



Sulvan asemakaava

Korttelit 37–40 ja niiden yleiset alueet

Kaavoitusosasto

Luonnos 15.1.2025

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 Jim Åkerholm
1/2025

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.2	Asemakaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2	YHTEENVETO	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteutus.....	4
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys kaava-alueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Palvelut	6
3.1.5	Liikenne	6
3.1.6	Virkistys	7
3.1.7	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
3.1.8	Maisemarakenne	7
3.1.9	Hulevedet	7
3.1.10	Tekniset palvelut	7
3.1.11	Maanomistussuhteet	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	15
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.2.1	Osalliset	15
4.2.2	Vireilletulo	15
4.2.3	Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus	15
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.3	Asemakaavan tavoitteet	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.1.1	Mitoitus	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	17
5.3.1	Korttelialueet	17
5.3.2	Muut alueet	17
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	18
5.4.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	18
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	18

5.6	Nimistö.....	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1	Toteuttamisen seuranta.....	18

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari

Kunnanosa: Sulva (514)

Kiinteistöt ja yleiset alueet:

499-2-9901-1 BRÄNNMAREN (kunnan omistuksessa)
499-514-6-112 SYRENPARKEN (yksityisomistuksessa)
499-514-6-94 KRONMAN (yksityisomistuksessa)
499-514-9-100 KÄLLROOS (yksityisomistuksessa)
499-514-9-101 VILLA-DAHL (yksityisomistuksessa)
499-514-9-102 SMEDS (yksityisomistuksessa)
499-514-9-103 KUJANSUU (yksityisomistuksessa)
499-514-9-107 TISTELN (yksityisomistuksessa)
499-514-9-109 SOLBO (yksityisomistuksessa)
499-514-9-114 STORGÅRD (yksityisomistuksessa)
499-514-9-115 MARAN (yksityisomistuksessa)
499-514-9-116 RÖNNQVIST I (yksityisomistuksessa)
499-514-9-118 NOAH (yksityisomistuksessa)
499-514-9-119 BRÄNNMAREN (yksityisomistuksessa)
499-514-9-53 KRONRÖNN (yksityisomistuksessa)
499-514-9-85 EMMAS (yksityisomistuksessa)
499-514-9-95 MURTONEN (yksityisomistuksessa)
499-514-9-96 BLOMBERG (yksityisomistuksessa)
499-514-9-99 BERGLUND (yksityisomistuksessa)
499-514-9-121 MYRON (kunnan omistuksessa)
499-514-9-122 STENBACK (yksityisomistuksessa)

Kaavan nimi: Sulvan asemakaava

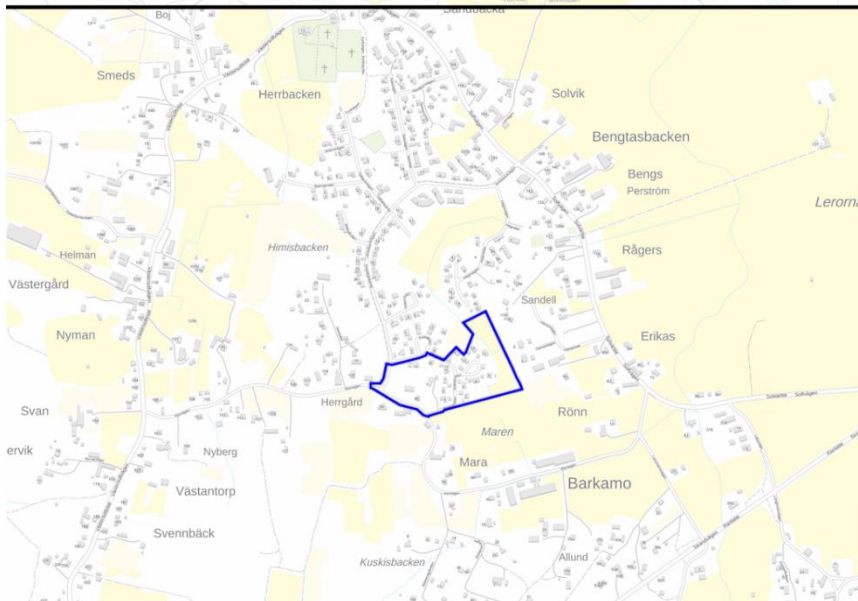
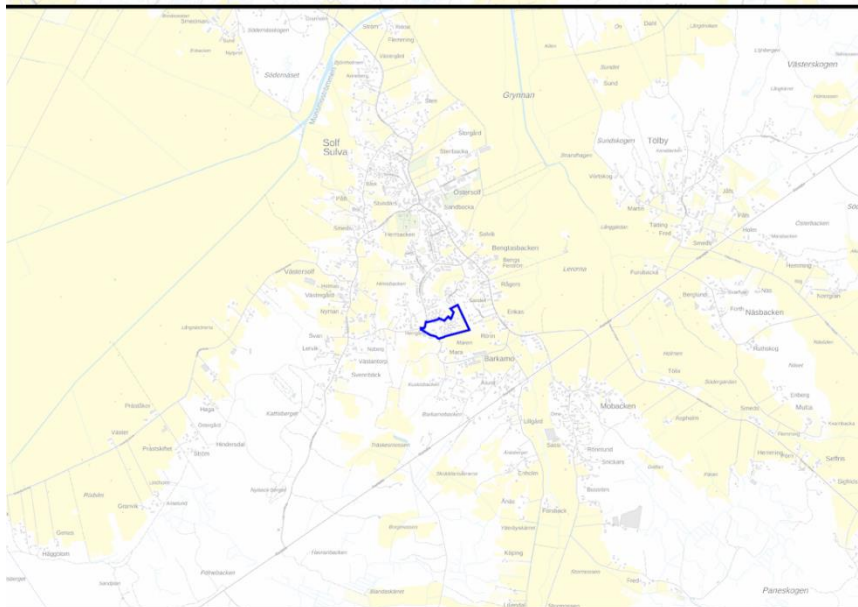
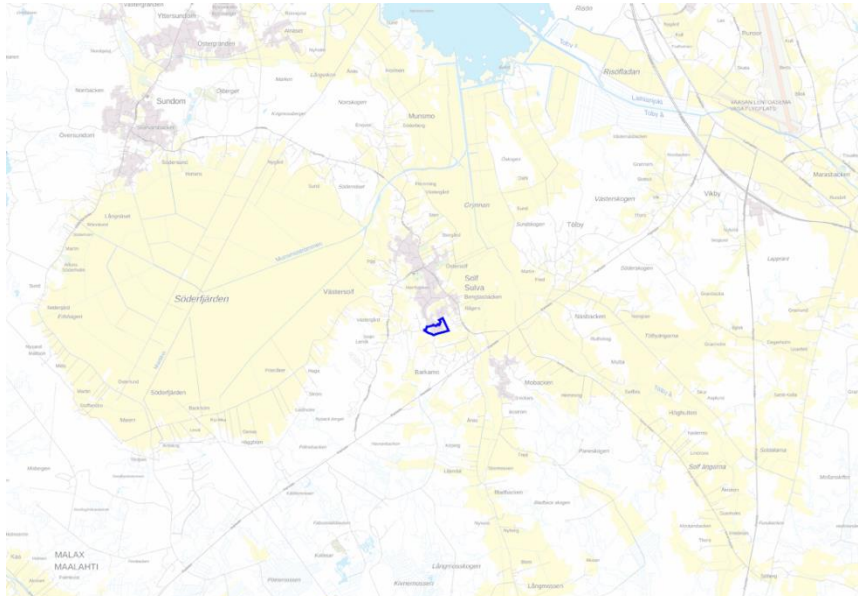
Korttelit 37–40 ja niiden yleiset alueet

Kaavan mittakaava: 1: 2 000

Kaavatunnus: 499–1713/23

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Sulvan kylän eteläpäässä. Asemakaava-alue on asemakaavoitettu ennestään lukuun ottamatta kunnan omistuksessa olevaa niittyä maata alueen itäosassa. Asemakaavan rajausta tarkistettiin valmisteluvaiheessa kaavaluonnoksen laadinnassa.



Kuva 1. Asemakaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty sinisellä viivalla. Kartta-aineisto on kolmessa eri mittakaavassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa, jossa korttelin 40 tontti 1 on osoitettu maatalojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM-1). Merkintää ei pidetä tarkoituksenmukaisena, koska tontilla ei enää harjoiteta maataloustoimintaa. Tällä hetkellä tontilla on kaksi omakotitaloa. Alueen nykyistä maankäyttöä vastaava kaavaratkaisu saadaan muuttamalla tontin kaavamerkinnäksi erillispientalojen korttelialue (AO) ja osoittamalla omakotitaloille erilliset tontit.

Jotta saadaan tarkoituksenmukaisempi kaavarakenne aluetta ympäröivien asemakaavojen kanssa sekä digitoitua vanhat asemakaavat, laadittavaan asemakaavaan otetaan mukaan myös korttelit 37, 38 ja 39 sekä osia ympäröivästä teialueesta. Näillä alueilla ei kuitenkaan tehdä kaavamuutoksia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaava koostuu kartasta, kaavamääräyksistä ja kaavaselostuksesta. Kaavaselostuksessa esitellään asemakaava-alueen lähtötiedot sekä asemakaavan tavoitteet ja perustelut.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Tilastolomake (asemakaavan hyväksymisen jälkeen)

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

27.2.–27.3.2024 xx.xx.xxxx § xx	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä. Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx.–xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx § xx	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä. Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx-xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx § xx xx.xx.xxxx § xx xx.xx.xxxx § xx	Asemakaavaehdotus oli nähtävillä. Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi asemakaavan. Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla pyritään antamaan tarkoituksenmukaisia tontteja asutukselle korttelissa 40.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutus ei edellytä kunnalta uusia investointeja.

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 kaava-alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

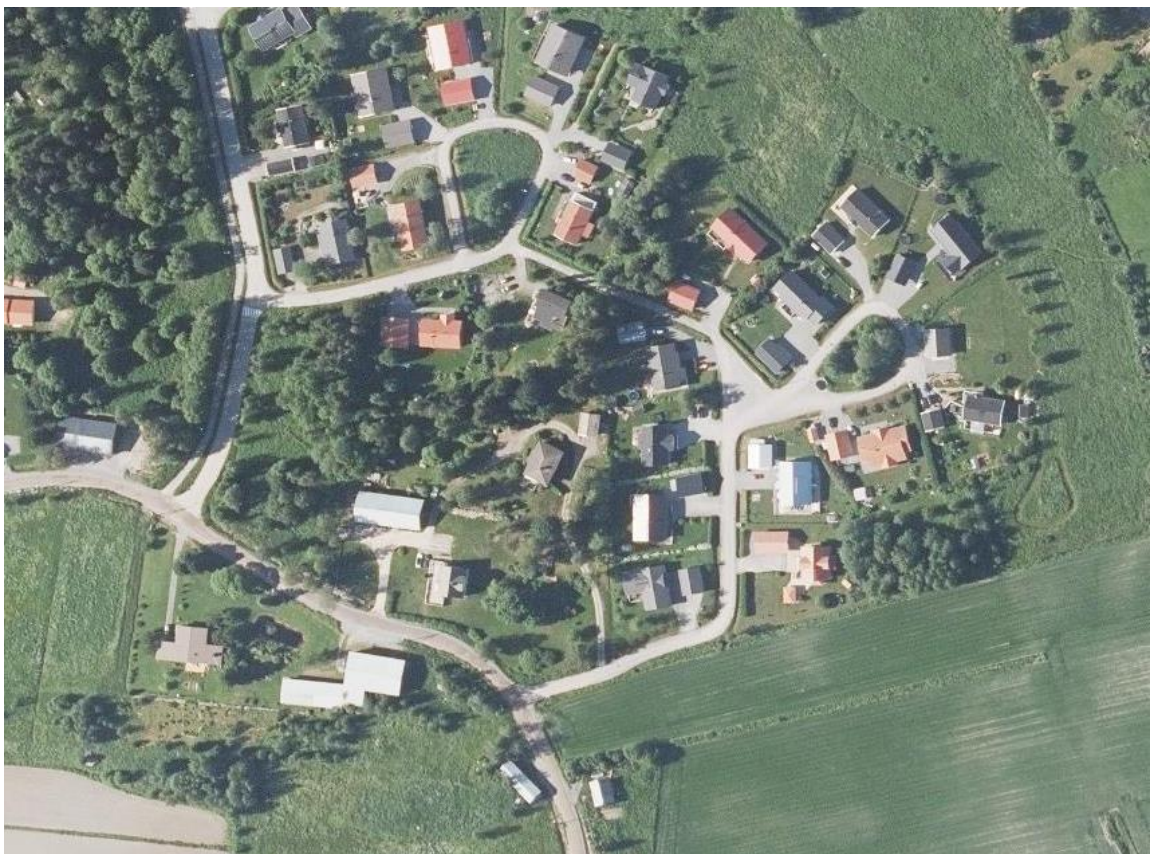
Asemakaava käsittää noin 5,7 hehtaarin alueen Sulvan kylän eteläpäässä aivan Myrvägenin pohjoispuolella. Korttelin 40 alueella on aiemmin sijainnut 1950-luvulla rakennettu maatalan talouskeskus, mutta maataloustoimintaa ei ole ollut moneen vuoteen. Muilta osin asemakaava-alue käsittää lähinnä 2000-luvulla rakennettua omakotitaloasutusta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alue on vanhaa peltomaisemaa, alueen kasvillisuus käsittää nykyisin lähinnä koivuja lähivirkistysalueilla.

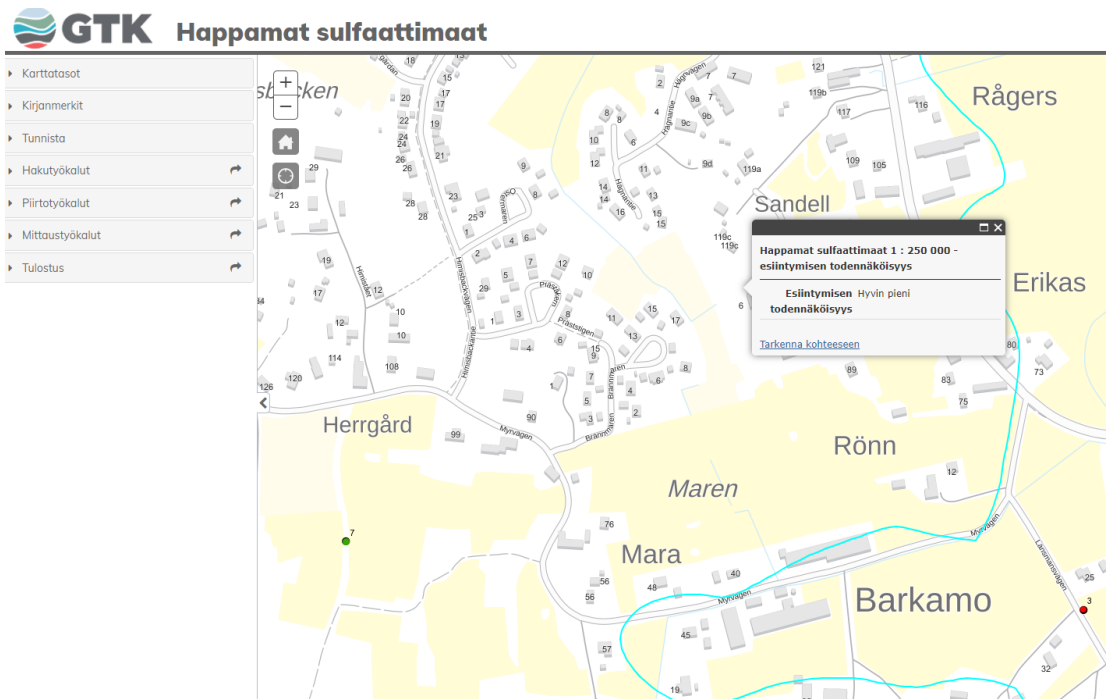


Kuva 2. Maanmittauslaitoksen ortokuva alueesta vuodelta 1952. Kuvasta näkyy, että suurin osa alueesta oli aiemmin peltomaata.



Kuva 3. Maanmittauslaitoksen ortokuva alueesta vuodelta 2021.

Happamia sulfaattimaita koskevien Geologian tutkimuskeskuksen karttojen mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni.



Kuva 4. Kuvakaappaus GTK:n happamia sulfaattimaita koskevasta karttapalvelusta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

