



Sulvan asemakaava

Osa korttelista 7, kortteli 9 ja yleiset alueet

Kaavoitusosasto

Luonnos 2.4.2025
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 Simon Weiner
4/2025

Sisällys

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	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	2
2	YHTEENVETO	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteutus.....	3
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset	3
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.....	7
3.1.5	Liikenne	7
3.1.6	Virkistys.....	8
3.1.7	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	8
3.1.8	Maisemarakenne	8
3.1.9	Hulevedet	9
3.1.10	Erityistoiminta	9
3.1.11	Tekniset palvelut.....	9
3.1.12	Maanomistussuhteet	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset	9
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
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
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	18
5.4.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	18
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18

5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen.....	18
5.4.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	19
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	19
5.6	Nimistö.....	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1	Toteuttamisen seuranta.....	19

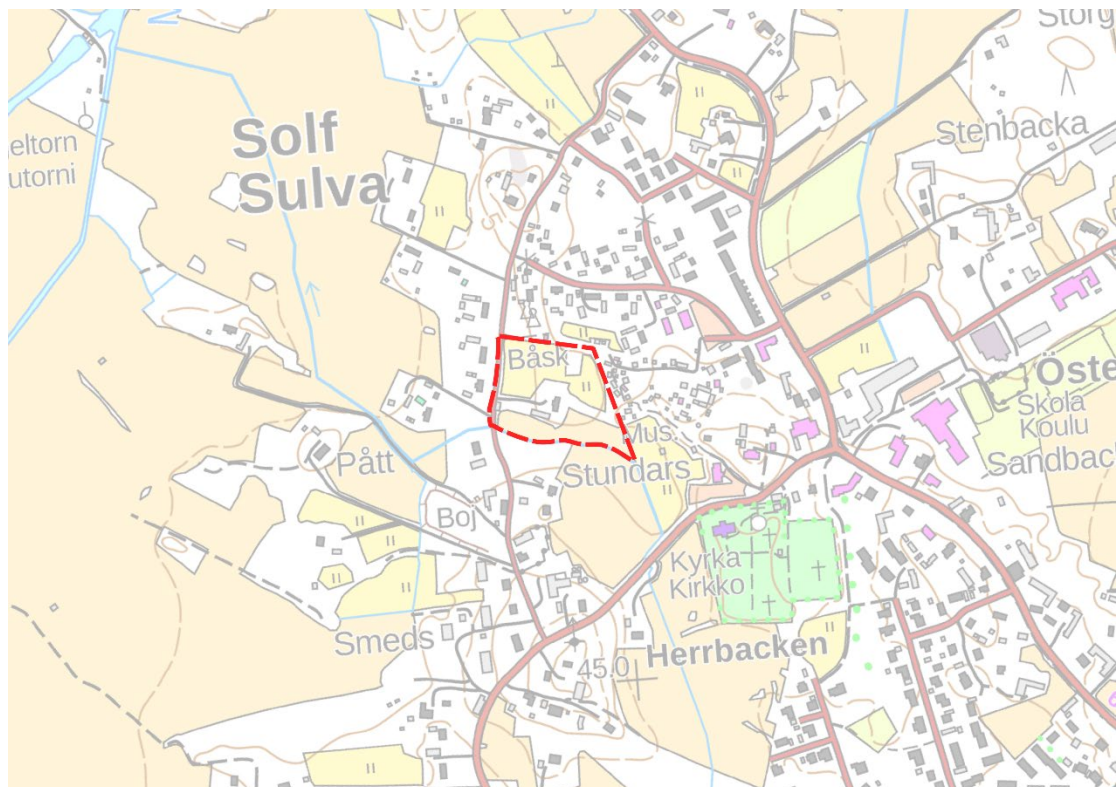
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Sulva, 240
Kiinteistö(t):	499-513-2-200 HÄSTHAGEN (kunnan omistuksessa) 499-513-2-199 VENTUS (yksityisomistuksessa) 499-513-2-167 KOLAMGÅRD (yksityisomistuksessa) 499-513-2-168 RÄFSBÄCK (yksityisomistuksessa) 499-513-1-83 LUND (yksityisomistuksessa) 499-513-2-165 VÅRMARK (yksityisomistuksessa)
Kaavan nimi:	Sulvan asemakaava, osa korttelista 7, kortteli 9 ja yleiset alueet
Kaavan mittakaava:	1: 2 000
Kaavatunnus:	499-2071/23

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue käsittää noin 2,4 hehtaarin alueen Båskaksenraitin ja Stundarsin ulkoilmamuseon välissä Sulvalla. Alue sijaitsee linnuntietä noin 11 kilometrin päässä Mustasaaren kuntakeskuksesta ja noin 9 kilometrin päässä seutukeskuksesta Vaasasta.



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

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Stundarsin ulkoilmamuseon aluetta ja tiivistää aluetta yhdellä tai useammalla tontilla muualta siirrettäviä vanhoja rakennuksia varten.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yhteenveto aloitusvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä
3. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Luontoselvitys Stundarsin laajennusta varten, Mustasaari 2023 / Kvarken Nature and Fishing, Carina Rönn

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

22.11.2023 § 182	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen nähtäville.
4.1.-2.2.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
2.4.2025 § 55	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.
XX-XX.XX.XXXX	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
XX.XX.XXXX § XX	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
XX-XX.XX.XXXX	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

Asemakaavalla halutaan luoda ratkaisuja Stundarsin ulkoilmamuseon tarpeisiin ja samalla luoda uusia mahdollisuuksia museoalueen kehittämiseksi. Asemakaavalla halutaan myös luoda edellytykset nykyisen asuntorakenteen tiivistämiseksi Båskaksenraitin varrella.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja tarpeelliset yhdyskuntatekniikan suunnittelutehtävät ja työt on toteutettu.

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

Kaava-alue käsittää noin 2,4 hehtaarin alueen Sulvan keskustan länsiosassa. Alue koostuu suurimmaksi osaksi niittymaasta, poikkeuksia ovat alueen keskiosassa sijaitseva yksityisomisteinen kiinteistö, jolla on asuintalo ja talousrakennus, ja osa yksityistiestä. Kaava-alue rajautuu Stundarsin ulkoilmamuseoon, ja lähialueen rakennuksia leimaa entisajan pohjalaisten käsityöläiskylien tyyli. Aluetta ei ole asemakaavoitettu aiemmin, mutta pohjoisessa ja idässä alue rajautuu asemaavoitettuihin alueisiin.



Kuva 2. Ilmakuva kaava-alueesta ja lähialueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin niittymaata ja laidunmaata, jolla kasvaa ruohoa ja korkeavartisia ruohokasveja. Alueen ulkoreunoilla ja asuinrakennuksen ympärillä kasvaa erilaisia lehtipuita ja yksittäisiä kuusia. Asuintalon ja Stundarsin ulkoilmamuseon välissä on pitkulainen metsäpainotteisempi alue.

Pienellä osa-alueella kasvaa uhanalaista kasvilajia, keltamataraa (*Galium verum*).



Kuva 3. Valokuva niittymaasta kaava-alueen pohjoisosassa. Stundarsin ulkoilmamuseo näkyy taustalla.



Kuva 4. Valokuva kapeasta metsiköstä kaava-alueen itäosassa.



Kuva 5. Valokuva niittymaasta ja laskuojasta kaava-alueen eteläosassa.



Kuva 6. Valokuva niittymaasta kaava-alueen luoteisosassa.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on asuintalo ja siihen kuuluva talousrakennus sekä vanha riihi. Asuintalo on vanha hirsitalo, joka on siirretty paikalle ja on yksityisomistuksessa. Vanha riihi on Båskaksenraitin yhteydessä kunnan maa-alueella, ja se on tarkoitus purkaa tai siirtää. Lähialue muodostuu suurelta osin taloista, jotka ovat perinteistä pohjalaisten käsityöläiskylien tyyliä vanhoine hirsitaloineen ja talousrakennuksineen.



Kuva 7. Valokuva kaava-alueella sijaitsevasta asuinrakennuksesta.



Kuva 8. Valokuva Båskaksenraitista ja yhdestä asuintalosta kaava-alueen länsipuolella.

3.1.4 Palvelut

Sulvan keskustassa on ruotsinkielinen alakoulu ja päiväkoti. Suomenkielinen koulu ja päiväkoti on Tuovilassa, jonne on matkaa noin 13 km. Sulvan keskustassa on päivittäistavarakauppa ja muita pienimuotoisia palveluja. Muut palvelut löytyvät Sepänkylän kuntakeskuksesta ja Vaasan seutukeskuksesta, jonne on matkaa noin 20 km.

3.1.5 Liikenne

Alueelle tullaan Båskaksenraitilta. Båskaksenraitti on osittain kunnan asemakaavoitettu katu ja osittain yksityistie. Katu/tie on sorapäällysteinen.



Kuva 9. Valokuva Båskaksenraitista etelän suuntaan ja riihestä, joka on kunnan maa-alueella.

3.1.6

Virkistys

Lähialueella on useita lähivirkistysalueita luonnontilassa. Aivan kaava-alueen pohjoispuolella kulkee vaellusreitti, joka alkaa Stundarsin ulkoilmamuseolta ja kulkee Söderfjärdenin reunaa pitkin. Vaellusreitin osa, joka ohittaa kaava-alueen pohjoispuolelta, on myös osa Pyhän Olavin reittiä. Sulvan koulualueella on paljon mahdollisuuksia vapaa-ajan viettoon ja virkistykseen, muun muassa tekonurmikenttä, kaukalo, maauimala ja kuntosali. Sulvalla on myös pururata/hiihtolatu.

3.1.7

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueen yhteydessä on Stundarsin ulkoilmamuseo; museokylässä on 70 rakennusta, jotka edustavat ruotsinkielisen Pohjanmaan maaseudun tyyliä 1870–1920-luvuilta. Lähialueella on suuri määrä vanhoja asuintaloja, jotka edustavat perinteistä pohjalaista käsityöläiskylien tyyliä. Monet näistä taloista on siirretty alueelle muualta.



Kuva 11. Valokuva Stundarsin ulkoilmamuseosta.



Kuva 12. Valokuva lähistöllä sijaitsevista asuin- ja talousrakennuksista.

3.1.8

Maisemarakenne

Kaava-alue on luonteeltaan taajaman kaltainen, mutta alueella on selkeä maaseudun tuntu. Kaava-alue on Söderfjärdenin reuna-alueella, Söderfjärden on

valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Stundarsin ulkoilmamuseota ympäröivällä alueella sekä rakentamista että alueen rakennetta hallitsee käsityöläiskylän tyyli. Kaava-alueella ja sen ympäristössä on monia pieniä niitty- ja peltoalueita, jotka osaltaan tukevat lähiympäristön erityisyyttä.

3.1.9 Hulevedet

Hulevedet johdetaan Båskaksenraitin varrella oleviin ojiin, pelloille ja niityille, ja edelleen niskaojaan, joka on kaava-alueen etelärajalla länsi-itäsuunnassa.

3.1.10 Erityistoiminta

Stundarsin ulkoilmamuseo on kaava-alueen yhteydessä.

3.1.11 Tekniset palvelut

Kaava-alue sijaitsee kunnan vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Vesijohdon reitti kulkee kaava-alueen ohi Båskaksenraitin varrella. Viemärijohdon reitti kulkee kaava-alueen lounaiskulmassa.

3.1.12 Maanomistussuhteet

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Alueen keskellä oleva kiinteistö ja osia Båskaksenraitista ovat yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

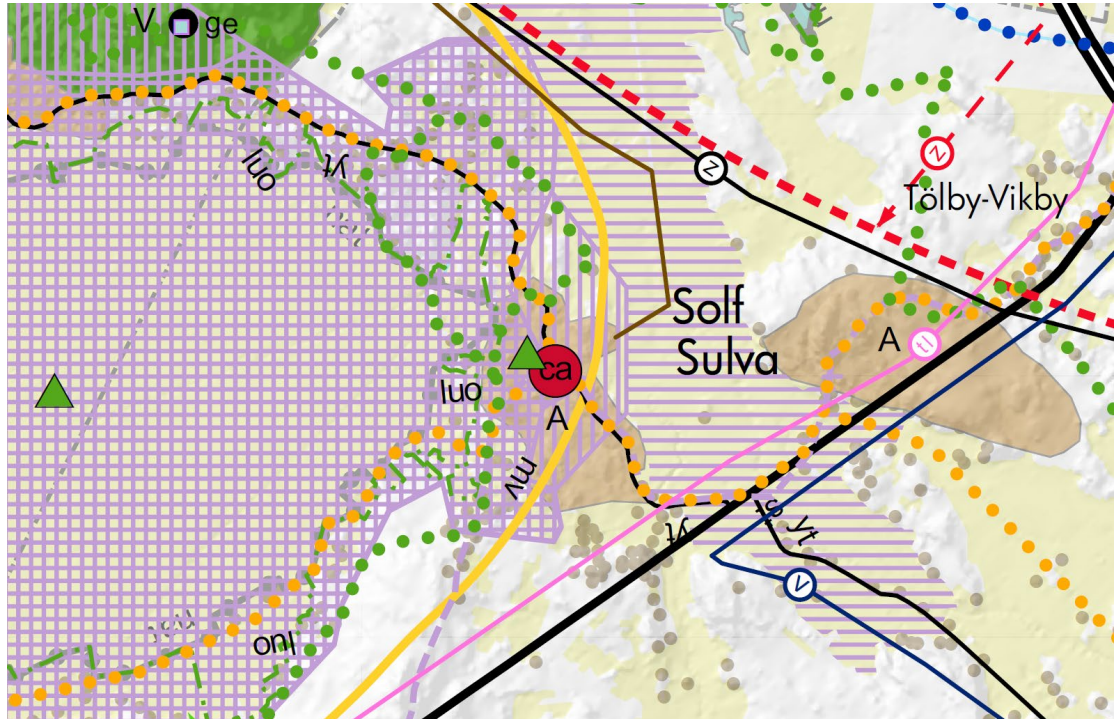
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla vähennetään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.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

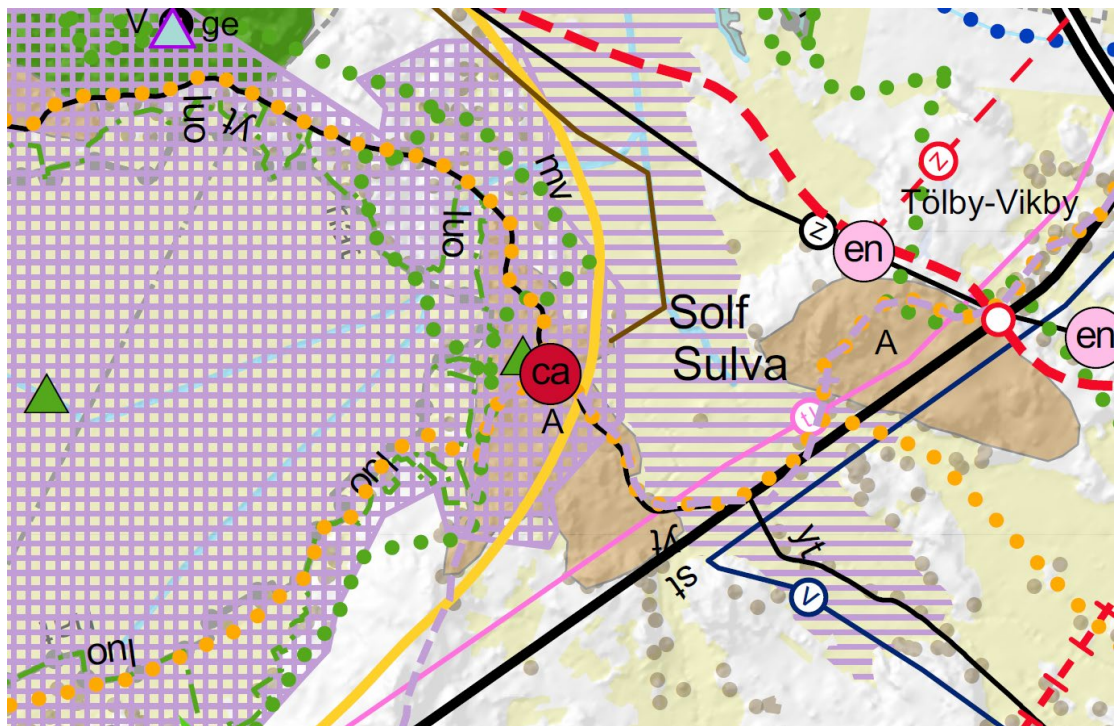
Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat. Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, lentoliikenteen estevapaa vyöhyke, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen alue, Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhyke ja taajamatoimintojen alue.



Kuva 13. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin 16.12.2024. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Hyväksytyn ehdotuksen mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, lentoliikenteen estevapaa vyöhyke, matkailun ja virkistysen kehittämisen alue, Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja taajamatoimintojen alue.

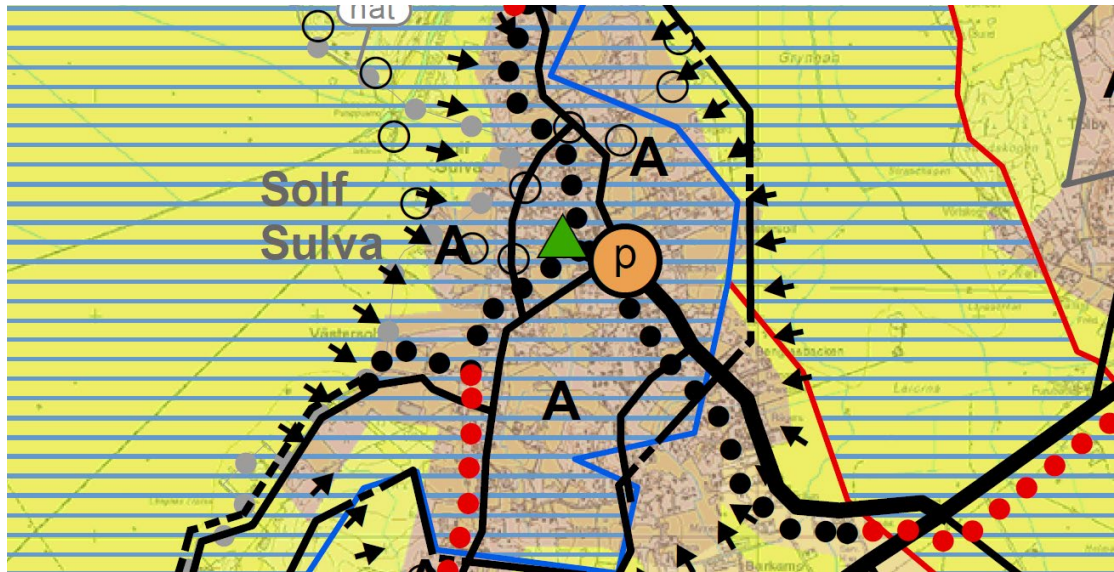


Kuva 14. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 ehdotuksesta.

Strateginen yleiskaava

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

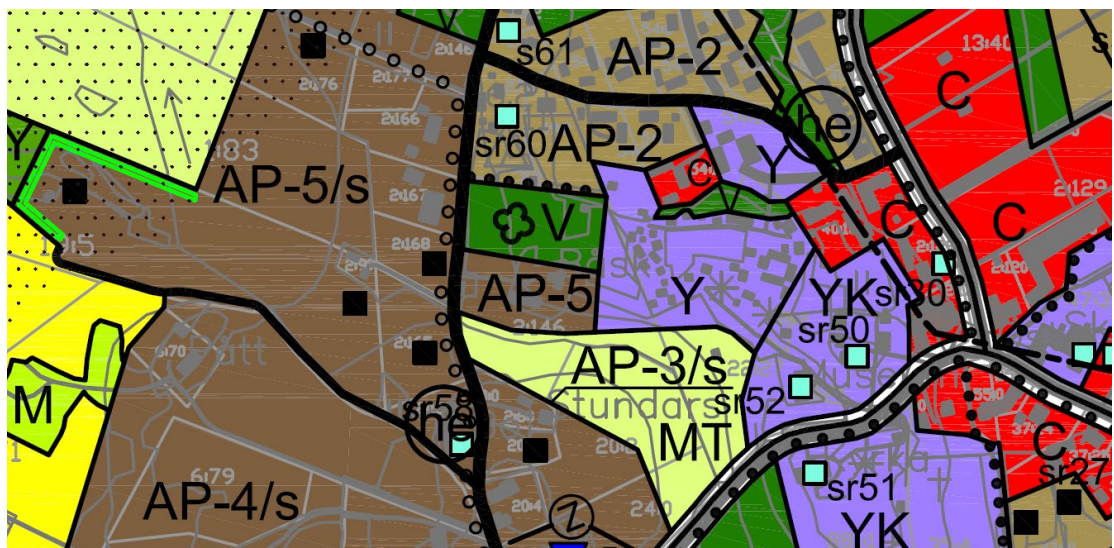
Strategisessa yleiskaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu asuntoalue (A), alueen eheyttämistä tai tiivistämistarve, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue.



Kuva 15. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Osayleiskaava

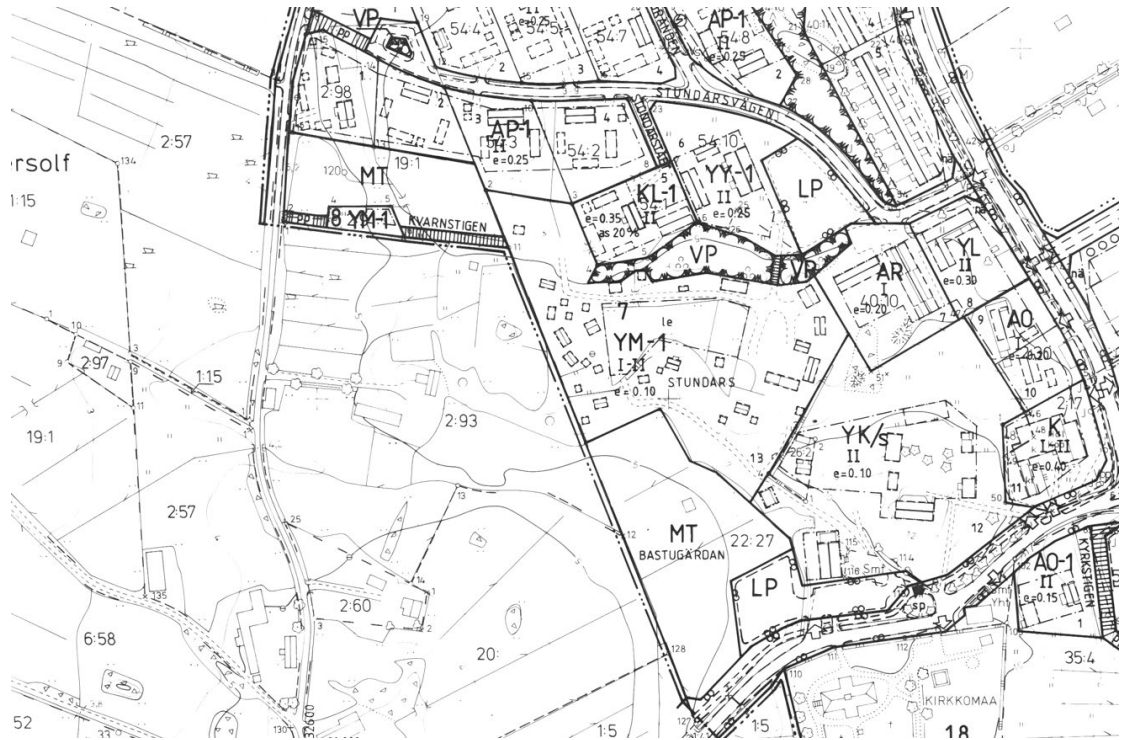
Asemakaava-alue sisältyy Sulvan osayleiskaavan rajaukseen. Sulvan osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 24.3.2011 § 17 ja tuli voimaan 5.5.2011. Osayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu nykyistä asutusta asemakaavalla täydennettäväksi ja tiivistettäväksi asuinpienalovaltaiseksi alueeksi, joka on varattu muualta siirretyille vanhoille rakennuksille (AP-5), yleisten rakennusten alueeksi (Y), virkistysalueeksi (V) ja maatalousalueeksi (MT).



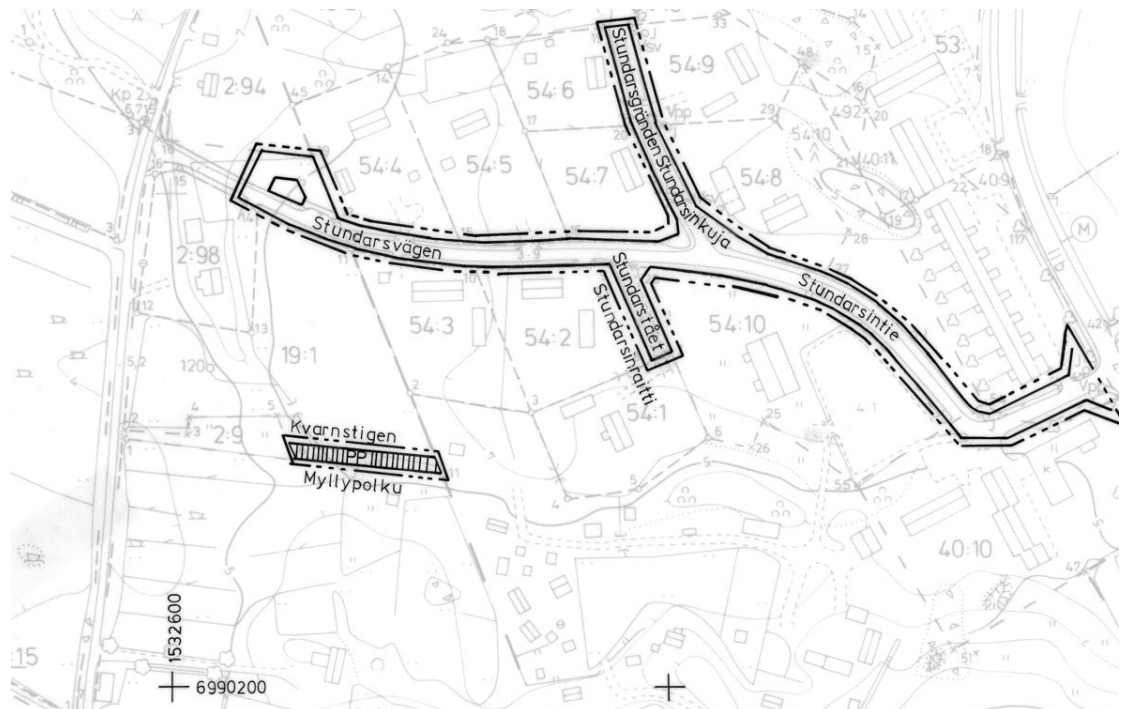
Kuva 16. Ote Sulvan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Asemakaava-aluetta ei ole asemakaavoitettu aiemmin. Pohjoisessa ja idässä kaava-alue rajautuu Sulvan rakennuskaavaan, johon sisältyy keskustan ja Stundarsin alue, Tallbacken ja osa Himisbackenista, ja Sulvan rakennuskaavan muutokseen, joka koskee muun muassa tiennimimuutoksia, kuten Myllypolku ynnä muita. Sulvan rakennuskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 4.4.1984 ja vahvistettiin 26.10.1984 lääninhallituksen päätöksellä B-3558. Sulvan rakennuskaavan muutos hyväksyttiin kaavoitusjaostossa 31.8.1998 § 160.



Kuva 17. Ote Sulvan rakennuskaavasta.



Kuva 18. Ote Sulvan rakennuskaavan muutoksesta.

Rakennusjärjestys

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

Rakennusjärjestyksen tarkistus on aloitettu uuden, 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain vuoksi.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

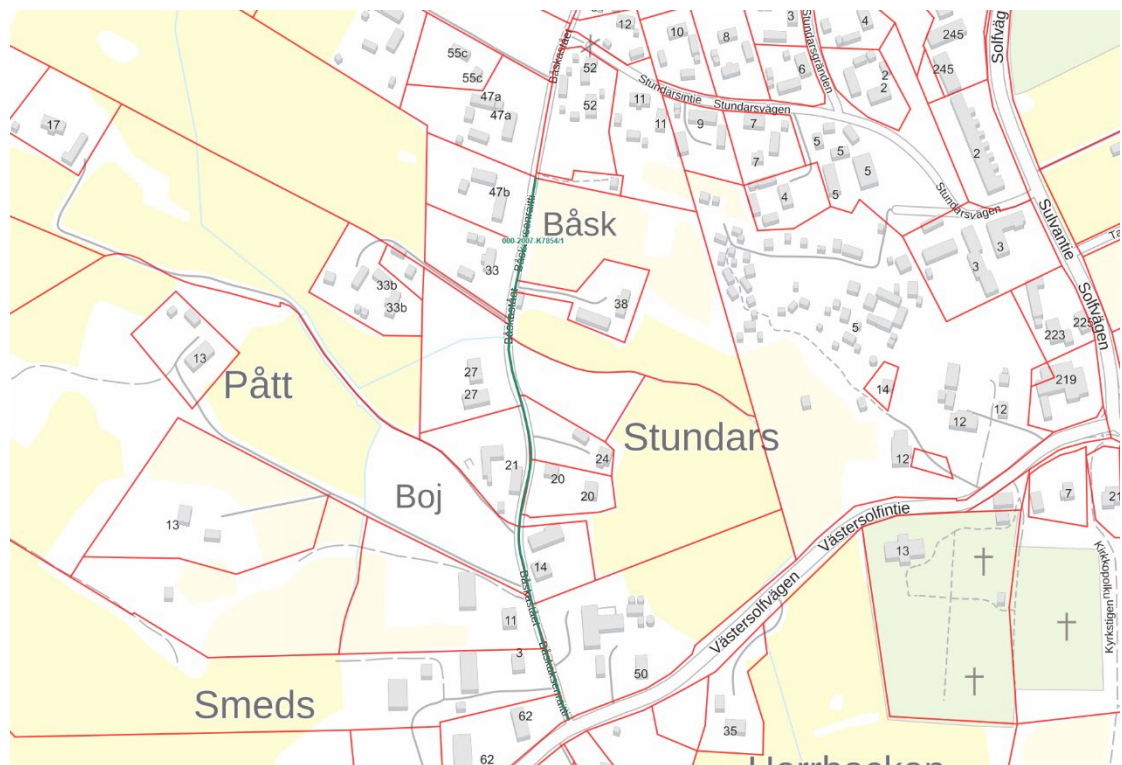
Mustasaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60, ja ne tulivat voimaan 3.11.2014.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2 000. Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm hyväksyi pohjakartan xx.xx.20xx.

Rasitteet

Kaava-alueella on Båskaksenraittia koskeva tieoikeus (000-2007-K7854), joka rasittaa kaikkia asemakaavaan sisältyviä kiinteistöjä.



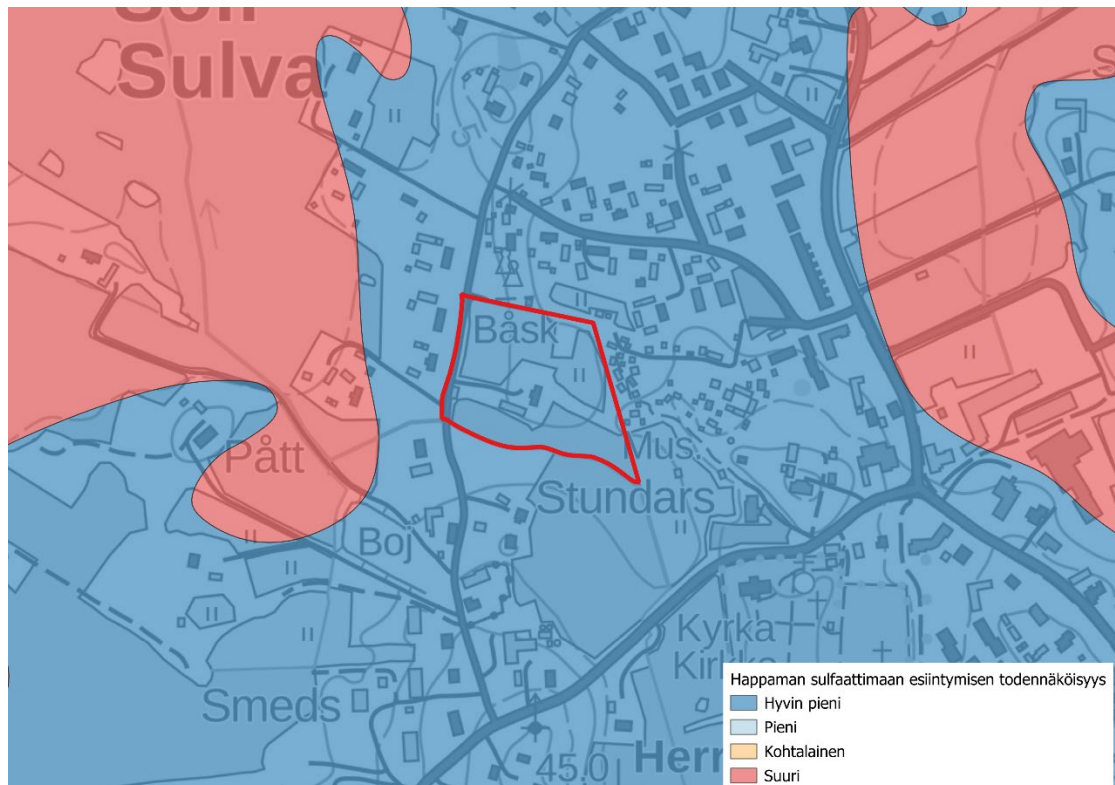
Kuva 20. Båskaksenraitin tierasitteen osoittava kartta (maastokartta ja rasite: Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelu).

Luontoinventointi

Alueella on tehty luontoinventointi keväällä / kesällä 2023. Luontoselvityksestä ilmenee, että pienellä osa-alueella kasvaa uhanalaista kasvilajia, keltamataraa (*Galium verum*). Inventointialueella ei esiinny liito-oravaa tai viitasammakkoa, eikä myöskään lepakoille erityisen tärkeitä alueita. Alueella pesivien lintujen määrä on vähäinen, eikä alueella ole merkitystä muuttolinnuille levähdyspaikkana.

Happamat sulfaattimaat

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on hyvin pieni.



Kuva 21. Kartta osoittaa happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyyden alueella (kartta-aineisto happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä: Geologian tutkimuskeskus; maastokartta: Maanmittauslaitos).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti 22.11.2023 § 182 asemakaavoituksen aloittamisesta, ja päätöksestä kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 4.1.–2.2.2024. Kunnan omistama alue ostettiin siinä tarkoituksessa, että se asemakaavoitetaan Sulvan osayleiskaavan tavoitteiden pohjalta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - yhdyskuntarakentaminen, liikenne ja infrastruktuuri
 - yhdyskuntarakentaminen, vesihuoltolaitos
 - rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
 - hyvinvointivaliokunta
 - nuorisovaltuusto
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
 - elinkeinoneuvosto
- Muut viranomaiset
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
- Muut
 - Stundars r.f.
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.1.–2.2.2024. Nähtävilläolon aikana jätettiin 10 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Selvitys saaduista lausunnoista ja mielipiteistä on liitteenä 2.

Viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen jälkeen Stundars r.f:n edustajat kutsuttiin keskusteluun. Keskustelun aikana yhdistyksellä oli mahdollisuus ottaa esiin tarpeitaan ja toiveitaan.

Valmisteluvaihe: Kaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.-xx.xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto xxxx. Lisäksi kaavaluonnoksesta jätettiin xxx mielipidettä.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.-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.

Asemakaavaa koskeva työkokous pidettiin xx.xx.xxxx yhdyskuntarakentamisen liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen ja yhdyskuntarakentamisen vesihuoltolaitoksen kanssa. Kokouksessa keskusteltiin muun muassa xxxx

Asemakaavasta pidettiin työkokous Etelä-Pohjanmaan ely-keskuksessa xx.xx.xxxx. Kokouksessa keskusteltiin muun muassa xxxx

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ohjata alueen kehitystä Sulvan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti ja alueen erityispiirteet huomioiden. Asemakaavalla halutaan luoda ratkaisuja Stundarsin ulkoilmamuseon nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin ja samalla kehittää lähialueen viihtyisää asuinympäristöä.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Valmisteluvaiheessa on tarkasteltu erilaisia kaavaratkaisuja ja laadittu useita luonnoksia.

- Luonnoksissa on pyritty täyttämään tavoitteet ja samalla turvaamaan alueella olevan rakennuspaikan ympäristö parhaalla mahdollisella tavalla.
- Joitakin luonnoksia tarkasteltiin yhdessä Stundars r.f:n kanssa käydyssä keskustelun aikana, ja yhdistys sai esittää toiveitaan ja tarpeitaan. Keskustelu, toiveet ja tarpeet on otettu huomioon kaavaluonnosta laadittaessa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaan sisältyy pientalojen korttelialue (AP-1), museorakennusten korttelialue (YM-1), lähivirkistysalue (VL), lähivirkistysalue, niitty (VL-3), alue, jolla ympäristö säilytetään (/s-1) ja katualue.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennettua ympäristöä ajatellen alueen erityispiirteet on asemakaavoituksessa huomioitu tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaava-alue muodostaa luonnollisen ja ympäristöön sopivan laajennuksen jo olemassa oleville rakennuksille ja rakenteelle.

Luonnonympäristöä ajatellen luontoinventoinnissa esiin tulleet arvot on huomioitu tarkoituksenmukaisella tavalla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Pientalojen korttelialue (AP-1)

Pientalojen korttelialueeksi on varattu kolme tonttia korttelista 9. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$, ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen on sallittu. Alueelle saa pystyttää toisesta paikasta siirrettyjä vanhoja rakennuksia tai muita käsityöläiskylän ympäristöön sopivia rakennuksia. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,2070–0,3100 hehtaaria, ja niiden yhteispinta-ala on 0,7246 hehtaaria.

Museorakennusten korttelialue (YM-1)

Museorakennusten korttelialueeksi on varattu yksi tontti korttelista 7. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,10$, ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen on sallittu. Alueelle saa pystyttää toisesta paikasta siirrettyjä vanhoja rakennuksia tai muita käsityöläiskylän ympäristöön sopivia rakennuksia. Tontin pinta-ala on 0,8182 hehtaaria.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Tähän tarkoitukseen on varattu yhteensä 0,0727 hehtaarin alue. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo-1), joka on tarkoitettu korttelin 7 tonttien 13–14 huolto- ja pelastustieksi.

Lähivirkistysalue, niitty (VL-3)

Tähän tarkoitukseen on varattu yhteensä 0,5181 hehtaarin alue. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo-2), jonka tarkoitettu reitiksi korttelin 7 tontin 14 eteläosassa olevalle tilapäiselle pysäköintialueelle.

Osa-alue, jolla ympäristö säilytetään (/s-1)

Tähän tarkoitukseen on varattu 0,1326 hehtaarin alue. Alueella kasvaa uhanalainen kasvilaji, keltamatara ((*Galium verum*)).

Katualueet

Tähän tarkoitukseen on varattu noin 130 metriä pitkä ja 10 metriä leveä katualue. Kaava-alueen pinta-ala on 0,1302 hehtaaria.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttaminen tulee aiheuttamaan tietyn vaikutuksen luontoon ja luonnonympäristöön, koska osa niittymaasta osoitetaan asuintonteiksi ja museorakennusten tontiksi, mutta alueen muut osat tulevat myös jatkossa olemaan jossain määrin luonnontilassa. Luontoselvityksen suosituksia noudattamalla voidaan myös turvata alueella esiintyvän uhanalaisen kasvilajin säilyminen.

Asemakaavan ei arvioida vaikuttavan merkittävästi luontoon ja luonnonympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla luodaan edellytykset olemassa olevan asuntorakenteen laajennukselle ja tiivistämiselle osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Uusien asuintonttien toteuttaminen on ohjattava asemakaavalla niin, että uudet asuintontit täydentävät nykyistä asuinympäristöä Båskaksenraitin ja Stundarsintien varrella, ja siten mukautuvat rakennettuun ympäristöön. Edellytykset luodaan myös museotoiminnan laajentamiselle ja kehittämiselle aiemman asemakaavan mukaisesti. Vaikka aluetta laajennetaan ja tiivistetään – alueen nykyiseen rakenteeseen nähden pienessä määrin – aluetta ennestään leimaava selkeä maaseudun tuntu säilyy.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön nähdään positiivisina, koska niiden myötä täydennetään ja vaalitaan jo olemassa olevaa asunto- ja toimintarakennetta.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan vaikutuksesta henkilöauto-, jalankulku- ja pyöräliikenne lähialueella lisääntyy varsin todennäköisesti. Arkiliikenteen ei kuitenkaan katsota lisääntyvän merkittävästi, koska uusien tonttien määrä on vähäinen. Vaikutus liikenteeseen voi olla suurempi päivinä, jolloin Stundarsin ulkoilmamuseon alueella järjestetään tapahtumia, koska asemakaava mahdollistaa ajoyhteyden ja tilapäisen pysäköintialueen, jonne on reitti Båskaksenraitilta. Myös asemakaavassa osoitetun huoltotien toteuttaminen alueen pohjoisosaan voi lisätä liikennemäärää jonkin verran, mutta siinä tapauksessa kyse on ajoittaisesta liikenteestä.

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen kokonaisuudessaan, poikkeuksena ovat yksittäiset päivät vuoden aikana, jolloin Stundarsin ulkoilmamuseon alueella järjestetään suurempia tilaisuuksia ja tapahtumia. Muut vaikutukset liikenteeseen arvioidaan merkityksettömiksi.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla arvioidaan olevan yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia uusien tonttien yhdyskuntateknisen huollon toteuttamisen muodossa. Tästä aiheutuvat kustannukset tulevat todennäköisesti olemaan pienet, koska katu ja vesi- ja viemärijohdot ovat jo lähellä.

Stundarsin ulkoilmamuseo on ainutlaatuinen alue ja on yhdessä lähialueen rakennusten kanssa yksi kunnan tärkeimmistä turistikohdeista. Asemakaavalla arvioidaan siten olevan välillisiä positiivisia yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia, koska asemakaava luo Stundarsin ulkoilmamuseolle mahdollisuuden kehittää aluettaan ja toimintaansa.

Asuintonttien rakentaminen asemakaavan määräysten mukaisesti tukee alueen erityispiirteitä ja voi siten parantaa entisestään kunnan imagoa. Tonttien rakentamisen myötä kunta saattaa myös saada uusia asukkaita. Asuintonttien toteuttamisen myötä asemakaavalla arvioidaan olevan suoria positiivisia yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.

Kokonaisuuden kannalta asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia, ja vaikutusten arvioidaan siten olevan positiivisia.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimistö

Kadun nimi on Båskaksenraitti ja korvaa vastaavan osan samannimisestä yksityistiestä.

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).

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja tarpeelliset yhdyskuntatekniikan suunnittelutehtävät ja työt on toteutettu.

Mustasaarella xx.xx.xxxx

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Simon Weiner

Mustasaaren kunta
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI