



Sulvan asemakaava

Osa korttelista 7, kortteli 9 ja yleiset alueet

Kaavoitusosasto

Luonnos 2.4.2025

Ehdotus 2.9.2026

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

KAATAEHDOTUS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen on laatinut
kaavoittaja Simon Weiner
9/2026

Sisältö

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
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 suunnittelualan oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Palvelut	8
3.1.5 Liikenne	8
3.1.6 Virkistys.....	8
3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	8
3.1.8 Maisemarakenne	9
3.1.9 Hulevedet	9
3.1.10 Tekniset palvelut.....	10
3.1.11 Maanomistussuhteet	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.2.1 Osalliset	16
4.2.2 Vireilletulo	16
4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus.....	16
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.1.1 Mitoitus	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet.....	19
5.3.2 Muut alueet.....	19
5.4 Kaavan vaikutukset	20
5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	20
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	20
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	20
5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	21

5.5	Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset	21
5.6	Nimistö.....	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1	Toteuttamisen seuranta.....	22

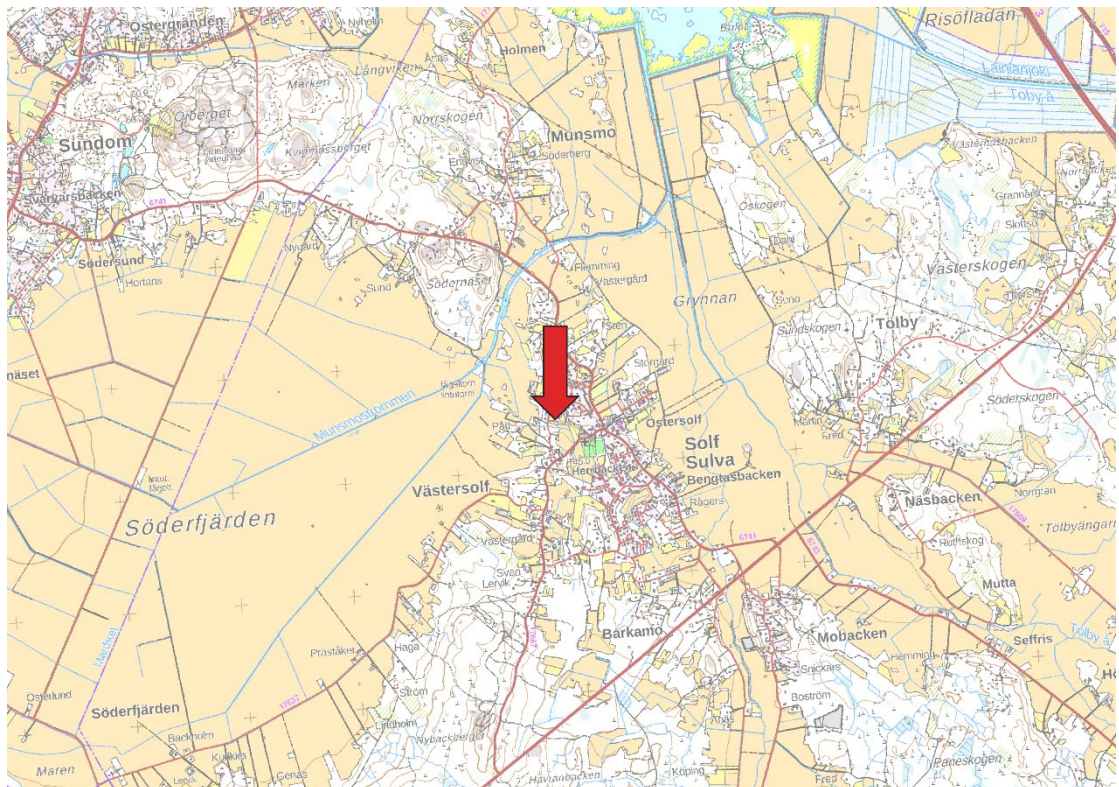
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



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

1.3 Kaavan tarkoitus

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yhteenveto aloitusvaiheen palautteesta
3. Yhteenveto valmisteluvaiheen palautteesta ja vastineista
4. Luontoselvitys Stundarsin laajennusta varten, Mustasaari 2023 / Kvarken Nature and Fishing, Carina Rönn
5. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista
6. Asemakaavan seurantalomake

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

22.11.2023 § 182	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen nähtäville.
4.1.–2.2.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
2.4.2025 § 55	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
16.4.–15.5.2025	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
2.9.2026 § 131	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 halutaan luoda ratkaisuja Stundarsin ulkoilmamuseon tarpeisiin ja samalla luoda uusia mahdollisuuksia museoalueen kehittämiseksi. Lisäksi halutaan tiivistää asuntorakennetta Båskaksenraitin varrella.

2.3 Asemakaavan toteutus

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

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

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

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää noin 2,4 hehtaarin alueen Sulvan keskustan länsiosassa. Suurin osa alueesta on niittyä. Alueen keskiosassa on yksityisomisteinen kiinteistö, jolla on asuintalo ja talousrakennus, ja alueen länsireunassa kulkee Båskaksenraitti, joka on tällä osuudella yksityistie. Kaava-alue rajautuu Stundarsin ulkoilmamuseoon, ja lähialueen rakennukset ovat perinteisiä pohjalaisia hirsirakennuksia. Aluetta ei ole asemakaavoitettu aiemmin, mutta alue rajautuu pohjoisessa ja idässä asemaavoitettuihin alueisiin.

Kaava-alue on valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.



Kuva 2. Ilmakuva kaava-alueesta ja lähialueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

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

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



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



Kuva 4. Valokuva kapeasta metsiköstä kaava-alueen itäosassa.



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



Kuva 6. Valokuva niittymaasta kaava-alueen luoteisosassa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on asuintalo ja siihen kuuluva talousrakennus. Asuintalo on vanha hirsitalo, joka on siirretty paikalle Vöyriltä ja on yksityisomistuksessa. Båskaksenraitin varrella on aiemmin ollut vanha riihi, joka on purettu.

Kaava-alueen pohjoispuolella Stundarsintien varrella on pienempi asemakaavoitettu asuinalue, joka on osoitettu muualta siirrettäville vanhoille rakennuksille. Kaava-alueen länsipuolelle on vuosien mittaan rakennettu useita vanhoja hirsirakennuksia, jotka nekin on siirretty muualta. Lähialueella on vehreä ja perinteikäs ilme, joka yhdessä Stundarsin ulkoilmamuseon ja käsityöläiskylän kanssa vahvistaa arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä Söderfjärdenin reuna-alueella.



Kuva 7. Valokuva kaava-alueella sijaitsevasta asuinrakennuksesta.



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



Kuva 9. Valokuva asuinalueesta Stundarsintien varrella.



Kuva 10. Valokuva yhdestä Stundarsintien varrella olevista taloista.

3.1.4 Palvelut

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

3.1.5 Liikenne

Alueelle tullaan Båskaksenraitilta. Båskaksenraitti on osittain kunnan asemakaavoitettu katu ja osittain yksityistie. Katu/tie on sorapäällysteinen. Kaavan rajaukseen sisältyvä Båskaksenraitin osa on yksityistien osa.



Kuva 11. Valokuva Båskaksenraitista etelän suuntaan ja riihestä, joka on purettu.

3.1.6 Virkistys

Aivan kaava-alueen pohjoispuolella kulkee vaellusreitti, joka alkaa Stundarsin ulkoilmamuseolta ja jatkuu Söderfjärdenin reunaa pitkin. Vaellusreitintä osista muun muassa se, joka kulkee kaava-alueen ohi, on osa Pyhän Olavin reittiä. Sulvan koulualueella on paljon mahdollisuuksia vapaa-ajan viettoon ja virkistykseen, muun muassa tekonurmikenttä, kaukalo, maauimala ja kuntosali. Sulvalla on myös pururata.

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue sijaitsee Söderfjärdenin viljely- ja kylämaisemassa, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Kaava-alueen vieressä on Stundarsin ulkoilmamuseo, joka mainitaan Söderfjärdenin viljely- ja kylämaiseman kuvauksessa. Museokylässä on 70 rakennusta, jotka ovat ruotsinkielisen Pohjanmaan maalaistyyliä edustavia rakennuksia 1870–1920-luvuilta. Båskaksenraitin varrella on useita kivimuureja, jotka erottavat tien viereisistä taloista. Suuri osa Stundarsin alueen ympäristössä olevista rakennuksista on vanhoja perinteisiä hirsitaloja, jotka on siirretty alueelle muualta.



Kuva 12. Valokuva Stundarsin ulkoilmamuseosta.



Kuva 13. Valokuva lähistöllä sijaitsevista asuin- ja talousrakennuksista.

3.1.8 Maisemarakenne

Kaava-alue sijaitsee Söderfjärdenin viljelyaukealla, joka on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Ympäristöministeriö kuvaa aluetta Suomen oloissa poikkeukselliseksi viljely- ja kylämaisemaksi, joka on syntynyt meteoriittikraateriin. Kuiviomaalle raivattu peltolakeus kuvastaa maankohoamisrannikon maankäytön historiaa. Edustavaa ja yhtenäistä viljelymaisemaa täydentää lakeuden reunoille keskittynyt asutus, joka on säilyttänyt perinteisen rakenteensa varsin hyvin. Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. (VAMA 2021, ympäristöministeriö)

3.1.9 Hulevedet

Osa kaava-alueesta on Mardiketin ojitusyhteisön hyötyalueella (1508va1). Kaava-alueen hulevedet virtaavat Båskaksenraitin, peltojen ja niittyjen varsilla olevia ojia pitkin Mardiketiin. Mardiketistä vesi virtaa Munsmoströmmeniin, joka vuorostaan johtaa edelleen Eteläiselle Kaupunginselälle.

3.1.10 Tekniset palvelut

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

3.1.11 Maanomistussuhteet

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

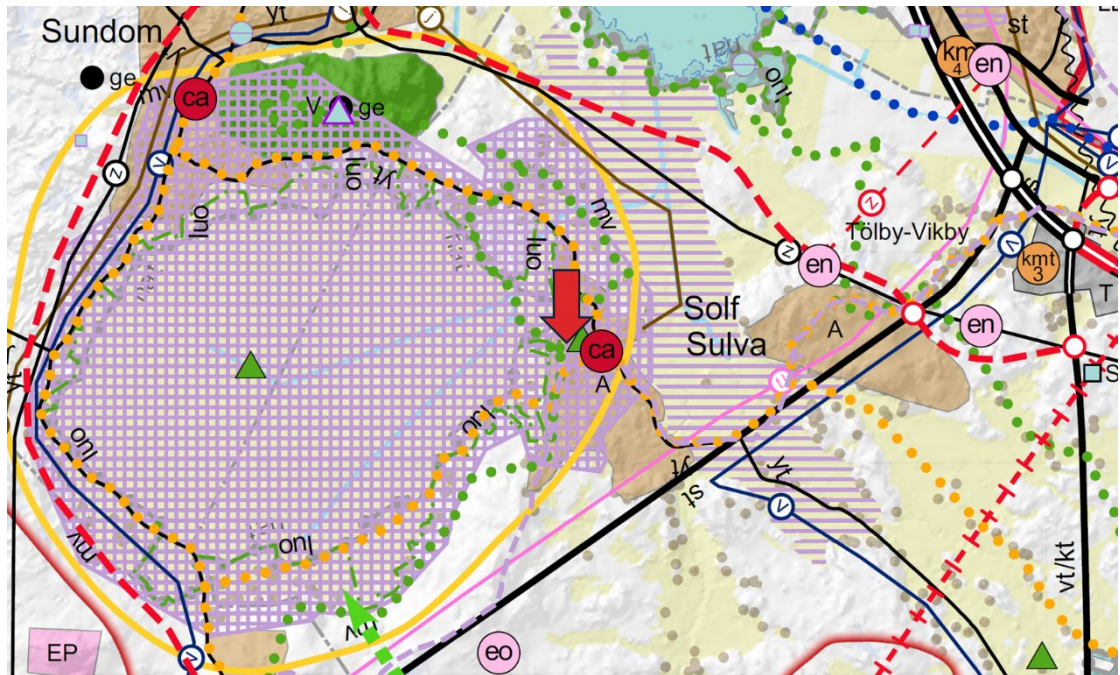
Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Maakuntakaava 2050

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 Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 kokonaisuudessaan. Maakuntahallituksen hyväksymispäätöksestä jätettiin seitsemän valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen. Vaasan hallinto-oikeus on keskeyttänyt Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 täytäntöönpanon siltä osin, kuin kaavassa osoitetaan merituulivoima-alueita. Hallinto-oikeus antaa valituksiin päätöksen myöhemmin erikseen.

Maakuntakaavassa asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, lentoliikenteen estevapaa vyöhyke, matkailun ja virkistyskehittämisen alue, Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja taajamatoimintojen alue.

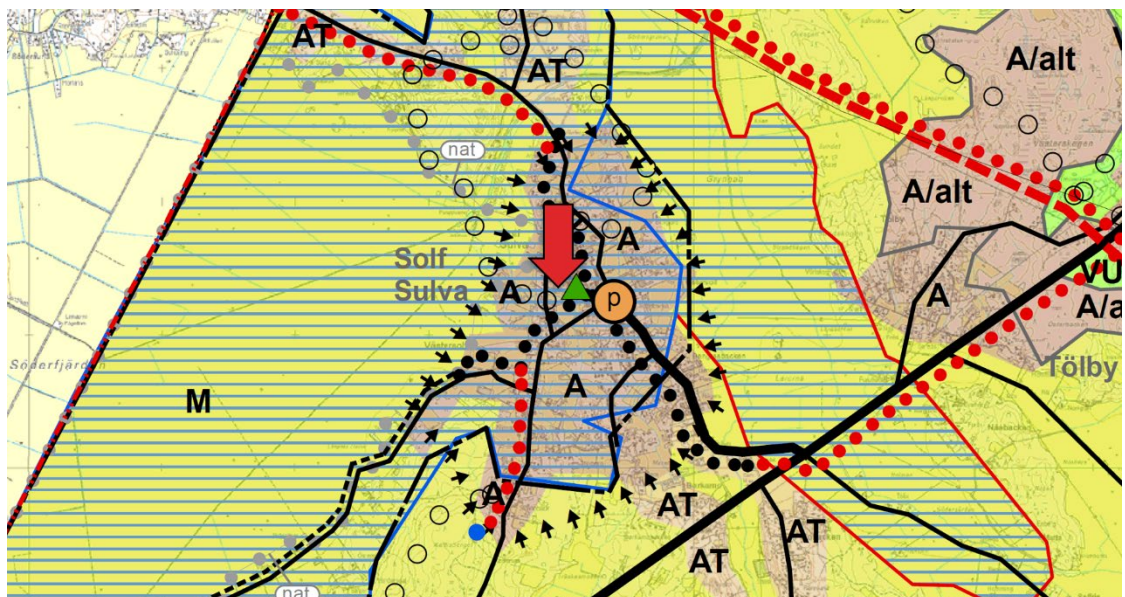


Kuva 14. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 ehdotuksesta.

Strateginen yleiskaava

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

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

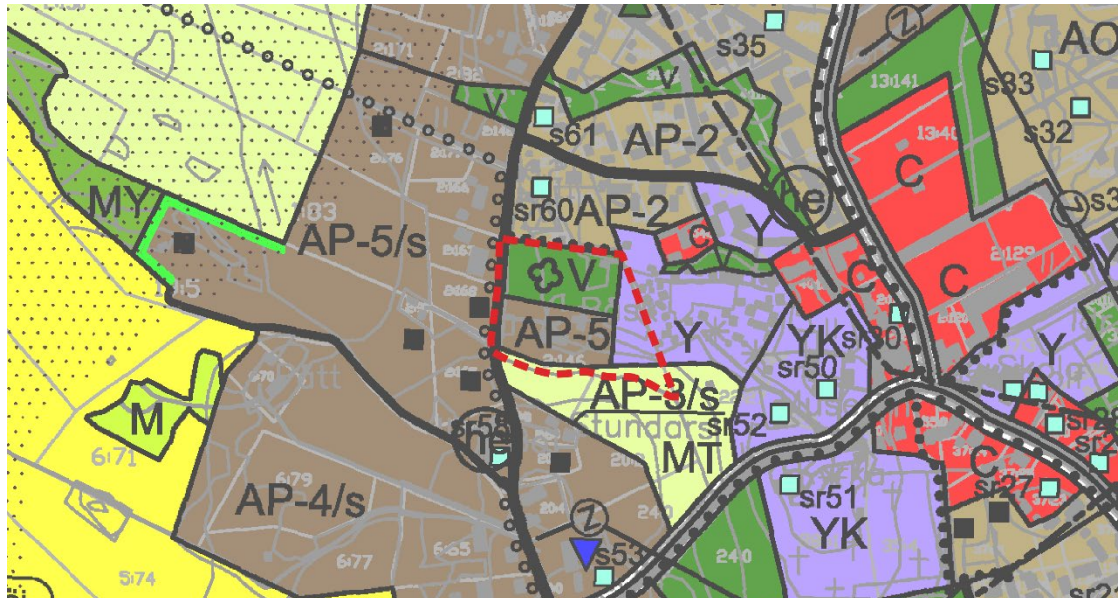


Kuva 15. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Osayleiskaava

Asemakaava-alue sisältyy Sulvan osayleiskaavan rajaukseen. Sulvan osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 24.3.2011 § 17 ja tuli voimaan 5.5.2011.

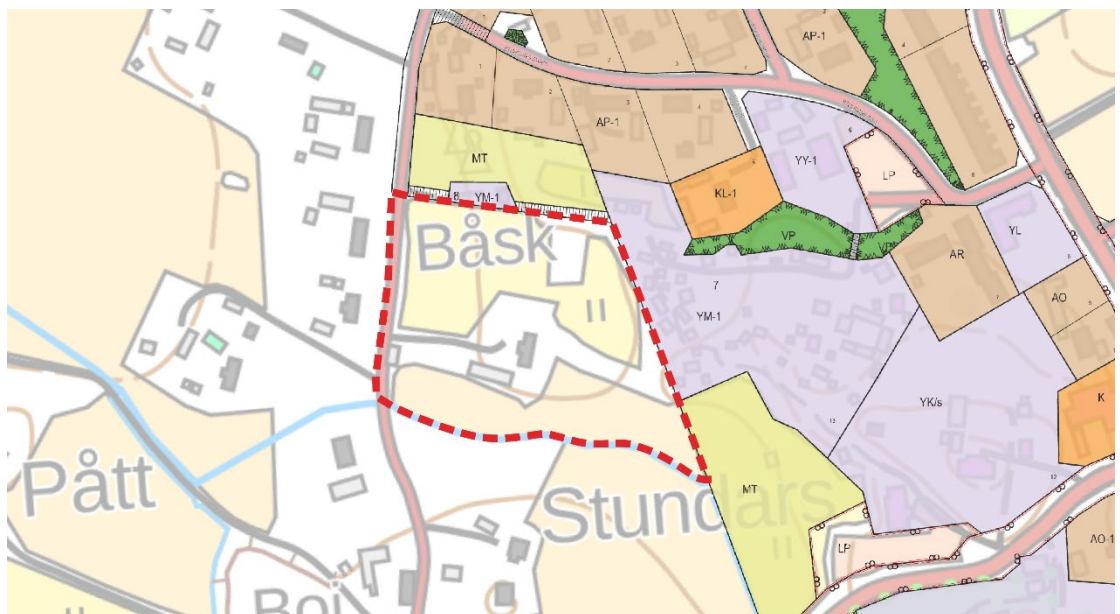
Osayleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jota täydennetään ja tiivistetään asemakaavalla, ja joka on varattu muulta siirretyille vanhoille rakennuksille (AP-5), yleisten rakennusten alueeksi (Y), virkistysalueeksi (V), maatalousalueeksi (MT) ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma).



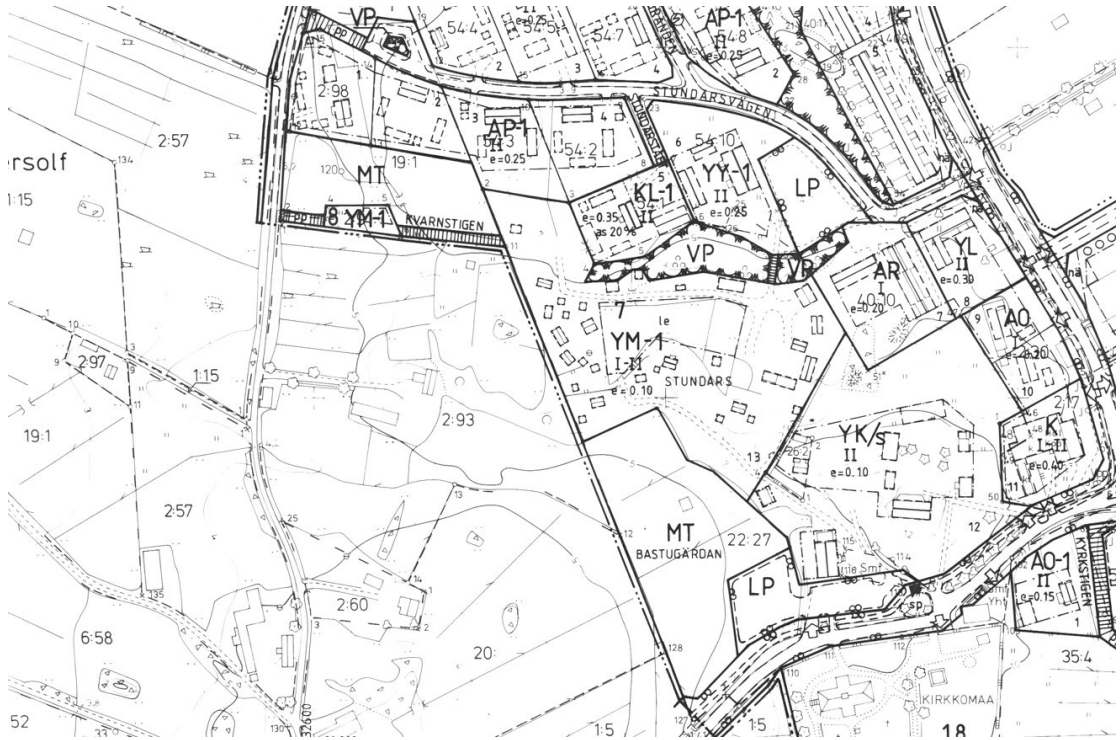
Kuva 16. Ote Sulvan osayleiskaavasta. Kaava-alue on merkitty katkoviivalla.

Asemakaava

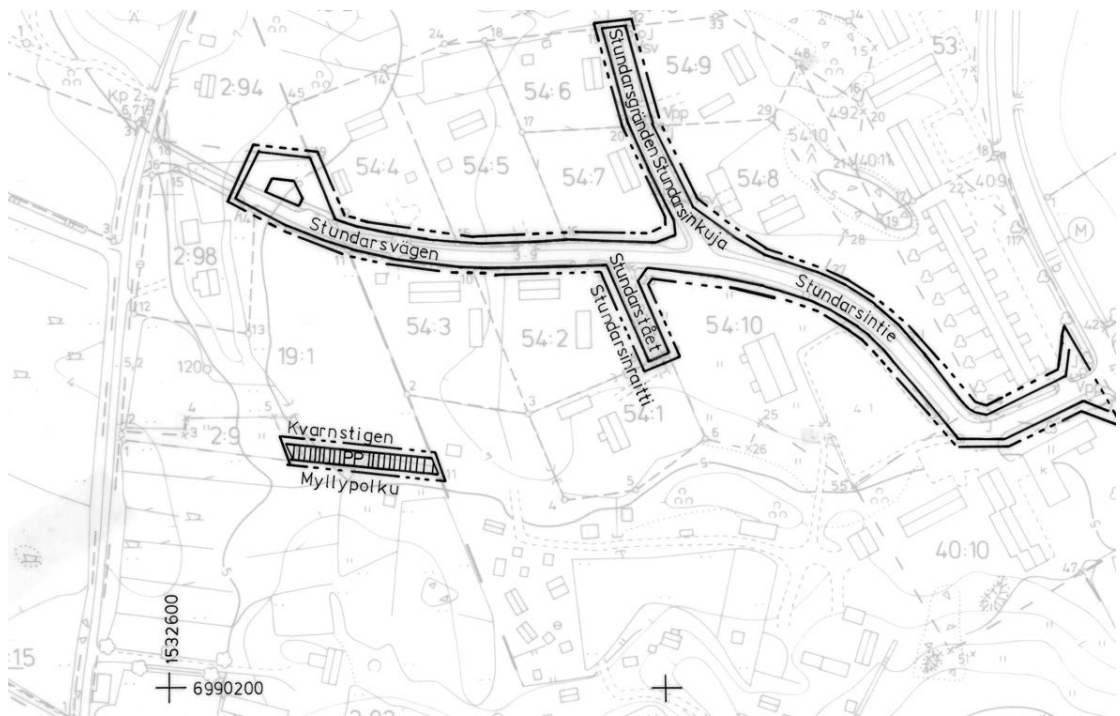
Asemakaava-aluetta ei ole asemakaavoitettu aiemmin. Pohjoisessa ja idässä kaava-alue rajautuu Sulvan rakennuskaavaan, johon sisältyy keskustan ja Stundarsin alue, Tallbacken ja osa Himisbackenista, ja Sulvan rakennuskaavan muutokseen, joka koskee muun muassa tiennimimuutoksia, kuten Myllypolku ynnä muita.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



Kuva 17. Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alue on merkitty punaisella katkoviivalla.



Kuva 18. Ote Sulvan rakennuskaavasta.



Kuva 19. Ote Sulvan rakennuskaavan muutoksesta.

Rakennusjärjestys

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

Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu 1.1.2025 voimaan tulleen uuden rakentamislain seurauksena.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

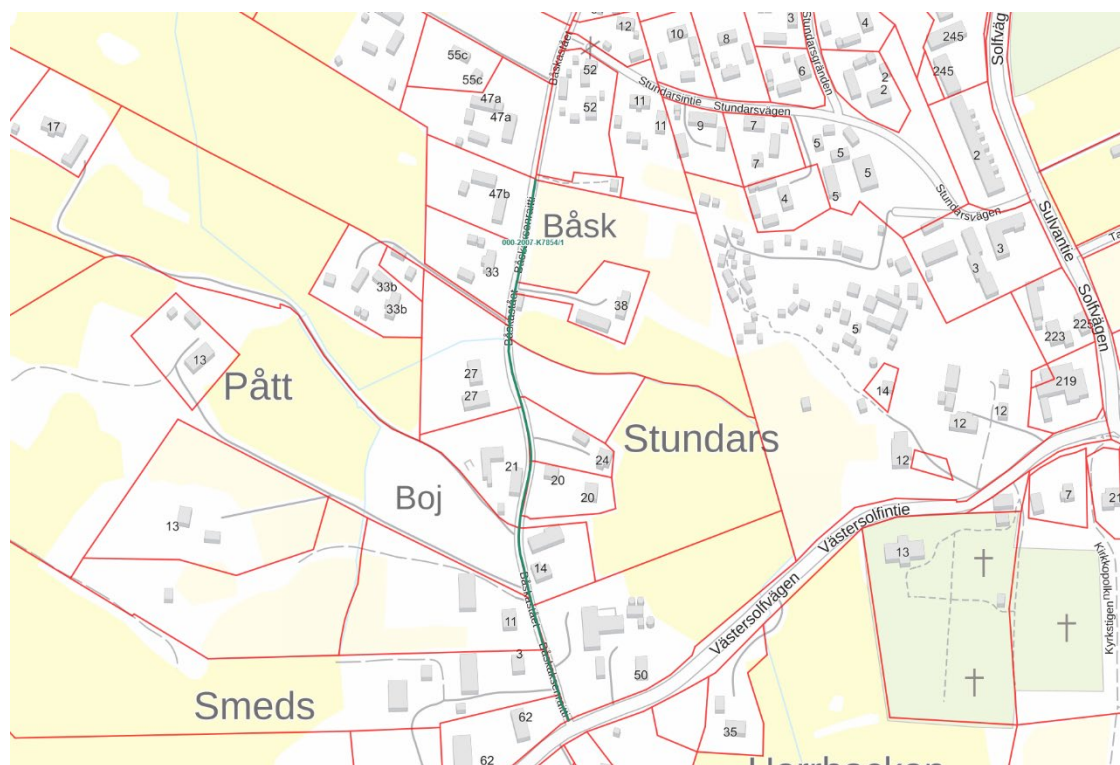
Mustasaaren kunnanvaltuusto hyväksyi ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60, ja ne tulivat voimaan 3.11.2014.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2 000. Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm hyväksyi pohjakartan 21.8.2026.

Rasitteet

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



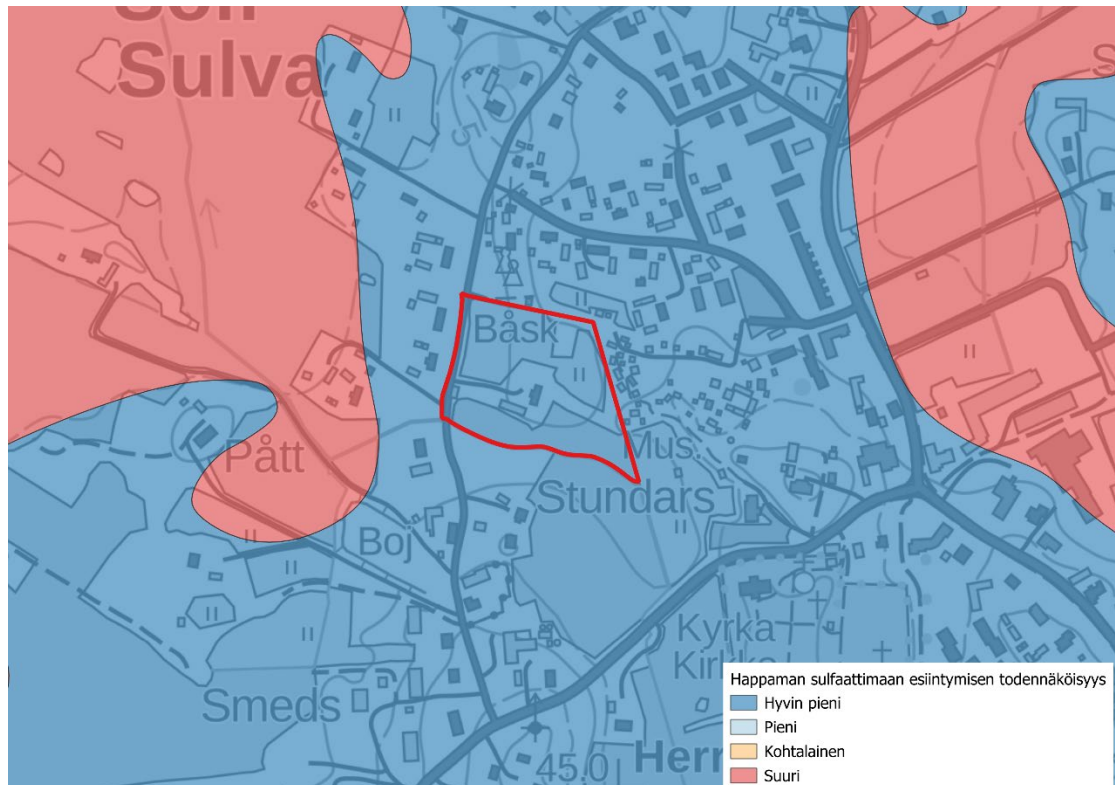
Kuva 20. Båskaksenraitin tierasitteen osoittava kartta (maastokartta ja rasite: Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelu).

Luontoinventointi

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

Happamat sulfaattimaat

Geologian tutkimuskeskus on laatinut ennakkotulkintakartan, josta ilmenee happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys eri alueilla. Kartan perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys kaava-alueella on hyvin pieni.



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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
 - hyvinvointijaosto
 - nuorisovaltuusto
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
 - elinkeinoneuvosto
- muut viranomaiset
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Pohjanmaan elinvoimakeskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
- muut
 - Stundars r.f.
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy.

4.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin Vasabladetissa ja Ilkka-Pohjalaisessa sekä kunnan verkkosivustolla www.mustasaari ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.1.–2.2.2024. Nähtävilläolon aikana jätettiin yhdeksän lausuntoa ja kolme mielipidettä. Yhteenveto aloitusvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä on liitteenä 2.

Viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

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

Valmisteluvaihe: Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.4.–15.5.2025. Kaavaluonnoksesta jätettiin kuusi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Yhteenveto valmisteluvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet ovat valmistelun liitteenä 3.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx–xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto XXXX. Lisäksi jätettiin 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 -vastuualueen ja yhdyskuntarakentamisen vesihuoltolaitoksen kanssa. Kokouksessa keskusteltiin muun muassa xxxx.

Asemakaavasta pidettiin työkokous xx.xx.xxxx Lupa- ja valvontaviraston ja Pohjanmaan elivoimakeskuksen kanssa. Kokouksessa keskusteltiin muun muassa xxxx.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

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

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavaluonnosta varten laadittiin useita luonnoksia jatkosuunnittelun pohjaksi. Luonnoksissa tarkasteltiin lähinnä uusien asuintonttien määrää ja sitä, miten ne voitaisiin sijoittaa. Tontteja oli 2–4 eri muotoisina. Lopulta katsottiin, että vaihtoehto, jossa on kaksi uutta tonttia yhdistettynä jo rakennettuun kiinteistöön, tukee olemassa olevaa asuntorakennetta parhaiten.

Luonnoksissa tarkasteltiin eri vaihtoehtoja myös kahdelle ajoyhteydelle; kulkisivatko ne viheraluiden poikki vai osoitettaisiinko ne pieniksi katualueiksi. Päädyttiin siihen, että parempi ratkaisu on osoittaa ne ajoyhteyksiksi viheralueiden poikki, koska siten alueen luonne säilytetään luonnollisempana, erityisesti jos ajoyhteydet jätetään toistaiseksi toteuttamatta.

Museorakennusten korttelialueen osalta tarkasteltiin lähinnä korttelialueen ja viereisen vihervälikorttelin välistä rajausta. Eri luonnoksia tarkasteltiin Stundars r.f:n kanssa käydyssä keskustelussa, ja yhdistys sai esittää museorakennusten korttelialuetta ja ajoyhteyksiä koskevia toiveitaan ja tarpeitaan, jotta korttelialue ja ajoyhteydet vastaisivat museon tarpeita.



Kuva 22. Kuva kahdesta kaavaluonnosta varten laaditusta luonnoksesta.

Kaavaehdotukseen on saadun palautteen perusteella selvennetty, miten rakennukset on sijoitettava tonteille asuinpienalojen korttelialueella. Uusien tonttien pääasuinrakennus on osoitettu tontin itäosaan, ja päädyt ovat pohjoiseen ja etelään. Tonttien rakennusalan loppuosalle saa sijoittaa talousrakennuksia ja toissijaisia asuinrakennuksia. Rakennukset on sijoitettava niin, että ne muodostavat pihapiirin. Kun pääasuinrakennus osoitetaan uusien tonttien itäosaan, rakentaminen uusilla tonteilla noudattaa lähialueella käytettyä perinteistä rakennustapaa, jossa piharakennukset muodostavat luonnollisen suojan Söderfjärdeniä ja sieltä puhaltavia tuulia vastaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaan sisältyy asuinpientalojen korttelialue (AP-5), museorakennusten korttelialue (YM-1), lähivirkistysalue (VL), lähivirkistysalue, niitty (VL-3), alue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s-1) ja katualue.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Luonnonympäristöä ajatellen luontoinventoinnissa esiin tulleet arvot on huomioitu tarkoituksenmukaisella tavalla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP-5)

Asuinpientalojen korttelialueeksi on varattu kolme tonttia kortteliin 9. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,25$. On sallittua rakentaa kaksikerroksinen pääasuinrakennus. Toissijaisen asuinrakennuksen ja talousrakennukset saa rakentaa puolitoistakerroksisina. Alueelle saa rakentaa muualta siirrettyjä vanhoja hirsirakennuksia. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,2027–0,3083 hehtaaria, ja niiden yhteispinta-ala on 0,7155 hehtaaria.

Museorakennusten korttelialue (YM-1)

Museorakennusten korttelialueeksi on varattu yksi tontti korttelista 7. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,10$, ja on sallittua rakentaa kaksikerroksinen talo. Alueelle saa rakentaa muualta siirrettyjä vanhoja rakennuksia tai muita käsityöläiskylän ympäristöön sopivia rakennuksia. Tontin pinta-ala on 0,8182 hehtaaria.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Tähän tarkoitukseen on varattu yhteensä 0,0717 hehtaarin alue. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo-1), joka on tarkoitettu korttelin 7 tonttien 13–14 huolto- ja pelastustieksi.

Lähivirkistysalue, niitty (VL-3)

Tähän tarkoitukseen on varattu yhteensä 0,5147 hehtaarin alue. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo-2), jonka tarkoitettu reitiksi korttelin 7 tontin 14 eteläosassa olevalle tilapäiselle pysäköintialueelle.

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

Tähän tarkoitukseen on varattu 0,1305 hehtaarin alue. Alueella kasvaa uhanalainen kasvilaji, keltamatar (Galium verum).

Katualueet

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

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Asemakaavan ei arvioida vaikuttavan merkittävästi luontoon ja luonnonympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Asemakaavalla luodaan edellytykset olemassa olevan asuntorakenteen laajennukselle ja tiivistämiselle osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Uudet asuintontit on toteutettava asemakaavan mukaisesti niin, että ne täydentävät nykyistä asuinympäristöä Båskaksenraitin ja Stundarsintien varrella, ja siten sopivat rakennettuun ympäristöön ja valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Edellytykset luodaan myös museotoiminnan laajentamiselle ja kehittämiselle aiemman asemakaavan mukaisesti. Vaikka aluetta laajennetaan ja tiivistetään alueen nykyiseen rakenteeseen nähden pienessä määrin, aluetta ennestään leimaava selkeä maaseudun tuntu säilyy.

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

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava lisää jossain määrin lähialueen henkilöautoliikennettä sekä jalankulku- ja pyöräliikennettä. Arkiliikenteen ei kuitenkaan katsota lisääntyvän merkittävästi, koska uusien tonttien määrä on vähäinen. Vaikutus liikenteeseen voi olla suurempi päivinä, jolloin Stundarsin ulkoilmamuseon alueella järjestetään tapahtumia, koska asemakaava mahdollistaa ajoyhteyden ja tilapäisen pysäköintialueen, jonne on reitti Båskaksenraitilta. Myös asemakaavassa osoitetun huoltotien toteuttaminen alueen pohjoisosaan voi lisätä liikennemäärää jonkin verran, mutta siinä tapauksessa kyse on ajoittaisesta liikenteestä.

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen kokonaisuudessaan, poikkeuksena ovat yksittäiset päivät vuoden aikana, jolloin

Stundarsin ulkoilmamuseon alueella järjestetään suurempia tilaisuuksia ja tapahtumia. Muut vaikutukset liikenteeseen arvioidaan merkityksettömiksi.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

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

Asuintonttien rakentaminen asemakaavan määräysten mukaisesti vahvistaa alueen erityispiirteitä. Tonttien rakentamisen myötä kunta saattaa myös saada uusia asukkaita. Asuintonttien toteuttamisen myötä asemakaavalla arvioidaan olevan suoria positiivisia yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.

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

5.5 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Kaavamerkinnot on esitelty kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimistö

Kadun nimi on Båskaksenraitti ja korvaa vastaavan osan samannimisestä yksityistiestä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen seuranta

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

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

Mustasaaressa xx.xx.xxxx

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Simon Weiner

Mustasaaren kunta
2026



KORSHOLM
MUSTASAARI