



Sulvan asemakaava

korttelit 35a, 35 ja 36 ja niiden yleiset alueet

Kaavoitusosasto

Luonnos 15.1.2025

Ehdotus 4.11.2025

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

KAABAEHDOTUS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
11/2025

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2	YHTEENVETO	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteutus.....	5
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Palvelut	7
3.1.5	Liikenne	7
3.1.6	Virkistys	7
3.1.7	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	8
3.1.8	Maisemarakenne	8
3.1.9	Happamat sulfaattimaat	8
3.1.10	Hulevedet	8
3.1.11	Tekniset palvelut	8
3.1.12	Maanomistussuhteet	9
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	14
4.2.3	Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus	14
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.3	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.1.1	Mitoitus	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3	Aluevaraukset	16
5.3.1	Korttelialueet	16
5.3.2	Muut alueet	17
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	18

5.4.4	Vaikutukset virkistykseen.....	18
5.4.5	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	18
5.4.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	19
5.5	Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset	19
5.6	Nimi	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1	Toteuttamisen seuranta.....	19

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari

Kunnanosa: Sulva (514)

Kiinteistöt:

- 499-514-9-67 TOMT 3/35 (yksityisomistuksessa)
- 499-514-9-68 TOMT 2/35 (yksityisomistuksessa)
- 499-514-9-69 TOMT 1/35 (yksityisomistuksessa)
- 499-514-9-70 ÖRJANS (kunnan omistuksessa)
- 499-514-9-91 CAMOMILLA (yksityisomistuksessa)
- 499-514-9-94 PRÄSTTORPET (yksityisomistuksessa)
- 499-514-9-104 TROLLBO (yksityisomistuksessa)
- 499-514-9-108 SOLÄNG (yksityisomistuksessa)
- 499-514-9-111 PRÄSTHUS (yksityisomistuksessa)
- 499-514-9-112 PRÄSTÄNG (yksityisomistuksessa)
- 499-514-9-113 MÄNNIKKÖ (yksityisomistuksessa)
- 499-514-9-121 MYRON (kunnan omistuksessa)

