



Sulvan asemakaava

Korttelit 37–40 ja niiden yleiset alueet

Kaavoitusosasto

Luonnos 15.01.2025

Ehdotus 4.11.2025

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

KAABAEHDOTUS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaseloituksen on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
11/2025

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.2	Asemakaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2	YHTEENVETO	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteutus.....	4
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Palvelut	6
3.1.5	Liikenne	6
3.1.6	Virkistys	7
3.1.7	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
3.1.8	Maisemarakenne	7
3.1.9	Hulevedet	7
3.1.10	Tekniset palvelut	8
3.1.11	Maanomistussuhteet	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	13
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.2.1	Osalliset	13
4.2.2	Vireilletulo	13
4.2.3	Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus	13
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.3	Asemakaavan tavoitteet	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3	Aluevaraukset	15
5.3.1	Korttelialueet	15
5.3.2	Muut alueet	15
5.4	Kaavan vaikutukset	16
5.4.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	16
5.4.4	Vaikutukset virkistykseen	16
5.4.5	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	17

5.5	Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset	17
5.6	Nimistö.....	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1	Toteuttamisen seuranta.....	17

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari

Kunnanosa: Sulva (514)

Kiinteistöt ja yleiset alueet:

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

Kaavan nimi: Sulvan asemakaava

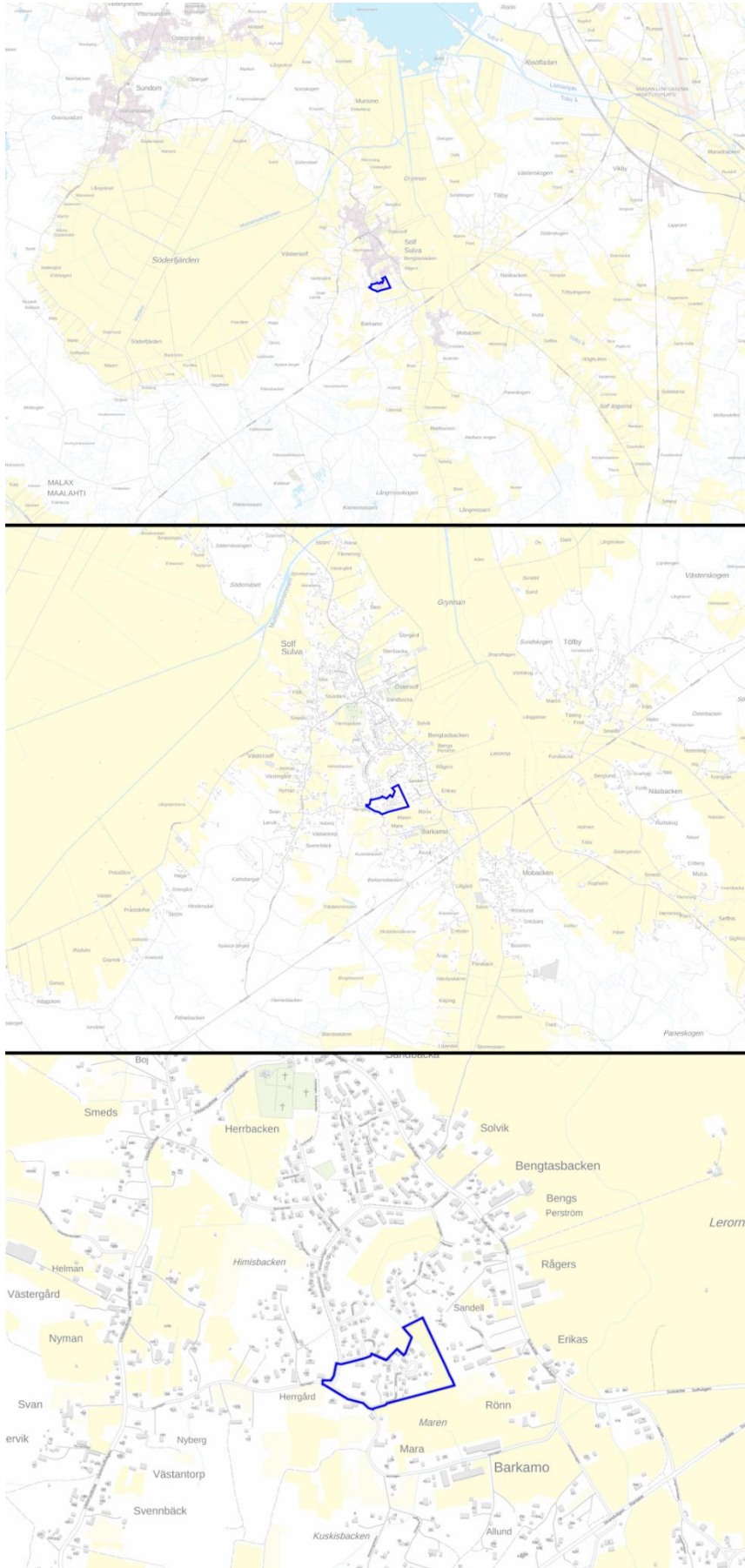
Korttelit 37-40 ja yleiset alueet

Kaavan mittakaava: 1: 2 000

Kaavatunnus: 499-1713/23

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

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



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

1.3 Kaavan tarkoitus

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

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Rakennusinventointi Myrvägen 90
3. Luonnosvaiheen palautteen vastineet.
4. Tilastolomake (asemakaavan hyväksymisen jälkeen)

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

27.2.2024–27.3.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
19.2.2025 § 35	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.
5.3.2025–3.4.2025	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 pyritään antamaan tarkoituksenmukaisia tontteja asutukselle korttelissa 40.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutus ei edellytä kunnalta uusia investointeja.

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon seuraavasti:

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa asemakaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

3.1.2 Luonnonympäristö

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

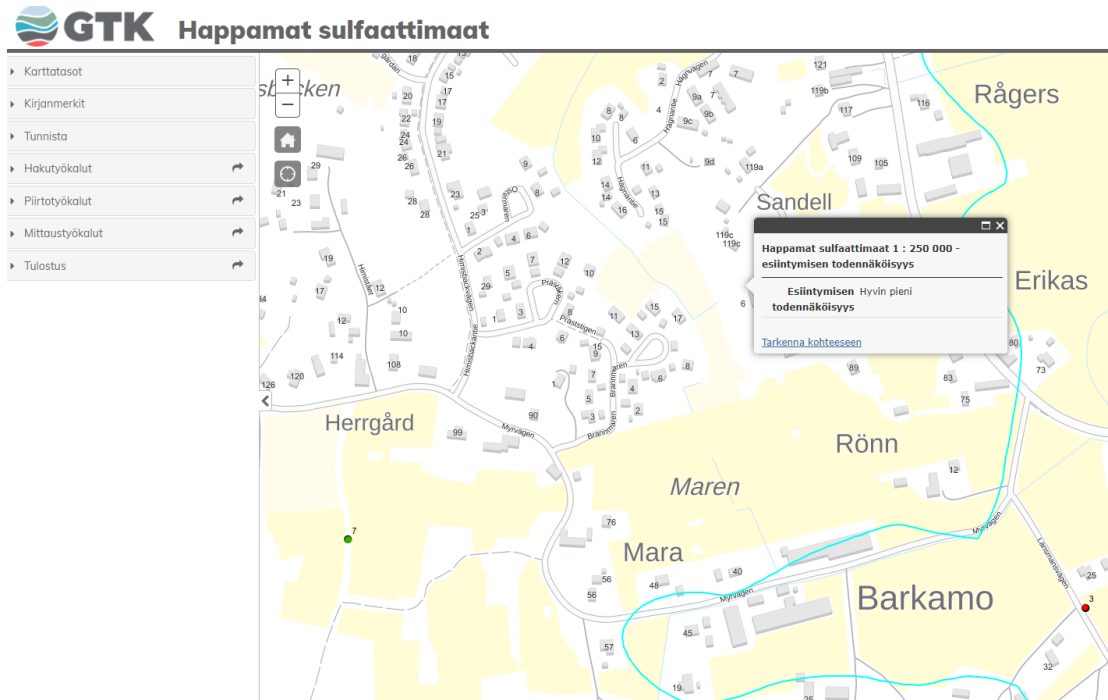


Kuva 2. Maanmittauslaitoksen ortokuva alueesta vuodelta 1952. Kuvasta näkyy, että suurin osa alueesta oli aiemmin peltomaata.



Kuva 3. Maanmittauslaitoksen ortokuva alueesta vuodelta 2021.

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



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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

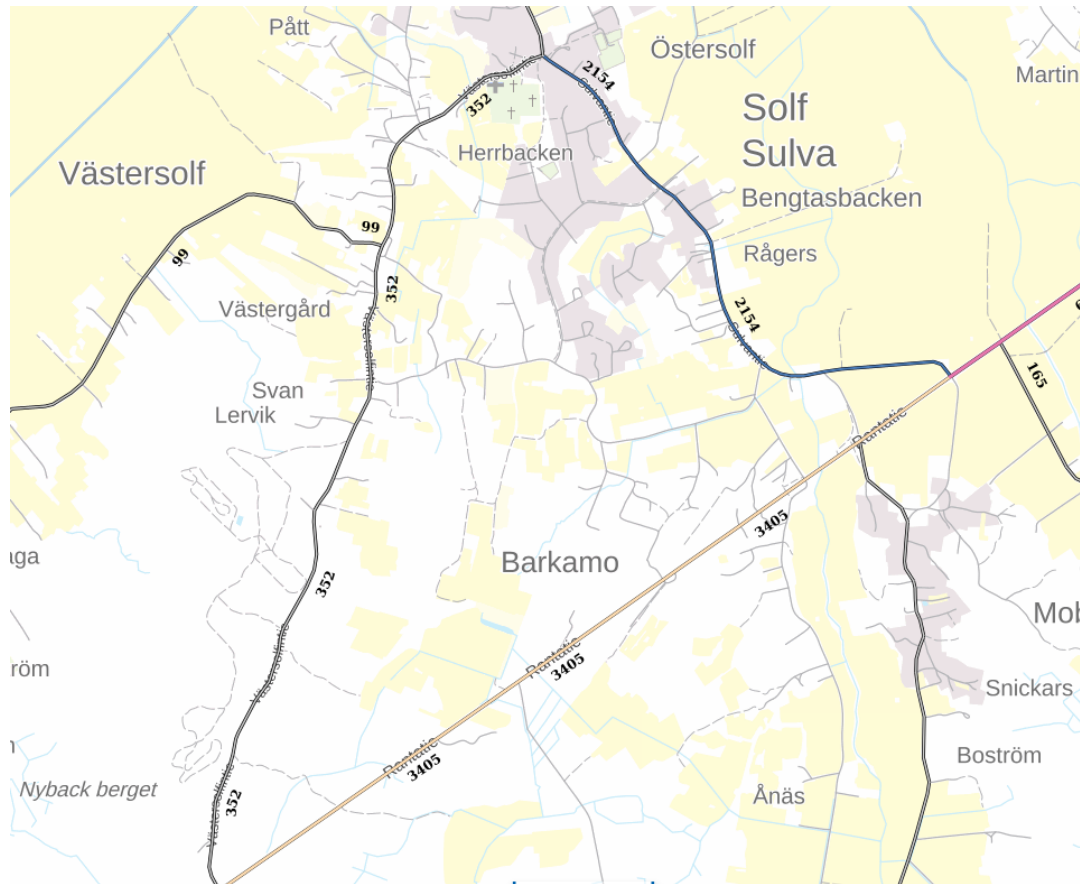
Korttelin 40 alueella on aiemmin sijainnut 1950-luvulla rakennettu maatalan talouskeskus, mutta maataloustoimintaa ei ole ollut moneen vuoteen. Muilta osin asemakaava-alue käsittää lähinnä 2000-luvulla rakennettua omakotitaloasutusta.

3.1.4 Palvelut

Sulvan keskustassa noin 1 km kaava-alueesta luoteeseen on ruotsinkielinen alakoulu, esikoulu, päiväkoti 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.



Kuva 5. Valtion tieverkosto Sulvan alueella, vuorokausiliikenne mustin luvuin.

3.1.6 Virkistys

Noin 1 kilometri asemakaava-alueen lounaispuolella on kesäaikaan käytettävissä pururata ja talviaikaan hiihtolatu. Sulvan keskustassa on jääkiekkokaukalo, jalkapallokenttä ja maauimala. Tallbackenin leikkipuisto on kävelyetäisyydellä noin 900 metriä alueesta pohjoiseen. Asemakaava-alueella on leikkipuistoksi (VK) osoitettu alue, jota ei ole kuitenkaan koskaan toteutettu.

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita tai alueita. Asemakaava-alueella ei ole myöskään muinaismuistoja.

3.1.8 Maisemarakenne

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

3.1.9 Hulevedet

Asemakaava-alueen hulevedet johdetaan tonteilta tonttikatujen kautta Myrdiketiin. Myrdiketin kautta hulevedet johdetaan joko pohjois- tai eteläsuuntaan edelleen Sulvanjokeen. Alueen pohjaveden taso on huomioitava hulevesien hallintajärjestelmän suunnittelussa.

3.1.10 Tekniset palvelut

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

Osa korttelin 40 nykyisistä kunnallistekniikan johdoista on tulevaa kunnossapitoa ajatellen sijoitettu epätarkoituksenmukaisella tavalla; johdot on vedetty osittain naapuritonttien poikki. Tulevissa johtotoissa johdot pitäisi sijoittaa niin, että liittymispiste johtoverkkoon on kullakin tontilla katualueeseen rajautuvalla tontin osalla.

3.1.11 Maanomistussuhteet

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

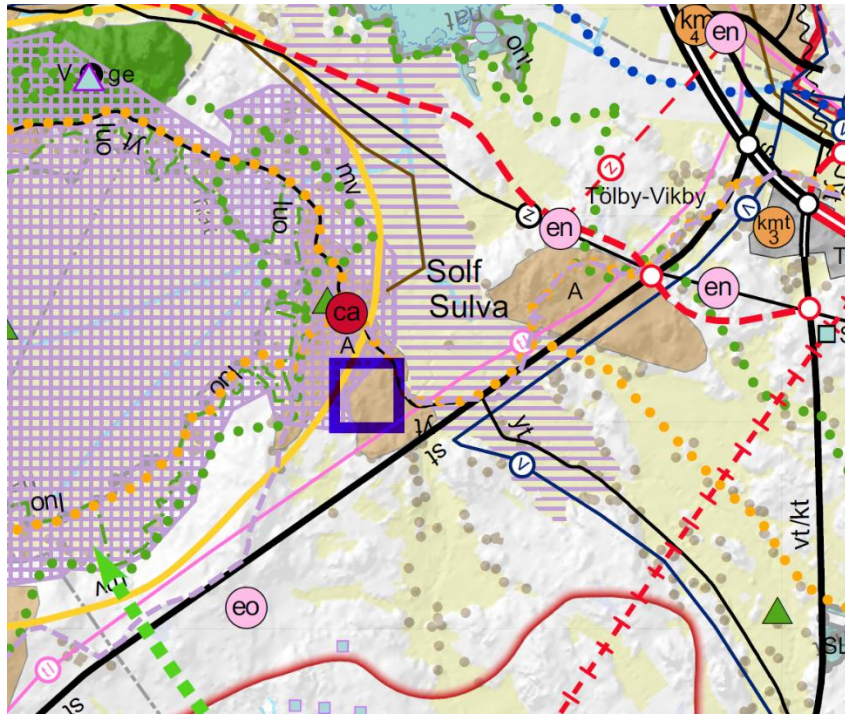
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Maakuntakaava 2050



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

Pohjanmaan liitto kuvaa maakuntakaavaa 2050 verkkosivuillaan 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.

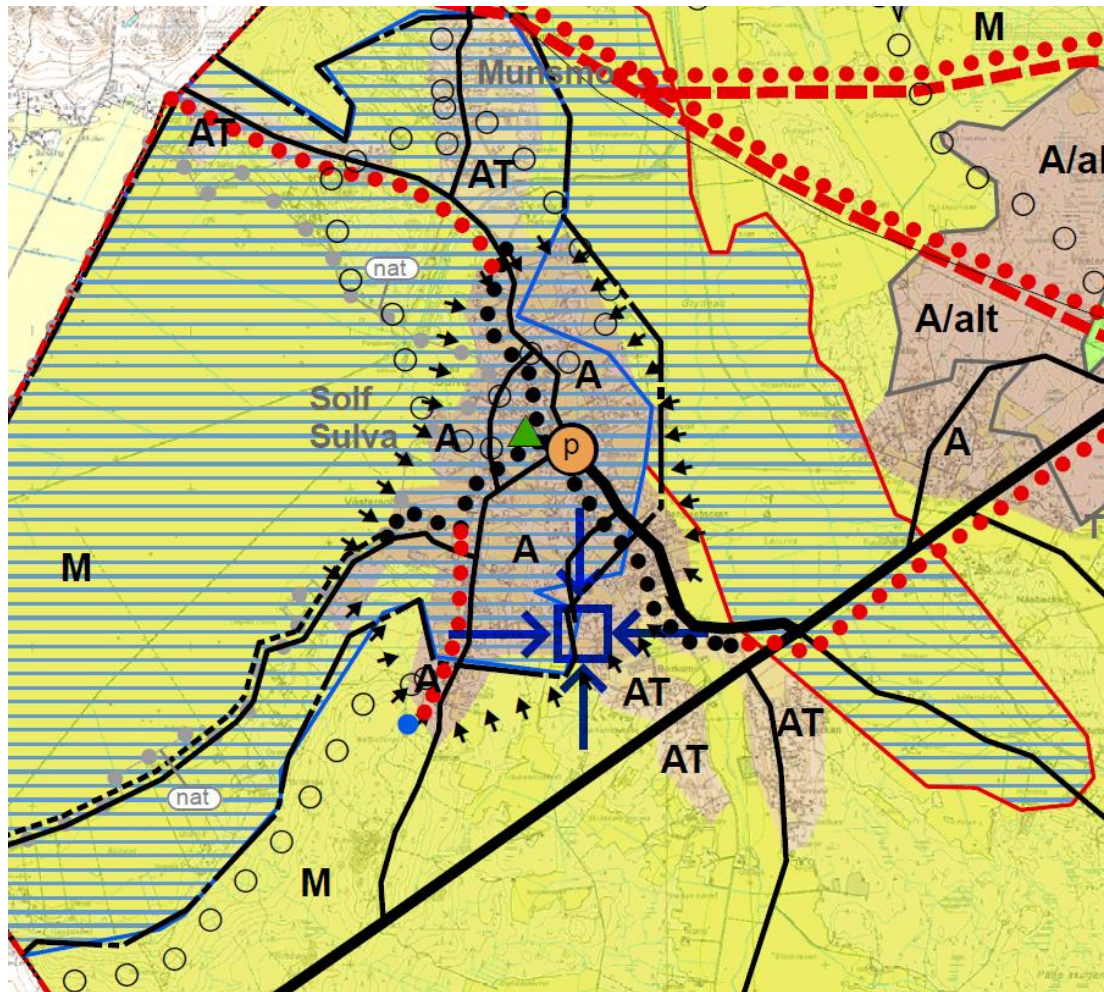
Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

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

Maakuntakaavassa asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset:

taajamatoimintojen alue, Vaasa–Seinäjoki -kehittämisyöhyke, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen alue, Vaasan kaupunkikehittämisen yöhyke, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja lentoliikenteen estevapaa yöhyke.

Strateginen yleiskaava

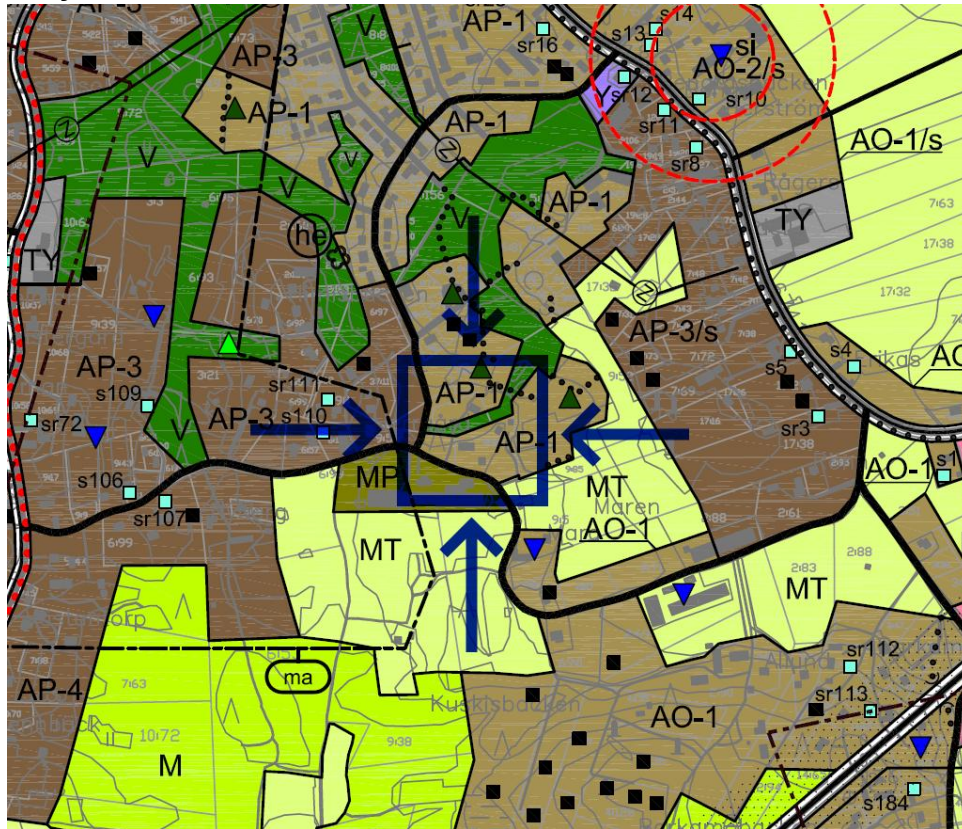


Kuva 8. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti strategisessa yleiskaavassa on merkitty sinisellä neliöllä.

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

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

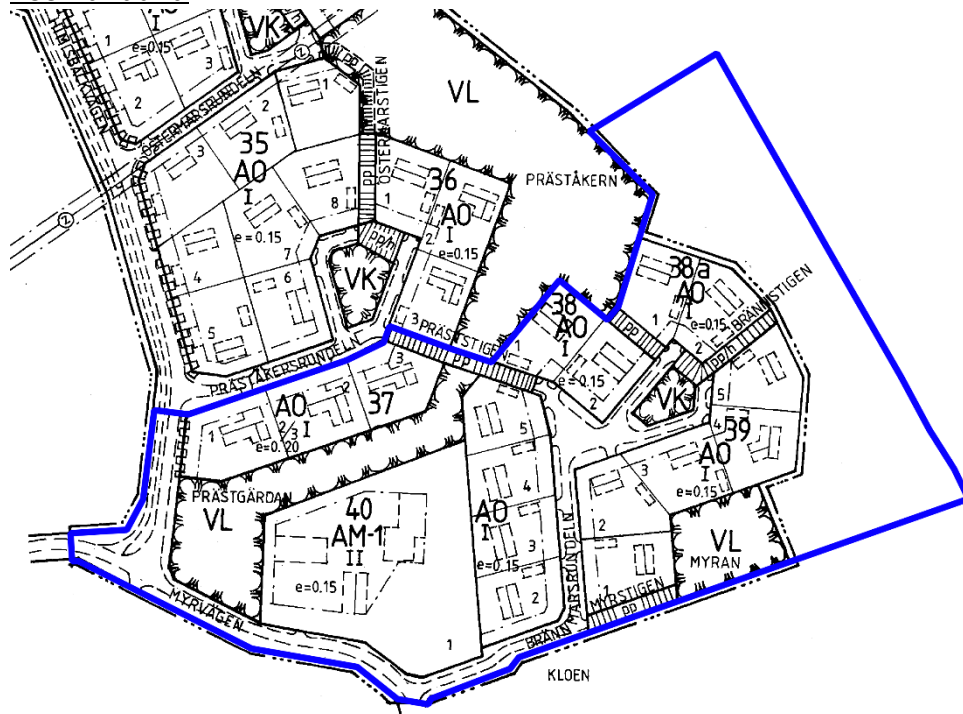
Osayleiskaava



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

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

Asemakaava



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

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

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

Rakennusjärjestys

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

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

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

Pohjakartta

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

Rasitteet

Asemakaava-alueella ei ole rasitteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

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

4.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 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 27.2.–27.3.2024. Nähtävilläolon aikana jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide.

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

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

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

Viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

Valmisteluvaihe: Asemakaavan luonnos on ollut nähtävillä 5.3.–3.4.2025. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet ovat asemakaavan liitteinä 3.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx-xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto XXXX. Lisäksi saatiin xxxx muistutusta. Viranomaisneuvottelu järjestettiin xx.xx.xxxx/viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

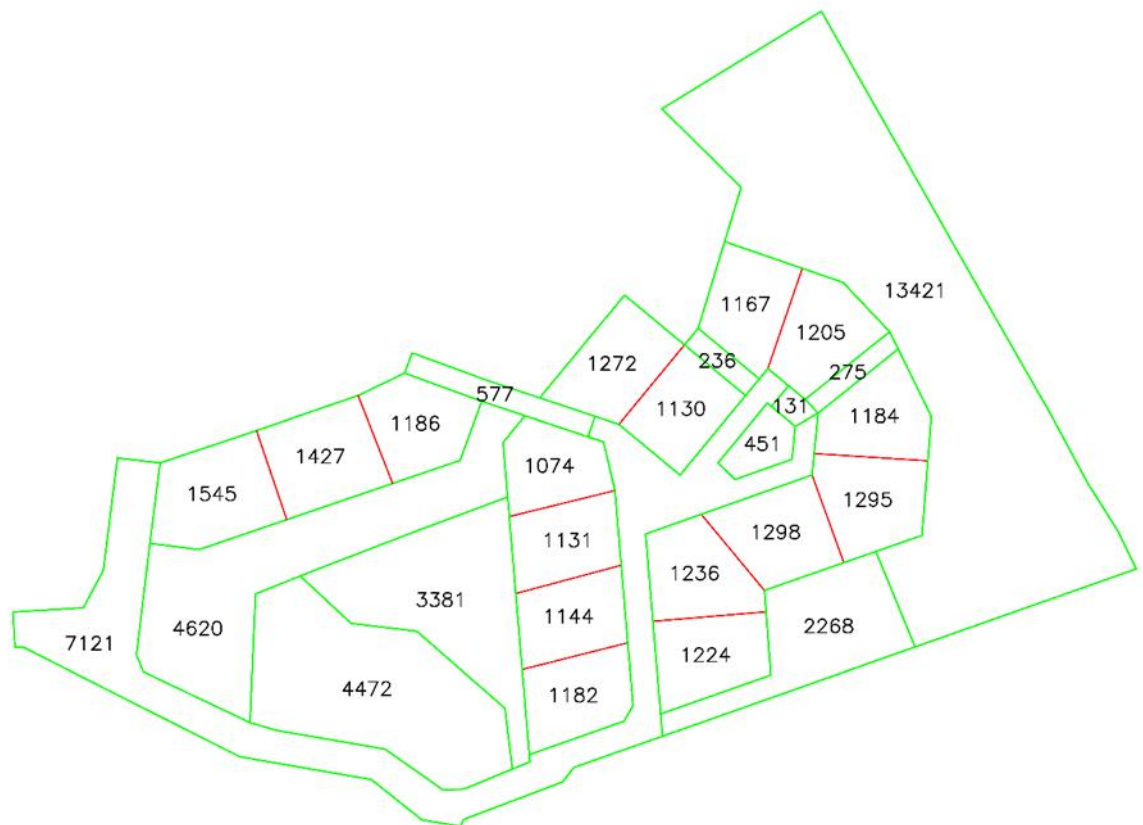
4.3 Asemakaavan tavoitteet

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

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



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

5.1.1 Mitoitus

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kunta vastaa hulevesien hallinnasta asemakaavoitetuilla alueilla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialueita varten on varattu 17 tonttia kortteleista 37–40. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,15-0,20$, ja yksi- ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,1236–0,3381 hehtaaria, ja niiden yhteispinta-ala on 2,3082 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialue (AO-3)

Erillispientalojen korttelialuetta varten on varattu yksi tontti korttelista 40. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,15$, ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Tontin pinta-ala on noin 0,4472 hehtaaria.

- Kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa, jolla uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet on sopeutettava ympäristön ominaispiirteisiin.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Tähän tarkoitukseen on varattu yhteensä viisi aluetta, joiden pinta-ala on 0,7851 hehtaaria.

Lähivirkistysalue, niitty (VL-3)

- Osia niittymaasta voidaan käyttää viljelyä, laidunhakoja ja vastaavia varten, edellyttäen, että se ei rajoita merkittävästi alueen käyttöä lähivirkistystarkoituksessa.
- Toiminta ei saa kuitenkaan aiheuttaa merkittävää haittaa viereiselle asutukselle. Laidunhakoja koskevana pyrkimyksenä on, että niitä sijoitetaan vain osalle lähivirkistysalueesta ja että eläinlajit ja eläinyksikköjen määrä soveltuvat ihmisten välittömään läheisyyteen.
- Alueelle saa sijoittaa aluetta palvelevia yhdyskuntateknisen huollon rakenteita ja laitteita enintään 10 m²:lle. Ne on sijoitettava vähintään viiden metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Tähän tarkoitukseen on varattu 1,3421 hehtaarin alue.

Tie- ja katualueet

Tähän tarkoitukseen on varattu kolme aluetta, joiden pinta-ala on 0,7829 hehtaaria.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan lähinnä korttelin 40 muutosten perusteella. Lukuun ottamatta Brännmaren-kadun leikkipuiston (VK) muutosta lähivirkistysalueeksi (VL) asemakaavalla ei tehdä jo asemakaavoitettuun alueeseen muutoksia, jotka aiheuttaisivat mainitsemisen arvoisia vaikutuksia.

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen rakennusoikeutta ei muuteta. Korttelin 40 tontti, jolla oli aiemmin AM-1-merkintä, muutetaan asemakaavalla kahdeksi tontiksi, joilla on AO-merkintä. Molemmilla tonteilla on jo omakotitalo.

Korttelin 40 uusi tonttijako on laadittu sen jälkeen, kun korttelin osallisten kanssa on neuvoteltu. Tonttijaossa otetaan huomioon, että olemassa olevia rakennuksia on voitava käyttää ja ylläpitää asianmukaisella tavalla. Ulkoalueet voivat kuitenkin vaatia jonkin verran maarakennustöitä, jotta ne vastaavat säilytyspaikkojen ja pysäköintipaikkojen tarpeisiin, jotka osallisten taholta on mainittu.

Kaavan yleismääräyksiä on täydennetty pelastuslaitoksen lausunnon perusteella seuraavalla määräyksellä:

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

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

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

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

5.4.4 Vaikutukset virkistykseen

Aiemmin osoitettu leikkipuisto (VK) muuttuu asemakaavalla lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysaluetta ei kuitenkaan toteuteta puistona, mutta leikkiminen ja oleskelu alueella on edelleen mahdollista, koska se säilyy yleisenä alueena.

Toimenpiteet perustuvat pelastuslaitoksen lausuntoon kaavaluonnoksesta ja siihen, että Tallbackenin leikkipuisto on kävelyetäisyydellä.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia virkistykseen.

5.4.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

Leikkipuistoalueen (VK) poistamisesta ja korvaamisesta lähivirkistysalueella (VL) on positiivisia yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

5.5 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Kaavamerkinnot on esitelty tarkemmin kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimistö

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen seuranta

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

Mustasaarella 4.11.2025

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Jim Åkerholm

Mustasaaren kunta
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI