erona on paikka, jossa tieyhteys liittyy Karperöntiehen. Vaihtoehto 2 vaikuttaa asemakaava-alueen itäpuolen ja Karperöntien länsipuolen peltoalueisiin vähemmässä määrin.



Liittymäkohta on paikassa, jossa Brändholmintie tällä hetkellä liittyy Karperöntiehen. Näin ei ole riskiä uudesta liittymäkohdasta Karperöntiehen, ja Brändholmintie voidaan joustavasti liittää uuteen tieyhteyteen ilman yhtä isoja panostuksia kuin vaihtoehdossa 1. Haittapuolena vaihtoehdossa 2 on, että katualueen täytyy kiertää voimajohtorakenne kapealla alueella, ja Karperöntielle tulevasta kaarteesta tulee jyrkkä. Vaihtoehto 2 rasittaa lisäksi kiinteistöä 499-418-7-22 SOLBACKA, jota ei asemakaavoituksen aloitusvaiheessa ilmoitettu kiinteistöksi, jota asemakaava rasittaa.



Kuva 15. Liittymäkohta Karperöntiehen vaihtoehdossa 1 (vasemmalla) ja vaihtoehdossa 2 (oikealla).

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

#### **5.1.1 Mitoitus**

Kaava-alue käsittää katualueen.

### **5.2 Aluevaraukset**

#### **5.2.1 Korttelialueet**

Asemakaava ei sisällä korttelialueita.

#### **5.2.2 Muut alueet**

##### *Tie- ja katualueet*

Kaava käsittää kokonaisuudessaan katualueen. Katualueen pituus on noin 830 tai 890 metriä ja leveys noin 26 metriä. Katualueelle sopii 8 metriä leveä katu ja 4 metriä leveä erillinen jalankulku- ja pyörätie sekä ojat. Asemakaava-alueen länsipäähän paikkaan, jossa tieyhteys liittyy Bölentiehen, on varattu tila kiertoliittymää varten.

### **5.3 Asemakaavan vaikutukset**

Asemakaavaa laadittaessa on pyritty tunnistamaan ja selvittämään asemakaavan toteuttamisen vaikutukset. Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaprosessin aikana osallisilta saadun palautteen perusteella.

#### **5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Suurin osa alueesta sijaitsee pelto- ja metsämailla. Vaikutuksenalaisista peltoalueista osa on Sepänkylän osayleiskaavassa osoitettu kaavamerkinnällä maisemallisesti arvokas peltoalue (MA). Osayleiskaavan maisemallisesti arvokkaan peltoalueen halki on osoitettu tieliikenteen yhteystarve ja kevyen liikenteen yhteystarve.

Luontoinventoinnissa todettiin, että inventointialueella ei ole havaittu liito-oravia eikä linnustollisesti arvokkaita alueita. Lisäksi todettiin, että inventointialueelle ei todennäköisesti sijoitu lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, koska alue ei pääosin sovellu sellaisia varten. Tämä koskee koko inventoitua aluetta. Asemakaava-alue on vain osa inventoidusta alueesta. Stocksundbäckenin ja Bölentien välistä peltomaata, joka kuuluu kiinteistöihin 499-402-1-72 STORGÅRD ja 499-402-7-84 GRYNAN, ei ole inventoitu.

Luontoinventoinnissa todetaan, että inventointialueella on arvokas kasvillisuus- ja luontotyyppikohde, joka tulee säilyttää. Arvokas kohde sijaitsee asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella.

Asemakaavan ei arvioida vaikuttavan merkittävästi luontoon ja luonnonympäristöön.

### 5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tieyhteyden toteuttaminen parantaa Bölen alueen sekä niin Bölen kuin Sepänkylän tulevien asuinalueiden saavutettavuutta niin autoliikenteen kuin kevyen liikenteen kannalta. Tieyhteys parantaa saavutettavuutta lähialueella asuville ja lähialueelle palveluita toimittaville sekä antaa vaihtoehdon koululaisille, jotka kulkevat Karperöntieltä Sepänkylän koulukeskukseen.

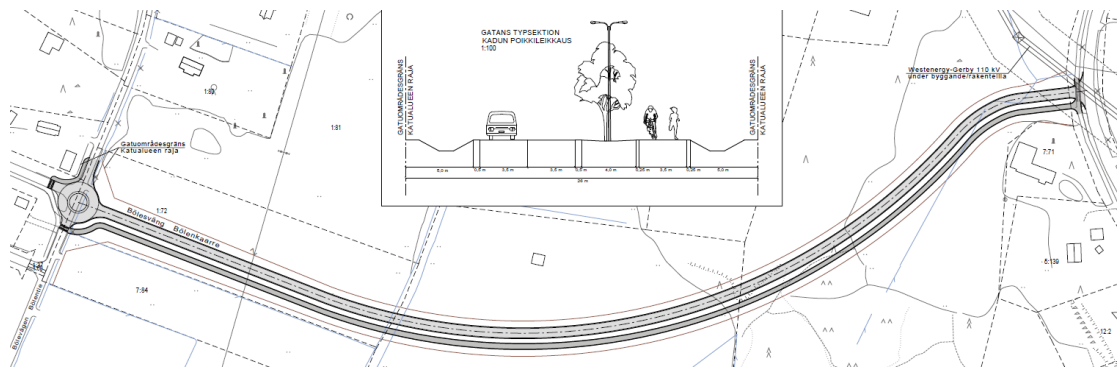
Asemakaava-alueen lähellä asuville on vaarana, että asemakaavasta aiheutuu melun, pölyn ja ajoneuvojen pakokaasujen lisääntymistä. Välittömät seuraukset voidaan kuitenkin katsoa viereiselle asutukselle vähäisiksi muun muassa suojaavan kasvillisuuden ja maasto-olojen ansiosta. Myös alueen välittömässä läheisyydessä asuville tieyhteys antaa mahdollisuuden uusiin kävelyreitteihin erillistä, asfaltoitua jalankulku- ja pyörätietä pitkin. Tieyhteys parantaa lisäksi saavutettavuutta asemakaava-alueeseen rajautuville peltoalueille.

Asemakaava-alueen pohjoispuolen maasto-olojen johdosta asemakaavalla ei ole vaikutuksia 1700-luvun tilaan, joka sijaitsee Brändholmintiellä.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

### 5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavoituksen pohjaksi Ramboll Finland Oy on laatinut liikenneselvityksen. Liikenneselvityksessä on selvitetty joitakin liittymäkohtia Karperöntiehen ja Bölentiehen liikenneturvallisuus ja saavutettavuus huomioon ottaen.

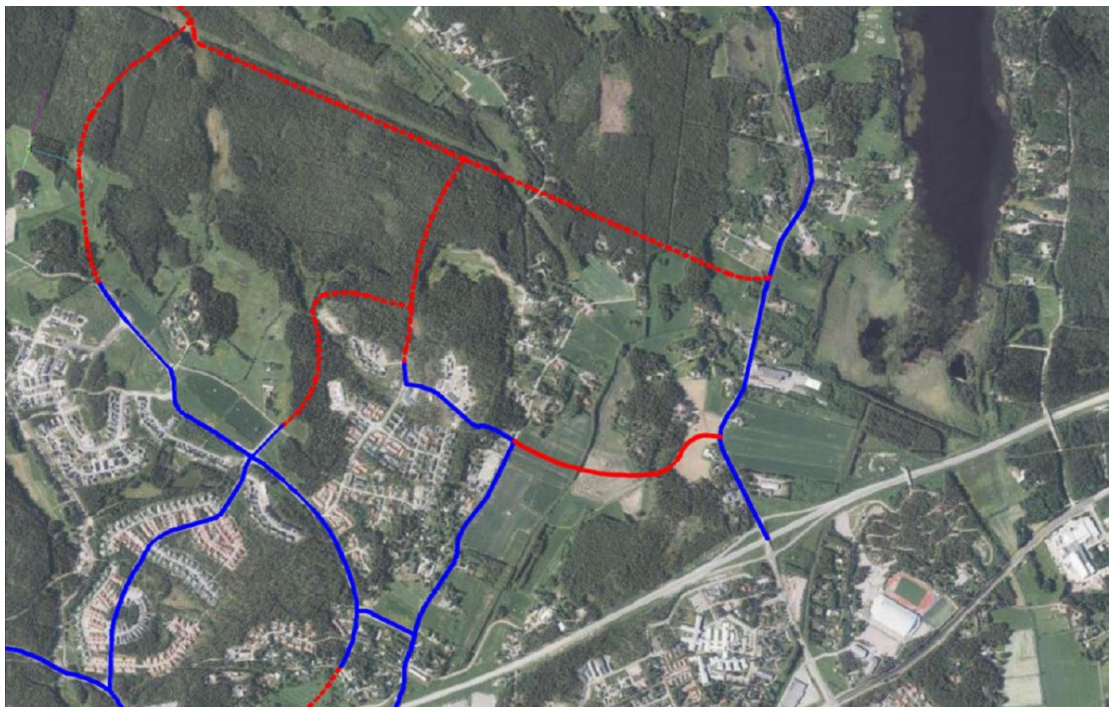


Kuva 16. Tieyhteyden mahdollinen linjaus liikenneselvityksen ehdotuksen mukaan. Kuva on liikenneselvityksestä.

Liikenneselvityksessä todettiin, että uuden tieyhteyden on liikenneturvallisuuden kannalta parempi liittyä Karperöntiehen noin 80 metriä Brändholmintien nykyisen liittymän eteläpuolella. Tällä tavoin liittymäkohdan näkyvyys paranee. Yhdyskuntarakenteen kannalta vaihtoehto arvioidaan suotuisammaksi. Se saattaa kuitenkin aiheuttaa Karperöntielle yhden lisäliittymän. Ajatuksena on, että Brändholmintien viimeinen osa linjataan tulevaisuudessa uudelleen liittymään uuteen tieyhteyteen sen sijaan, että se liittyisi suoraan Karperöntiehen kuten tällä hetkellä. Tätä ei kuitenkaan voida taata ennen kuin olemassa asemakaava, jossa Brändholmintie osoitetaan liittymään uuteen tieyhteyteen.

Vaihtoehdolla, jossa uusi tieyhteys liittyy Karperöntiehen Brändholmintien nykyisessä liittymäkohdassa, taataan, että tämä asemakaava ei aiheuta vielä yhtä lisäliittymää Karperöntielle, ei pysyvästi eikä siirtymäaikana. Kyseisessä vaihtoehdossa näkyvyys on risteysalueella kuitenkin huonompi. Lisäksi se rasittaa, vaikkakin pienessä määrin, kiinteistöä 499-418-7-22 SOLBACKA, jota ei ole mainittu asemakaavoituksen aloitusvaiheessa.

Asemakaavan tavoitteissa on todettu, että uuden tieyhteyden ja Bölentien liittymäkohtaa tulee selvittää tarkemmin, jotta tieyhteys voi toimia alueen katu- ja tieverkon loogisena ja käyttökelpoisena kokoojakatuna. Liikenneselvityksen mukaan parempi kokonaisratkaisu saavutetaan, kun tieyhteys liitetään Bölentien ja Metsämäki-tien risteykseen, kun tarkastellaan koko Sepänkylän-Bölen alueen nykyistä ja tulevaa katu- ja tieverkkoa.