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

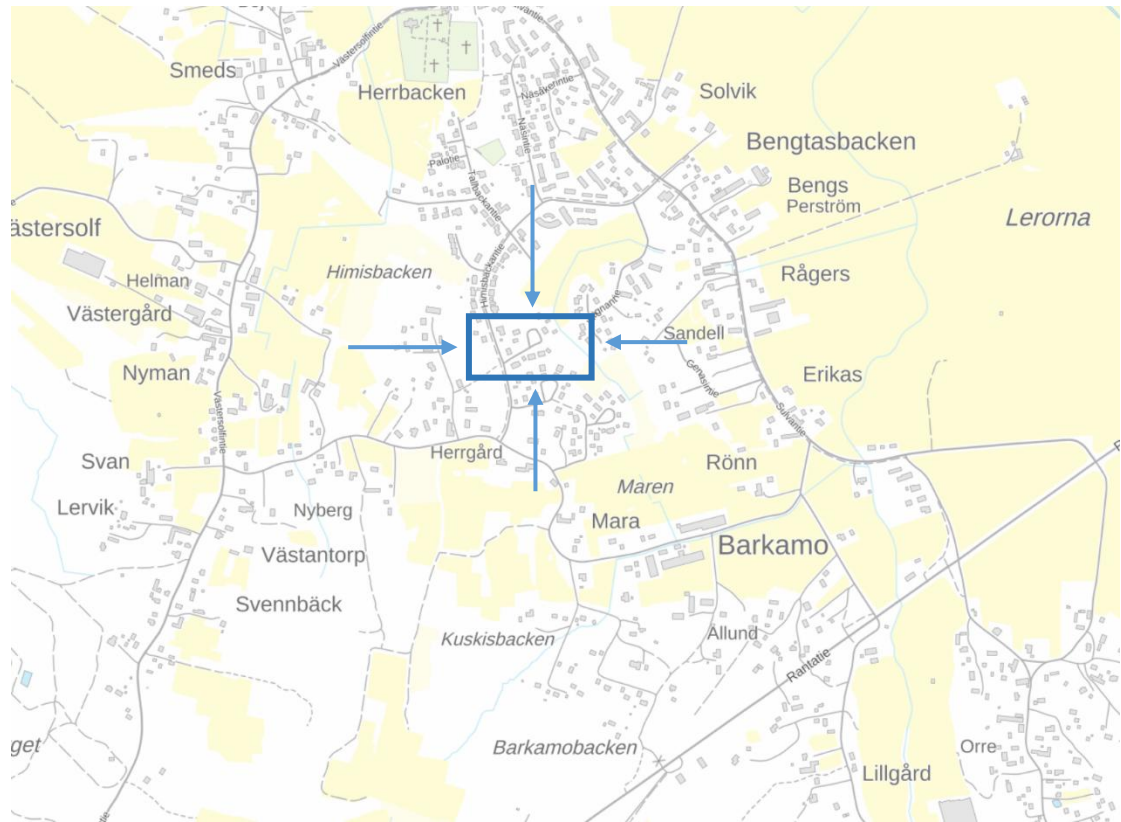
Kaavan mittakaava: 1: 2 000

Kaavatunnus: 499-50/24

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Sulvan kylän eteläosassa.



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

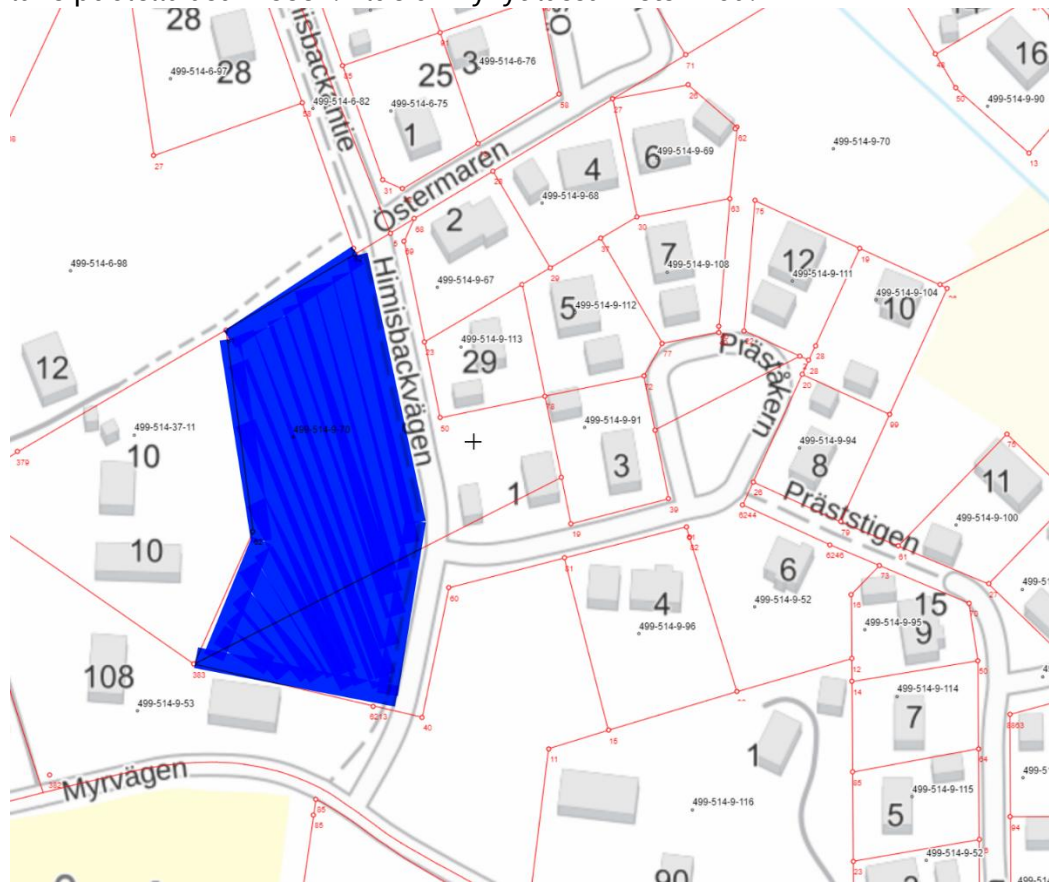


Kuva 2. Näkymä asemakaava-alueesta koilliseen (13.9.2023).

1.3

Kaavan tarkoitus

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



Kuva 3. Himisbackantien länsipuolinen alue on merkitty sinisellä.



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

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

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

4.4.2024–3.5.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
19.2.2025 § 34	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa kaksi vaihtoehtoista asemakaavan luonnosta nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
5.3.2025–3.4.2025	Kaksi vaihtoehtoa asemakaavan luonnokseksi olivat 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

2.3 Asemakaavan toteutus

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

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

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

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

3.1.2 Luonnonympäristö

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



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



Kuva 6. Maanmittauslaitoksen ortokuva alueesta vuodelta 2021.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

3.1.4 Palvelut

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

3.1.5 Liikenne

Liikenne asemakaava-alueelle tulee pääasiassa Myrvägenin ja Himisbackantien kautta. Molemmilta teiltä on suora liittymä Sulvantielle, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne on 2 154 ajoneuvoa, mikä tekee Sulvantiestä Sulvalle ja Sulvalta johtavan liikenteen vilkkaimmin liikennöidyn tien.

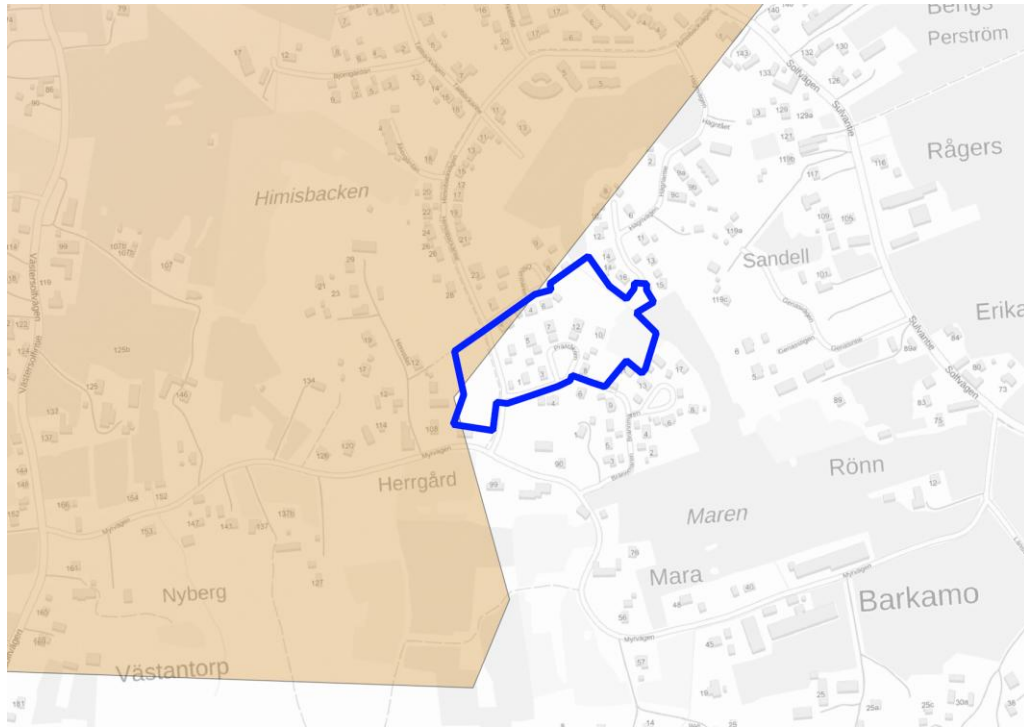
3.1.6 Virkistys

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 800 metriä alueesta pohjoiseen. Asemakaava-alueella on leikkipuistoksi (VK) osoitettu alue, sitä ei ole kuitenkaan koskaan toteutettu.

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavan luoteiskulma sisältyy osittain seuraavien rajaukseen:

- valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), joka on nimeltään Söderfjärdenin viljely- ja kylämaisema
- valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, joka on nimeltään Söderfjärdenin viljelyaukea (VAM120117).



Kuva 7. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY (Söderfjärdenin viljely- ja kylämaisema) ja valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Söderfjärdenin viljelyaukea) osoitettu ruskealla alueella. Kaavan raja on osoitettu sinisellä.

3.1.8 Maisemarakenne

Alue sijaitsee noin 6–13 metriä merenpinnan yläpuolella, ja pääosa siitä on aiemmin ollut peltomaata.

3.1.9 Happamat sulfaattimaat

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

3.1.10 Hulevedet

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

3.1.11 Tekniset palvelut

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

3.1.12 Maanomistussuhteet

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

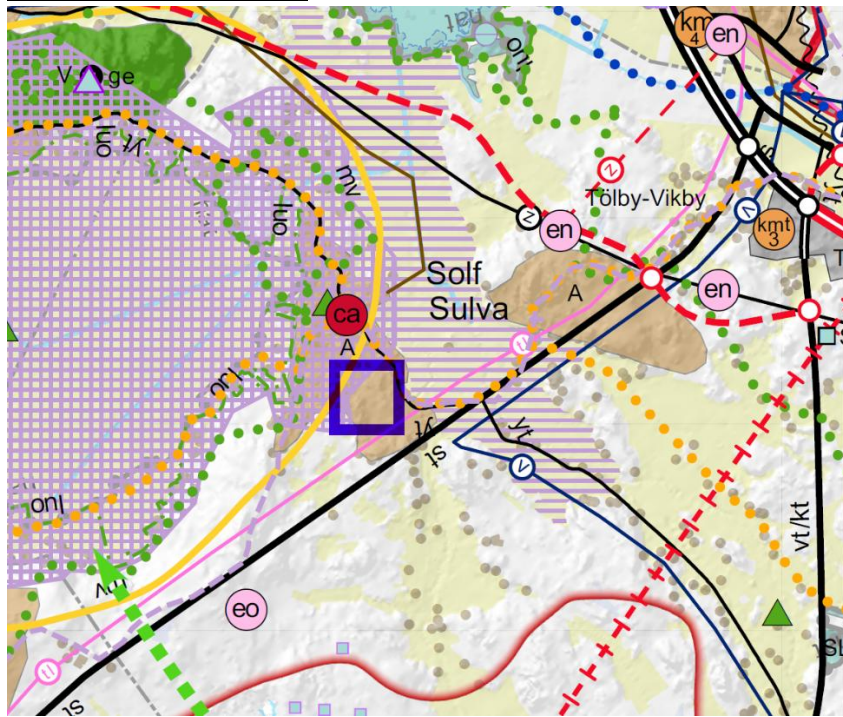
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

Maakuntakaava 2050



Kuva 8. 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.

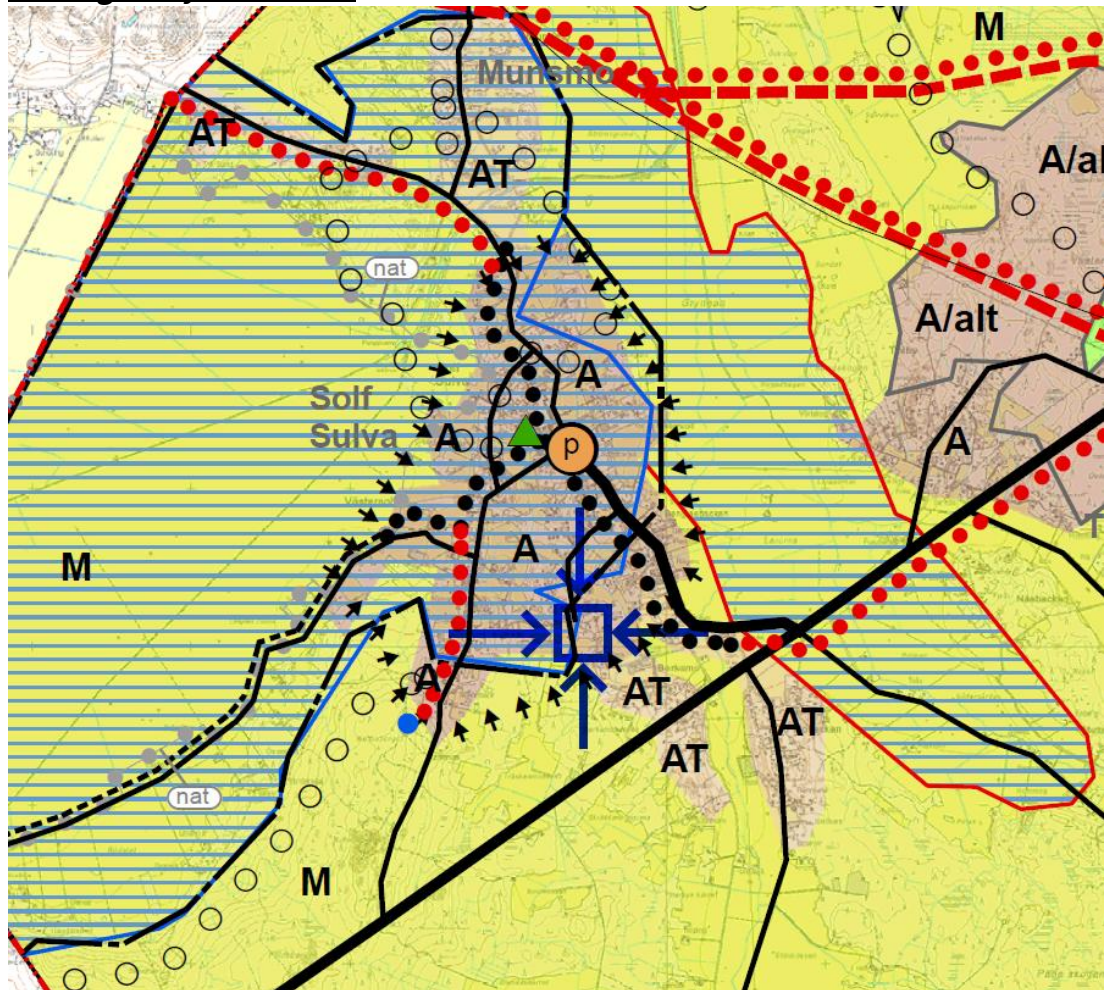
Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

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 vyöhyke, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke.

Strateginen yleiskaava

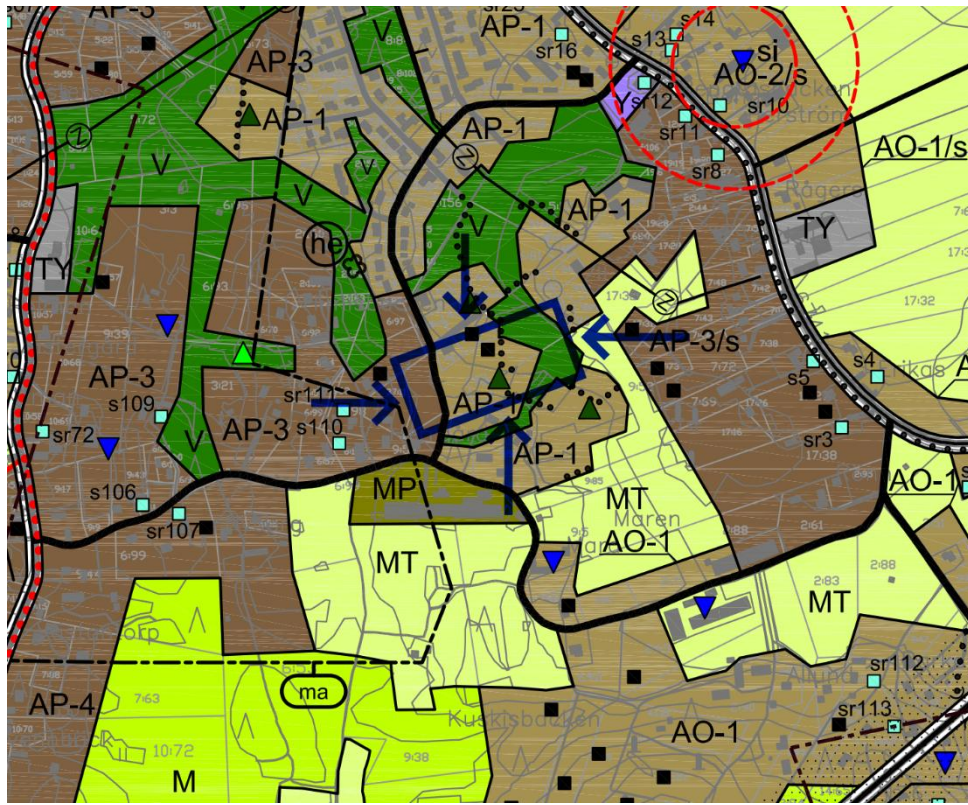


Kuva 9. Alueen likimääräinen sijainti strategisessa yleiskaavassa on merkitty sinisellä neliöllä.

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

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

Osayleiskaava

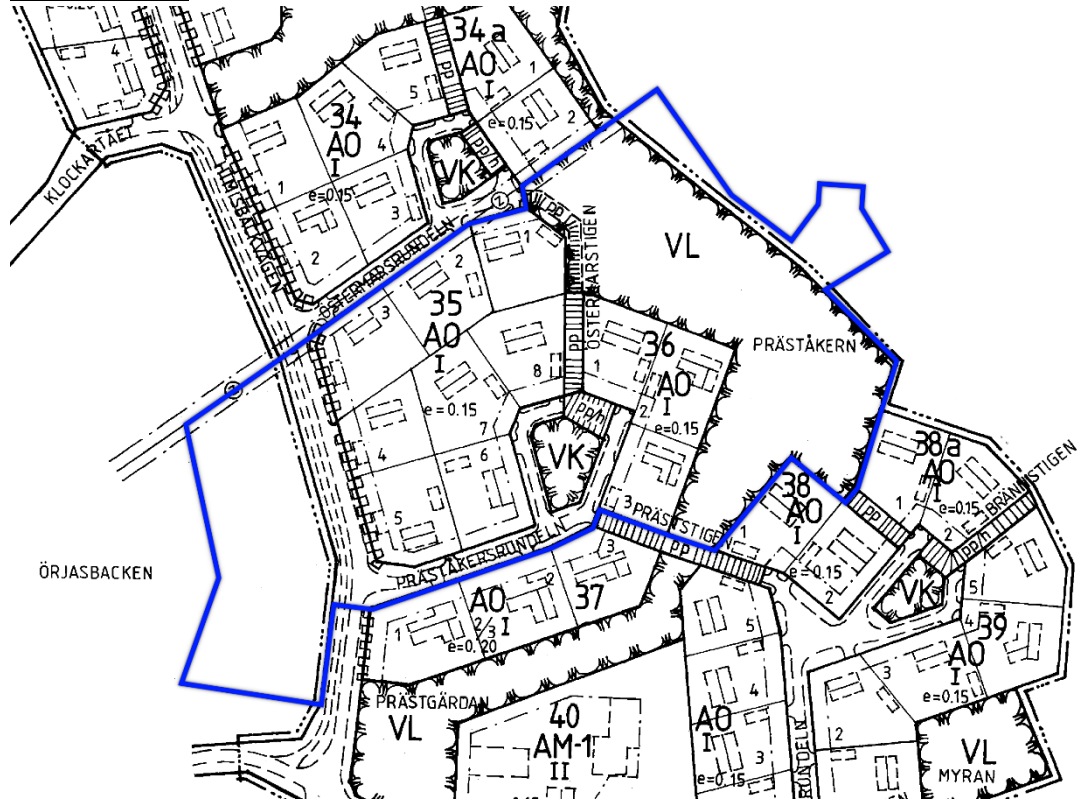


Kuva 10. Alueen likimääräinen sijainti Sulvan osayleiskaavassa on merkitty sinisellä neliöllä.

Asemakaava-alue sisältyy Sulvan osayleiskaavaan, joka on hyväksytty 24.3.2011 ja saanut lainvoiman 5.5.2011. Osayleiskaavan mukaan asemakaava-alueella tai sen vieressä on seuraavat aluevaraukset:

pientalovaltainen asuntoalue (AP-1), pientalovaltainen asuntoalue (AP-3), virkistysalue (V) ja kokoojatie, maisemallisesti arvokas alue (ma).

Asemakaava



Kuva 11. 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 suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

erillispientalojen korttelialue (AO), lähivirkistysalue (VL), leikkikenttä (VK) ja rakennuskaavat.

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 1.10.2025.

Rasitteet

Asemakaava-alueelle ei ole perustettu rasitteita.

Luontoinventointi

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
- Muut viranomaiset
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan museo
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
- Muut
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy
 - Mardikets uppreisning 1565Va1.

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

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

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

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

Yksityishenkilöt jättivät kaksi mielipidettä.

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

Viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

Valmisteluvaihe: Asemakaavan luonnos on ollut nähtävillä 5.3.–3.4.2025. Luonnoksesta saatiin kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet ja niiden vastineet ovat liitteenä 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

Katso kohta 1.3.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Luonnosvaiheessa on laadittu kaksi asemakaavaratkaisua, vaihtoehdot A ja B.

○ **Vaihtoehto A**

Kortteliin 35a toteutetaan neljä tonttia erillispientaloja varten (AO)

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

○ **Vaihtoehto B**

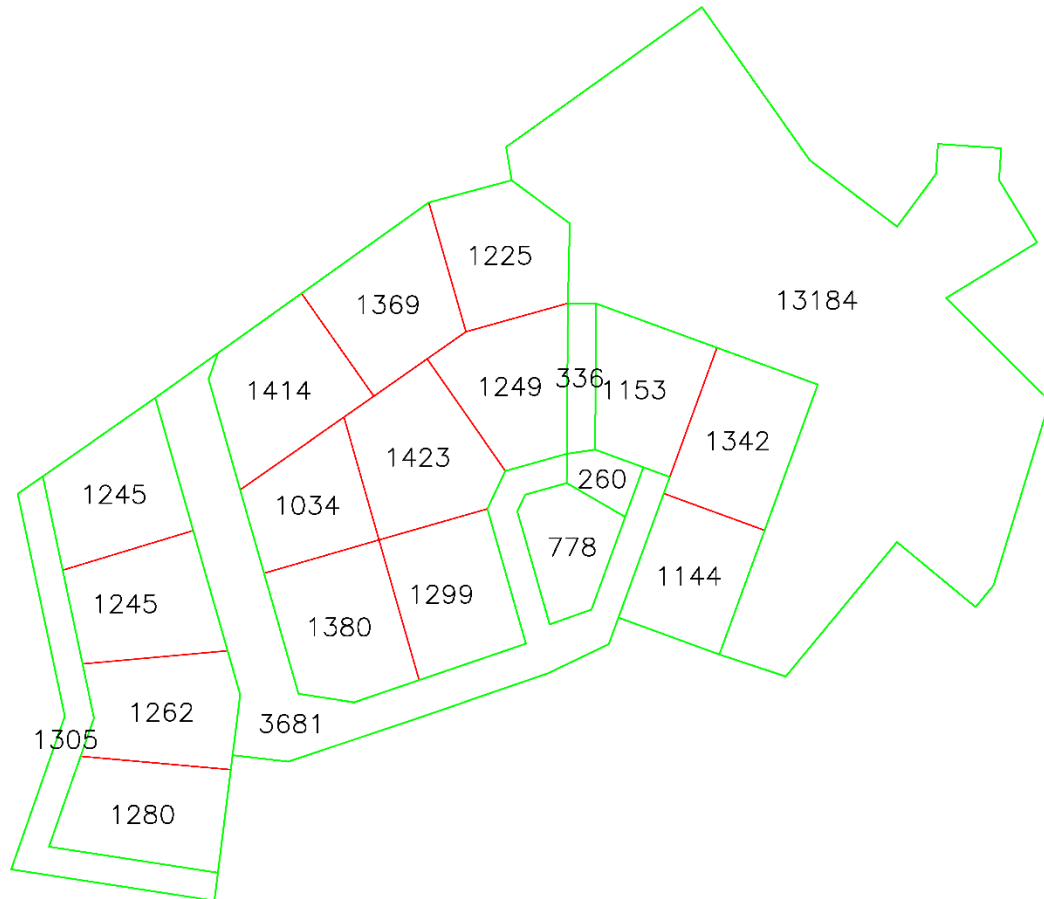
Kortteliin 35a toteutetaan kaksi tonttia rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia varten (AR)

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

Kaavaehdotuksen pohjana on ollut kaavaluonnoksen vaihtoehtona A esitelty erillispientalojen tonttien (AO) ratkaisu. Erillispientalojen (omakotitalojen) toteuttaminen kortteliin 35a muodostaa luonnollisen jatkeen viereiselle asuinalueelle, jolla on vastaavaa asutusta. Suhteessa vaihtoehtoon B, jossa selvitettiin kaksi tonttia rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille, Sulvan keskustassa Hägnanin alueella on tällä hetkellä rakentamattomia tontteja, jotka voisivat olla asianmukaisempia sellaista asumismuotoa varten. Sitä voidaan pitää suotuisampana myös yhdyskuntarakenteen kannalta, mutta siinä tapauksessa asiaa täytyy selvittää toisessa prosessissa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 12. Asemakaavarakenteen pinta-alat (m²).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaan sisältyy erillispientalojen korttelialue (AO), lähivirkistysalue (VL) ja lähivirkistysalue, niitty (VL-3).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialuetta varten on varattu 15 tonttia kortteleista 35–36. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,15$, ja yksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,1034–0,1423 hehtaaria, ja niiden yhteispinta-ala on 1,9065 hehtaaria.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Tähän tarkoitukseen on varattu kolme aluetta, joiden pinta-ala on 0,2420 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 1,3184 hehtaarin alue.

Tie- ja katualueet

Tähän tarkoitukseen on varattu 0,3941 hehtaarin alue.

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

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan lähinnä korttelin 35a muodostumisen perusteella. Lukuun ottamatta Prästākern-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

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

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Rakennetun kulttuuriympäristön reuna-alueen osalla, joka sisältyy asemakaava-alueen rajaukseen, ei ole kuitenkaan Söderfjärdenin viljely- ja kylämaisemalle tyypillisiä kulttuuriympäristön piirteitä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kortteli 35a muodostaa suoran jatkeen asemakaava-alueelle, joka on Himisbackantien itäpuolella. Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella lännessä

Himistäetin varrella on omakotiasutusta. Kortteli 35a tiivistää asutusta yhdistämällä jo rakennetut alueet.

Korttelia 35a koskevissa yleismääräyksissä on kohta, jolla ohjataan rakennusten pääasiallista muotoa ja tyyliä: *”Rakennuksissa on oltava harjakatto ja rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puu. Rakennusten värityksen ja muodon tulisi olla yhtenäinen ympäristön rakennetun ympäristön kanssa.”* Yhtenäisen tyyli saavuttamiseksi korttelissa 35a on ryhdytty toimenpiteisiin, mutta tyylin halutaan olevan yhtenäinen myös ympäröivän rakennetun ympäristön kanssa ja huomioiden, että asemakaava-alue on kulttuurimaiseman reuna-alueella.

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

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

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

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

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

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

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

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

5.4.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennetun kulttuuriympäristön reuna-alueen osalla, joka sisältyy asemakaava-alueen rajaukseen, ei ole Söderfjärdenin viljely- ja kylämaisemalle tai Söderfjärdenin viljelyaukealle tyypillisiä kulttuuriympäristön erityispiirteitä. Koska asemakaava-alue sijaitsee mainitun kulttuuriympäristön ja maisema-alueen reuna-alueella, yleiset erityispiirteet on kuitenkin otettava huomioon rakentamisessa asianmukaisella tavalla.

Korttelia 35a koskevissa yleismääräyksissä on kohta, jolla ohjataan rakennusten pääasiallista muotoa ja tyyliä: *”Rakennuksissa on oltava harjakatto ja rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puu. Rakennusten värityksen ja muodon tulisi olla yhtenäinen ympäristön rakennetun ympäristön kanssa.”* Yhtenäisen tyyli saavuttamiseksi korttelissa 35a on ryhdytty toimenpiteisiin, mutta tyylin halutaan olevan yhtenäinen myös ympäröivän rakennetun ympäristön kanssa ja huomioiden, että asemakaava-alue on kulttuurimaiseman reuna-alueella.

5.5 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Kaavamerkinnot on esitelty tarkemmin kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimi

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen seuranta

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

Mustasaarella 4.11.2025

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Jim Åkerholm

Mustasaaren kunta
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI