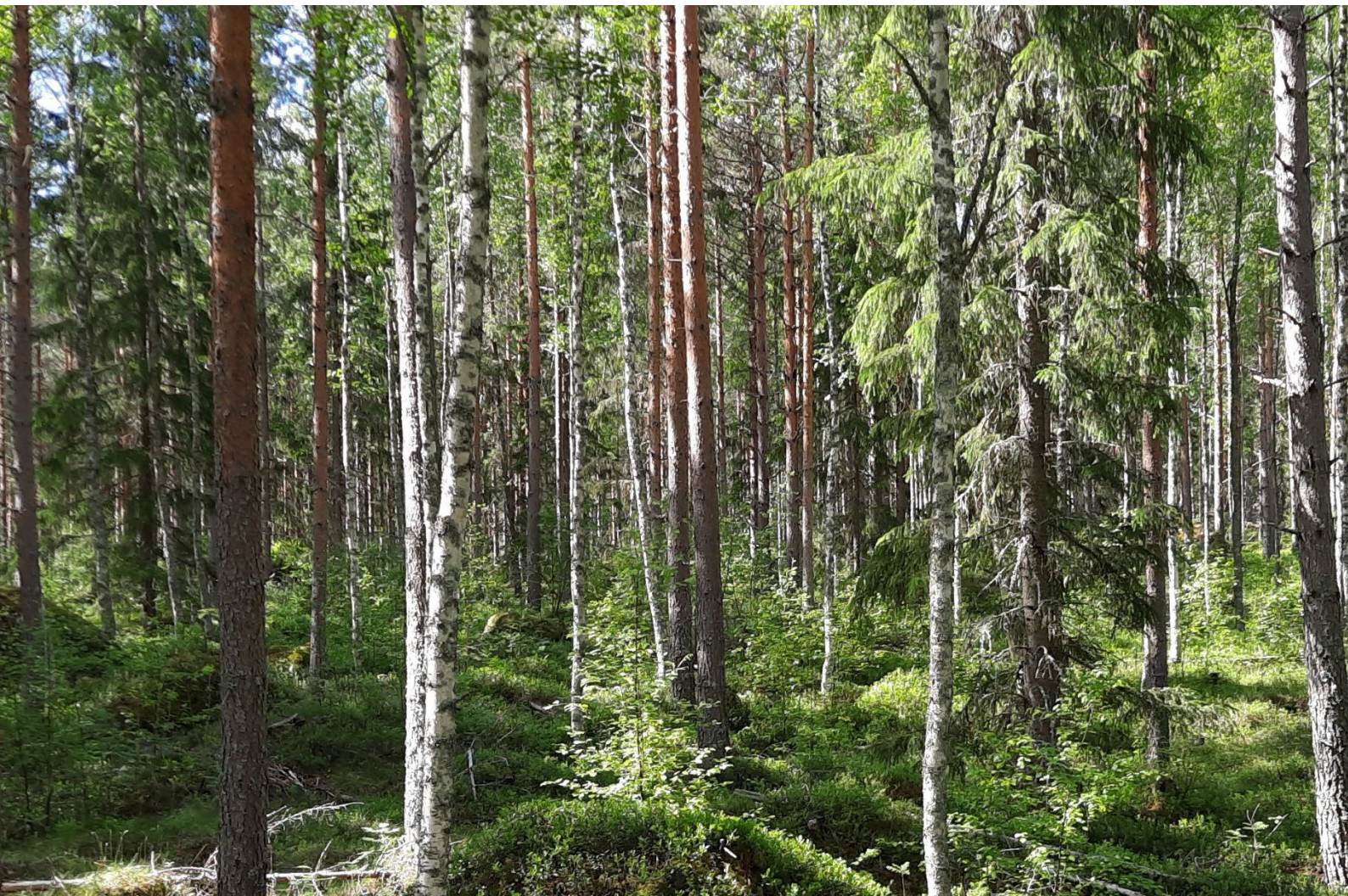




Koivulahden asemakaava

Korttelit 110–123 ja yleiset alueet

Marabackan

Kaavoitusosasto

Luonnos 18.2.2026

Ehdotus xx.xx.xxxx

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

KAAVALUONNOS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen
on laatinut
kaavoittaja Simon Weiner
2/2026

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Taustaselvitykset ja lähdemateriaali	2
2	YHTEENVETO	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteutus.....	3
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen 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.....	8
3.1.7	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	8
3.1.8	Hulevedet	8
3.1.9	Eriyistoiminta	8
3.1.10	Tekniset palvelut.....	8
3.1.11	Maanomistussuhteet	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, 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 KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne	15
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 yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen.....	17

5.5	Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset	17
5.6	Nimistö.....	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1	Toteuttamisen seuranta.....	18