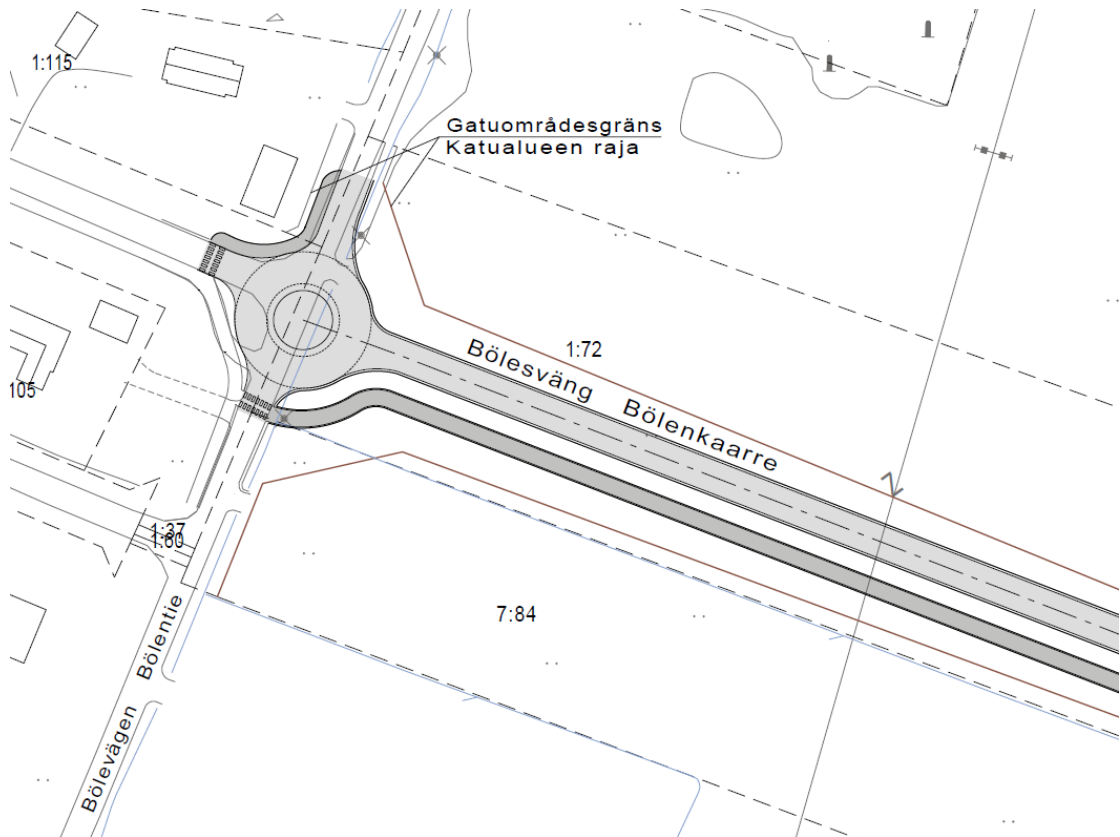


Kuva 17. Kuvassa esitetään alueen alustava tuleva kokoojakatuverkko. Alueen nykyiset kadut ja tiet on merkitty sinisellä ja alustavat uudet katu- ja tielinjaukset punaisella. Kuva on liikenneselvityksestä.

Paikkaan, jossa tieyhteys liittyy Bölentiehen, on tavoitteena on varata riittävän iso alue kiertoliittymälle, johon voivat liittyä uusi tieyhteys, Bölentie ja Metsämäki-tie. Kiertoliittymä korvaisi Bölentien ja Metsämäki-tien nykyisen risteuksen.

Tieyhteys kokonaisuudessaan parantaa liikenneturvallisuutta kauttaaltaan ja etenkin Sepänkylän keskustassa. Böleen ja sieltä kulkeva liikenne johdetaan nykytilanteessa Sepänkylän keskustan halki Sepänkylän koulukeskuksen läheisyydessä suhteellisen kapeita katuja pitkin ja useiden risteysalueiden kautta. Böleen ja sieltä kulkeva liikenne lisääntyy edelleen, kun uusia asuinalueita kehitetään ja toteutetaan. Yhteyksiä muuhun tieverkkoon täytyy sen vuoksi parantaa. Kun yhteydet Karperöntielle ja valtatielle 8 ovat joustavammat, myös liikenne Bölentiellä ja Sepänkylän keskustassa suurella todennäköisyydellä

vähenee, mikä on yleiseksi hyödyksi Sepänkylän keskustalle ja etenkin Sepänkylän koulukeskukselle.



Kuva 18. Ote liikenneselvityksestä, jossa osoitetaan kiertoliittymä Bölentien liittymäkohtaan. Kuva on ohjeellinen. Kuva on liikenneselvityksestä.

Tieyhteyden on tarkoituksena toimia lähialueen katuverkon kokoojakatuna ja palvella Bölen ja Sepänkylän tienkäyttäjiä sekä parantaa muun tieverkon saavutettavuutta. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu Karperöntien ja Alskatin välinen liikenneyhteystarve ja Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksessa osoitettu Karperöntien ja Alskatintien välinen ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus ovat osa isompaa kokonaisrakennetta, joka ei palvele vain lähialuetta.

Asemakaavan arvioidaan aiheuttavan merkittäviä myönteisiä vaikutuksia liikenteelle ja yhdyskuntarakenteelle kokonaisuutena.

#### 5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla on yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia kadun rakentamis- ja hoitokustannuksina. Toteuttaminen käsittää useita suuria työvaiheita, koska isolla osalla aluetta ei ole mitään perustuksia katua varten. Tieyhteyden toteuttamisella luodaan uusi kokoojakuu, joka tukee lähialueen nykyistä ja tulevaa tieverkkoa ja joka voi tarjota joustavampia liikennetarkoituksia isolle tienkäyttäjä- ja asukasryhmälle.

Välittömiä taloudellisia vaikutuksia asemakaava käsittää noin 830–890 metriä toteuttamatonta katua. Kun juoksumetrikustannukseksi arvioidaan 1 200 euroa/juoksumetri, rakentaminen maksaisi noin 996 000–1 068 000 euroa.



Kadun kunnossapidon ja huollon arvioitu juoksumetrikustannus on 10,5 euroa/metri. Kadunpidon elinkaarikustannukseksi tällä arviolla tulee noin 8 700–9 300 euroa/vuosi.

Kiertoliittymän rakentamisen kustannuksiksi arvioidaan noin 250 000–400 000 euroa.

Asemakaavan arvioidaan aiheuttavan tavanomaisia yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia suhteessa tieyhteyden hyötyyn.

#### **5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamääräykset esitellään kohdassa 5.2. *Aluevaraukset.*

#### **5.5 Nimistö**

Alueelle muodostettavan uuden kadun nimeksi ehdotetaan Bölenkaarre.

## **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 kaava on saanut lainvoiman ja tarkoitusta varten on myönnetty talousarviovarat.

Mustasaassa 11.12.2024

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Simon Weiner

Mustasaaren kunta  
2024



KORSHOLM  
MUSTASAARI