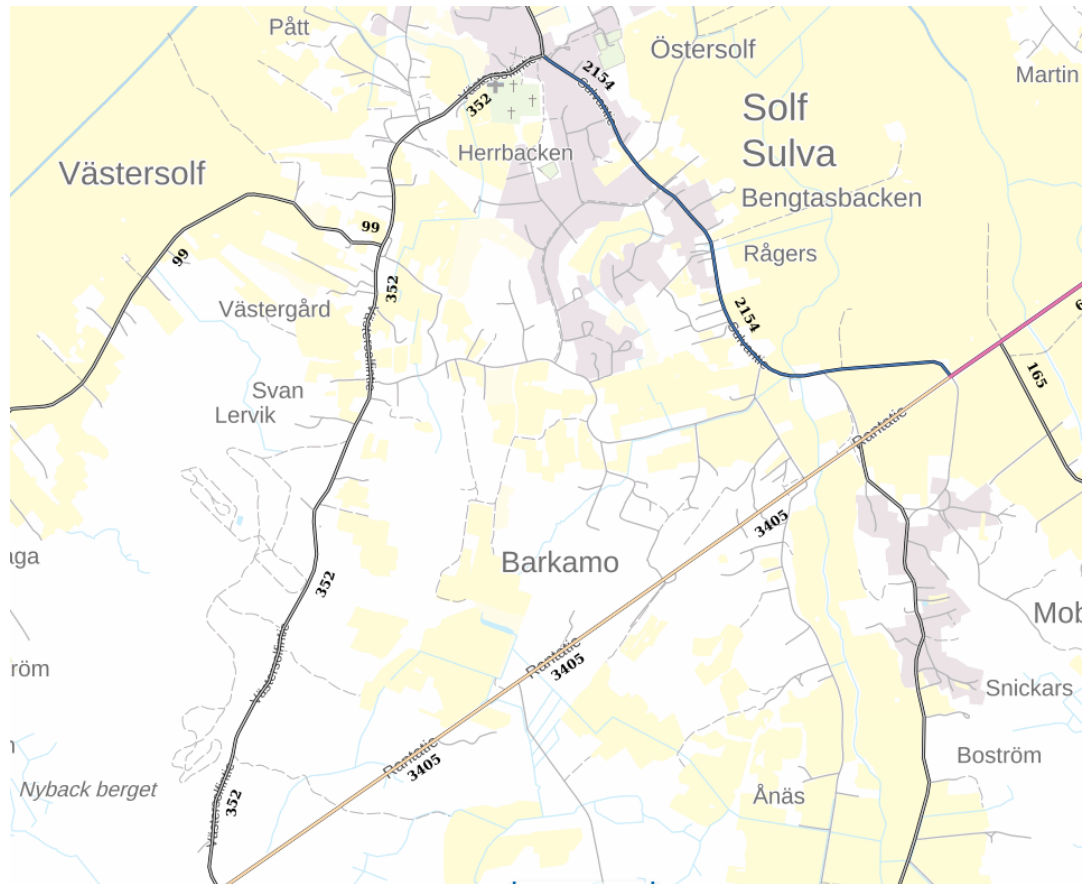
Korttelin 40 alueella on aiemmin sijainnut 1950-luvulla rakennettu maatalan talouskeskus, mutta maataloustoimintaa ei ole ollut moneen vuoteen. Muilta osin asemakaava-alue käsittää lähinnä 2000-luvulla rakennettua omakotitaloasutusta.

3.1.4 Palvelut

Sulvan keskustassa noin 1 km kaava-alueesta luoteeseen on ruotsinkielinen alakoulu, esikoulu, päiväkotijä iltapäivätoimintaa. Keskusta-alueella on myös elintarvikemyymälä ja ravintola.

3.1.5 Liikenne

Liikenne asemakaava-alueelle tulee pääasiassa Myrvägenin ja Himisbackantien kautta. Molemmilta teiltä on suora liittymä Sulvantielle. Sulvantien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 2 154 ajoneuvoa, minkä johdosta se on Sulvalle ja Sulvalta johtavan liikenteen vilkkaimmin liikennöity tie.



Kuva 5. Valtion tieverkosto Sulvan alueella. Teiden vuorokausiliikenne on merkitty mustin luvuin.

3.1.6 Virkistys

Noin 1 kilometri asemakaava-alueen länsipuolella on kesäaikaan käytettävissä pururata ja talviaikaan hiihtolatu. Sulvan keskustassa on jääkiekkokaukalo, jalkapallokenttä ja maauimala.

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

3.1.8 Maisemarakenne

Alue sijaitsee noin 7–11 metriä merenpinnan yläpuolella, ja pääosa siitä on aiemmin ollut peltomaata.

3.1.9 Hulevedet

Asemakaava-alueen hulevedet johdetaan tonteilta tonttikatujen kautta Myrdiketiin. Myrdiketin kautta hulevedet johdetaan joko pohjois- tai eteläsuuntaan edelleen Sulvanjokeen.

3.1.10 Tekniset palvelut

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka. Asemakaava-alueen nykyiset rakennukset on liitetty kunnan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä sähköverkkoon.

3.1.11 Maanomistussuhteet

Asemakaava-alue on pitkälti yksityisomistuksessa lukuun ottamatta muutamaa lähivirkistysaluetta (VL) ja vuokralle annettuja AO-tontteja, jotka kunta omistaa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

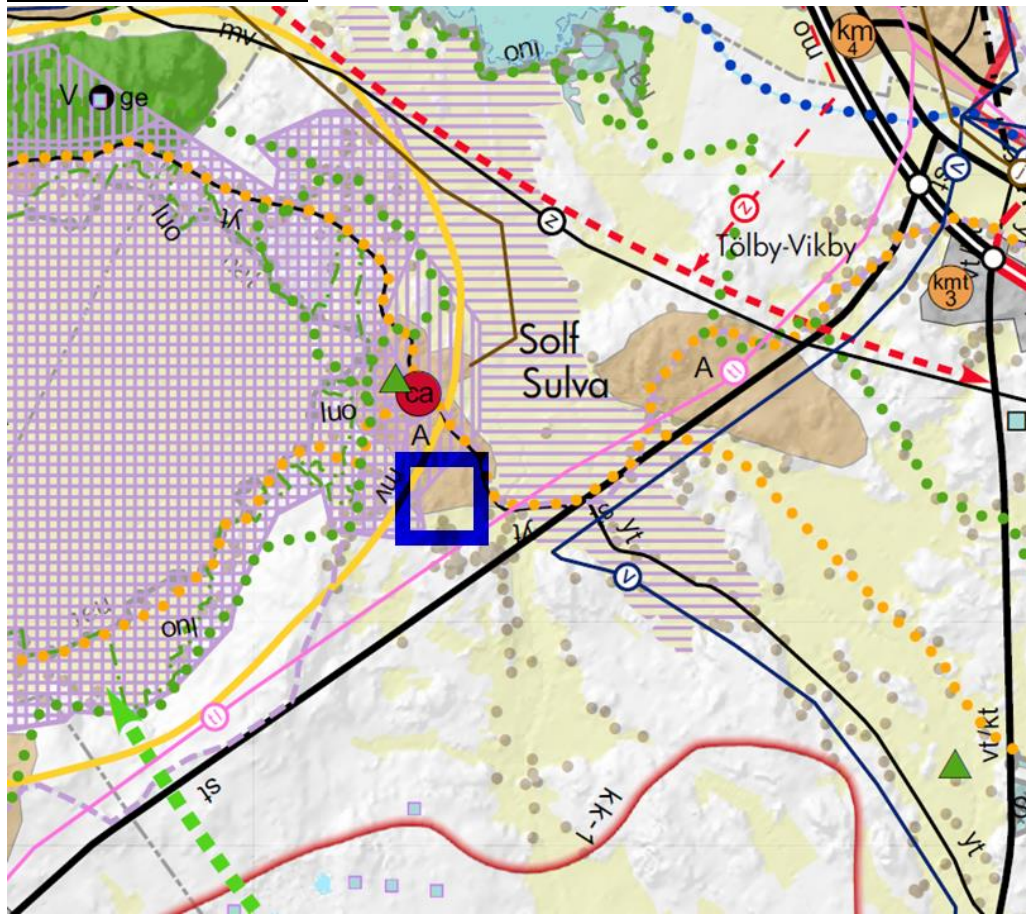
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla vähennetään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava 2040