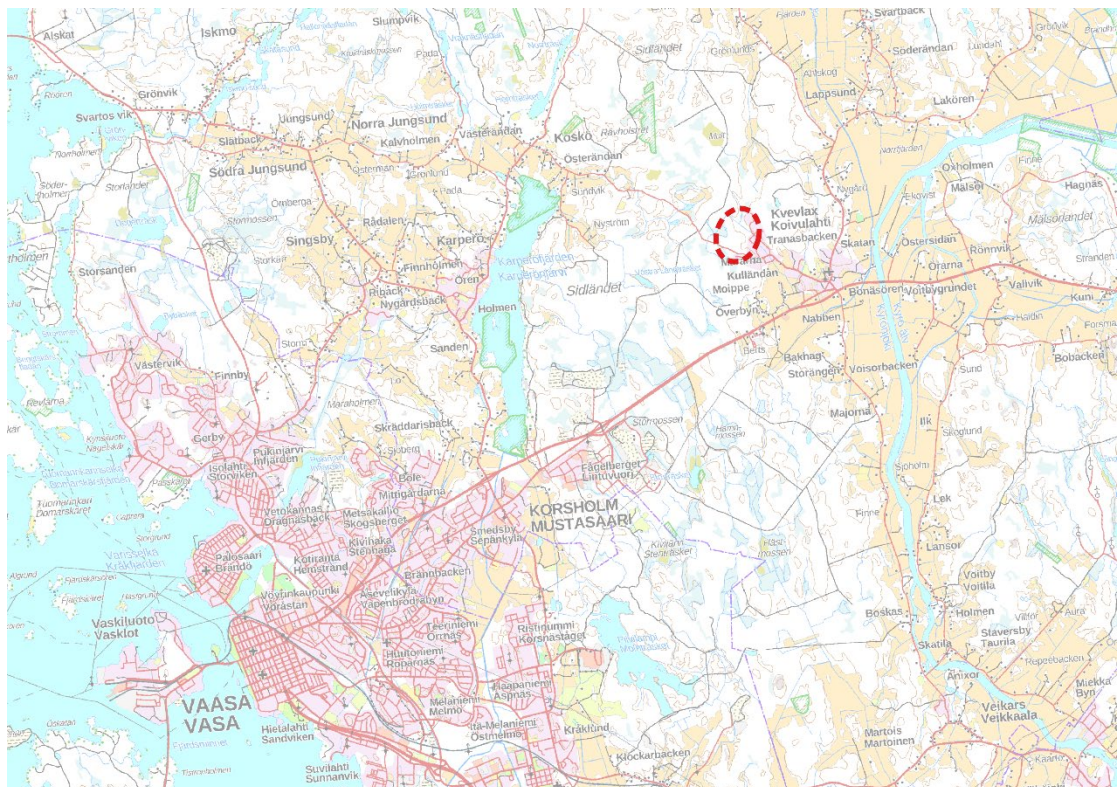
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari
Kunnanosa: Koivulahti
Kiinteistö(t): 499-436-1-216 STENSLUTTNINGEN (kunnan omistuksessa)
499-436-10-211 DORIS (yksityisomistuksessa)
499-436-10-216 HAGMAN (kunnan omistuksessa)
499-895-2-44 KVEVLAX KBY-KOSKÖ (valtion omistuksessa)
Kaavan nimi: Koivulahden asemakaava, korttelit 110–123 ja yleiset alueet
Kaavan mittakaava: 1: 2 000
Kaavatunnus: 499-1766/2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Koivulahdessa, Kosköntien yhteydessä Ahlskogskan ja Kivirinteen asuinalueiden länsipuolella. Etäisyys Mustasaaren kuntakeskukseen on linnuntietä noin 9 kilometriä ja Vaasan seutukeskukseen noin 12 kilometriä.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti. (maastokartta: Maanmittauslaitos)

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on jatkaa olemassa olevia asuinalueita suunnittelemalla vetovoimainen ja luonnonläheinen asuinalue, jossa on tontteja pientaloasutusta (omakotitaloja sekä pari- ja rivitaloja) varten. Tarvittaessa yksi tai useampi tontti voidaan suunnitella yleisiä rakennuksia varten. Asemakaavalla

voidaan varmistaa tonttitarjonta Koivulahden kunnanosakeskuksessa tulevana vuosina, kun kylää kehitetään hyväksytyn osayleiskaavan mukaisesti. Riittävien virkistysalueiden ja yhteyksien osoittaminen olemassa oleville asuinalueille ovat edellytys tavoitteelle luoda alueelle viihtyisä kokonaisuus, jossa keskiössä on nykyisten ja tulevien asukkaiden viihtyvyys.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Aloitusvaiheessa saadun palautteen yhteenveto
3. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Koivulahden Marabackanin asemakaava-alueen luontoselvitys Mustasaaren kunnassa (2023) / Essnature, Mattias Kanckos
- Koivulahden tieverkkosuunnitelma (2017) / Etelä-Pohjanmaan ely-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri –vastuualue
- Koivulahden osayleiskaavan hulevesiselvitys (2020) /FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

11.10.2023 § 159	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen nähtäville.
17.10.-15.11.2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
18.2.2026 § 26	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
XX-XX.XX.XXXX	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
XX.XX.XXXX § XX	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti 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 mahdollistetaan Koivulahden asuntorakenteen suurehko laajennus. Suurinta osaa alueesta ei ole asemakaavoitettu aiemmin lukuun ottamatta pientä osaa kaava-alueen koilliskulmassa. Asemakaavalla luodaan uusi pientaloasuinalue, jossa keskiössä on asukkaiden viihtyvyys ja samalla kunnanosakeskuksen tonttitarjonta voidaan turvata tuleviksi vuosiksi.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

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

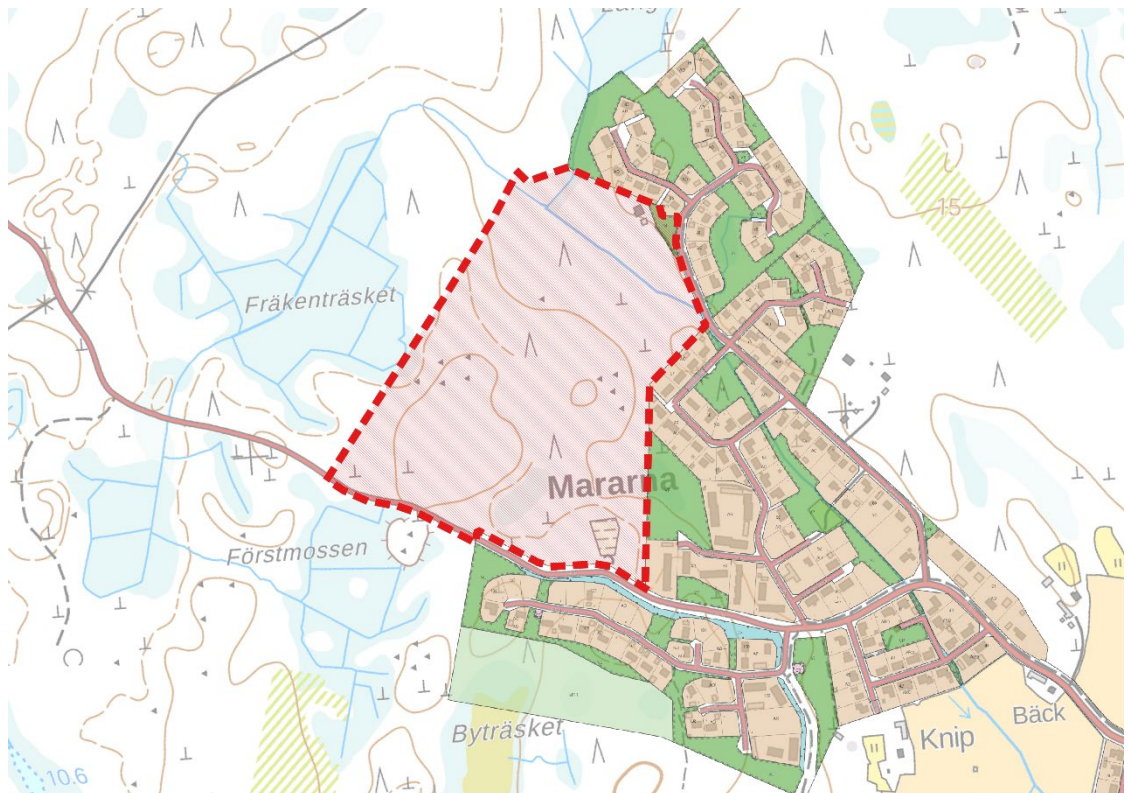
Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa asemakaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää noin 25,6 hehtaarin alueen Kosköntien yhteydessä Koivulahdessa. Suurin osa alueesta on metsämaata. Alueen pohjoisosassa on yksityisomisteinen kiinteistö, jolla on asuintalo. Osa Kosköntien tiealueesta sisältyy alueen eteläreunaan. Kaava-alue rajautuu idässä ja etelässä oleviin asemakaavoitettuihin asuinalueisiin. Alueen eteläosassa on vanha maankaato- ja puuvarastopaikka.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti ja likimääräinen rajaus. (maastokartta: Maanmittauslaitos)

3.1.2 Luonnonympäristö

Suurin osa alueesta on harvennettua ja harvaa mäntymetsää. Alueen pohjoisosassa on osa-alueita, jotka ovat entisiä peltomaita ja joilla metsittämisen seurauksena kasvaa nykyisin tiheää kuusimetsää. Lisäksi on kaksi pienempää avohakkuualueutta, joille on istutettu kuusia. Inventointialueen eteläosassa on pieni soistunut korpi vanhan maankaato- ja puuvarastopaikan vieressä. Alueen koillisosassa olevalla osa-alueella on luontaisesti syntynyt aika luonnontilainen vanha kuusikko, joka arvioinnin mukaan voidaan luokitella uhanalaiseksi luontotyyppiä. Tuulenkaatojen korjaaminen, leveät kulku-urat ja kuolleet puut ovat hiukan heikentäneet alueen luonnontilaa.

Selvitysalueen linnusto koostuu miltei kokonaan tavallisista ja runsaslukuisista lajeista. Yksi laji on uhanalainen; hömötiainen. Hömötiainen havaittiin soistuneessa korvessa alueen eteläosassa.

Koillisosassa tavattiin liito-oravan jälkeä sekä papanoiden että pesäpuiden muodossa.

Havaintoja lepakoista ei tehty eikä selvitysalueella ole viitasammakoille sopivia kutupaikkoja. Selvitysalueella ei ole saukolle sopivia vesistöjä.



Kuva 3. Kuva männiköstä alueen keskiosassa.



Kuva 4. Kuva tiheästä kuusikosta alueen pohjoisosassa.



Kuva 5. Kuva alueen pohjoisosasta. Taustalla näkyy avohakkuualue, jolle on istutettu kuusia.



Kuva 6. Kuva luontaisesti syntyneestä vanhasta kuusikosta alueen koillisosassa.



Kuva 7. Kuva vanhasta maankaatopaikasta alueen eteläosassa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Koivulahden taajama-alueen reuna-alueella. Kaava-alue on suurimmaksi osaksi rakentamaton, lukuun ottamatta alueen pohjoisosassa olevaa asuinrakennusta ja talousrakennusta vuodelta 2013. Lähialue on suurimmaksi osaksi asemakaavoitettuja asuinalueita eri-ikäisine rakennuksineen.



Kuva 8. Ilmakuva asutuksesta kaava-alueen itäpuolella.

3.1.4 Palvelut

Koivulahdessa on ruotsinkielinen alakoulu ja ruotsinkielisiä päiväkoteja. Suomenkielinen koulu ja päiväkoti ovat Sepänkylässä, noin 13 kilometrin päässä kaava-alueesta. Koivulahdessa on kaksi elintarvikeliikettä ja muita pienimuotoisia palveluja. Muut palvelut löytyvät Sepänkylän kuntakeskuksesta ja Vaasan seutukeskuksesta.

3.1.5 Liikenne

Alueelle tullaan Kosköntieltä. Kosköntie on suurimmaksi osaksi suurempi sorapäälysteinen tie, joka yhdistää Koskön ja Koivulahden. Kosköntiellä on liikennettä kohtalaisesti.



Kuva 9. Kuva Kosköntieltä alueen liittymään.

3.1.6 Virkistys

Kaava-alueen yhteydessä ja sen läheisyydessä on asemakaavoitettuja virkistysalueita, jotka ovat pääosin luonnontilassa. Alueen ympärillä on myös paljon metsää. Koivulahden keskustassa on yleisurheilukenttä, kaukalo ja pururata.

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alue ei sijaitse seudullisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurialueella tai valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa ympäristössä. Kaava-alueella ei ole tärkeitä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä tiettävästi muinaisjäänneksiä tai muinaismuistoja.

3.1.8 Hulevedet

Hulevedet johdetaan osittain Fräkenträsketiin aivan kaava-alueen itäpuolella ja osittain pitkin suurta ojaa, joka kulkee olemassa olevien asuinalueiden kautta edelleen Finnbäckeniin valtatiestä 8 etelään.

3.1.9 Erityistoiminta

Koivulahdessa on suurempi viljankuivaamo ja kaksi polttoaineasemaa.

3.1.10 Tekniset palvelut

Pienempi osa kaava-alueesta on yhdyskuntarakentamisen valiokunnan vahvistamalla vesijohto- ja viemäriverkon toiminta-alueella, mutta suurin osa on juuri sen ulkopuolella. Toiminta-alue käsittää viereiset asuinalueet. Kaava-alueen pohjoisosassa olevaan asuintaloon on vedetty sekä vesijohto- että viemärijohdot.

3.1.11 Maanomistussuhteet

Suurimman osan kaava-alueesta omistaa kunta. Alueen pohjoisosassa oleva kiinteistö asuintaloiheen ja talousrakennuksineen on yksityisomisteinen. Asemakaavan rajaukseen sisältyvä Kosköntien osa on valtion omistama maantie.

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.

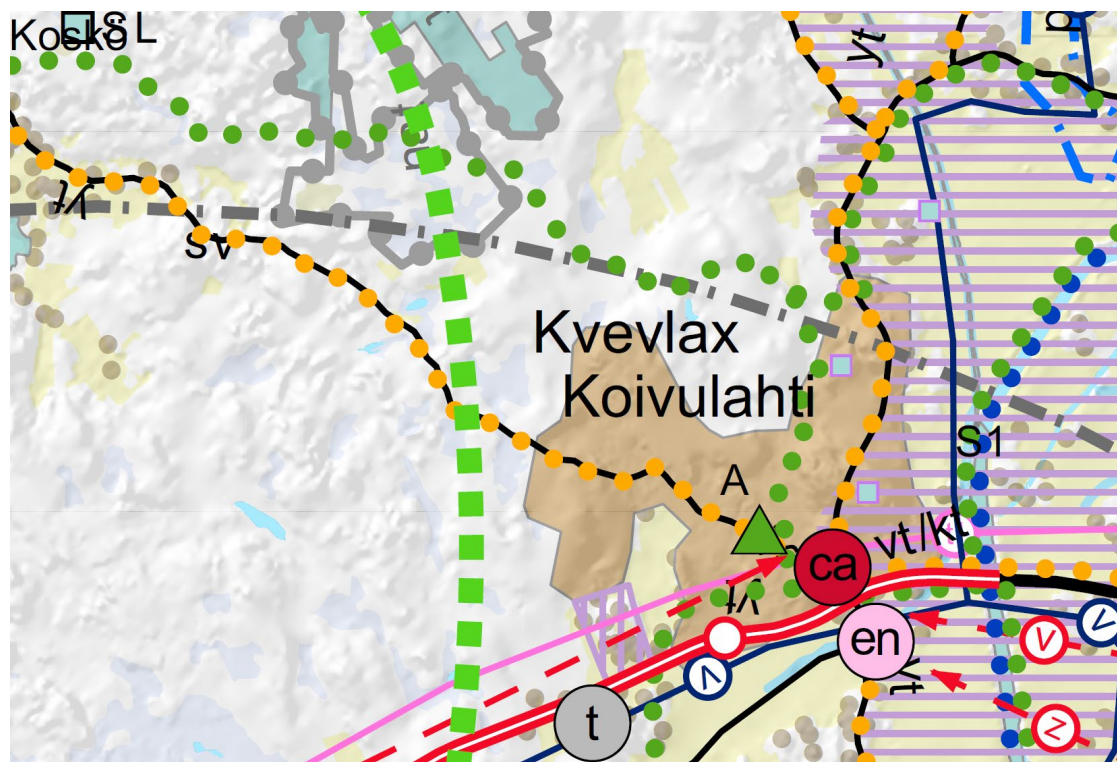
Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin 7.4.2025. Maakuntahallitus päätti 23.6.2025 määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Pohjanmaan liitto on ilmoittanut kuulutuksella 2.7.2025, että Pohjanmaan maakuntakaava 2050 tulee voimaan. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa näin ollen Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 kokonaan. Maakuntahallituksen päätöksestä jätettiin seitsemän valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen.

Maakuntakaavassa asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: Vaasa-Seinäjoki-kehittämisyöhyke, lentoliikenteen estevapaa vyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, taajamatoimintojen alue, yhdystie ja ohjeellinen pyöräilyreitti.

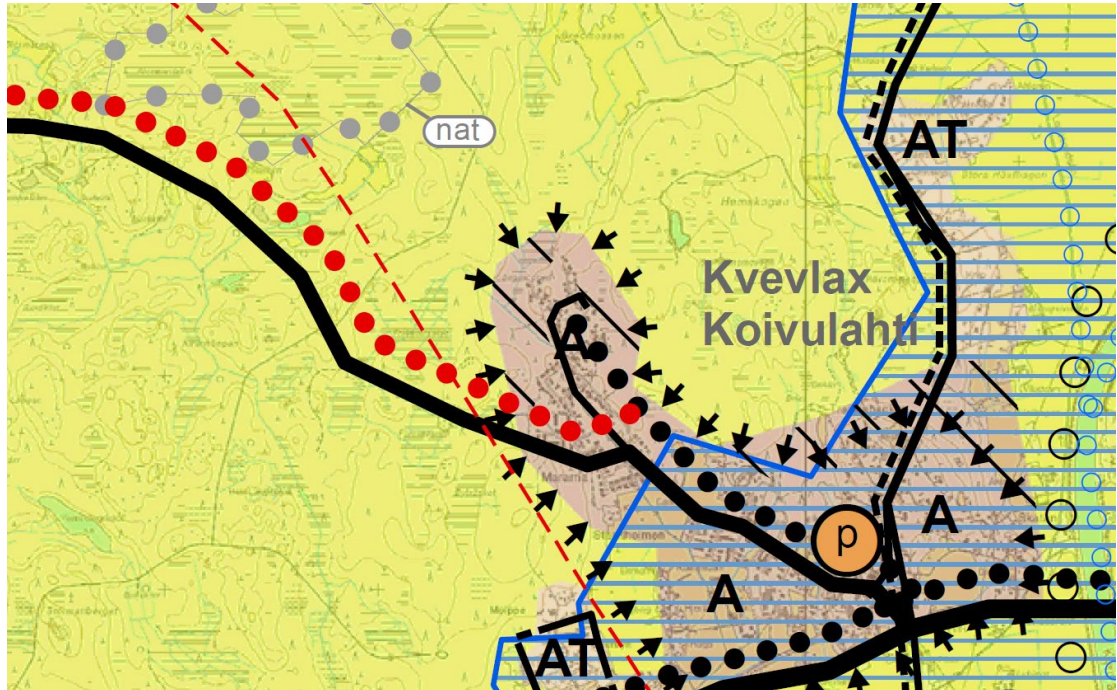


Kuva 10. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Strateginen yleiskaava

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

Strategisessa yleiskaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu asuinalue (A), muita alueita (M), alue, jolla maankäyttö on muutoksessa, ja alue, jolla on alueen eheyttämistä tai tiivistämistarve. Strategisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu myös uusi kevyen liikenteen väylä ja ohjeellinen voimajohto, joka sivuaa aluetta.

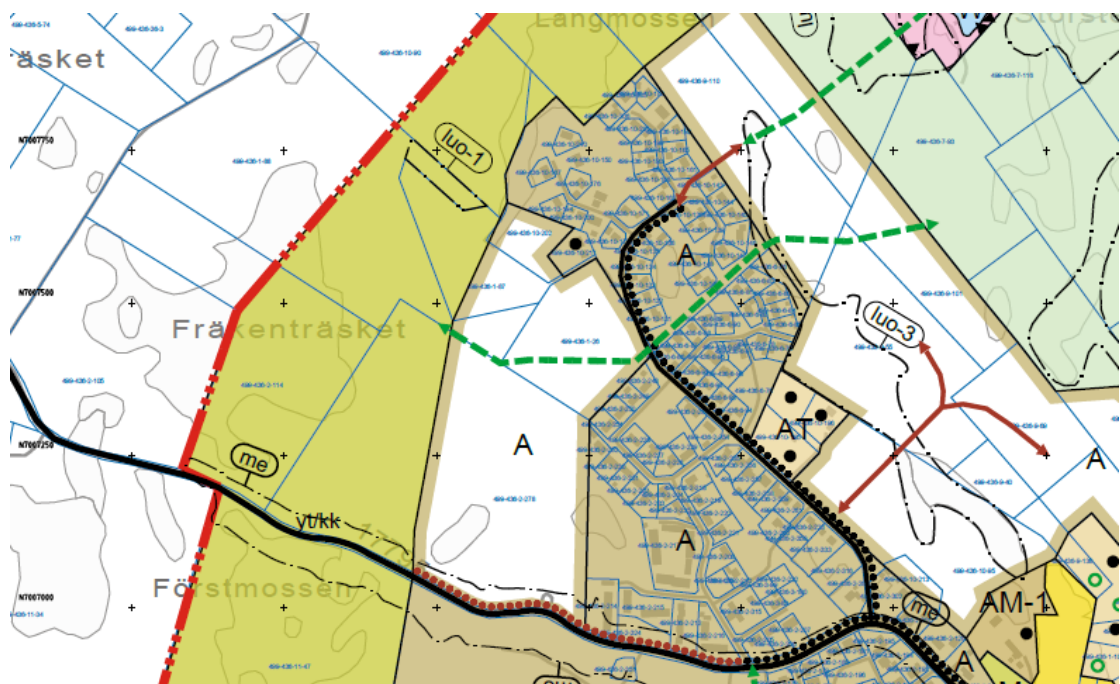


Kuva 11. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Osayleiskaava

Asemakaava-alue sisältyy Koivulahden osayleiskaavan rajaukseen. Koivulahden osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 11.2.2021 § 9 ja tuli voimaan 1.4.2021.

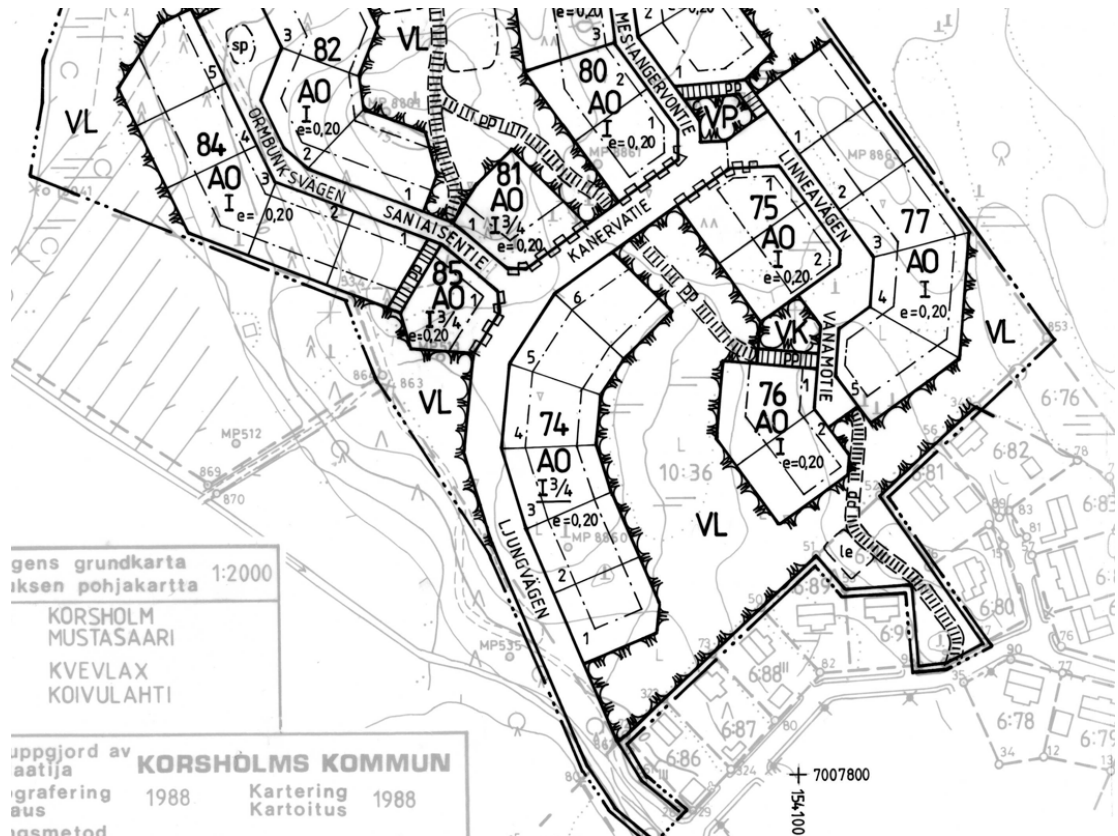
Osayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu asuinalueeksi, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (A) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu myös uusi kävely- ja pyöräilyväylä, viheryhteystarve, joka tulee huomioida asemakaavoituksessa, melualue ja yhdystie/kokoojakatu.



Kuva 12. Ote Koivulahden osayleiskaavasta.

Asemakaava

Pieni osa kaava-alueen koillisosasta on entuudestaan asemakaavoitettu. Kyseinen asemakaava on Kivirinne II, joka on hyväksytty lääninhallituksen päätöksellä 12.8.1991, BA-1031. Asemakaavassa kyseinen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 13. Ote asemakaavasta Kivirinne II.

Muuten kaava-aluetta ei ole asemakaavoitettu aiemmin, mutta se rajautuu asemaavoitettuihin Ahlskogskan, Kivirinne II ja Mararnan asuinalueisiin.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys sai lainvoiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksen 10.6.2013 § 91 nojalla. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu uuden, 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain takia.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

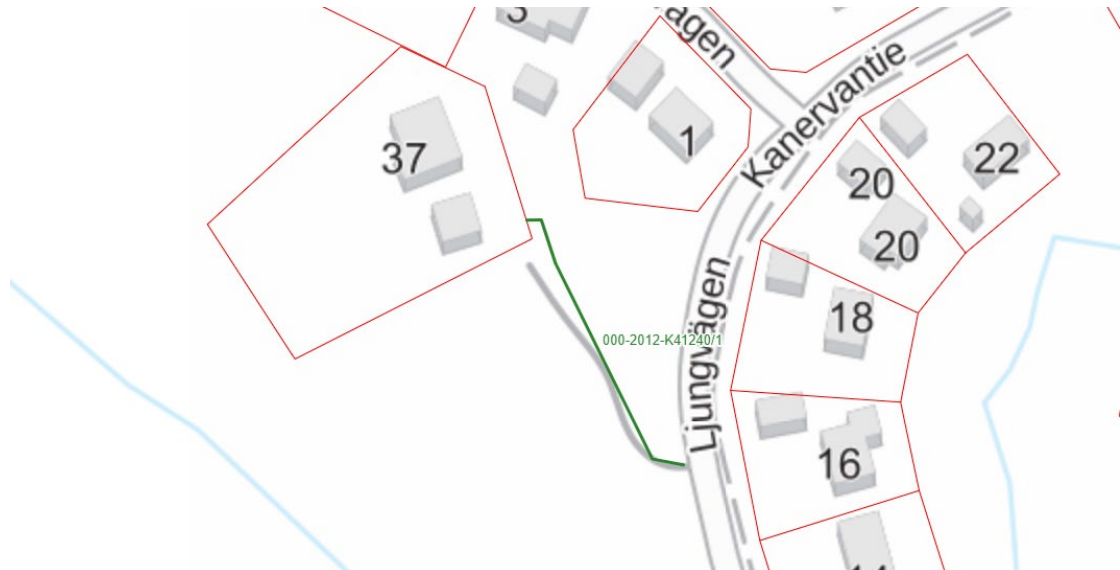
Mustasaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60, ja ne tulivat voimaan 3.11.2014.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2 000. Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm hyväksyi pohjakartan 29.1.2026.

Rasitteet

Kaava-alueen koillisosassa on tieoikeus, joka rasittaa kiinteistöä 499-436-1-216 ja antaa käyttöoikeuden kiinteistöille 499-436-1-216 ja 499-436-10-211.



Kuva 14. Kaava-aluetta rasittavan tieoikeuden osoittava kartta (maastokartta ja rasite: Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelu).

Luontoinventointi

Alueella tehtiin luontoinventointi keväällä/kesällä 2023. Inventoinnissa ilmeni, että alueella on luontaisesti syntynyt aika luonnontilainen vanha kuusikko, joka arvioinnin mukaan voidaan luokitella uhanalaiseksi luontotyyppiä. Soistuneessa korvessa alueen eteläosassa havaittiin uhanalainen lintulaji ja alueen koillisosassa liito-oravan jälkeä.

Happamat sulfaattimaat

Kaava-alueen osissa saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita.



Kuva 15. Kartta osoittaa happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyyden alueella. (Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyyden alueella osoittava kartta-aineisto: Geologian tutkimuskeskus; maastokartta: Maanmittauslaitos.)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti 11.10.2023 § 159 asemakaavoituksen aloittamisesta, ja päätöksestä kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 17.10.–15.11.2023. Asemakaavaa tukee Koivulahden osayleiskaava, ja kunnan omistama osa alueesta ostettiin siinä tarkoituksessa, että se asemakaavoitetaan.

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
 - sivistysvaliokunta
 - hyvinvointivaliokunta
 - nuorisovaltuusto
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
 - elinkeinoneuvosto
- Muut viranomaiset
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Pohjanmaan elinvoimakeskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
- Muut
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy.

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Aloituskvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.10.–15.11.2023. Nähtävilläolon aikana jätettiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide. Yhteenveto saaduista palautteista on liitteenä 2.

Viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

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

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx-xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto XXXX. Lisäksi saatiin xxxx muistutusta.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin xx.xx.xxxx/viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi.

4.2.4

Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavoituksen aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.

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

Asemakaavasta pidettiin työkokous Lupa- ja valvontavirastossa xx.xx.xxxx. Kokouksessa keskusteltiin muun muassa xxxx.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ohjata alueen kehitystä Koivulahden osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti ja alueen erityispiirteet huomioon ottaen. Asemakaavalla halutaan laajentaa kunnanosakeskuksen asuntorakennetta ja luoda alueelle viihtyisä kokonaisuus.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaan sisältyy rivitalojen korttelialue (AR), erillispientalojen korttelialue (AO), asuinpientalojen korttelialue (AP-3), lähivirkistysalue (VL-1), lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s-2) ja katualue.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noin 58 prosenttia kaava-alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, josta noin 25 prosenttia on aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Hulevedet on johdettava katujen oja pitkin hulevesien johtamiseen ja imeytykseen tarkoitettuihin ojiin alueen pohjois- ja eteläosissa. Hulevedet johdetaan sen jälkeen suurempaan ojaan, joka kulkee idässä olevien asuinalueiden kautta edelleen Finnbäckeniin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rivitalojen korttelialue (AR)

Rivitalojen korttelialueeksi on varattu neljä tonttia kortteleissa 110–111. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0.30$ ja puolitoistakerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Tonttien pinta-alat ovat noin 3 866–4 050 m², ja niiden yhteispinta-ala on 1,5793 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialueiksi on varattu 36 tonttia kortteleista 110–114 ja 116–122. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla $e=0,30$ ja $e=0,15$, ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen sallitaan. Tonttien pinta-alat ovat noin 1 216–3 261 m², ja niiden yhteispinta-ala on 4,8277 hehtaaria.

Asuinpientalojen korttelialue (AP-3)

Asuinpientalojen korttelialueeksi on varattu neljä tonttia kortteleissa 114–115 ja 119. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0.30$, ja enintään kolmen asunnon rivitalon ja puolitoistakerroksisten kytkettyjen asuinrakennusten rakentaminen sallitaan. Tonttien pinta-alat ovat noin 3 301–3 491 m², ja niiden yhteispinta-ala on 1,3420 hehtaaria.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysmetsä (VL-1)

Tähän tarkoitukseen on varattu neljä aluetta yhteensä 11,3354 hehtaaria. Alueille on osoitettu ohjeellisia jalankulku- ja pyöräliikenteen väyliä. Alueelle saa tehdä hiihtolatuja ja luontopolkuja. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakenteita ja laitteita. Alueille on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita; liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen välinen ekologinen yhteys luonnonsuojelulain 78. §:n mukaisesti (luo-1) ja vesilain 11. §:n nojalla suojeltu vesialue (luo-2).

Lähivirkistysalue, jossa ympäristö säilytetään (VL/s-2)

Tähän tarkoitukseen on varattu 3,7312 hehtaarin alue. Liito-oravan elinympäristö on huomioitava alueella luonnonsuojelulain 78. §:n mukaisesti. Alue on säilytettävä mahdollisimman lähellä luonnontilaa vanhan metsän ja sen luonto- ja suojeluarvojen turvaamiseksi. Alueelle on osoitettu jalankulun ja pyöräliikenteen alueita sekä alueita hulevesien hallintajärjestelmille (w-1), jotka saa rakentaa ja kunnossapitää alueen luonto- ja suojeluarvot huomioon ottaen. Alueelle saa tehdä hiihtolatuja ja luontopolkuja alueen luonto- ja suojeluarvot huomioon ottaen. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakenteita ja laitteita alueen luonto- ja suojeluarvot huomioon ottaen.

Tie- ja katualueet

Tähän tarkoitukseen on varattu yhteensä 25,7696 hehtaaria.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavaa laadittaessa on huomioitu saatu palaute ja pyritty tunnistamaan ja selvittämään asemakaavan toteuttamisen vaikutukset.

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi metsämaata, ja asemakaava vaikuttaa alueen luontoon ja luonnonympäristöön. Suuri osa alueesta osoitetaan lähivirkistysalueiksi. Myös luontoinventoinnin suositukset on otettu huomioon, mikä tarkoittaa, että tietyt osat on osoitettu luonnontilaan jätettäväksi alueiksi (VL/s-2, luo-1, luo-2). Todetut suojeltavat luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti asemakaavassa, ja asemakaavan ei arvioida aiheuttavan tuntuja riskejä alueille, joilla on suojeltavia luontoarvoja.

Asemakaavan ei arvioida vaikuttavan merkittävästi luontoon ja luonnonympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla jatketaan alueen asuntorakennetta tarkoituksenmukaisesti, ja kaava perustuu osayleiskaavan tavoitteisiin. Olemassa olevia asuinalueita lähinnä olevat alueet jätetään lähivirkistysalueiksi. Kaavaan on osoitettu erillinen liittymä uudelle alueelle. Tämän myötä laajennus ei vaikuta suuressa määrin olemassa oleviin asuinalueisiin. Osoittamalla ohjeellisia jalankulun ja pyöräliikenteen väyliä alueiden välille luodaan mahdollisuus alueiden yhdistämiseen niin, että ne muodostavat suuremman kokonaisuuden, josta sekä uusi kaava-alue että nykyiset asuinalueet voivat hyötyä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön arvioidaan positiivisiksi, koska alue muodostaa asuntorakenteen loogisen laajennuksen.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan myötä henkilöauto, -jalankulku- ja pyöräliikenne lisääntyvät Kosköntiellä ja alueella kokonaisuutena. Alueelle on osoitettu oma ajoneuvoliittymä, jotta henkilöautoliikenteen aiheuttama kuormitus olemassa olevien asuinalueiden kaduilla voidaan minimoida. Asemakaava mahdollistaa ohjeellisia jalankulun ja pyöräliikenteen väyliä kaava-alueen ja idässä olevien

asuinalueiden välille, minkä seurauksena kevyt liikenne voi lisääntyä alueella kokonaisuutena. Osoitetut yhteydet edistävät turvallista elinympäristöä, sekä suoraan kyseistä kaava-aluetta että muita läheisiä asuntorakenteita kokonaisuutena ajateltuna.

Liikenne Koivulahden keskustassa on vilkasta, koska kylä on ympäröivien kylien liikenteen yhtymäkohta. Vaikka kaava-alue on melko suuri ja asemakaava mahdollistaa suurehkon määrän uusia asuintontteja, asemakaavan aiheuttaman liikenteen lisääntymisen arvioidaan olevan kuitenkin hallittavissa. Kaava-alue aiheuttaa kuitenkin lisääntyneen tarpeen suunnitella ja toteuttaa Kosköntien ja valtatie 8 välinen uusi yhteys, joka on osoitettu Koivulahden osayleiskaavaan. Yhteyden on tarkoitus vähentää liikennettä, joka kulkee kyseistä kaava-aluetta ympäröivän asuntorakenteen ja valtatieverkon sekä Kvevlandersin alueen kaupan alan tonttien välillä. Nykyisin liikenne johdetaan Herrgårdsbackenin kautta. Uusi yhteys voi parantaa merkittävästi Koivulahden keskustan liikennejärjestelyjä. Tästä syystä on eduksi, jos uuden yhteyden suunnittelu aloitetaan niin varhaisessa vaiheessa, että edellytykset yhteyden toteuttamiselle ovat olemassa viimeistään siinä vaiheessa, kun todellinen tarve voidaan todeta.

Asemakaavan arvioidaan aiheuttavan hallittavissa olevia vaikutuksia liikenteeseen, edellyttäen, että edellä oleva otetaan huomioon.

5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen

Asemakaava aiheuttaa kustannuksia uusien tonttien yhdyskuntateknisen huollon ja katujen toteuttamisesta ja kunnossapidosta. Toteuttamisen teoreettiset kustannukset selvitetään ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan arvioidaan mahdollistavan noin 49–54 asuntoa noin 186–216 asukkaalle. Asuntojen ja asukkaiden määrä perustuu seuraavaan teoreettiseen laskelmaan:

- AO: 36 tonttia x 1 asunto/tontti x 3 asukasta/asunto = 108 asukasta
- AP: 4 tonttia x 5–6 asuntoa/tontti x 1,5 asukasta/asunto = 30–36 asukasta
- AR: 4 tonttia x 8–12 asuntoa/tontti x 1,5 asukasta/asunto = 48–72 asukasta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo kunnalle tuloja tonttien myynnin, rakentamislupien, kiinteistöverojen sekä vesi- ja jätevesimaksujen muodossa. Asemakaava antaa uusille kuntalaisille mahdollisuuden asettua kuntaan ja nykyisille kuntalaisille mahdollisuuden rakentaa uutta ja luopua nykyisistä asunnoistaan. Asemakaavan toteuttaminen lisää huollon ja palvelujen tarvetta etenkin kunnanosa-keskuksessa.

Kokonaisvaltaisesti asemakaavan arvioidaan tiivistävän yhdyskuntarakennetta, mikä on yhdyskuntatalouden kannalta tarkoituksenmukaista.

5.5 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Kaavamerkinnot on esitelty tarkemmin kohdassa 5.3 Aluevaraukset.

5.6 Nimistö

Alueelle muodostettavat uudet kadut nimetään ehdotusvaiheessa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen seuranta

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

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

Mustasaarella xx.xx.xxxx

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Simon Weiner

Mustasaaren kunta
2026



KORSHOLM
MUSTASAARI