



Bölen asemakaava
Korttelit 56–59 ja yleiset alueet
Kotimetsä II

Kaavoitusosasto

Luonnos 22.4.2020

Ehdotus 23.6.2021

Tarkistettu ehdotus 13.10.2021

Tarkistettu ehdotus 16.10.2024

Tarkistettu ehdotus 4.11.2025

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

TARKISTETTU KAAVAEHDOTUS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
11/2025

Sisällysluettelo

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	1
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali	2
2. TIIVISTELMÄ	2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2 Asemakaava	3
2.3 Asemakaavan toteutus	3
2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset	3
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys kaavoitusalueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Palvelut	7
3.1.5 Liikenne	7
3.1.6 Virkistys	7
3.1.7 Tekniset palvelut	7
3.1.8 Hulevedet	8
3.1.9 Maanomistus	8
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.2.1 Osalliset	14
4.2.2 Vireilletulo	15
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	15
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	20
4.3 Asemakaavan tavoitteet	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAAUS	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.1.1 Mitoitus	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset	21
5.3.1 Korttelialueet	21
5.4 Kaavan vaikutukset	26
5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	28
5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	30
5.4.5 Vaikutukset virkistykseen	31
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	32
5.6 Nimistö	32

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	32
6.1 Toteutuksen seuranta.....	32

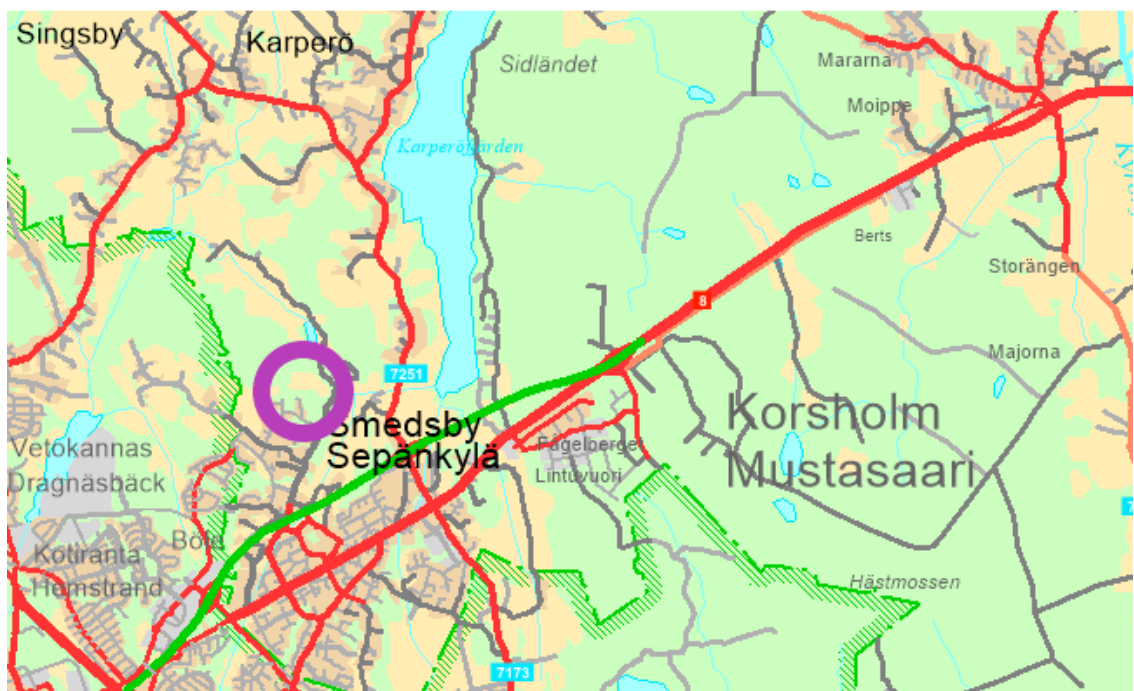
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Böle (402)
Kiinteistöt:	499-402-1-189 BJÖRKKÄRR (kunnan omistuksessa) 499-402-1-190 KRON (yksityisomistuksessa)
Kaavan nimi:	Bölen asemakaava Kortteli 56–59 ja yleiset alueet Kotimetsä II
Kaavan mittakaava:	1: 2 000
Kaavatunnus:	499–1863/19

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee noin 2,2 kilometriä Mustasaaren kuntakeskuksesta Sepänkylästä pohjoiseen. Asemakaavoitettava alue muodostaa Kotimetsä I -alueen välittömän pohjoisen jatkeen. Osa asemakaava-alueesta ulottuu lännessä Vaasan rajalle.



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

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavoituksen tarkoituksena on Bölen osayleiskaavan mukaisesti luoda edellytykset erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamiselle.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaava käsittää kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Kaavaselostuksessa esitellään kaava-alueen lähtötiedot sekä asemakaavan tavoitteet ja perustelut.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Vaasan ympäristöseura ry:n muistutus 13.10.2021 § 52 tarkistettuun kaavaehdotukseen
3. Luontoinventointi 2023, 2025, Kvarken Nature and Fishing
4. Yhteenveto saapuneista lausunnoista ja muistutuksista ehdotusvaiheen tarkistettuun kaavaehdotukseen 16.10.2024
5. Tilastolomake (asemakaavan hyväksymisen jälkeen)

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

1. Luontoinventointi 2013
2. Luontoinventointi 2017
3. Karperöntien ja Bölentien välistä katuosuutta koskevan asemakaavan liikenneselvitys 2023

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

5.6.2020	Vireilletulo
8.6.–7.7.2020	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
8.6.–7.7.2020	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
23.6.2021 § 138	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
10.8.–8.9.2021	Kaavaehdotus oli nähtävillä.
13.10.2021 § 52	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa tarkistetun asemakaavaehdotuksen nähtäville.
26.10.–8.11.2021	Tarkistettu kaavaehdotus oli nähtävillä.
15.12.2021 § 86	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta käsitteli asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
17.1.2022 § 10	Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
7.2.2022 § 6	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.
24.3.2022	Kunnanvaltuuston päätöksestä 7.2.2022 § 6 valitettiin.
15.8.2022 § 170	Kunnanhallitus ehdottaa kunnanvaltuustolle, että päätös 7.2.2022 § 6 Kotimetsä 2 -asemakaavan hyväksymisestä peruutetaan.
22.8.2022 § 69	Kunnanvaltuuston päätös 7.2.2022 § 6 Kotimetsä 2 -asemakaavan peruuttamisesta hyväksytään.
30.10.2024 § 156	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa tarkistetun asemakaavaehdotuksen nähtäville.
8.11.–9.12.2024	Tarkistettu asemakaavaehdotus oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § x	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa tarkistetun asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx.xx.–x.xx.xxxx	Tarkistettu asemakaavaehdotus oli nähtävillä.

xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta käsitteli asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanvaltuuston hyväksyi asemakaavan.

2.2

Asemakaava

Kaava-alue on noin 12,9 hehtaaria. Kun asemakaava vahvistetaan, kunnan asuinalue Bölessä laajenee pohjoiseen. Asemakaava käsittää rivitalojen, paritalojen ja omakotitalojen korttelialueita.

Alueen kaavoituksella edistetään alueen maankäyttöä ja luodaan edellytyksiä tulomuutolle.

Asemakaavan korttelirakenne pyrkii noudattamaan alueen topografiaa. Asemakaavoituksessa on huomioitu vuonna 2023 tehdyn ja vuonna 2025 täydennetyn luontoinventoinnin tulokset asemakaava-alueen luontoarvojen säilyttämisen turvaamiseksi.

Asemakaava on muodostettu niin, että tulevaisuudessa on mahdollista laajentaa asuinrakentamista Karhunsammaltien pohjoispuolelle korttelin 58 tontin 1 länsipuolella sijaitsevan tieliittymän kautta.

Yleispiirteinen alueiden käytön suunnittelu on asemakaavoituksessa huomioitu tarkoituksenmukaisella tavalla.

2.3

Asemakaavan toteutus

Kunnan tehtävänä on vastata kadunpidosta, rakentaa kunnallistekniikka ja toteuttaa yleiset alueet. Rakentaja vastaa mahdollisesti tarvittavista maaperätutkimuksista.

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.

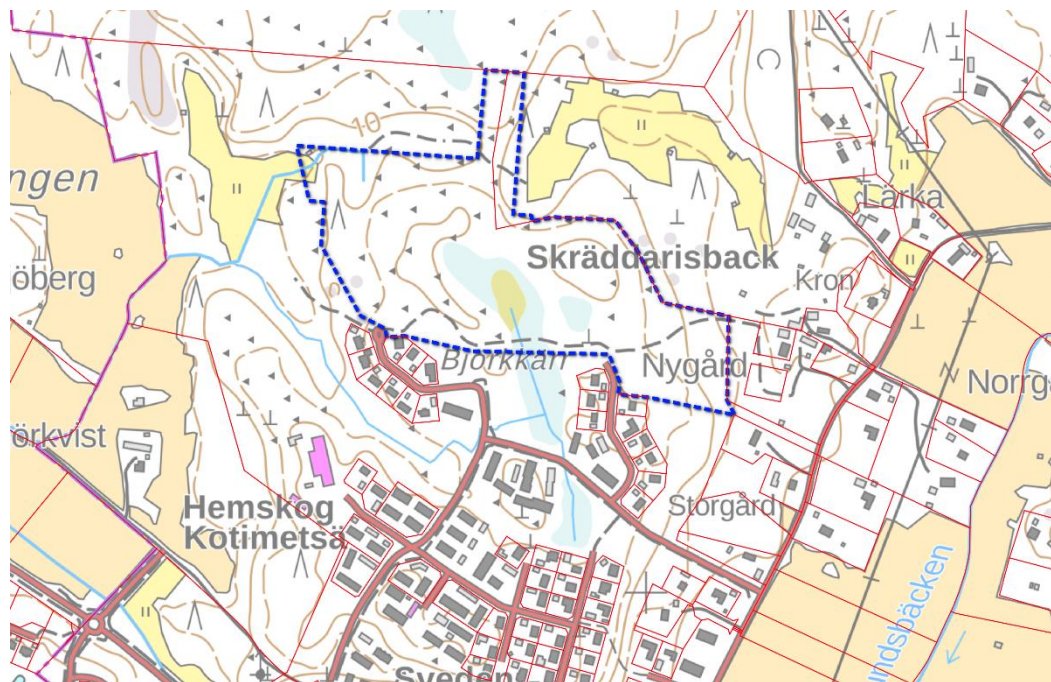
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitusalueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee noin 2,2 kilometrin päässä kuntakeskuksesta Sepänkylästä. Böle on aiemmin ollut harvaan asuttua aluetta, mutta 1990-luvulla Bölestä tuli haluttu asuinympäristö, minkä jälkeen asutus on lisääntynyt. Asemakaavoitetun Kotimetsä 1 -asuinalueen tontit ovat olleet erittäin haluttuja.

Nyt asemakaavoitettava alue on Kotimetsä I -alueen välitön jatke. Asemakaava-alue on rakentamaton, ja se muodostuu metsämaasta. Pohjoisosassa on kuitenkin aivan asemakaava-alueen ulkopuolella yksityisomistuksessa oleva laaja peltoalue, jota käytetään tällä hetkellä hevoshakana.



Kuva 2. Asemakaava-alueen rajaus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suuri osa asemakaava-alueesta on metsää. Alue on joiltain osin erittäin kivistä, ja lisäksi alueella on jonkin verran kosteita painanteita. Pohjoisimpana on peltoalue.

Suurella osalla aluetta hallitsevana elementtinä on avokallio tai lähellä maanpintaa oleva kallio. Joissain osissa ja etenkin asemakaava-alueen itäosassa maanpinta on paikoitellen suurten kivenlohkareiden peittämä. Asemakaava-alueen eteläosassa on melko suuria kosteikkoalueita. Myös asemakaava-alueen länsiosassa on kosteikkoalue.

Asemakaava-alueella ei ole pohjavesialueita.

Asemakaava-alueella on luontoinventoinnin laatinut vuonna 2017 T:mi Lakeuden luontokartoitus. Inventoinnissa ei havaittu merkkejä liito-oravista, eikä myöskään viitasammakoista.

Vuonna 2017 laaditussa luontoinventoinnissa löydettiin alueita, joilla on lepakoita. Raportissa mainitaan, että maankäytön suunnittelussa on mahdollisuuksien mukaan huomioitava lepakoiden esiintyminen. Useat havainnot tehtiin hevoshakana käytettävän aivan asemakaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan peltoalueen läheisyydessä.

Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen 7.2.2022 § 6 jälkeen päätöksestä tehdyn valituksen perusteella todettiin, että inventoinnin kartta-aineistossa oli niin karkeita geometrisiä virheitä, ettei sen käyttö alueen asemakaavan laatimisen pohjana ollut tarkoituksenmukaista. Kunnanvaltuusto peruutti hyväksymispäätöksensä 22.8.2022 § 69.

Tämän vuoksi koko asemakaava-alueella tehtiin uusi luontoinventointi vuonna 2023. Inventoinnin teki Kvarken Nature and Fishing. Alueelta löydettiin vesilain (587/2011) 11. §:n nojalla suojeltavia noroja.

Sen jälkeen kun tarkistettu, 16.10.2024 päivätty kaavaehdotus oli asetettu nähtäville, kaavoitusviranomaista informoitiin siitä, että tontiksi osoitetulla maa-alueella saattaa esiintyä lahokaviosammalta. Kvarken Nature and Fishing teki tämän jälkeen täydentävän selvityksen vuonna 2025 yhteistyössä asiantuntija Timo Kypärän kanssa. Lahokaviosammaleen esiintymä lahopuussa voitiin vahvistaa.

Muita lakisääteisesti suojeltavia luontotyypppejä tai kohteita ei inventointialueelta löydetty.



Kuva 3. Kalliota lähellä maanpintaa aivan Kotimetsä I -alueen pohjoispuolella.



Kuva 4. Alueen eteläosassa oleva suo, joka on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysmetsäksi, jossa ympäristö säilytetään (VL/s-1).



Kuva 5. Asemakaava-alueen itäosan pohjoispuolella sijaitsevia peltoalueita käytetään hevoshakana (yksityisomistuksessa).



Kuvat 6 a ja b. Alueella on monessa paikassa suuria siirtolohkareita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella ei ole asutusta.

Asemakaava-alueen eteläpuolella on vastarakennettuja erillispientaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuintaloja.

Asemakaava-alueella on paljon polkuja, joita käytetään virkistystarkoitukseen. Asemakaava-aluetta halkoo muun muassa vanha polku, joka on tiettävästi syntynyt ihmisten kulkiessa pohjoisessa sijaitsevasta Koskön kylästä Vaasaan. Polkua kutsutaankin ainakin kansan suussa nimellä ”Kåskväjin” tai ”Koskövägen”. Polku on jätetty asuinkortteleiden ulkopuolelle.



Kuva 7. Selkeä polku ”Kåskväjin” kiemurtelee asemakaava-alueen poikki pohjois-etelä-suunnassa.

3.1.4 Palvelut

Bölessä on kaksikielinen päiväkot. Muut palvelut ovat Sepänkylän kuntakeskuksessa.

3.1.5 Liikenne

Asemakaava-alueella ei ole tällä hetkellä liikenneväyliä. Aloituvaiheessa asemakaava-alueelle tullaan Kotimetsäntien kautta, tulevaisuudessa alue saa yhteyden myös kokoojaku Uuden Bölentien / Mäkikasken jatkeen kautta Kaskimaantien–Uuden Bölentien–Mäkikasken kiertoliittymästä.

3.1.6 Virkistys

Lähialue tarjoaa hienot mahdollisuudet kulkea luonnossa kävelypolkujen suuren määrän ansiosta. Botniahallille on linnuntietä matkaa alle 2 kilometriä. Svedenin leikkipuisto on Länsiniityntiellä kävelyetäisyyden päässä noin 600 metriä asemakaava-alueesta.

3.1.7 Tekniset palvelut

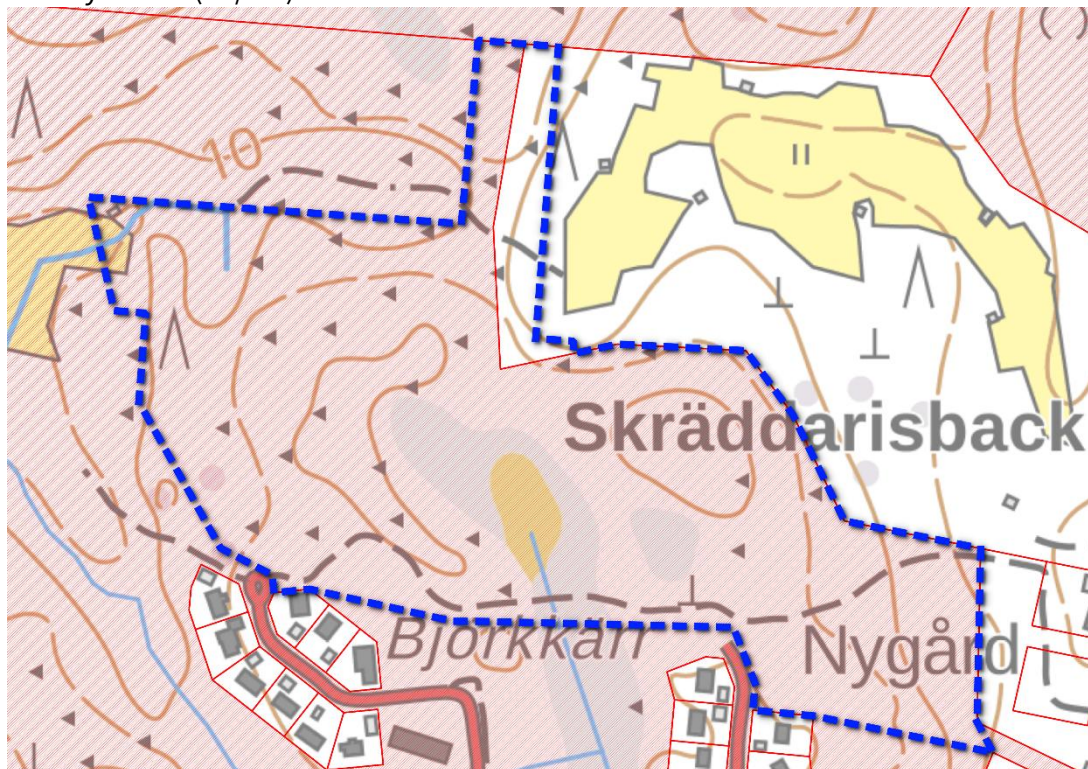
Vesijohto- ja viemäriverkko on rakennettu viereiselle asemakaava-alueelle.

3.1.8 Hulevedet

Hulevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristöhaittoja. Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tonteilla, muussa tapauksessa pilaantumattomat hulevedet johdetaan asemakaava-alueen avo-ojia ja tieojia pitkin kaavakartassa osoitettuihin imeytysaltaisiin (w-1).

3.1.9 Maanomistus

Kunta omistaa suurimman osan asemakaava-alueen maista, mutta pieni osa asemakaava-alueen pohjoisosassa on yksityisomistuksessa. Yksityisomistuksessa oleva alue on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysmetsäksi, jossa ympäristö säilytetään (VL/s-1).



Kuva 8. Kunnan omistamat kiinteistöt on merkitty punaisella rasterilla ja asemakaava-alueen raja sinisellä katkoviivalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, 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.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto kuvailee verkkosivuillaan maakuntakaavaa 2050 seuraavasti:

"Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava on koko maakunnan kattava kokonaismaakuntakaava, joka käsittelee kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja alueidenkäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet.

Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

Maakuntahallituksen päätöksestä jätettiin seitsemän valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen. Valitukset käsitellään syksyllä 2025.

Kaavaehdotuksessa kaavan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ovat seuraavat alueet:

Taajamatoimintojen alue (A)

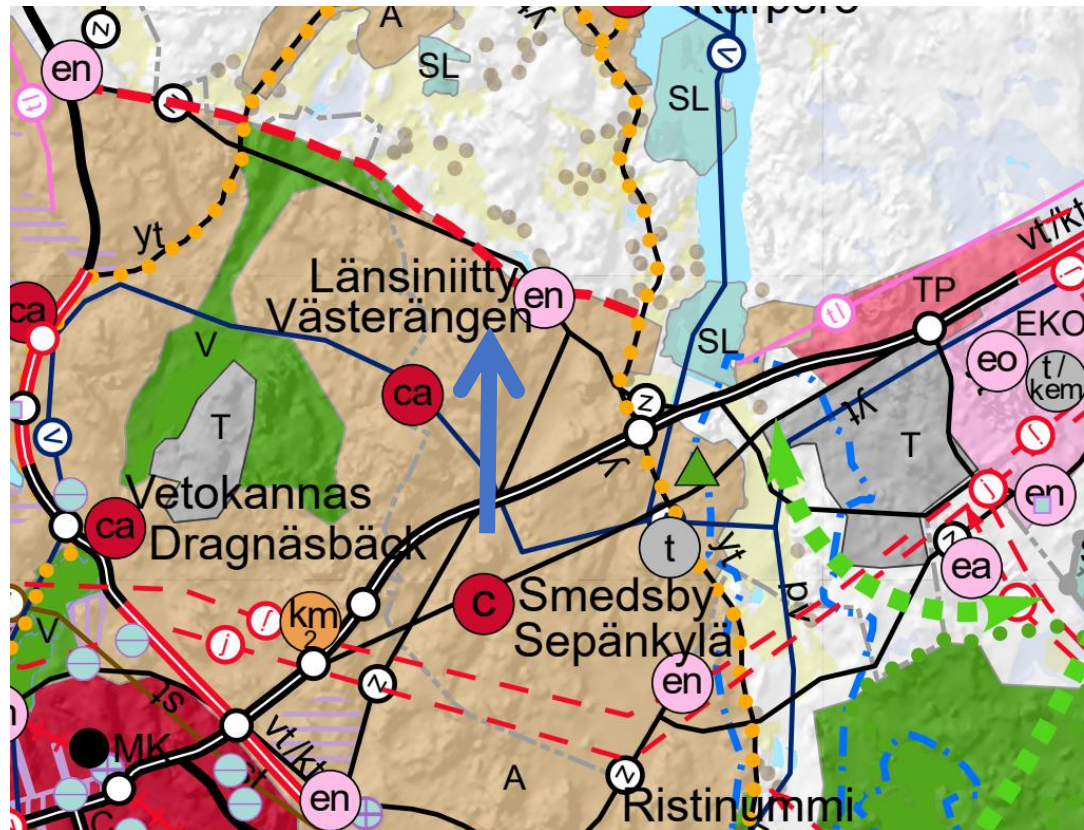
Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhyke

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca)

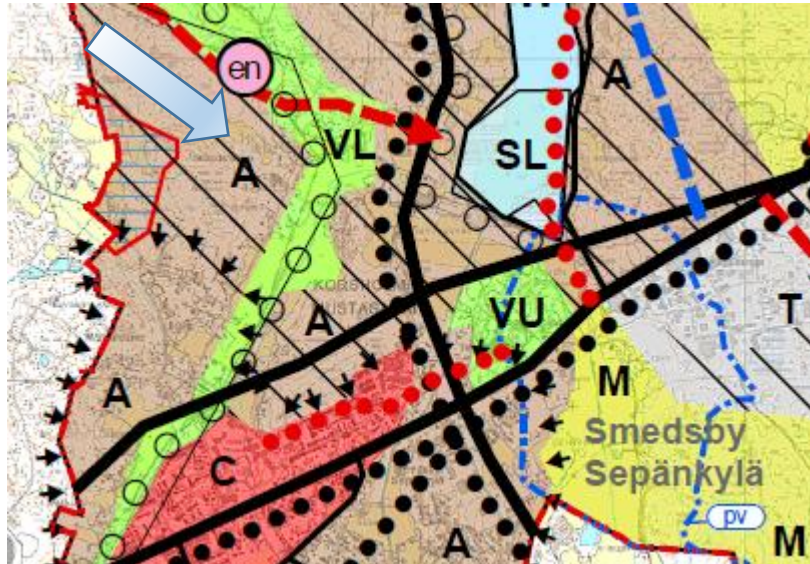
Energiahuollon alue (en)



Kuva 9. Ote maakuntakaavasta 2050. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Strateginen yleiskaava

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



Kuva 12. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi 27.4.2006 Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan yhteistyönä laaditun Bölen osayleiskaavan (kuva 10). Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Osayleiskaavan mukaan asemakaava-alueella tai sen vieressä on seuraavat aluevaraukset:

- AP-1 Uusi pientaloalue. Alue rakentuu asemakaavojen mukaisesti.
- AP-4 Kyläalue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten sopeutumiseen ympäröivään maisemaan sekä alueen vanhaan rakennuskantaan. Uudisrakentamisen pääosan on oltava 1–2 asunnon taloja.
- AP-5 Maatilojen talouskeskusten alue. Alue varataan maatilojen päärakennuksille ja niihin liittyville talousrakennuksille.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL Lähivirkistysalue.



Kuva 10. Ote Bölen osayleiskaavasta. Asemakaava-alueen raja on merkitty sinisellä katkoviivalla.

Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

Etelässä suunnittelualue rajautuu Kotimetsä I-alueeseen, jonka asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 28.1.2016 § 8.



Kuva 12. Kotimetsä I -asemakaava.

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 hyväksyi 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 21.10.2025.

Rasitteet

Asemakaava-alueen rajaukseen sisältyvillä kiinteistöillä ei ole rasitteita.

Luontoinventointi

Alueella teki luontoinventoinnin T:mi Lakeuden Luontokartoitus vuonna 2017. Kartta-aineiston todettiin kuitenkin sisältäneen karkeita geometrisiä virheitä, minkä

seurauksena sen käyttö alueen asemakaavan laatimisen pohjana ei ollut tarkoituksenmukaista.

Vuonna 2023 Kvarken Nature and Fishing teki asemakaava-alueella uuden luontoinventoinnin. Alueelta löydettiin vesilain (587/2011) 11. §:n nojalla suojeltavia noroja. Muita lakisääteisesti suojeltavia luontotyyppejä tai kohteita ei inventointialueelta tuolloin löydetty. Sen jälkeen kun tarkistettu, 16.10.2024 päivätty kaavaehdotus oli asetettu nähtäville, kaavoitusviranomaista informoitiin siitä, että tontiksi osoitetulla maa-alueella saattoi esiintyä lahokaviosammalta. Kvarken Nature and Fishing teki tämän jälkeen täydentävän selvityksen vuonna 2025 yhteistyössä asiantuntija Timo Kypärän kanssa. Lahokaviosammaleen esiintymä lahopuussa voitiin vahvistaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kotimetsä II-alueen asemakaava sisältyy kaavoituskatsaukseen 2025, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 29.1.2025 § 16. Kotimetsä II-alueen asemakaava sisältyy myös kaavoitusohjelmaan 2025–2029, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 11.11.2024 § 81.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat seuraavat:

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

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta tiedotettiin Vasabladetissa ja Ilkka-Pohjalaisessa sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaari.fi ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointiohjelma on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:n mukaisesti 8.6.–7.7.2020. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä saman ajanjakson ajan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n mukaisesti.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot rakennuslautakunnalta, ely-keskukselta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja Länsirannikon ympäristöyksiköltä. Näiden lisäksi saatiin myös yksi mielipide.

Rakennuslautakunta kommentoi, että alueen suurien korkeuserojen vuoksi osille tonteista on haastavaa rakentaa. Tässä on lähinnä ajateltu korkeuseroja, joista muodostuu rinteitä VL-1 -alueita vasten. Suunnitelmassa pitäisi ottaa kantaa näihin ja pohtia voisiko ne olla osa VL-1 -aluetta. Kaavaan voitaisiin sisällyttää määräyksiä niiden muotoilusta ja maa-aineksista, jotta alueen rakentajia voitaisiin kohdella oikeudenmukaisesti jo lupavaiheessa.

Rakennusten kattomääräyksiä voitaisiin täsmentää, niin että väriksi tulisi musta tai tummanharmaa grafiitti.

Vastine: Asemakaavaehdotuksessa tonttien sijoittelua on tarkistettu tonttien sisäisten korkeuserojen vähentämiseksi. Asemakaavamääräyksissä on määräys, että maatäyttöä saa tehdä vain omalla tontilla. Katon väri täsmennetään määräyksissä rakennuslautakunnan lausunnon mukaisesti.

Ely-keskus arvioi launnossaan, että olemassa olevat polut on otettu huomioon sijoittamalla ne lähivirkistysalueelle (VL-1) ja metsätalousalueelle (M, MT). Kuitenkin asuinrakennusten korttelialueet on sijoitettu alueen korkeimmille kohdille, mikä ei ole paras vaihtoehto maiseman kannalta. Asemakaavan jatkotyössä tulisi keskittyä enemmän maisemaan sekä hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen.

Alueella on monia luonto- ja maisema-arvoja, joten ely-keskus varaa itselleen lausuntomahdollisuuden kaavan myöhemmissä vaiheissa.

Vastine: Asemakaavaluonnoksessa tonttien sijoittelua on tarkistettu niin, että korkeimmat alueet säilytetään koskemattomana luonnontilassa. Kaavaehdotuksessa osoitetaan alueet hulevesien johtamiselle ja käsittelylle.

Pohjanmaan pelastuslaitos toivoo, että asemakaavamääräyksiin kirjoitetaan vaatimus paloturvallisuuden huomioimisesta jäteastioiden sijoittelussa.

Vastine: Asemakaavamääräyksiä täydennetään ehdotuksen mukaisesti.

Länsirannikon ympäristöyksikkö huomauttaa lausunnossaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta puuttuu tietoa siitä, mille osa-alueille asemakaava aiheuttaa vaikutuksia. Sen lisäksi he huomauttavat, että asemakaavaselostuksen luvussa 5.2 ei ole sisältöä. He myös toivovat, että kaavamääräyksiin lisätään ”suositus” koskien uusiutuvia energiamuotoja, niin että kaavamääräyksessä sanotaan: ”Suositus on käyttää uusiutuvia energiamuotoja”. Lopuksi he toteavat, että on hyvä, että luontoinventoinnin tulokset ja suositukset on otettu huomioon, mutta he pohtivat, onko mahdollista painottaa luontoarvoja niin, että niillä voisi ohjata kaavamerkinnän sallimien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten rakentamista.

Vastine: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään osa-alueille aiheutuvien vaikutusten arvioinnilla. Lukuun 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen täydennetään ehdotusvaiheessa, miten elinympäristöjen suositukset ja alueen hulevedenkäsittely on huomioitu. Uusiutuvia energiamuotoja koskeva kaavamääräys täydennetään ehdotuksen mukaisesti. Ehdotusvaiheessa VL-alueelle on osoitettu alue, joka on erityisen tärkeä luonnon monimuotoisuuden kannalta (luo-1), ja tälle alueelle ei saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitoksia.

Vaasan ympäristöseura ry toivoo, että heidät lisätään muihin osallisiin ja että myös heitä tiedotetaan kaavan etenemisestä.

Heidän mielestään kaavan seuraukset luonnon monimuotoisuudelle, uhan alaisille luontotyypeille ja lajeille sekä Bölen alueen virkistysmahdollisuuksille pitäisi selvittää.

Kaavaluonnoksesta he kirjoittavat näin: Kaavaluonnoksen maankäyttö hajottaa ja tuhoaa alueen luontoa. Alue kokonaisuutena on aivan liian arvokas rakennettavaksi, ja se pitäisi sen sijaan säästää isona VL-alueena (linnuston vuoksi pitäisi tähdätä 40 hehtaarin suuruiseen yhtenäiseen alueeseen) ja mieluiten tehdä luonnonsuojelualueeksi. Kaavaluonnoksen VL-1 ja M-alueilla ei ole kaavamääräyksiä, jotka ottaisivat huomioon alueen luontoarvot ja suojelisi niitä metsänhoitotoimenpiteiltä. Harvennukset näillä alueilla olisivat vahingollisia luontoarvoille.

Mielestämme kulttuurihistoriallisesti arvokasta ”Kosköväijen”-polkua ei ole otettu riittävästi huomioon, sillä AO-tontit ulottuvat aivan polulle asti ja siten pilaavat maiseman polun varrella sekä polun metsäisen ominaispiirteen. Tämä vahingoittaa myös virkistyskäyttöä.

Luontoselvitys viittaa vuoden 2013 liito-oravaselvitykseen, jonka mukaan liito-oravien elinympäristö ulottuu kaava-alueen itäosiin. Tätä ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa sopivilla aluevarauksilla.

Mielestämme seuraava lause kaavaselostuksessa on suorastaan virheellinen: ”Luontoinventoinnissa arvokkaiksi katsotut alueet on asemakaavassa suunniteltu viheralueiksi”. Korostamme, että kaavaluonnoksessa on otettu huomioon vain alueet, jotka luontoselvitys tunnistaa erityisen tärkeiksi luontotyypeiksi metsä- ja vesilain nojalla. Näihin luontotyypeihin ei kuulu kangasmetsätyypit, ja sen vuoksi kaavaluonnoksessa ei ole ollenkaan huomioitu metsiä. Mielestämme alueen suojelun arvoiset metsät sekä uhanalaiset pesimälinnut ovat itsestään selvästi sellaisia luontoarvoja, joita olisi suojeltava asemakaavassa.

Vastine: Vaasan ympäristöseura ry lisätään muiden osallisten listaan. Osalliset voivat seurata kaavoitusprosessia kunnan verkkosivuilta ja paikallislehtien kuulutusilmoituksista.

Suuri osa ”Kosköväijen”-polusta on säästetty asemakaavaehdotuksessa, vain lyhyt osa kulkee AO-aluevarausten vieressä. Polku varataan kaavaehdotuksessa ohjeellisena polkuna, mikä mahdollistaa sen käytön jatkossakin alueen rakentamisen jälkeen, ja mikä saa rakentajat huomaamaan, että alueella on ahkerassa käytössä oleva polku. Kaavoituksella pyritään säästämään tärkeitä polkuja ja kulkuväyliä virkistystarkoitukseen ja samalla sovittamaan yhteen alueiden maankäytön kehittämisen eri intressejä.

Kaavaehdotuksessa osalle VL-1 ja M-alueista kaava-alueen itäosassa on annettu luo-1-merkintä, jolla turvataan liito-oravan liikkuminen ja siirtyminen eri alueiden välillä. Luo-1 -merkinnässä täsmennetään myös puuston piirteitä, tiheyttä ja korkeutta. VL-1 -alueiden kaavamääräyksiä täydennetään ehdotusvaiheessa niin, että alueiden luontotyyppejä hoidetaan niiden erityispiirteiden mukaisesti.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti 10.8.–8.9.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto ely-keskukselta ja Vaasan Sähköverkko Oy:ltä. Lisäksi saatiin kaksi muistutusta.

Ely-keskuksella ei ole huomautettavaa. He kirjoittavat, että rakennusten sijainnit ja hulevedenkäsittely on tarkastettu kaavaehdotukseen heidän kaavaluonnokseen antamansa lausunnon perusteella.

Vastine: Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vaasan Sähköverkko kirjoittaa, että on hyvä, että VL-1-alueelle on mahdollista sijoittaa 1–2 puistomuuntajaa. Heillä ei ole huomautettavaa.

Vastine: Ei aiheuta toimenpiteitä.

Kiinteistön 499-402-1-190 omistaja vastustaa luo-1-alueen (ekologinen yhteystarve liito-oravalle) sijoittamista kyseiselle kiinteistölle. Sen sijaan kiinteistönomistaja ehdottaa, että alue sijoitettaisiin Kotimetsäntien varteen, niin että muodostuisi yhtenäinen kulkuyhteys metsään. Kiinteistönomistaja kirjoittaa myös, ettei hän ole havainnut liito-oravia luo-1-merkityllä alueella viimeisten vuosikymmenien aikana.

Kiinteistönomistaja on ottanut yhteyttä kuntaan ja pyytänyt nähdä luo-1-alueen sijoituksen perustana olevan luontoinventoinnin, mutta hänelle on kerrottu, että raportti on salainen.

Kaavaehdotuksessa on traktoritie, jolle on piirretty merkintä ”Yleiselle jalankululle varattu alueen osa”. Kiinteistönomistaja toivoo, että tien päätekohta asemakaavassa on hevoshaan vieressä, sillä tie päättyy siihen.

Vastine: Luo-1-alueen rajausta tarkistetaan niin, että se kulkee tarkistetussa kaavaehdotuksessa korttelin 62 eteläpuolella olevan VL-1-alueen läpi ja siitä eteenpäin luoteeseen.

Traktoritieltä poistetaan ”Yleiselle jalankululle varattu alueen osa” -merkintä.

Kaksi kiinteistönomistajaa Metsärinne-kadulta kirjoittavat myöhästyneessä muistutuksessaan, että he toivovat korttelin 56 poistamista asemakaavasta. Suunniteltu kortteli muodostaa jatkeen Metsärinne-kadulle, ja sille tulee kolme uutta AO-tonttia. Kiinteistönomistajat kirjoittavat, että alueen lisärakentaminen vaikuttaisi negatiivisesti asumisviihtyvyyteen, koska he asuisivat työmaiden keskellä usean vuoden ajan. He kirjoittavat, että rakentajien tiedotustilaisuudessa on sanottu, että Metsärinne päättyy nykyiselle kääntymispaikalle, eikä uusia tontteja enää lisätä.

Lisäksi kiinteistönomistajat kirjoittavat, että kadun jatkaminen johtaa siihen, että Metsärinteen asfaltoiminen lykkäytyy, sillä on sanottu, että katu asfaltoidaan, kun viimeinen talo on rakennettu. Tämänhetkinen soratie aiheuttaa harmia kun tiepöly sotkee sekä ulko- että sisätilat.

Vastine: Kortteli 56 pysyy tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa. Korttelin 56 muodostama jatke ei vaikuta nykyisen Metsärinteen asfaltoinnin aikatauluun.

Ehdotusvaihe, kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen

Asemakaavan tarkistettu ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 26.10.–8.11.2021 maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32. §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto ely-keskukselta ja yksi muistutus.

Ely-keskuksella ei ole huomautettavaa tarkistetusta kaavaehdotuksesta.

Vastine: Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vaasan ympäristöseura ry:n muistutus on liitteenä 3.

Vastine: Yhdistys katsoo, että suunnittelualueen itäosaan tulisi sisällyttää luomerkintä vuonna 2013 tehdyn liito-oravaselvityksen mukaisesti. Tällainen merkintä oli laitettu asemakaavaehdotukseen virheellisesti, liito-oravasta ei löydetty merkkejä Kotimetsä 2 -alueen kokonaisuudesta vuonna 2017 tehdyssä luontoinventoinnissa (Mustasaaren Bölen Kotimetsä 2 -alueen luontoselvitys 2017, Lakeuden Luontokartoitus). Lisäksi luo-1-merkintä oli yksityisomistuksessa olevalla maa-alueella, mikä olisi johtanut metsätalouden kohtuuttomiin rajoituksiin, sillä vuoden 2017 luontoinventoinnissa ei ollut havaittu merkkejä liito-oravasta.

Kotimetsä 1 -alueen lisääntymis- ja lepopaikkoja on suojeltu osoittamalla Kotimetsä 2 -alueen kaavoituksessa luo-1-alue niin, että liito-orava voisi liikkua Kotimetsä 1 -alueelta Kotimetsä 2 -alueen kautta pohjoiseen. Luo-1-määräys kaavakartassa takaa tämän.

Yhdistys kirjoittaa, että laji.fi:ssä (Suomen lajitietokeskus) on havaintoja liito-oravan jätöksistä Kotimetsä 2 -alueella. Emme löydä lajitietokeskuksen tietokannasta havaintoja alueelta.

Luontoinventoinnissa ilmenevät metsälain ja/tai vesilain mukaan erityisen tärkeät luontotyypit turvataan kokonaisuudessaan osoitettujen VL-1-alueiden avulla.

Suuri osa ”Kosköväijen”-polusta on säästetty tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa, vain lyhyt osuus kulkee AO-aluevarausten vieressä. Polku varataan ohjeellisena polkuna, mikä mahdollistaa sen käytön jatkossakin alueen rakentamisen jälkeen, ja mikä saa rakentajat huomaamaan, että alueella on ahkerassa käytössä oleva polku. Kaavoituksella pyritään säästämään tärkeitä polkuja ja kulkuväyliä virkistystarkoitukseen ja samalla sovittamaan yhteen alueiden maankäytön kehittämisen eri intressejä.

Ympäristöseura kirjoittaa, että asemakaavan voidaan katsoa olevan ristiriidassa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 kanssa. Yhteneväisyys ylempien kaavatasojen (maakuntakaava, yleiskaava) kanssa on yksi näkökulma, jota ely-keskus tarkastelee antaessaan lausuntoja eri kaavavaiheissa. Ely-keskuksella ei ole huomautettavaa tarkistetusta kaavaehdotuksesta. Kunnan oman mielipiteen mukaan asemakaava noudattaa ylempien tasojen kaavoja tarkoituksenmukaisella ja asianmukaisella tavalla.

Bölen osayleiskaava, jonka tarkistamista yhdistys toivoo, on 14 vuoden iästään huolimatta oikeusvaikutteinen hyväksytty kaava. Mainittu osayleiskaava ja kyseiset ajan vaatimusten mukaiset selvitykset on otettu huomioon asemakaavassa laadullisen asemakaavaratkaisun takaamiseksi.

Kunta pitää jossain määrin merkillisenä, että yhdistys toteaa luontoinventoinnin olevan kokonaisuudessaan hyvin laadittu, mutta muistuttaa samaan aikaan ”tarpeesta” osoittaa alueita liito-oravalle, vaikka tämä ei ilmene selvityksestä.

Hyväksymisvaihe

Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä 7.2.2022 § 6 jätettiin valitus Vaasan hallinto-oikeudelle 24.3.2022. Sen jälkeen kunnanvaltuusto on 22.8.2022 § 69 päättänyt, että asemakaavan hyväksymispäätös peruutetaan. Hyväksymispäätöksen peruuttamisella asia lähetetään kaavoitusviranomaiselle kaavaehdotuksen tarkistamista ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32. §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamista varten.

Ehdotusvaihe, kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen

Tarkistettu asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.11.2024–9.12.2024. Tarkistetusta kaavaehdotuksesta saatiin 9 lausuntoa. Lisäksi saatiin 11 muistutusta. Nämä ja niiden vastine-ehdotukset ovat asemakaavan liitteenä 4.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta.

Ely-keskuksen kanssa järjestettiin 8.10.2025 työkokous asemakaavan luonnonarvoista. Ely-keskuksen edustajat katsoivat, että (esitetyn alustavan tarkistetun kaavaehdotuksen) asemakaavan ratkaisulla toteutuu tarkoituksenmukainen suoja vanhan metsän ja sen luontoarvojen sekä alueen suojeluarvojen turvaamiseksi.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet selostetaan kohdassa 1.3.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

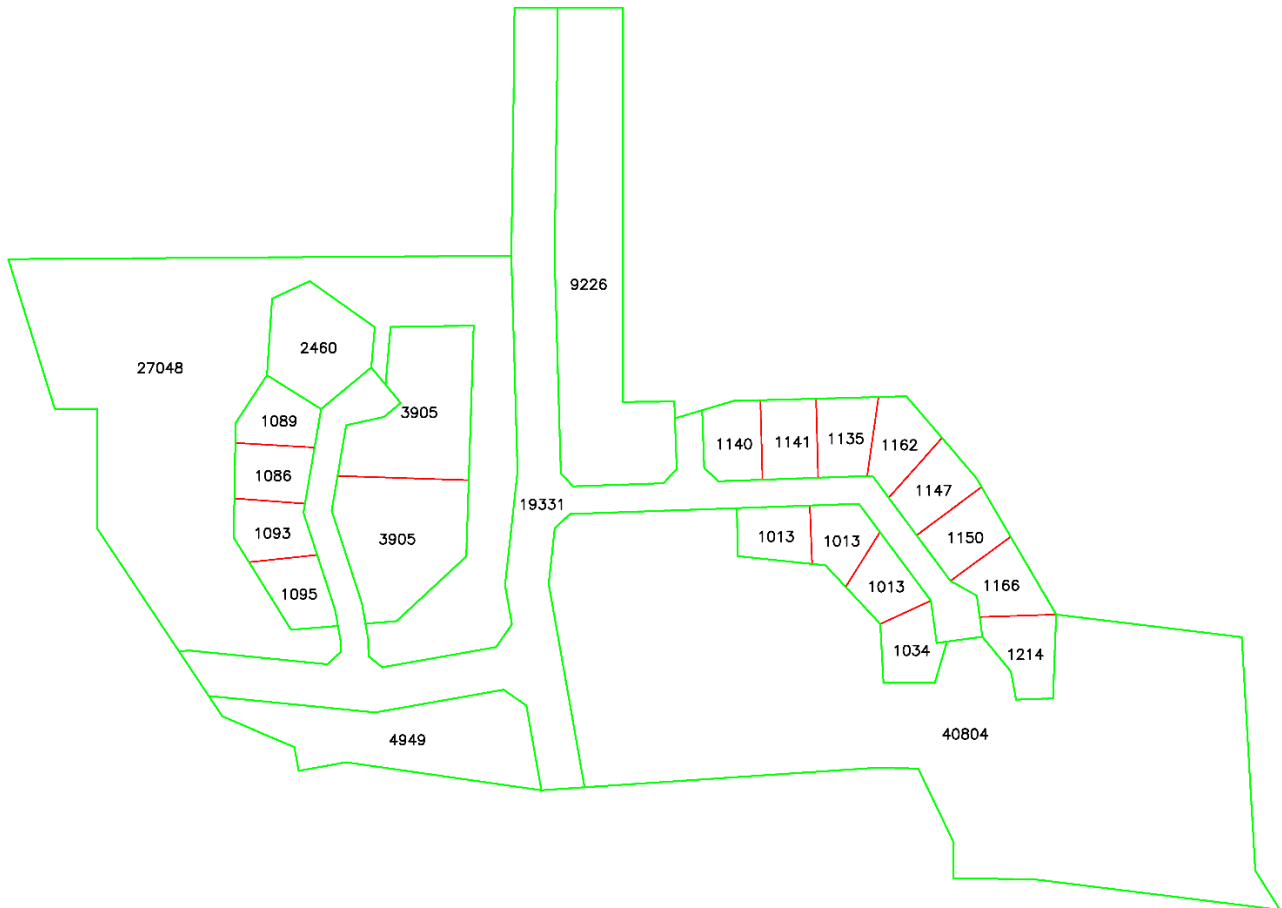
Asemakaava käsittää korttelialueet 16 uutta erillispientalotonttia varten (AO), yhden uuden asuinpientalotontin (AP) ja kaksi uutta tonttia rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia varten (AR).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hulevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristöhaittoja. Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tonteilla ja johdetaan asemakaava-alueen avo-ojia pitkin laskuosiin. Kaavakarttaan on osoitettu pilaantumattomien hulevesien johtamisen ja imeyttämisen ojien ja alaiden sarjan ohjeellisia osa-alueita alueen luonto- ja suojeluarvot huomioiden. Asemakaavan pinta-alasta on osoitettu noin

63 prosenttia lähivirkistysmetsäksi, jossa ympäristö säilytetään (VL/s-1). Viheralueiden laajuus on hulevesien tehokkaassa imeyttämisessä tärkeä tekijä.

5.3 Aluevaraukset



Kuva 13. Asemakaavan rakenteen pinta-alakartta (m²).

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Erillispientalojen (AO) korttelialueiksi on varattu yhteensä 16 tonttia kortteleista 56, 58 ja 59. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$, ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Tonttien pinta-alat ovat noin 1 013–1 214 m². Alueelle voidaan rakentaa enintään kaksi asuntoa.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Asuinpientaloille on varattu yksi tontti kortteliin 56. Tontin pinta-ala on 2 460 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$, ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, joissa on enintään kolme asuntoa/rakennus, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Korttelista 57 on varattu kaksi tonttia rivitaloille. Tonttien pinta-ala on noin 3 905 m². ja niiden yhteenlaskettupinta-ala on 0,7811 hehtaaria. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,30$, ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysmetsä, jossa ympäristö säilytetään (VL/s-1)

- Lähivirkistysmetsä on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena muun muassa vanhan metsän ja sen luonto- ja suojeluarvojen sekä liito-oravan elinympäristöjen yhteytenä toimimisen turvaamiseksi. Eri toimintojen rakentamista ja luontoarvojen suojelemista varten osoitetut osa-alueiden rajat on otettava huomioon.
- Reittejä, jotka on lähivirkistysmetsässä osoitettu erillisellä kaavamerkinnällä, voidaan kunnossapitää alueen luonto- ja suojeluarvot huomioon ottaen.
- Alueelle saa sijoittaa aluetta palvelevia enintään 10 m²:n kokoisia yhdyskuntateknisiä laitteita alueen luonto- ja suojeluarvot huomioon ottaen. Laitteet on kuitenkin sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydelle asuintontin rajasta.
- Metsänhoitotoimenpiteitä voidaan tehdä vain, jos niitä edellytetään alueen tehtävän turvaamiseksi tai alueen luonto- ja suojeluarvojen varmistamiseksi.

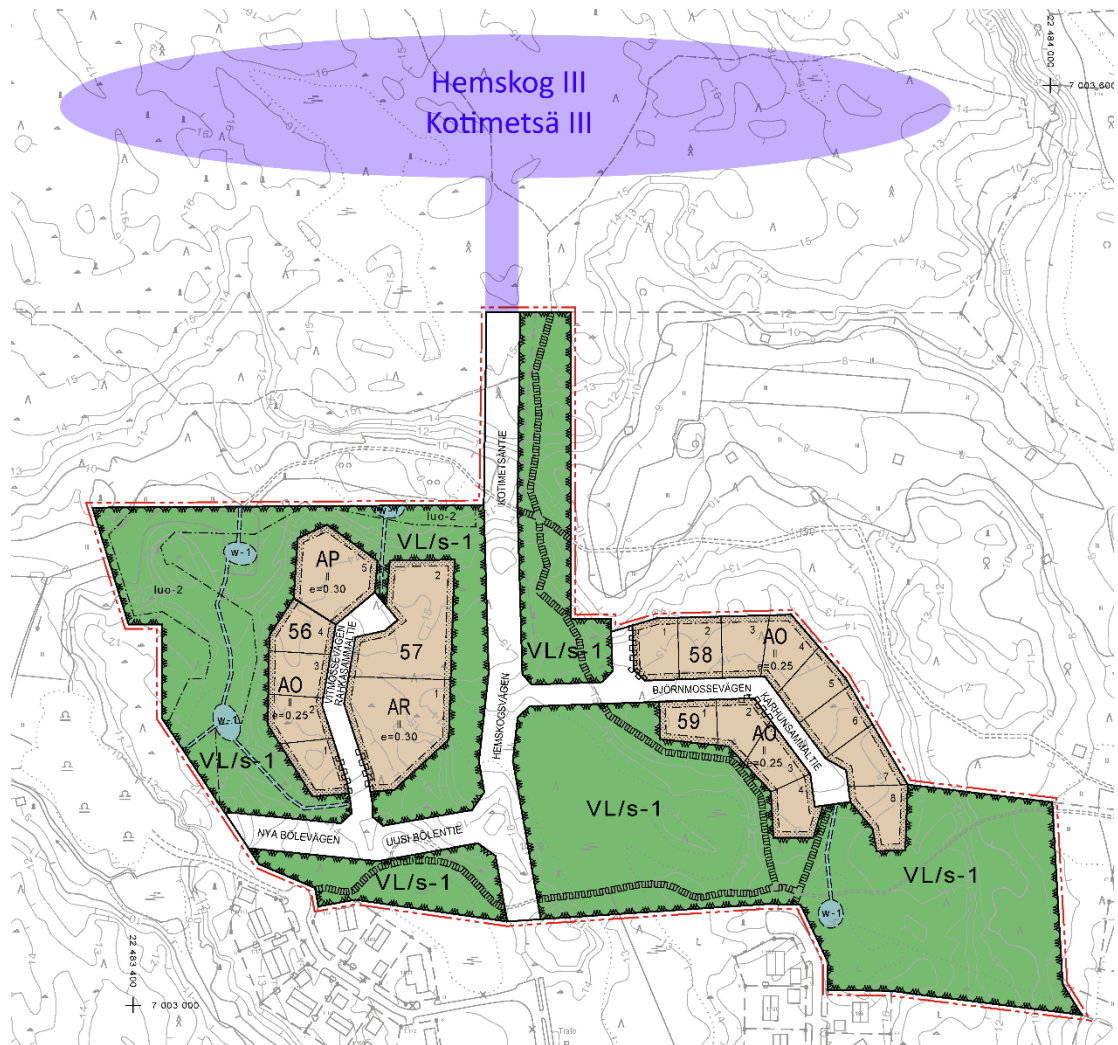
Tarkoitukseen on varattu yhteensä neljä aluetta, jotka käsittävät yhteensä 8,2027 hehtaaria. Alueille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, vesilain nojalla suojeltu vesialue (luo-2) ja ohjeellinen osa-alue pilaantumattomien hulevesien johtamiseen ja imeyttämiseen w-1.

Katualueet

Asemakaavan katualueella on kaksi kokoojakatua (Kotimetsäntie ja Uusi Bölentie) ja kaksi tonttikatua (Karhunsammaltie ja Rahkasammaltie). Tonttikatu Karhunsammaltieltä on lisäksi osoitettu nimeämätön kadunosa. Asemakaavassa on yhteensä noin 1 000 metriä uusia katua. Katualueet muodostavat yhteensä 1,9331 hehtaaria.

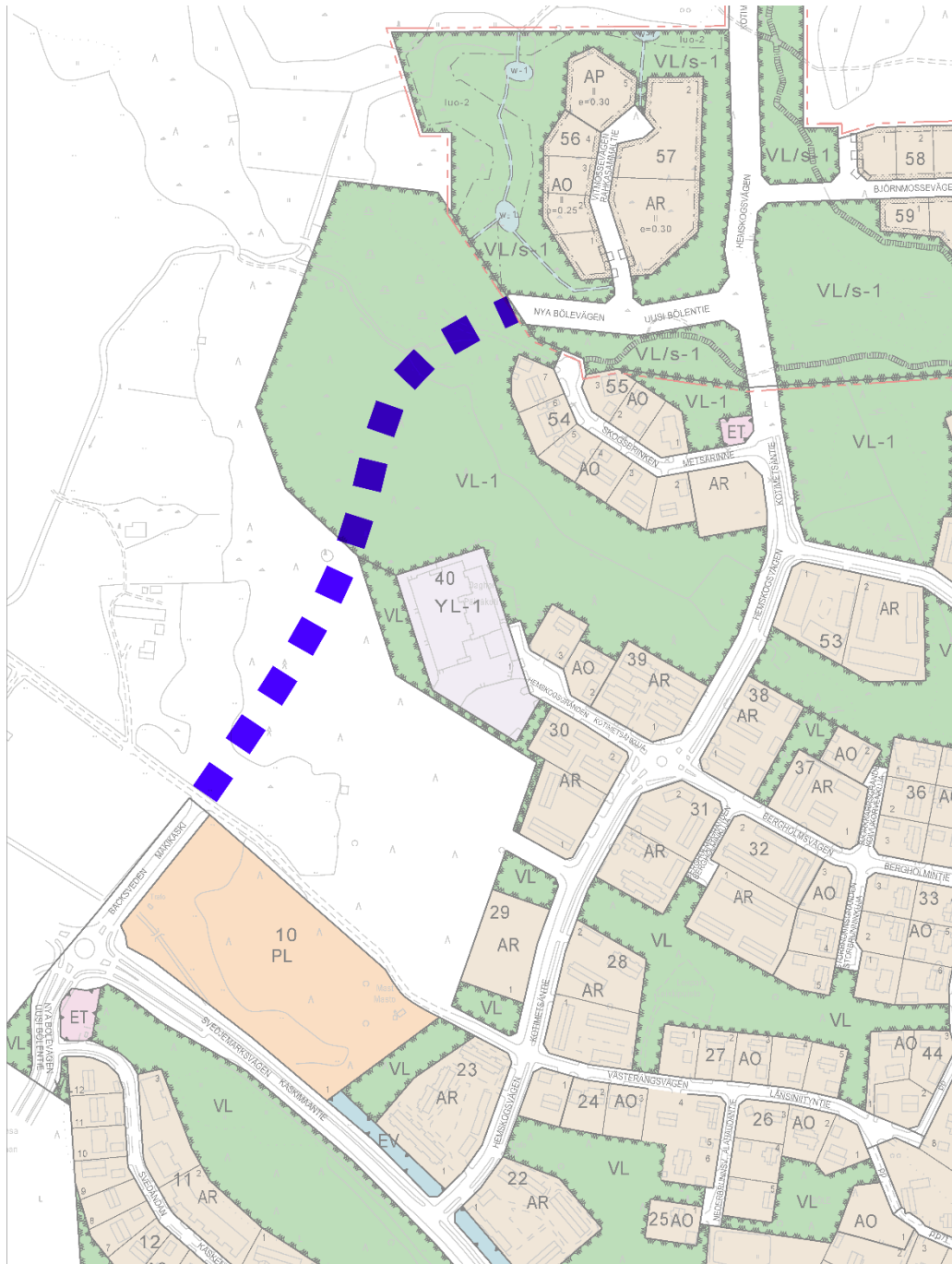
Kotimetsä II -asemakaava-alueen yhdistää toteutettuun Kotimetsä I -asemakaava-alueeseen etelän suunnasta tuleva kokoojakatu Kotimetsäntie.

Kokoojakatu Kotimetsäntie jatkuu edelleen pohjoiseen potentiaaliselle tulevalle Kotimetsä III -asuinalueelle. Kotimetsä III -alueen asemakaavoitusta ei ole vielä aloitettu.



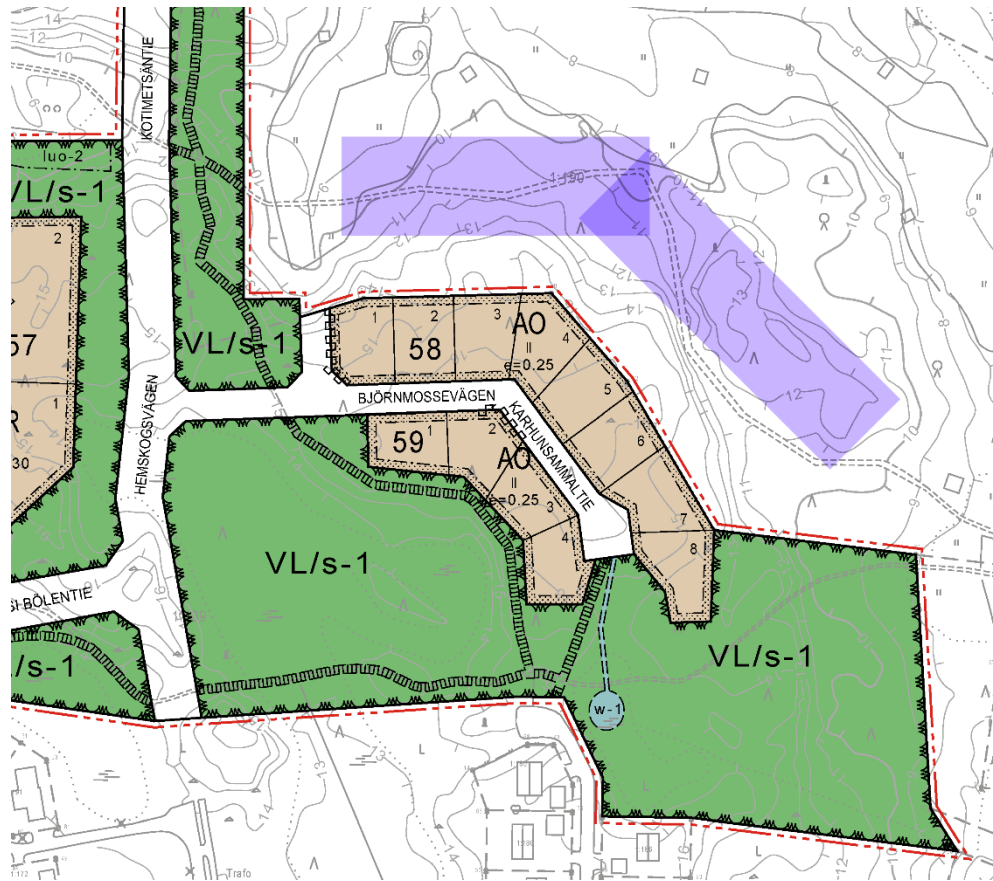
Kuva 14. Kotimetsä III -alue on potentiaalinen tuleva asuinalue Kotimetsä II -alueen pohjoispuolella.

Länsipuolella asemakaava mahdollistaa kokoojakatu Kotimetsäntien yhdistymisen kokoojakatu Uuden Bölentien avulla Kaskimaantien, Uuden Bölentien ja Mäkikaski-kadun olemassa olevaan kiertoiliittymään.



Kuva 15. Kotimetsä II -alueen yhdistyminen Uuteen Bölentiehen. Yhteys on esitetty vain kaavamaisesti.

Pohjoisessa Karhunsammaltien katualue on muodostettu siten, että Karhunsammaltien kautta voidaan tulevaisuudessa päästä suoraan korttelin 58 pohjois- ja koillispuolella sijaitsevalle asemakaavoittamattomalle osa-alueelle. Toimenpide on tehty, jotta hyvällä ennakkoinnilla pystytään tarvittaessa laajentamaan potentiaalinen tuleva asuinalue. Tästä ei kuitenkaan ole tehty mitään päätöstä.



Kuva 16. Potentiaalisen tulevan asuinalueen likimääräinen sijainti. Potentiaalisen tulevan asuinalueen tarkka muotoilu määritetään kyseisen alueen mahdollisesti tehtävässä tulevassa asemakaavoituksessa.

5.4

Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain 9. §:ssä todetaan seuraavaa: *"Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia."*

Kaavoituksen yhteydessä on lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1. §:n mukaisesti varmistettava, että selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaavoitusviranomaisen arvioi, että asemakaavan ratkaisut täyttävät alueidenkäyttölain 54. §:ssä asetetut vaatimukset asemakaavan sisällölle.

Asemakaava on laadittu niin, että se edistää alueiden käytön suunnittelun tavoitteita alueidenkäyttölain 5. §:n edellyttämällä tavalla. Laadittu asemakaava edistää muun muassa mahdollisuuksia turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomiseen. Laadittu asemakaava edistää myös muun muassa yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta, riittävän asuntotuotannon edellytyksiä, mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymiseen sekä yhdyskuntien toimivuutta ja taloudellista rakentamista. Punnitsemalla eri tavoitteiden edistämistä voidaan todeta seuraavaa: Pääosaa tavoitteista edistetään tarkoituksenmukaisella tasolla. Luonnon monimuotoisuutta ja muita luonnonarvoja on kuitenkin priorisoitu korkeammalle, mistä johtuen yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta sekä riittävän asuntotuotannon edellytyksiä on sen sijaan priorisoitu alemmaksi.

Näin ollen todetaan, että valitun asemakaavaratkaisun pääosin muovanneet näkökannat ovat kokonaisarviointi edellä olevasta, mutta asemakaavoituksen vuorovaikutuksessa esiin tulleiden luonnonarvojen, topografian ja

virkestysmahdollisuuksien merkityksen voidaan katsoa olleen tärkeimmät syyt valitun kaavaratkaisun laatimisessa.

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelussa on pyritty säilyttämään vuonna 2023 laaditussa ja vuonna 2025 täydennetyssä luontoselvityksessä esitetyt luonnonarvot.

Metsälain (1093/1996) 2. §:n 6. kohdan mukaan lakia ei sovelleta ”*oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen ja virkestyskäyttöön osoitettuja alueita*”. Kaikki asemakaavassa osoitetut tontit ja katualueet on Bölen osayleiskaavassa osoitettu kaavamerkinnällä AP1, minkä johdosta metsälaki ei voi rajoittaa osoitettua kaavaratkaisua. Asemakaavassa osoitettu viheraluerakenne on pinta-alaltaan merkittävän suuri suhteessa asemakaava-alueen kokonaispinta-alaan. Osoitettu viheraluerakenne turvaa tarkoituksenmukaisesti biologisen monimuotoisuuden ja metsälain määritelmän mukaan erityisen tärkeät elinympäristöt taikka ympäristöt, joissa esiintyy suurempi määrä uhanalaisia tai vaarantuneita lajeja, ekologiaa käytäviä tai kohteita, jotka erottuvat ympäröivästä ympäristöstä erityisolosuhteiden takia.

Kaavamerkinnän lähivirkestysmetsä, jossa ympäristö säilytetään (VL/s-1), muotoilulla selkiytetään, että lähivirkestysmetsä on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena muun muassa vanhan metsän ja sen luonto- ja suojeluarvojen sekä liito-oravan elinympäristöjen yhteytenä toimimisen turvaamiseksi. Osa-aluemerkinnät w-1 ja luo-2 antavat samassa yhteydessä lisäohjausta alueen luonto- ja suojeluarvojen huomioon ottamiseen.

Lahokaviosammaleen esiintymä on todettu alueella, joka on kaavaehdotuksessa 16.10.2024 osoitettu tonttimaaksi ja katualueeksi. Osa-alueen maankäyttöä on tarkistettu tarkistettu vuonna 2025 täydennetyn luontoselvityksen perusteella niin, että se turvaa lajin elinympäristön. Kaikki muut Laji.fi-sivustolle lahokaviosammaleesta kirjatut havainnot ovat alueilla, jotka on asemakaavassa osoitettu lähivirkestysmetsäksi, jossa ympäristö säilytetään (VL/s-1). Kaavamääräystä VL/s-1 on tarkistettu tarkoituksenmukaisen suojelun antamiseksi lahokaviosammaleen levinneisyysalueille.

Luonnonarvot turvataan näin ollen kaavamerkinnällä lähivirkestysmetsä, jossa ympäristö säilytetään (VL/s-1). Ne alueet, jotka on luontoselvityksessä määritelty lakisääteistä suojelua nauttiviksi, on asemakaavassa osoitettu kokonaisuudessaan mainitulla kaavamerkinnällä lähivirkestysmetsä, jossa ympäristö säilytetään (VL/s-1). Norot ovat puolestaan suojeltuja vesilain (587/2011) 11. §:n nojalla ja ovat lisäksi osa-aluemerkinnöin w-1 ja luo-2 osoitettu huomiota ja suojelua vaativiksi.

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Sillä arvioidaan kuitenkin olevan merkittäviä positiivisia vaikutuksia tunnistettujen luonto- ja suojeluarvojen suojeluun asemakaavan kaavamerkintöjen tuomalla turvalla.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla jatketaan Bölen asuinalueen laajentamista osayleiskaavan mukaisesti. Asemakaava on Bölen osayleiskaavan mukaisesti jo rakennetun Kotimetsä 1 -alueen jatke.

Laadittu asemakaava edistää muun muassa mahdollisuuksia turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomiseen.

Asemakaavalla arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne koko Kotimetsän alueelle lisääntyy, kun asemakaava-alue on toteutettu. Asemakaava mahdollistaa Kotimetsän alueelle kuitenkin uuden kokoojakadun (Uusi Bölentie), jonka toteuttaminen vähentää Kotimetsä I -asuinalueen läpi kulkevaa liikennettä. Uusi Bölentie -kokoojankadun toteuttaminen edellyttää kuitenkin, että kokoojakadun reitin varrella olevat osa-alueet, joissa ei ole vielä asemakaavaa, asemakaavoitetaan. Kun kokoojakadun koko reitti on asemakaavoitettu, katusuunnitelma voidaan tehdä ja kokoojakatu toteuttaa. Kokoojakadun toteutustarve ei ole riippuvainen tästä asemakaavoituksesta, vaan tarve syntyy sitä mukaa kuin Bölen osayleiskaavaa toteutetaan, lähinnä Kotimetsä III -asuinalueen asemakaavoituksessa ja sen jälkeisessä rakentamisessa.

Asemakaavassa osoitettu Uusi Bölentie on suunniteltu liittymään asemakaava-alueen lounaispuolella ja Kaskimaantien ja Uuden Bölentien risteykseen toteutetun kiertoliittymän koillispuolella sijaitsevaan Mäkikaski-kadun jo toteutettuun osaan. Mäkikaski-kadun nimi vaihtuu Uudeksi Bölentieksi, koska Mäkikaski on tulevaisuudessa Uuden Bölentien jatke. Katuyhteyden on tarkoituksena toimia lähialueen katuverkon kokoojakatuna ja palvella Bölen ja Sepänkylän tienkäyttäjiä sekä parantaa muun tieverkon saavutettavuutta. Toimenpide on välttämätön, koska Kaskimaantien ja Metsämäki-kadun välissä sijaitseva Kotimetsäntien osa ei ole kokoojakaduksi tarkoituksenmukainen. Tässä on otettu huomioon maankäytön laajuus, etenkin asuinalueiden koko ja katuyhteys julkiseen lähipalveluun (varhaiskasvatus).

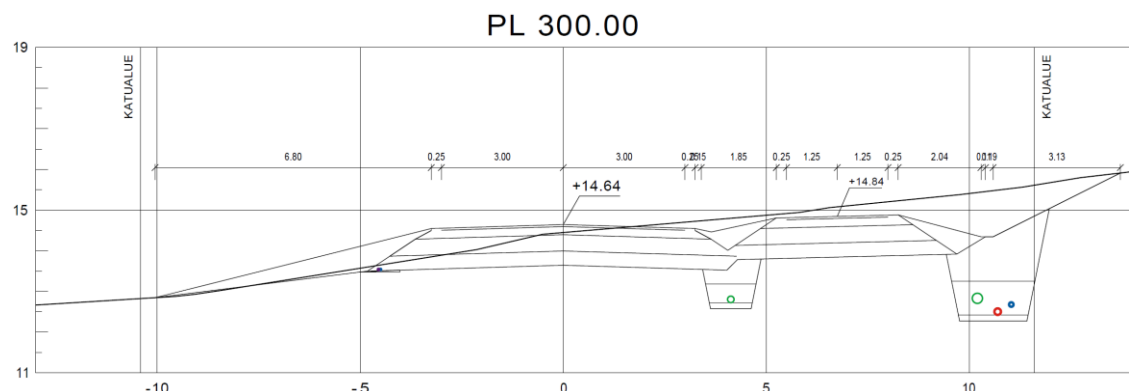
Toimenpiteellä täsmennetään näin ollen osayleiskaavan yleispiirteistä suunnittelua asemakaavan tarkemmalla suunnittelulla vaihteittain ja tarkoituksenmukaisesti.

Alla olevassa kuvassa esitetään alueen tarkoituksenmukainen tulevaisuuden kokoojaväylien verkosto, jota on laaditussa liikenneselvityksessä tutkittu tarkemmin. Alueen olemassa olevat kadut ja tiet on merkitty sinisellä ja alustavat uudet katu- ja tielinjat punaisella. Kuva on Karperöntien ja Bölentien välistä katuosuutta koskevan asemakaavan liikenneselvityksestä.



Kuva 17. Ote liikenneselvityksestä.

Kotimetsäntien ja Uuden Bölentien kokoojakadut on tarpeen toteuttaa samalla tavoin kuin Kotimetsäntie on toteutettu Kotimetsä I -alueen halki. Tällä tavoin mahdollistetaan kaikkien liikennemuotojen turvallinen ja tarkoituksenmukainen liikennevirta.



Kuva 18. Poikkileikkaus Kotimetsäntiestä Kotimetsä I -alueen pohjoisosassa.

Tonttikaduille Rahkasammaltie ja Karhunsammaltie ei tarvitse toteuttaa erillistä kävely- ja pyöräilytietä.

Asemakaavalla arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia asemakaava-alueen liikenteeseen ja myös yhdyskuntarakenteen kokonaisuutena huomioiden.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Laadittu asemakaava edistää myös muun muassa yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta, riittävän asuntotuotannon edellytyksiä, mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymiseen sekä yhdyskuntien toimivuutta ja taloudellista rakentamista. Punnitsemalla eri tavoitteiden edistämistä voidaan todeta seuraavaa: Pääosaa tavoitteista edistetään tarkoituksenmukaisella tasolla. Luonnon monimuotoisuutta ja muita luonnonarvoja on kuitenkin priorisoitu korkeammalle, mistä johtuen yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta sekä riittävän asuntotuotannon edellytyksiä on sen sijaan priorisoitu alemmaksi.

Karkea kustannuslaskelma kunnan infrastruktuurin rakentamisesta asemakaava-alueelle:

- Pääkatu, jonka varrella kävelyn ja pyöräliikenteen väylä, noin 575 metriä, hinta 1 200 euroa/metri.
- Pihakatu noin 430 metriä, hinta 800 euroa/metri.

Katuverkon toteutuksen kokonaishinta on näin ollen noin 1 034 000 euroa.

Karkea tulolaskelma asemakaava-alueen tonteista:

- Erillispientalojen korttelialueet (AO)
tonttipinta-ala 17 690 m², hinta 25 euroa/m²= 442 250 euroa
- Asuinpientalojen korttelialue (AP)
tonttipinta-ala 2 460 m², hinta 28,5 euroa/m²= 70 110 euroa
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)
tonttipinta-ala 7 811 m², hinta 35 euroa/m²= 273 385 euroa

Tonttimyynnin yhteenlasketut tulot ovat yhteensä 785 745 euroa.

Tonttivuokrauksen vuositulot ovat 46 157 euroa/vuosi, kun vuosivuokra on AO-tonteista 5 prosenttia ja AP- ja AR-tonteista 7 prosenttia.

Tonttihintojen tarkistus on ajankohtainen, ja tonttien myynnistä ja vuokraamisesta saatavien tulojen odotetaan lisääntyvän.

Kunnallistekniikan rakentaminen asemakaava-alueelle on kallista maasto-olosuhteiden ja maaperän vuoksi. Teoreettisia kustannuksia on sen vuoksi

pidettävä karkeasti ohjeellisina. Yhdyskuntataloudellisten menojen vähentämiseksi kaavaratkaisu on asemakaavoituksessa optimoitu tarkoituksena pitää katuverkko mahdollisimman lyhyenä mutta saada kuitenkin samalla Kotimetsän alueelle kokonaisuutena toimiva kaavaratkaisu.

Asemakaava-alueen toteutuksesta aiheutuu kustannuksia mutta myös tuottoja kunnalle asukkaiden, liittymämaksujen ja kiinteistöverojen muodossa, joita ei ole huomioitu edellä olevassa karkeassa yhdyskuntataloudellisessa laskelmassa.

Asemakaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia yhdyskuntataloudelle.

5.4.5 Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavoitusta ohjaavan yleispiirteisen suunnittelun mukaan kyseessä oleva metsäalue asemakaavoitetaan pääasiassa pientaloasumiseen, mutta asemakaavassa osoitetaan huomattava osa kaava-alueen kokonaispinta-alasta lähivirkistysmetsän alueiksi, joissa ympäristö säilytetään (VL/s-1). Kunta varmistaa asemakaavalla näin ollen, että metsäalue, jonka etenkin useat lähialueella asuvat kokevat arvokkaana, voidaan säilyttää myös käytännössä laajemmin kuin oikeastaan edellytetään. Asemakaavalla ja osoitetulla lähivirkistysmetsän alueella, jossa ympäristö säilytetään (VL/s-1), varmistetaan myös, että huomattava osa metsäalueesta voidaan säilyttää myös oikeudellisessa mielessä. Ilman asemakaavaa pääosa metsästä voidaan hakata, ja hakkuut itsessään voivat johtaa avohakkuualueisiin. Asemakaava ja lähivirkistysalue tarkoittavat käytännössä, että metsää voidaan vaalia ja hoitaa mutta ei hakata metsätaloustarkoituksiin. Asemakaavalla ja osoitetulla lähivirkistysmetsän alueella, jossa ympäristö säilytetään, kunta varmistaa lisäksi, että yleisö voi käyttää huomattavaa osaa metsäalueesta.

Kaavamerkinnällä lähivirkistysmetsän alue, jossa ympäristö säilytetään (VL/s-1), varmistetaan etenkin kaksi ensisijaista näkökohtaa, jotka ovat asemakaava-alueella tapahtuvan virkistyksen eduksi. Muun muassa varmistetaan merkittävä osa vanhasta metsästä. Lisäksi lähivirkistysmetsään erillisellä kaavamerkinnällä osoitettuja reittejä voidaan kunnossapitää alueen luonto- ja suojeluarvot huomioon ottaen.

Asemakaavaan ei ole osoitettu aluetta leikkipuistolle, koska jo toteutettu Svedenin leikkipuisto sijaitsee kävelyetäisyydellä Länsiniityntiellä noin 600 metrin etäisyydellä asemakaava-alueesta.

Asemakaavalla arvioidaan olevan merkittäviä positiivisia vaikutuksia virkistykselle.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät esitellään kaavaselostuksen kohdassa 5.3 *Aluevaraukset* sekä kokonaisuudessaan kaavakartassa.

5.6 Nimistö

Asemakaavalla alueelle muodostetaan kadut Karhunsammaltie ja Rahkasammaltie. Kadunnimet Kotimetsäntie ja Uusi Bölentie säilyvät.

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 kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ja päätös on saanut lainvoiman.

Mustasaaressa 4.11.2025

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Jim Åkerholm

Mustasaaren kunta
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI