



# Sulvan asemakaava

## Korttelit 35a, 35 ja 36 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 on laatinut  
kaavoittaja Jim Åkerholm  
1/2025

## Sisällys

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	4
1.5	Luettelo selostuksen liitteistä .....	4
<b>2</b>	<b>YHTEENVETO</b> .....	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava .....	5
2.3	Asemakaavan toteutus.....	5
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset .....	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>5</b>
3.1	Selvitys kaava-alueen oloista.....	5
3.1.1	<b>Alueen yleiskuvaus</b> .....	5
3.1.2	<b>Luonnonympäristö</b> .....	5
3.1.3	<b>Rakennettu ympäristö</b> .....	7
3.1.4	<b>Palvelut</b> .....	7
3.1.5	<b>Liikenne</b> .....	7
3.1.6	<b>Virkistys</b> .....	7
3.1.7	<b>Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot</b> .....	7
3.1.8	<b>Maisemarakenne</b> .....	7
3.1.9	<b>Happamat sulfaattimaat</b> .....	7
3.1.10	<b>Hulevedet</b> .....	7
3.1.11	<b>Tekniset palvelut</b> .....	7
3.1.12	<b>Maanomistus</b> .....	7
3.2	Suunnittelutilanne .....	7
3.2.1	<b>Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset</b> .....	7
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>14</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen .....	14
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.2.1	<b>Osalliset</b> .....	14
4.2.2	<b>Vireilletulo</b> .....	14
4.2.3	<b>Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus</b> .....	14
4.2.4	<b>Viranomaisyhteistyö</b> .....	15
4.3	Asemakaavan tavoitteet .....	15
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	15
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>15</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	15
5.1.1	<b>Mitoitus</b> .....	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	17
5.3	Aluevaraukset .....	17
5.3.1	<b>Korttelialueet</b> .....	17
5.3.2	<b>Muut alueet</b> .....	18
5.4	Kaavan vaikutukset .....	18
5.4.1	<b>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</b> .....	18
5.4.2	<b>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b> .....	18
5.4.3	<b>Vaikutukset liikenteeseen</b> .....	19

5.4.4	<b>Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset</b> .....	19
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	19
5.6	Nimistö.....	19
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>19</b>
6.1	Toteuttamisen seuranta.....	19

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari

Kunnanosa: Sulva (514)

Kiinteistöt:

499-514-9-67 TOMT 3/35 (yksityisomistuksessa)

499-514-9-68 TOMT 2/35 (yksityisomistuksessa)

499-514-9-69 TOMT 1/35 (yksityisomistuksessa)

499-514-9-70 ÖRJANS (kunnan omistuksessa)

499-514-9-91 CAMOMILLA (yksityisomistuksessa)

499-514-9-94 PRÄSTTORPET (yksityisomistuksessa)

499-514-9-104 TROLLBO (yksityisomistuksessa)

499-514-9-108 SOLÄNG (yksityisomistuksessa)

499-514-9-111 PRÄSTHUS (yksityisomistuksessa)

499-514-9-112 PRÄSTÄNG (yksityisomistuksessa)

499-514-9-113 MÄNNIKKÖ (yksityisomistuksessa)

499-514-9-121 MYRON (kunnan omistuksessa)

Kaavan nimi: Sulvan asemakaava,  
korttelit 35a, 35, 36 ja niiden yleiset alueet

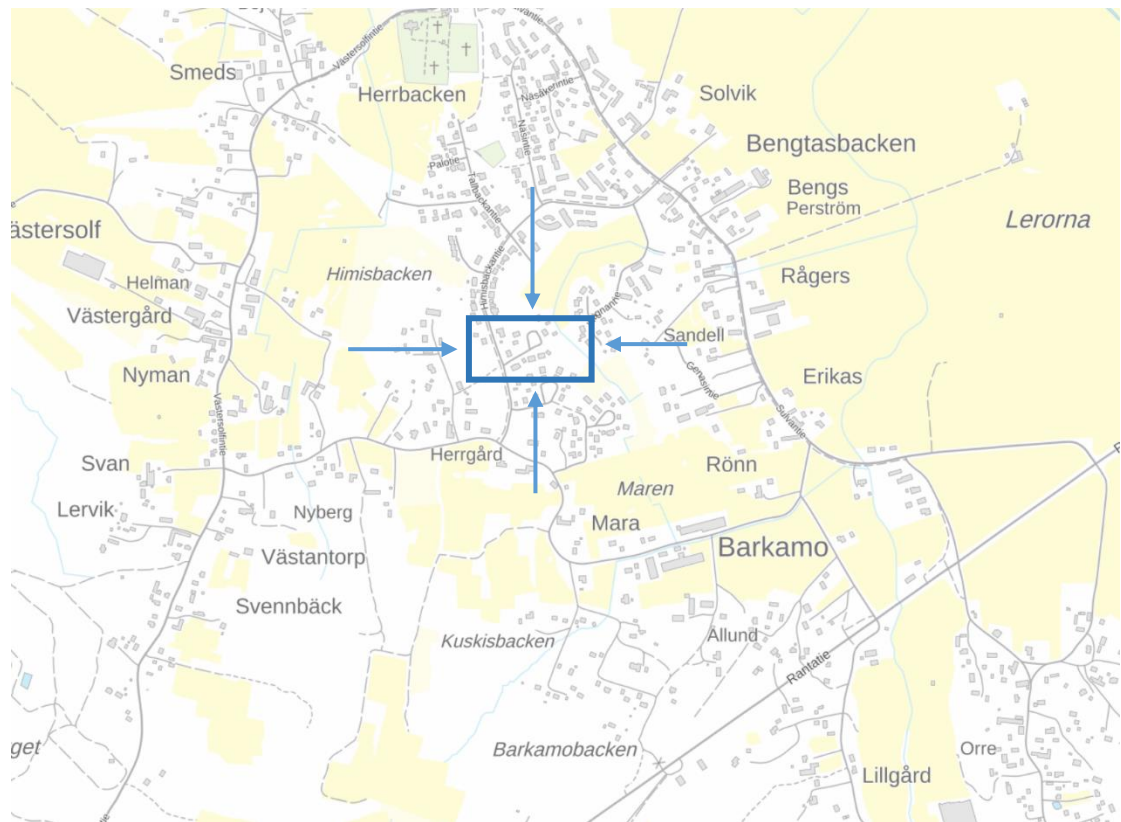
Kaavan mittakaava: 1: 2 000

Kaavatunnus: 499-50/24

## 1.2

### Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Sulvan kylän eteläosassa.



Kuva 1. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä suorakulmiolla.

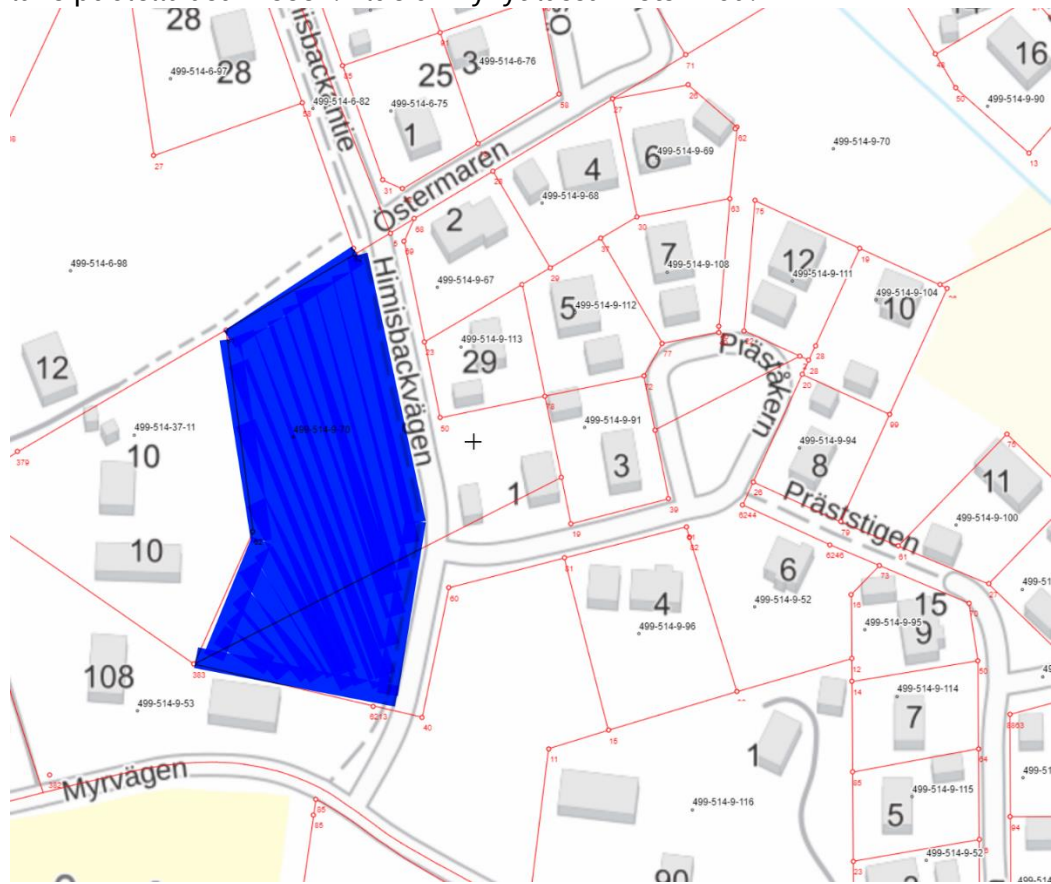


Kuva 2. Näkymä asemakaava-alueesta koilliseen.

### 1.3

#### Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on asemakaavoittaa kunnan omistama alue Himisbackantien länsipuolella asumiseen. Alue on nykytilassa metsikköä.



Kuva 3. Himisbackantien länsipuolinen alue on merkitty sinisellä.



Kuva 4. Ilmakuva osasta asemakaava-alueesta, jossa uuden asutuksen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä.

Jotta saadaan tarkoituksenmukaisempi kaavarakenne aluetta ympäröivien asemakaavojen kanssa sekä digitoitua vanhat asemakaavat, laadittavaan asemakaavaan otetaan mukaan myös korttelit 35 ja 36 sekä osia ympäröivistä yleisistä alueista.

Tavoitteena on, että jo asemakaavoitetulla alueella ei tehdä kaavamuutoksia, mutta jos kaavaprosessin aikana syntyy tarve, pieniä tarkistuksia voidaan tarvittaessa tehdä.

#### **1.4 Selostuksen sisällysluettelo**

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

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

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys Himisbackantie, Sulva–Mustasaari 2024
3. Asemakaavan seurantalomake (asemakaavan hyväksymisen jälkeen).

## **2 YHTEENVETO**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

4.4.–3.5.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.



xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx-xx.xx.xxxx	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx-xx.xx.xxxx	Asemakaavaehdotus 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**

### **2.3 Asemakaavan toteutus**

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kunnan omistaman maa-alueen osalta hyväksytyin investointiohjelman mukaisesti.

### **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**

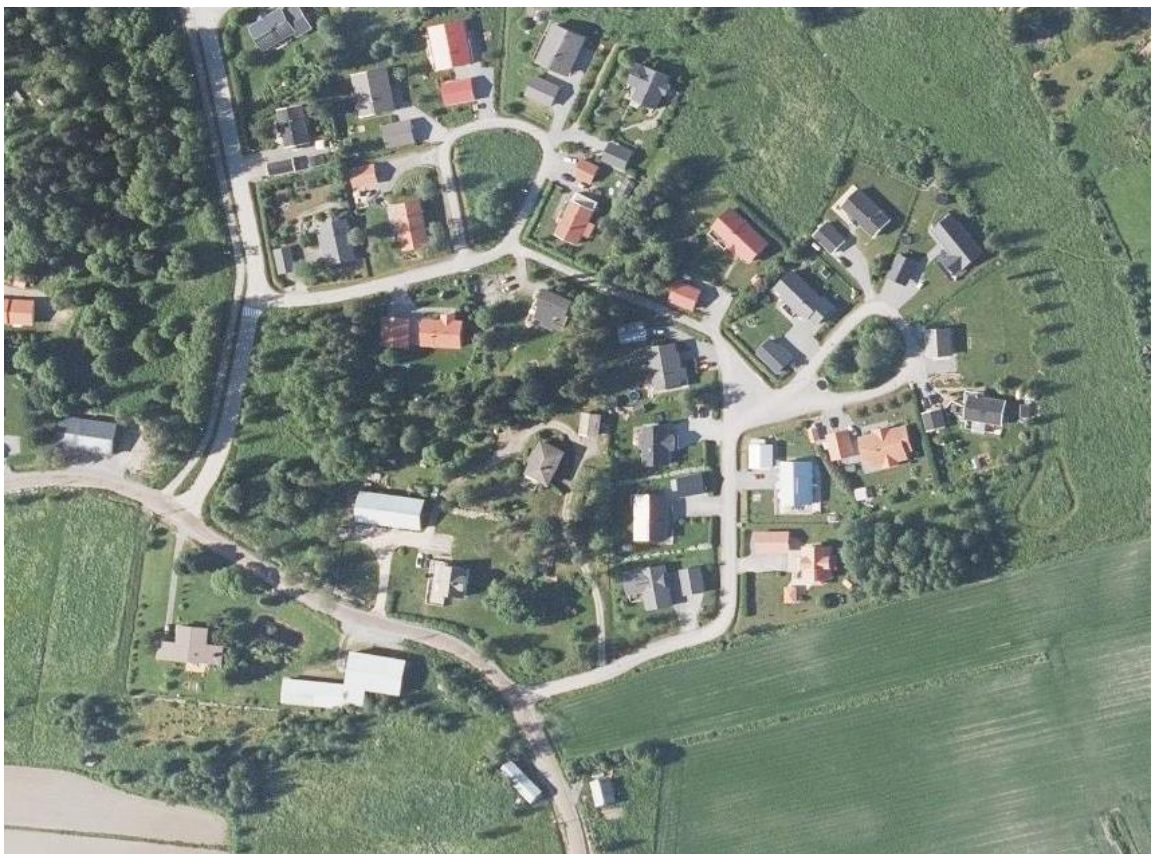
Asemakaava käsittää noin 3,9 hehtaarin alueen Sulvan kylän eteläosassa Himisbackantien länsi- ja itäpuolella. Himisbackantien länsipuolella oleva alue on metsikköä, Himisbackantien itäpuolella on asemakaava-alue, jolla on 2000- ja 2010-luvuilla rakennettua omakotiasutusta. Itäisimmässä osassa on pelto.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

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



Kuva 5. Maanmittauslaitoksen ortokuva alueesta vuodelta 1952. Kuvasta näkyy, että suurin osa alueesta oli aiemmin peltomaata.



Kuva 6. Maanmittauslaitoksen ortokuva alueesta vuodelta 2021.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Himisbackantien itäpuolella on nykyinen asemakaava-alue, jolla on 2000- ja 2010-luvuilla rakennettua omakotiasutusta.

### **3.1.4 Palvelut**

Sulvan keskustassa noin 1 km asemakaava-alueesta luoteeseen on ruotsinkielinen alakoulu, esikoulu, päiväkotia ja 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, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne on 2 154 ajoneuvoa, mikä tekee Sulvantiestä Sulvalle ja Sulvalta johtavan liikenteen vilkkaimmin liikennöidyn tien.

### **3.1.6 Virkistys**

Asemakaava-alueen länsipuolella on kesäaikaan käytettävissä pururata ja talviaikaan hiihtolatu. Sulvan keskustassa on jääkiekkokaukalo ja maauimala.

### **3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Asemakaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

### **3.1.8 Maisemarakenne**

Alue on noin 6–13 m merenpinnan yläpuolella ja on ollut aiemmin suurimmaksi osaksi peltomaata.

### **3.1.9 Happamat sulfaattimaat**

Asemakaava-alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita, lähinnä osa-alueilla, jotka ovat vanhaa peltomaata.

### **3.1.10 Hulevedet**

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

### **3.1.11 Tekniset palvelut**

Kunnallistekniikka on rakennettu osalle aluetta. Asemakaava-alueella olevat rakennukset on liitetty kunnan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä sähköverkkoon.

### **3.1.12 Maanomistus**

Asemakaava-alue on sekä kunnan omistuksessa että yksityisomistuksessa. Alue, joka muodostaa asemakaavoitetun alueen laajennuksen, on kunnan omistuksessa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset**

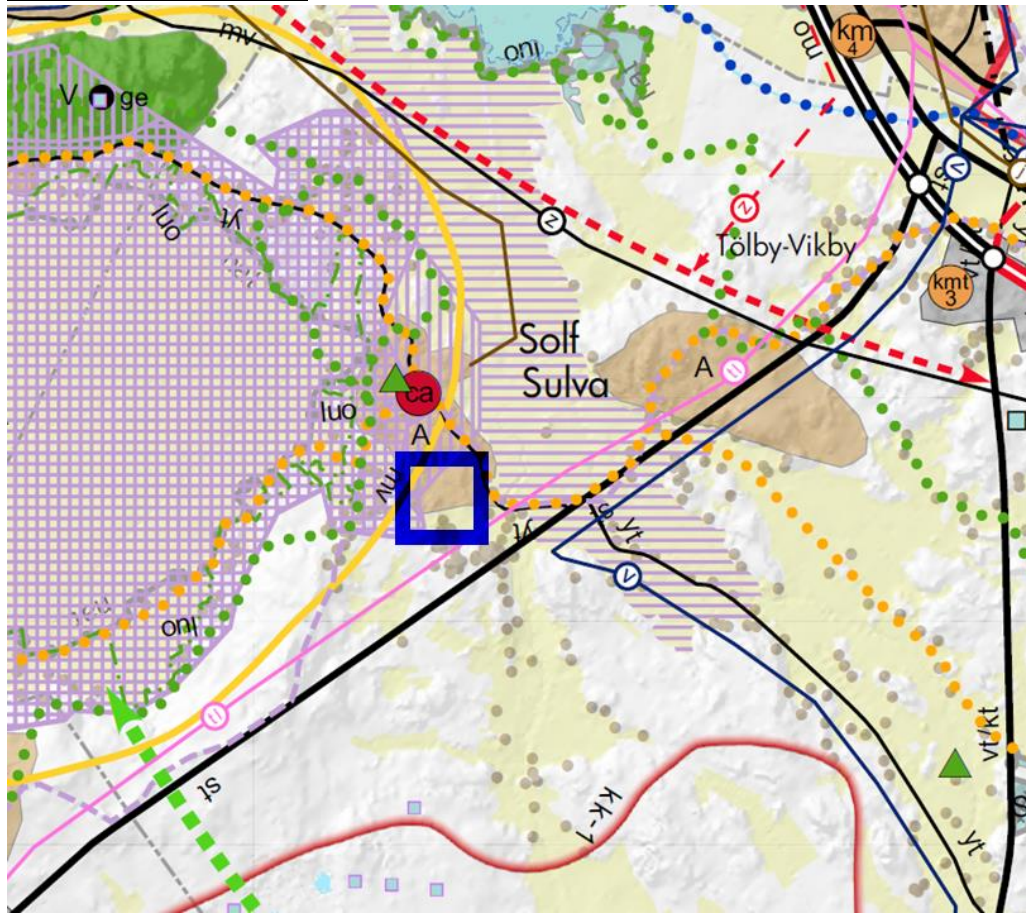
### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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 7. Alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on merkitty sinisellä neliöllä.

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

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

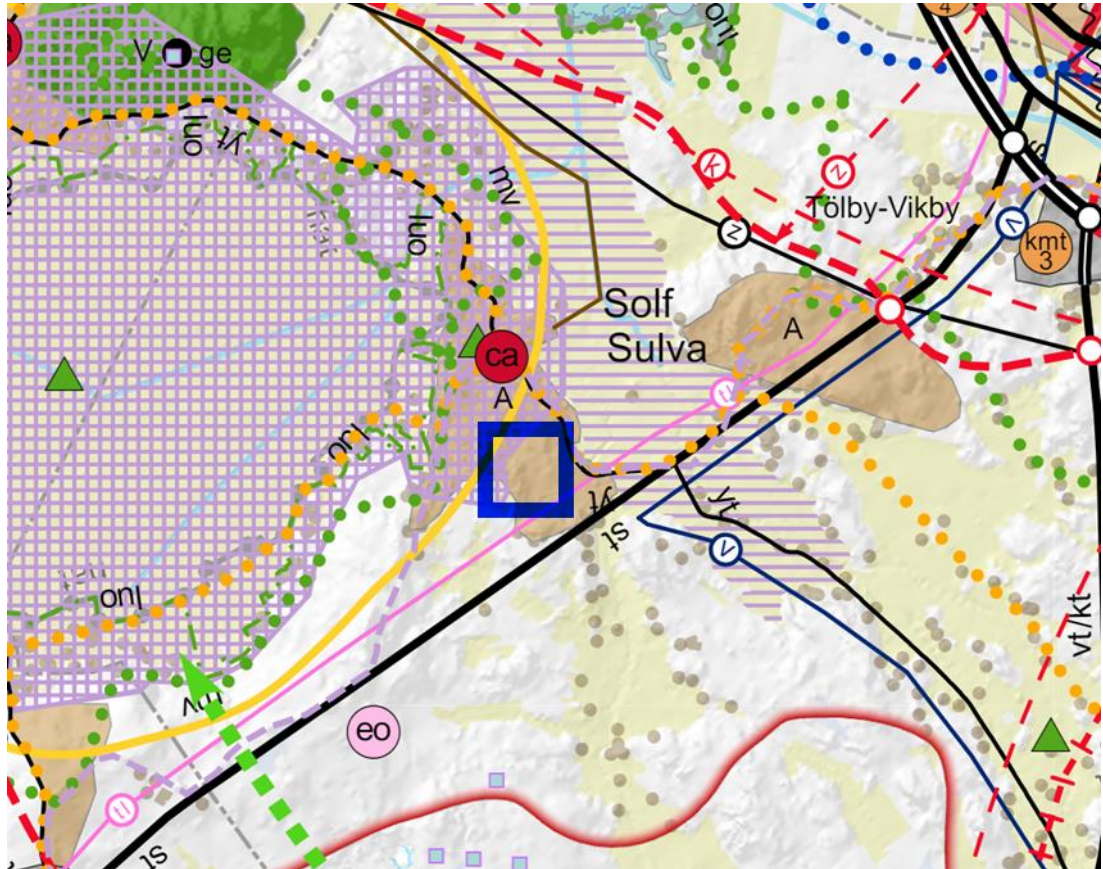
Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella tai sen vieressä on seuraavat aluevaraukset: taajamatoimintojen alue, Vaasa–Seinäjoki -kehittämisyöhyke, matkailun ja virkistysten kehittämisen alue, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke.

### **Pohjanmaan maakuntakaava 2050**

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava on laadittu 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 maakuntakaavassa 2050. Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

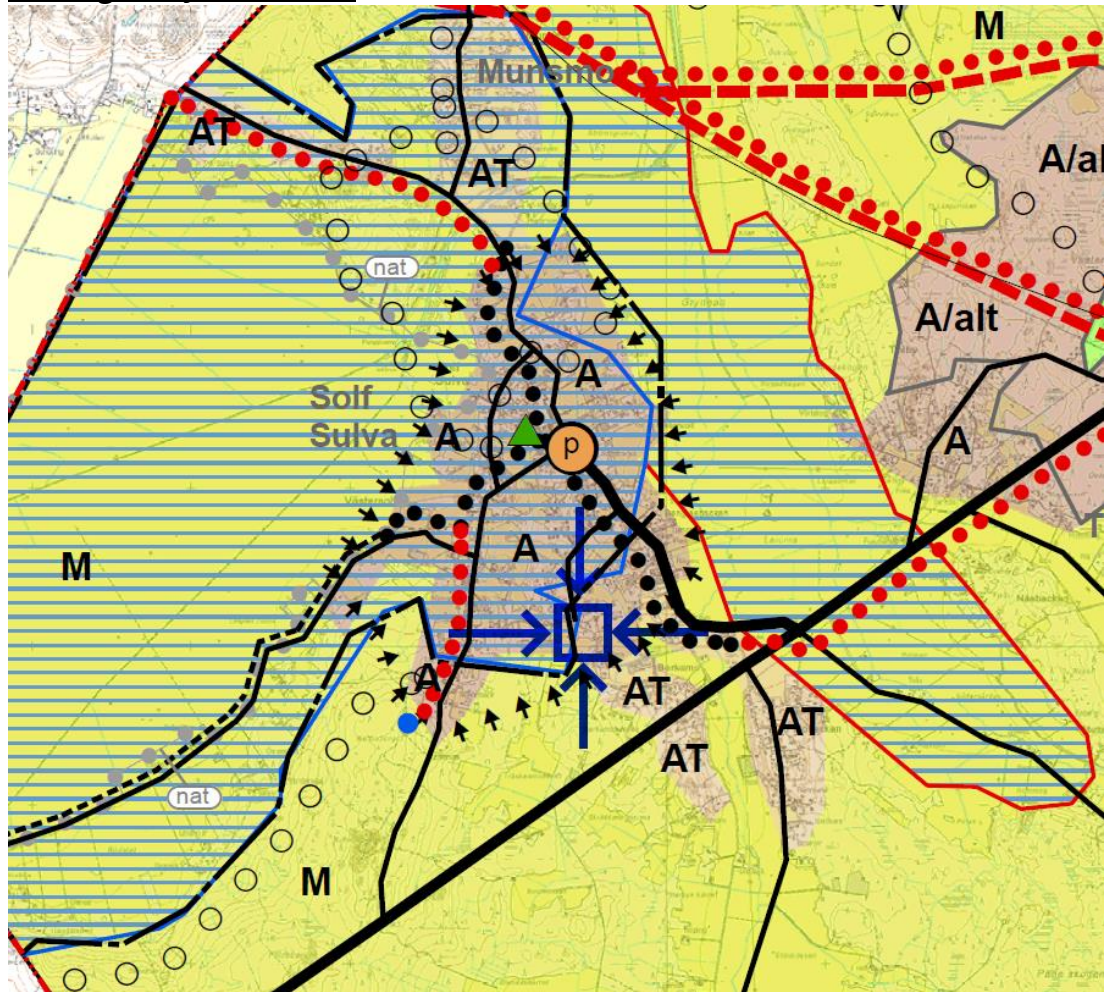
Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 tarkistettu ehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.9.-25.10.2024. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 16.12.2024 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050. Päätöksestä on kuulutettu 3.1.2025. Maakuntavaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan 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 sisältyi asemakaava-alueeseen, on laajennettu etelään Rantatien suuntaan.



Kuva 8. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavaehdotuksessa 2050 on merkitty sinisellä neliöllä.

## Strateginen yleiskaava

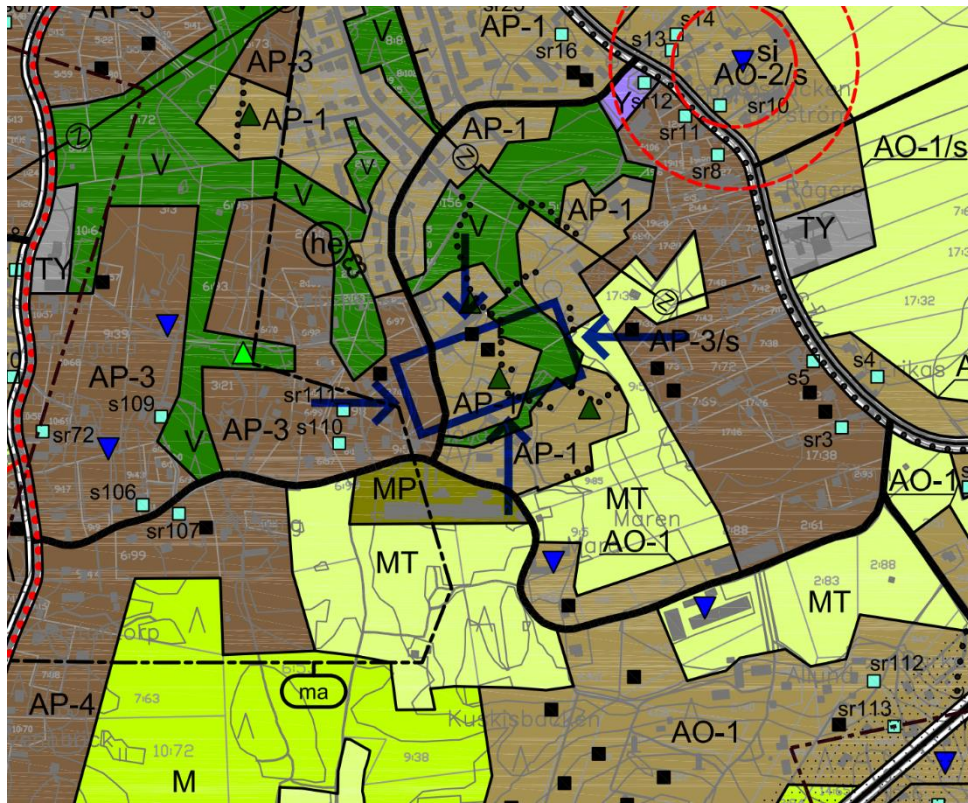


Kuva 9. Alueen likimääräinen sijainti strategisessa yleiskaavassa on merkitty sinisellä neliöllä.

Mustasaaren kunnassa on kunnanvaltuuston 10.6.2013 § 85 hyväksymä oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (maankäyttö- ja rakennuslain 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 eheyttämisen tai tiivistämistarve ja kyläkuvallisesti arvokas alue.

## Osayleiskaava



Kuva 10. 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), pientalovaltainen asuntoalue (AP-3), virkistysalue (V) ja kokoojatie.





## **Rasitteet**

Asemakaava-alueelle ei ole perustettu rasitteita.

## **Luontoinventointi**

Asemakaava-alueen korttelin 35a luontoinventoinnin teki Kvarken nature and fishing vuonna 2024, luontoinventointiraportti on asemakaavan liitteenä 2. Alueelta ei löytynyt lakisääteisesti suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja.

# **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
  - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
- Muut viranomaiset
  - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
  - Pohjanmaan museo
  - Pohjanmaan pelastuslaitos
- Muut
  - Vaasan Sähköverkko Oy
  - Elisa Oyj
  - DNA Oyj
  - Telia Finland Oyj
  - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy
  - Mardikets uppreisning 1565Va1.

### **4.2.2 Vireilletulo**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin Vasabladetissa, Ilkka-Pohjalaisessa sekä kunnan verkkosivuilla [www.mustasaaari.fi](http://www.mustasaaari.fi) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

### **4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus**

**Aloitusvaihe:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.4.–3.5.2024. Nähtävilläolon aikana jätettiin seuraavat lausunnot:

**Ely-keskus** toivoo, että valmisteltavana olevan Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 osalta alueen kulttuuriympäristö, mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja hulevesien käsittely otetaan huomioon suunnittelussa.

**Telia Finland Oyj** ilmoittaa, että Telialla ei ole infraa kyseisellä asemakaava-alueella.

**Yksityishenkilöt jättivät kaksi mielipidettä.**

Molemmat kirjoittavat, että alue sopisi hyvin viheralueeksi ja että se ei sovellu rakennusmaaksi, koska alue on hyvin märkä.

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 pyydettiin lausunnot sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta.

#### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Katso kohta 1.3.

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

Luonnosvaiheessa on laadittu kaksi asemakaavaratkaisua, vaihtoehdot A ja B.

- **Vaihtoehto A**

- Kortteliin 35a toteutetaan neljä tonttia erillispientaloja varten (AO)**

- Tämän vaihtoehdon myötä luotaisiin suora jatke nykyiselle asemakaava-alueelle, jolla on erillispientaloja (omakotitaloja). Vaihtoehdon A vaikutukset rakennettuun ympäristöön jäävät siten pieniksi.

- **Vaihtoehto B**

- Kortteliin 35a toteutetaan kaksi tonttia rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia varten (AR)**

- Vaihtoehto loisi edellytykset rivitaloasutukselle Sulvalla, jolle on jo ollut kysyntää. Vaihtoehdon B vaikutukset rakennettuun ympäristöön jäävät siten pieniksi.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

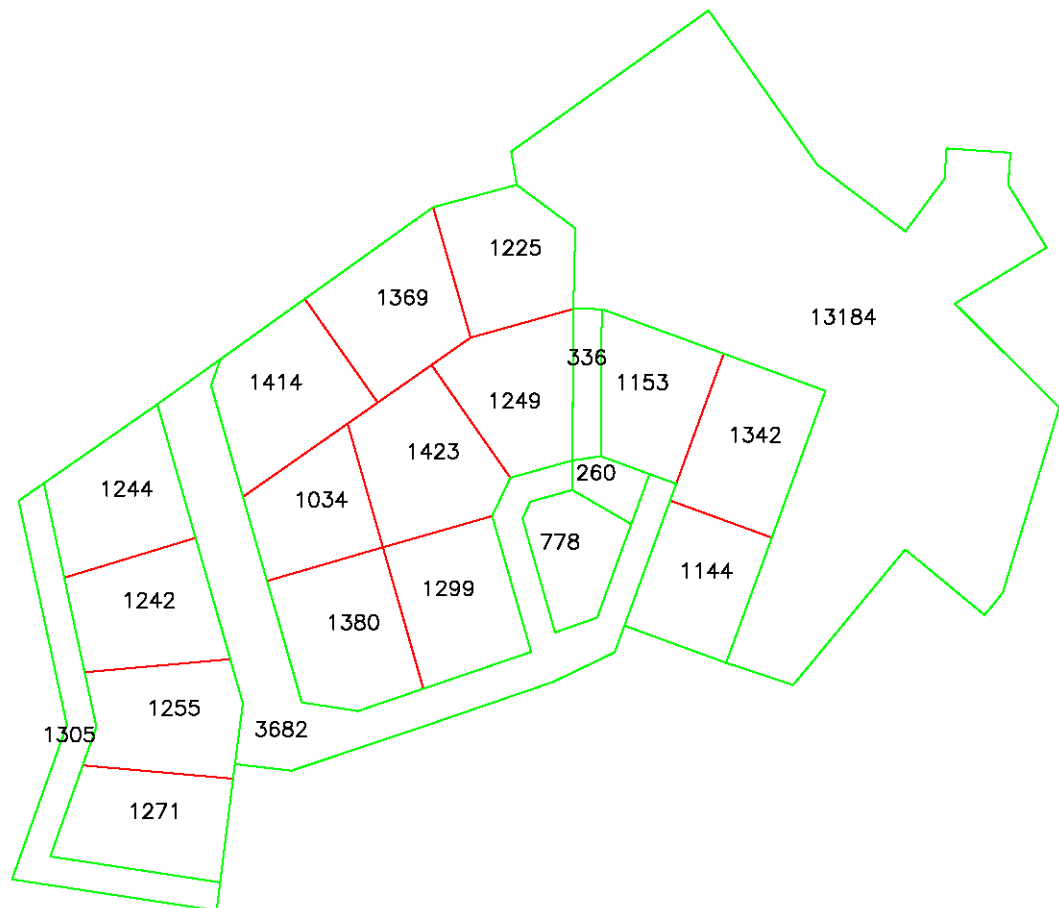
### **5.1 Kaavan rakenne**

#### **5.1.1 Mitoitus**

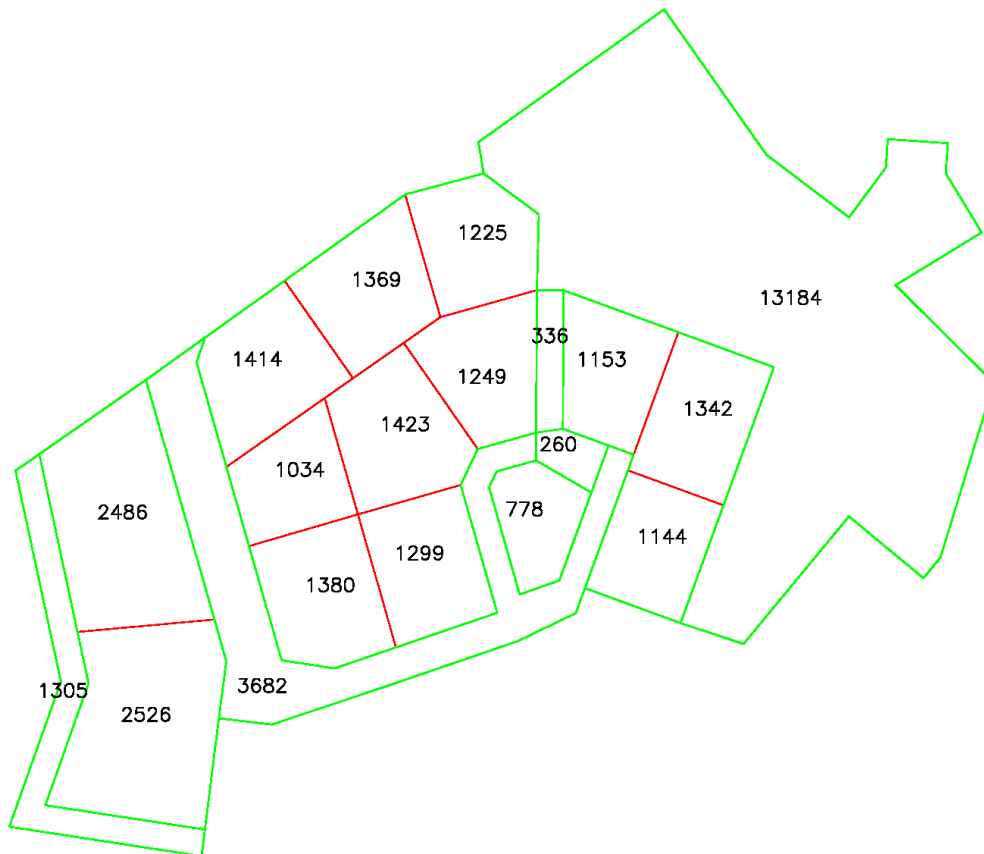
Asemakaavaan sisältyy lähivirkistysalue (VL), leikkipuisto (VK) ja lähivirkistysalue, niitty (VL-3).

Kaavaluonnoksen vaihtoehtoon A sisältyy lisäksi:  
Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavaluonnoksen vaihtoehtoon B sisältyy lisäksi:  
Erillispientalojen korttelialue (AO) ja  
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)



Kuva 12. Kaavaluonnoksen vaihtoehtoon A asemakaavarakenteen pinta-alat (m²).



Kuva 13. Kaavaluonnoksen vaihtoehdon B asemakaavarakenteen pinta-alat (m<sup>2</sup>).

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Erillispientalojen korttelialue (AO) (koskee kaavaluonnoksen **vaihtoehtoa A**)

Erillispientalojen korttelialuetta varten on varattu 15 tonttia kortteleista 35–36. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,15$ , ja yksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,1034–0,1423 hehtaaria, ja niiden yhteispinta-ala on 1,9045 hehtaaria.

#### Erillispientalojen korttelialue (AO) (koskee kaavaluonnoksen **vaihtoehtoa B**)

Erillispientalojen korttelialuetta varten on varattu 11 tonttia kortteleista 35–36. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,15$ , ja yksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,1034–0,1423 hehtaaria, ja niiden yhteispinta-ala on 1,4032 hehtaaria.

#### Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) (koskee kaavaluonnoksen **vaihtoehtoa B**)

Erillispientalojen korttelialueeksi on varattu kaksi tonttia kortteliin 35a. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0,15$ , ja yksikerroksisten talojen

rakentaminen sallitaan. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,2486–0,2526 hehtaaria, ja niiden yhteispinta-ala on 0,5012 hehtaaria.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Lähivirkistysalue (VL)

Tähän tarkoitukseen on varattu 0,1641 hehtaarin alue.

#### Leikkipuisto (VK)

Tähän tarkoitukseen on varattu 0,0778 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 1,3184 hehtaarin alue.

#### Tie- ja katualueet

Tähän tarkoitukseen on varattu 0,3942 hehtaarin alue.

Alueille on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan lähinnä korttelin 35a muodostumisen perusteella. Asemakaavalla ei tehdä jo asemakaavoitettuun alueeseen muutoksia, jotka aiheuttaisivat mainitsemisen arvoisia vaikutuksia.

### 5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Korttelin 35a toteuttaminen aiheuttaa sen, että suurin osa alueella tällä hetkellä olevasta metsiköstä häviää, osa metsiköstä säilyy kuitenkin lähivirkistysalueena (VL).

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

### 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kortteli 35a muodostaa suoran jatkeen asemakaava-alueelle, joka on Himisbackantien itäpuolella. Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella lännessä Himistäetin varrella on omakotiasutusta. Kortteli 35a tiivistää asutusta yhdistämällä jo rakennetut alueet.

Viereisten korttelien 37–40 asemakaavoitukseen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pelastuslaitoksen antaman lausunnon perusteella yleisiä määräyksiä on täydennetty 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**

Korttelin 35a tonteilta on suora liittyminen kokoojakatu Himisbackantielle. Tämä ei ole toivottava ratkaisu, mutta myös useimmilla alueen pohjoispuolella olevilla tonteilla on suora liittyminen Himisbackantielle.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

#### **5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kortteli 35a kokonaisuudessaan on aivan kunnan kadun yhteydessä, joten katuverkkoon ei ole tarpeen tehdä merkittäviä investointeja. Vesi- ja viemäriverkko täytyy laajentaa kortteliin 35a.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

#### **5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

#### **5.6 Nimistö**

Asemakaavalla ei muodosteta uusia nimiä, seuraavat nimet säilyvät: Himisbackantie, Präståkern.

### **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

#### **6.1 Toteuttamisen seuranta**

Toteutusta valvovat rakentamisen osalta rakennusvalvontaviranomaiset (rakentaminen ja puusto), kunnallistekniikan 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