Kuva 6. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on merkitty sinisellä neliöllä.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava 2040 on kokonismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat. Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset:

taajamatoimintojen alue, Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhyke, matkailun ja virkistysalueen kehittäminen, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke.

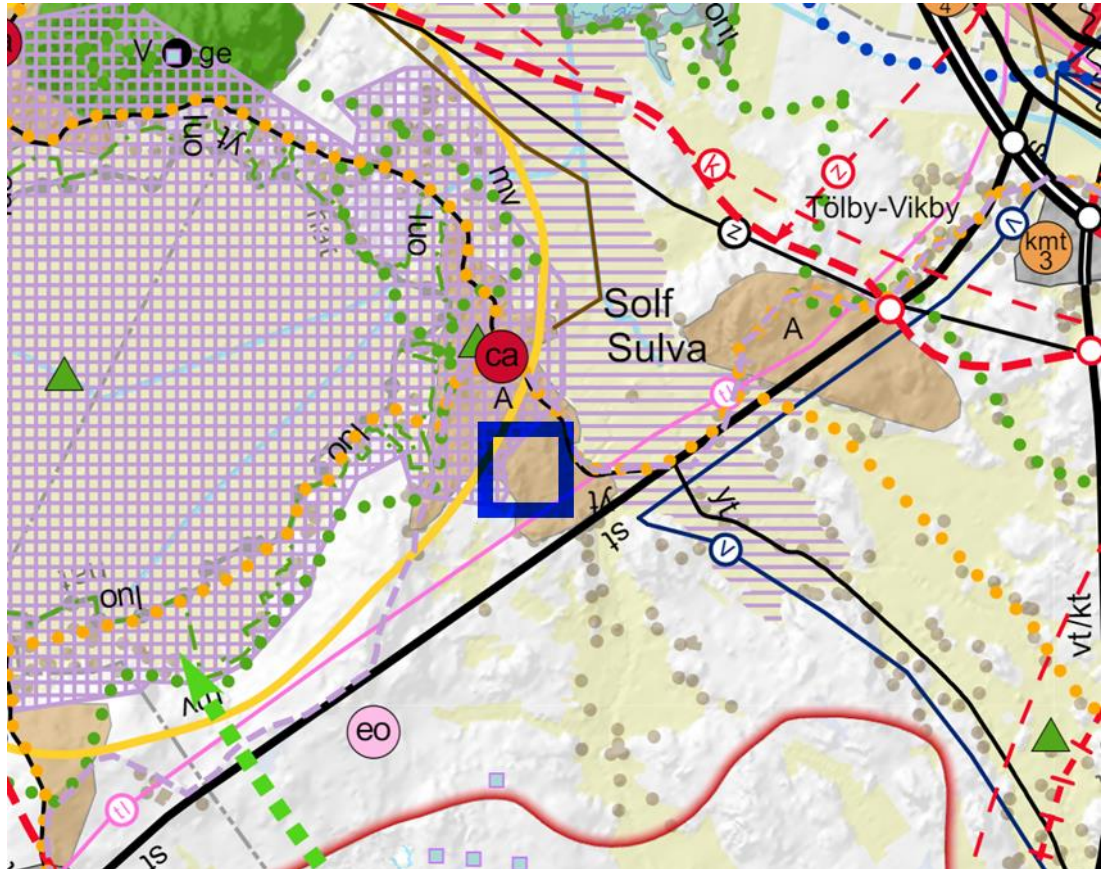
Pohjanmaan maakuntakaavaehdotus 2050

Maakuntahallitus päätti 28.9.2020 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 energiahuolto ja kiviaineshuolto pitää ensisijaisesti päivittää. Tavoitteena on saada maakuntakaava hyväksytyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

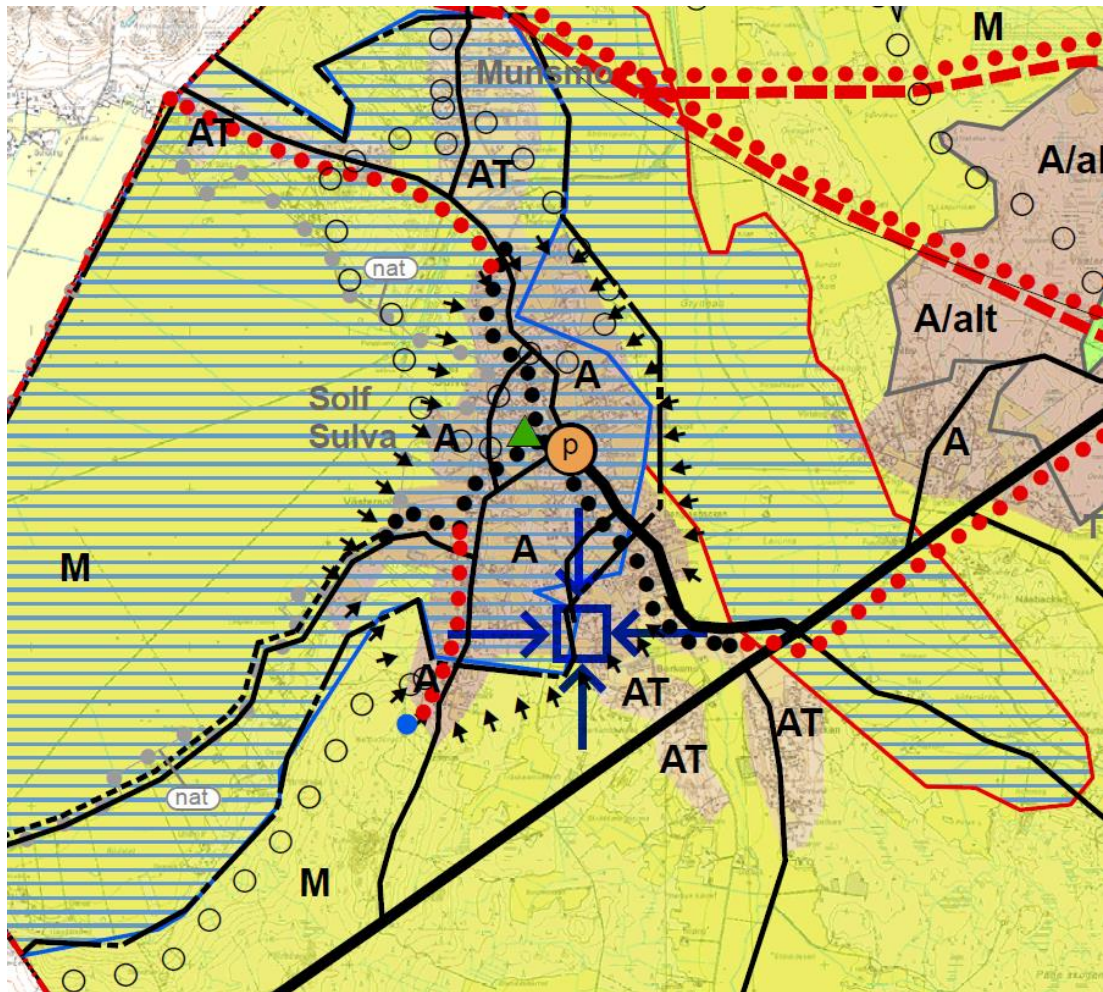
Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 tarkistettu ehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.9.–25.10.2024. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 16.12.2024 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050. Päätöksestä on kuulutettu 3.1.2025. Maakuntavaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen viimeistään 9.2.2025. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Suurin muutos Pohjanmaan maakuntakaavaan 2040 on, että maakuntakaavassa 2050 taajamatoimintojen aluetta (A), joka sisältyy asemakaava-alueeseen, on laajennettu etelään Rantatien suuntaan.



Kuva 7. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavaehdotuksessa 2050 on merkitty sinisellä neliöllä.

Strateginen yleiskaava

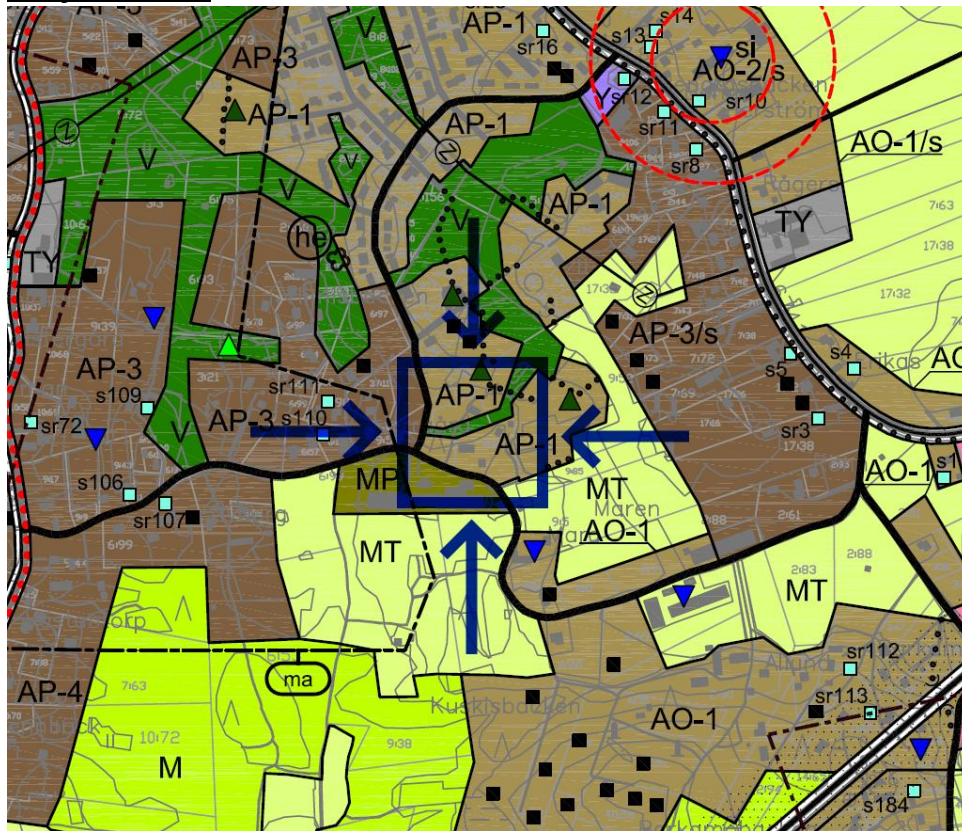


Kuva 8. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti strategisessa yleiskaavassa on merkitty sinisellä neliöllä.

Mustasaaren kunnassa on kunnanvaltuuston 10.6.2013 § 85 hyväksymä oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (alueidenkäyttölaki 45. §), jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisiä periaatteita.

Strategisen yleiskaavan mukaan asemakaava-alueella tai sen vieressä on seuraavat aluevaraukset: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue, asuntoalue, alueen eheyttämistä tai tiivistämistarve ja kyläkuvallisesti arvokas alue.

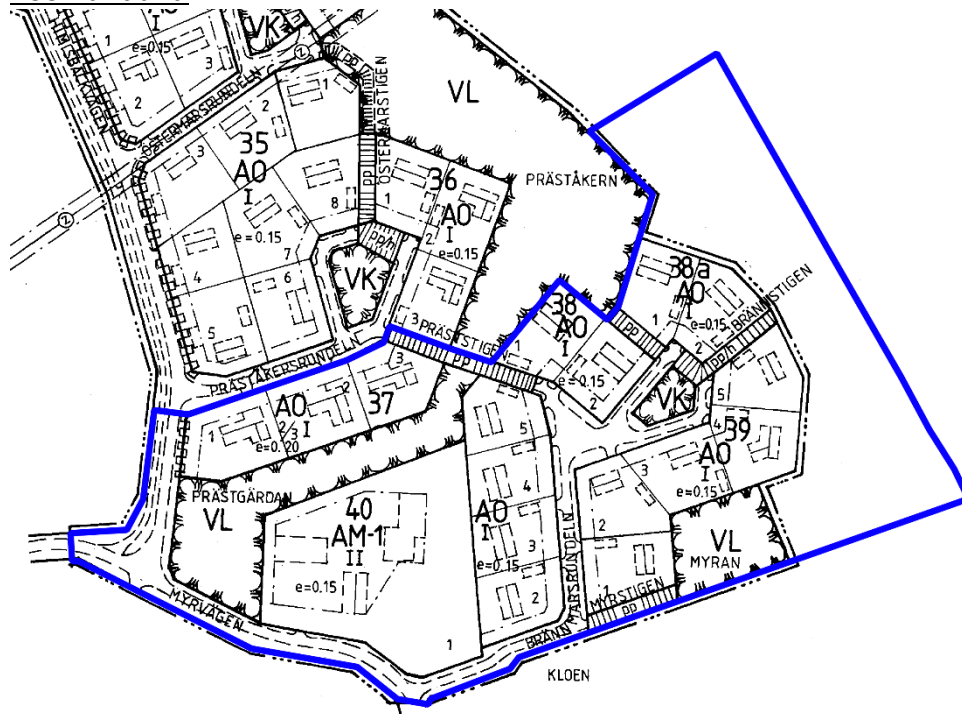
Osayleiskaava



Kuva 9. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti Sulvan osayleiskaavassa on merkitty sinisellä neliöllä.

Asemakaava-alue sisältyy Sulvan osayleiskaavaan, joka on hyväksytty 24.3.2011 ja saanut lainvoiman 5.5.2011. Osayleiskaavan mukaan asemakaava-alueella tai sen vieressä on seuraavat aluevaraukset: pientalovaltainen asuntoalue (AP-1), virkistysalue (V) ja kokoojatie.

Asemakaava



Kuva 10. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti voimassa olevassa asemakaavassa on rajattu sinisellä.

Asemakaava-alue sisältyy lääninhallituksen 26.10.1984 päätöksellään B-3558 vahvistamaan rakennuskaavaan. Voimassa olevan asemakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset:

erillispientalojen korttelialue (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM-1), lähivirkistysalue (VL), leikkikenttä (VK) ja rakennuskaavatie.

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.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm hyväksyi pohjakartan 1.10.2024.

Rasitteet

Asemakaava-alueella ei ole rasitteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - rakennuslautakunta
 - yhdyskuntarakentamisen valiokunta, vesihuoltolaitos
- muut viranomaiset
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo

4.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta tiedotettiin Vasabladetissa, Ilkka-Pohjalaisessa sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaari.fi ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 27.2.–27.3.2024. Nähtävilläolon aikana jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide.

Ely-keskus haluaa, että vanhaa rakennuskaavaa päivitetään siten, että se huomioi maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteet rakentamisen ja maankäytön osalta. Alueen kaavoituksessa tulee huomioida hulevesien käsittely ja mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen.

Pohjanmaan pelastuslaitos haluaa varmistettavan, että kaavamääräyksistä käy ilmi, että rakennukset on sijoitettava 4 metrin etäisyydelle tonttirajasta.

Yksityishenkilö tuo esiin alueen hulevesien käsittelyn tärkeyden, ja hänellä on ehdotus hulevesien johtamiseksi asemakaava-alueelta. Henkilö katsoo myös, että kunnan pitäisi osallistua Myrdiketin perkauskustannuksiin.

Viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

Valmisteluvaihe: Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.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 pyydettiin lausunnot sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta.

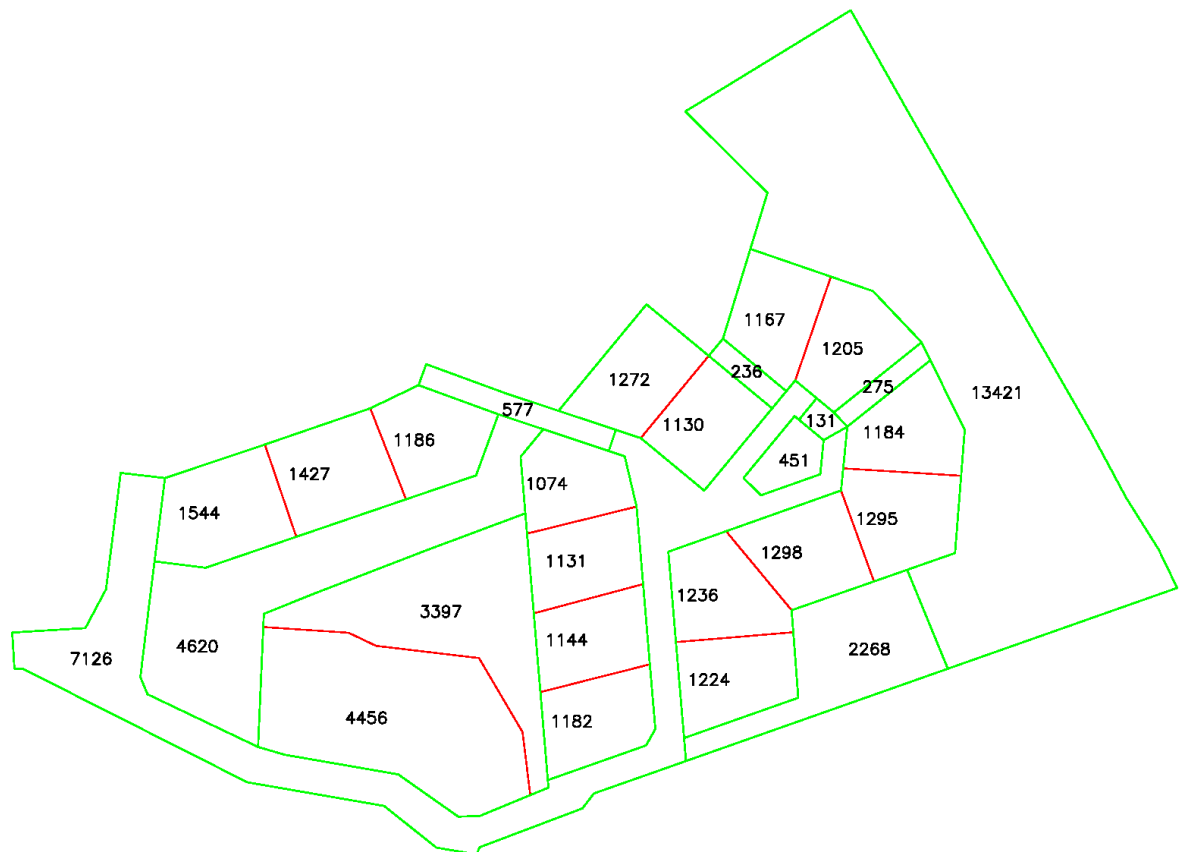
4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että korttelin 40 tontti 1 osoitetaan kahdeksi erillispientalojen korttelialueen (AO) tontiksi.

Jotta saadaan tarkoituksenmukaisempi kaavarakenne aluetta ympäröivien asemakaavojen kanssa sekä digitoitua vanhat asemakaavat, laadittavaan asemakaavaan otetaan mukaan myös korttelit 37, 38 ja 39 sekä osia ympäröivästä tiealueesta. Näillä alueilla ei kuitenkaan tehdä kaavamutoksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 11. Asemakaavarakenteen pinta-alojen jakautuminen (m²).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää erillispientalojen korttelialueen (AO), lähivirkistysalueen (VL), leikkipuiston (VK) ja lähivirkistysalueen, niitty (VL-3).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kunta vastaa hulevesien hallinnasta asemakaavoitetuilla alueilla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialueita varten on varattu 18 tonttia kortteleista 37–40. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,15-0,20$, ja yksi- ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,1236–0,4454 hehtaaria, ja niiden yhteispinta-ala on 2,7553 hehtaaria.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Tähän tarkoitukseen on varattu yhteensä neljä aluetta, joiden pinta-ala on 0,7399 hehtaaria.

Leikkipuisto (VK)

Tähän tarkoitukseen on varattu 0,0451 hehtaarin alue.

Lähivirkistysalue, niitty (VL-3)

- Niittymaata voidaan käyttää viljelyä, laidunhakoja tai vastaavia varten.
- Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa viereiselle asutukselle.

Tähän tarkoitukseen on varattu 1,3421 hehtaarin alue.

Tie- ja katualueet

Tähän tarkoitukseen on varattu kolme aluetta, joiden pinta-ala on 0,7834 hehtaaria.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan lähinnä korttelin 40 muutosten perusteella. Asemakaavalla ei tehdä jo asemakaavoitettuun alueeseen muutoksia, jotka aiheuttaisivat mainitsemisen arvoisia vaikutuksia.

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaava-alueen rakennusoikeutta ei muuteta. Lähivirkistysalueiden (VL) pinta-ala kasvaa pienessä määrin.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen rakennusoikeutta ei muuteta. Tontilla, jonka kaavamerkintä on AM-1 ja joka muutetaan kahdeksi tontiksi, joiden merkintä on AO, on jo kaksi omakotitaloa.

Kaavan yleismääräyksiä on täydennetty pelastuslaitoksen lausunnon perusteella seuraavalla määräyksellä:

”Rakennusten välisen etäisyyden tulee olla sellainen, että palo ei leviä helposti naapurirakennuksiin ja aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.” Määräys koskee uusien rakennusten rakentamista, osoitettujen rakennusalojen lisänä.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen alueenkäyttö muuttuu marginaalisesti. Alueen rakennusoikeutta ei muuteta. Näin ollen myöskään liikenteen määrän lisääntyminen ei ole todennäköistä.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaava-alue on jo toteutettu ja kaikki infrastruktuuri on rakennettu.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimistö

Asemakaavalla ei muodosteta uusia nimiä, seuraavat nimet säilyvät: Himisbackantie, Brännmaren, Myrvägen ja Myran.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen seuranta

Toteutusta valvovat rakentamisen osalta rakennusvalvontaviranomaiset (rakentaminen ja puusto), kunnallistekniikan rakenteiden osalta yhdyskuntarakentamisen valiokunta (tiet, vesi- ja viemärijohdot) ja muilta osin ympäristöviranomaiset (ympäristönsuojelu, jätehuolto).

Mustasaarella 15.1.2025

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Jim Åkerholm

Mustasaaren kunta
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI