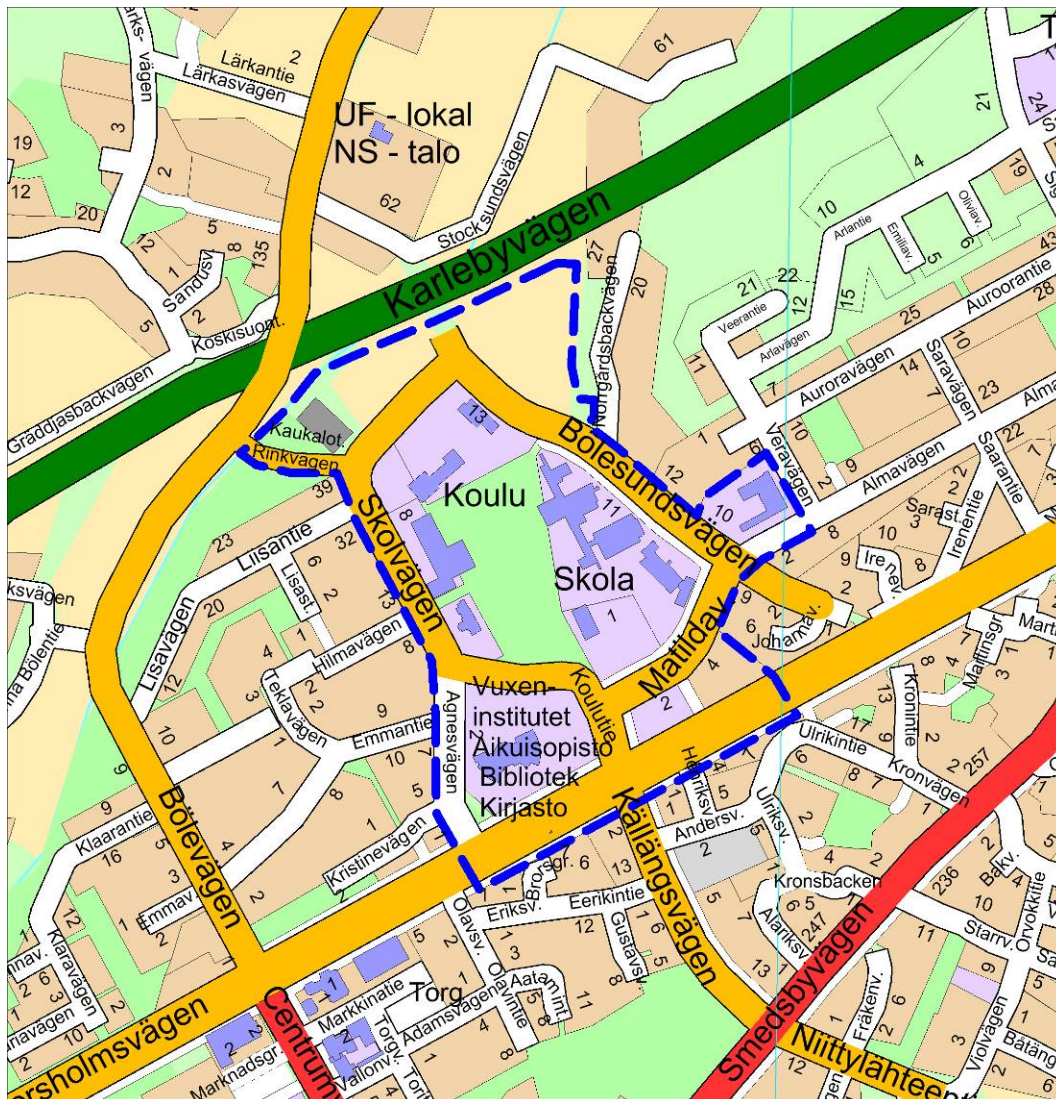




180 Sepänkylä

Sepänkylän koulukeskus

Asemakaavan muutos koskee kortteileita 21, 22, 24 ja 25, osia kortteleista 26 ja 28 sekä urheilu-, tie- ja erityisalueita



Kaavoitusosasto

1:2 000

Kaavaselostus, joka koskee 29.11.2018 päivättyä kaavaehdotusta

Hyväksytty kunnanvaltuustossa

___.201_ § __

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi	2
1.2	Suunnittelualueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteutus.....	3
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.2	Luonnonympäristö, maisema ja eläimistö	5
3.3	Rakennettu ympäristö	6
3.4	Väestö.....	7
3.5	Palvelut.....	8
3.6	Liikenne	8
3.7	Tekniset palvelut	8
3.8	Rakennettu kulttuuriympäristö, kulttuurihistoriallisesti suojeltavat kohteet	9
3.9	Maanomistus	10
3.10	Suunnittelutilanne	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.2	Osalliset	15
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Aluevaraukset.....	18
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	21
6.1	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	21
6.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	21
6.3	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	21
6.4	Vaikutukset liikenteeseen	21
6.5	Vaikutukset muuhun kaavoitukseen	22
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7.1	Toteutuksen seuranta	22

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	180, Sepänkylä
Kiinteistöt:	Asemakaava koskee kiinteistöjä RN:o 9:259, 1:790, 8:87, 9:45, 9:46, 2:557, 2:358, 2:359, 2:173, 1:694, 1:280, 1:281, 1:282, 1:283, 1:284, 1:285, 1:286, 1:287, 1:276, 1:277, 1:278, 1:371, 1:372, 1:385, 1:464 sekä osia kiinteistöistä RN:o 9:379, 9:306 ja 1:750
Kaavan nimi:	Sepänkylän koulukeskus
Korttelit:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 21, 22, 24 ja 25, osia kortteleista 26 ja 28 sekä urheilu-, tie- ja erityisalueita
Kaavan mittakaava:	1:2 000
Kaavatunnus:	499-1854/17

1.2 Suunnittelualueen sijainti

Kaavanmuutos koskee julkisten palvelujen aluetta, joka sijaitsee Mustasaarentien ja Kokkolantien välissä Sepänkylän keskustassa.

Alue on rakennettu, ja se käsittää Sepänkylän koulukeskuksen sekä kulttuuritalon, OP-Arenan ja Nannygårdenin tontit. Kaava-alueen rajaukseen sisältyy myös urheilu-, virkistys-, tie- ja erityisalueita. Kaava-alue on noin 24,3 hehtaaria.

Kaava-alueen sijainti ja rajausta käyvät ilmi kansilehden kuvasta. Kaavaprosessin edetessä kaava-alueen rajausta voidaan tarvittaessa tarkistaa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset koulurakennusten laajentamiselle sekä tiloille päivähoitoa ja nuorisotoimintaa varten kunnanhallituksen syksyllä 2016 hyväksymän Sepänkylän koulukeskuksen esisuunnittelun pohjalta. Kaavaan sisältyvät myös viereiset julkisten toimintojen alueet. Samalla tavoitteena on mahdollistaa turvallisemmat liikenneyhteydet sekä riittävät ja tarkoituksenmukaiset pysäköintialueet ja saattopaikat koulualueella tehdyn liikenneselvityksen mukaisesti.

Kaavanmuutokseen sisällytetään myös koulualueen yhteydessä oleva urheilualue kehittämismahdollisuuksien selvittämiseksi. Samalla urheilualueen rajausta tarkistetaan Kokkolantien (ohikulkutien) suuntaan tiealueen kiinteistörajojen mukaisesti.

Kaavan valmistelussa selvitetään muun muassa

- alueen sisäinen maankäyttö
- liikenneyhteydet ja tieverkko
- leikki- ja virkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet
- teknisen huollon ratkaisumallit
- muut mahdolliset maankäyttötarpeet, jotka tulevat ilmi suunnittelutyön yhteydessä ja kaavaprosessin aikana tapahtuvassa vuorovaikutuksessa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaava koostuu asemakaavakartasta ja kaavaselostuksesta. Kaavaselostuksessa esitellään kaava-alueen lähtötiedot sekä asemakaavan tavoitteet ja perustelut.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Liite 1
- Asemakaavakartan pienennös	Liite 2
- Johtokartat	Liite 3
- Liikenne- ja pysäköintisuunnitelma, 2018 (kartta)	Liite 4
- Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä valmisteluvaiheessa	Liite 5
- Havainnekuva	Liite 6
- Seurantalomake	Liite 7

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Sepänkylän koulukeskuksen esisuunnittelu, hyväksytty kunnanhallituksessa 25.10.2016 § 197
- Koulukeskuksen ja sitä ympäröivän alueen liikennesuunnitelma, Ramboll 2015
- Liikenneselvitys, Ramboll 6/2017 (selvitys koskee kaava-alueen vieressä olevaa aluetta)
- Sepänkylän kulttuuriympäristöinventointi 2014
- Hulevesien hallintasuunnitelma, Aluetaito Oy 2018
- Sepänkylän koulukeskuksen liikennesuunnitelman päivitys, Ramboll 2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

3.10.–1.11.2017 YRL 21.2.2018 § 33	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä. Päättös kaavaluonnoksen asettamisesta nähtävälle valmisteluvaiheessa.
6.3.–4.4.2018 YRL 12.12.2018 § 234	Kaavaluonnos oli nähtävillä. Päättös asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävälle.
___.-___.201__ YRL ___.201__ § __	Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä. Yhdyskuntarakentamisen lautakunta yhtyi asemakaavaehdotukseen.
KH ___.201__ § __	Kunnanhallitus yhtyi asemakaavaehdotukseen.
KV ___.201__ § __	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavaehdotuksen.

2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa liikennejärjestelyjen muuttamisen koulualueen ja sen ympäristön liikenneturvallisuus huomioiden. Samalla tarkistetaan korttelijaotusta, rakennusaloja ja rakennusoikeuksia.

Urheilualuetta kaava-alueen pohjoisosassa tarkistetaan ohikulkutien tiealueen kiinteistörajan mukaan.

2.3 Asemakaavan toteutus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ja päätös 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 Alueen yleiskuvaus

Sepänkylän koulukeskus käsittää päiväkoteja, alakouluja, yläkouluja ja lukion sekä nuorisotoiminnan tilat. Rakennusten lisäksi alue muodostuu piha-alueista, pysäköintialueista, hiekkakentistä, nurmialueista, leikkialueista ja muutamista metsiköistä.

Koulukeskuksen pohjoispuolella on urheilualue, jolla on kaukalo, jalkapallokenttä ja niihin liittyvät huoltorakennukset sekä peltoalue.

Korttelialueella, johon sisältyy kulttuuritalo, on myös grillitoimintaa sekä omakotitalo piharakennuksineen.

Mustasaarentien ja Matildantien välissä on liikuntakeskus OP-Arena, joka palvelee sekä koulualuetta että myös muita käyttäjiä, ja Nannygården, jossa on aamu- ja iltapäivätoimintaa.



Kuva 1. Näkymä kaava-alueesta.

3.2 Luonnonympäristö, maisema ja eläimistö

Luonnonympäristö

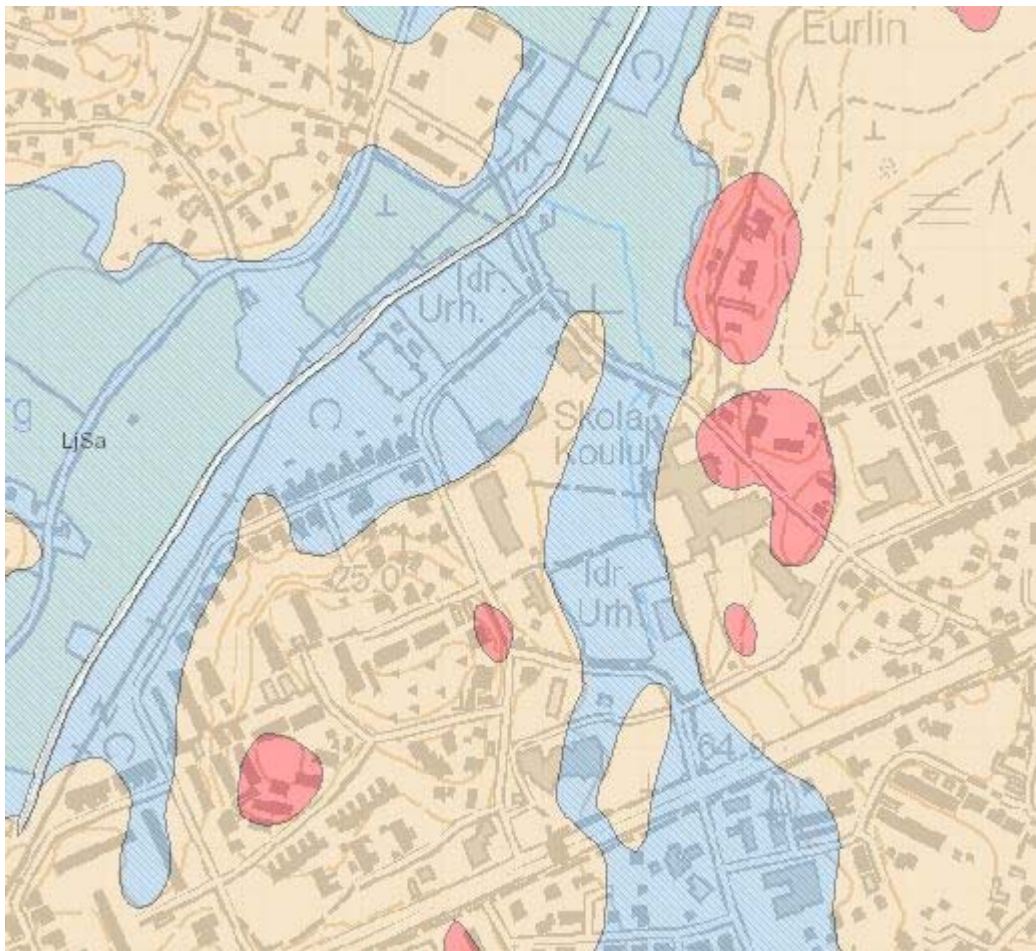
Suunnittelualue muodostuu suurimmaksi osaksi rakennetusta alueesta, ja alueen kasvillisuus on kulttuurivaikutteista.

Maisemarakenne

Kaava-alue sijaitsee rakennetussa taajamaympäristössä. Maisemarakenteellisesti alue on suhteellisen alavaa. Kaava-alueen alavinta osaa halkoo pääosin putkitettu laskuoja, joka virtaa kohti koillista.

Maaperä

Kaava-alueen maasto on suhteellisen tasaista. Suomen maaperäkartan mukaan kaava-alueen maaperä koostuu hiekkamoreenista ja savesta.



Kuva 2. Ote maaperäkartasta tammikuussa 2018. © GTK © Maanmittauslaitos.

Pinta- ja pohjavesi

Pintavedet valuvat osittain putkitettuun laskuojaan, joka kulkee alueen poikki. Oja virtaa kohti koillista ja laskee lopulta Stocksundsbäckeniin.

Kasvillisuus

Rakennusten lisäksi alue muodostuu suurimmaksi osaksi piha-alueista, pysäköintialueista, hiekkakentistä, nurmialueista, leikkialueista ja muutamista, ton-teilla olevista metsikoista.

Luonnonsuojeluohjelma-alueet ja Natura-alueet

Alueella ei ole luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia alueita eikä Natura-alueita.

3.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnan keskustaajamassa Sepänkylässä. Kaava-alueen rakennukset ovat julkisia rakennuksia. Lähialueen asutus käsittää enimmäkseen kerrostaloja, rivitaloja ja omakotitaloja.

Sepänkylän koulukeskuksessa on ruotsin- ja suomenkieliset päiväkodit, alakoulut ja yläkoulut, ruotsinkielinen lukio sekä nuorisotoiminnan ja aamu- ja iltapäivätoiminnan tilat. Kaava-alue käsittää myös kulttuuritalon ja liikuntakeskus OP-Arenan, grillitoimintaa sekä omakotitalon piharakennuksineen. Kaava-alueen pohjoisosassa on urheilualue, jolla on kaukalo ja jalkapallokenttä sekä niihin liittyvät huoltorakennukset.



Solbackens daghem



Päiväkoti Kuperkeikka



Smedsby-Böle skola



Keskuskoulu



Korsholms högstadium



Keskuskoulu, Pilotti



Korsholms gymnasium



Nuorisotiedotuskeskus Sepis



Mustasaaren kulttuuritalo



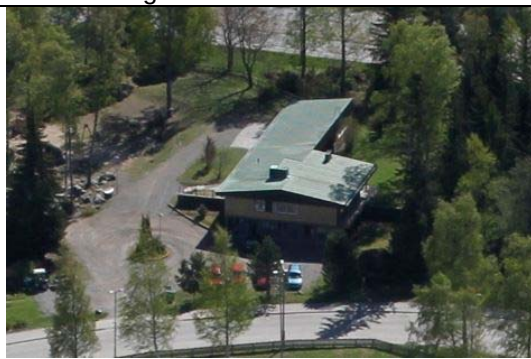
Omakotitalo ulkorakennuksineen



Smith's Burger



Liikuntakeskus OP-Arena



Nannygården



Urheilualue

Kuva 3. Rakennuskantaa.

Alueella on lisäksi tennishalli sekä parakkeja, joissa on tilapäisesti koulutoimintaa. Tennishalli ja sen vieressä oleva parakki poistetaan alueelta muutostöiden yhteydessä.

3.4 Väestö

Mustasaaren asukasluku on noin 19 384 (Tilastokeskus 2017). Mustasaaren asukasluku on kasvanut viime vuosina, ja asukasluvun ennustetaan kasvavan myös tulevana vuosikymmeninä.

Sepänkylän väestömäärä on kaksinkertaistunut kolmen viime vuosikymmenen aikana. Sepänkylän osa-alueella, joka käsittää Sepänkylän, Bölen ja Kråklundin, asukasluku on 5 677 (Tilastokeskus 2017).

Sepänkylän koulukeskuksen oppilasennusteen 2016–2022 mukaan oppilasmäärä kasvaa tasaisesti. Ennuste on arvio, jossa ei huomioida tulomuuttoa, muista kunnista tulevia oppilaita eikä niitä, joiden opetuskieleksi on valittu muu kuin oma äidinkieli.

	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Smedsby-Böle	215	220	221	231	223	224	230	235	239	228	230	214	220	224
Keskuskoulu vl. 1-6	249	246	248	259	258	258	278	271	284	317	338	349	351	392
Keskuskoulu vl. 7-9	150	167	154	153	134	152	162	167	164	164	168	182	203	196
Korsholms högstadium	532	541	539	518	515	527	517	490	490	547	584	607	588	597
Korsholms gymnasium	233	253	258	246	237	244	242	228	233	234	244	245	273	291
Sepänkylän koulukeskus	1379	1427	1420	1407	1367	1405	1429	1391	1410	1490	1564	1597	1635	1700

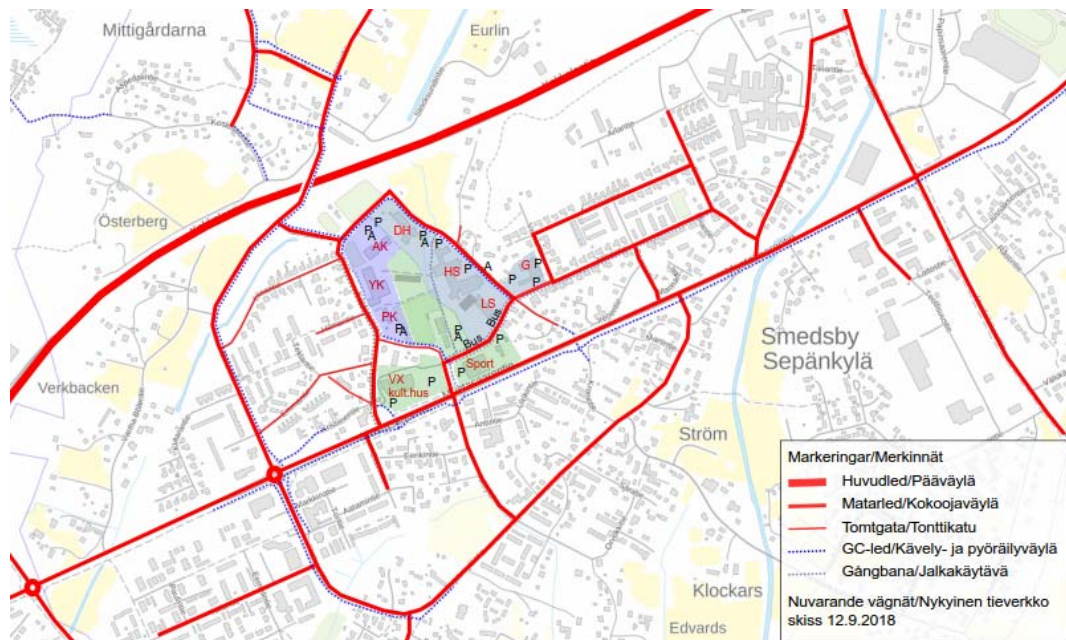
Taulukko 1. Sepänkylän alueen oppilasennusteet.

3.5 Palvelut

Kaava-alue sijaitsee aivan Sepänkylän ydinkeskustassa, joten kuntakeskuksen julkiset palvelut ja kaupat sijaitsevat lähellä.

3.6 Liikenne

Kaava-alueella ovat Koulutie, Agnesintie, Matildantie, Bölesundintie, Almantie, Kaukalotie ja osa Mustasaarentiestä. Teiden varsilla ja alueen poikki on jalkakäytäviä.



Kuva 4. Nykyinen tieverkko (Ramboll).

3.7 Tekniset palvelut

Alueella on maanalaisia johtoja. Kunnan vesijohto- ja viemäriverkko on rakennettu kaava-alueen poikki. Alueella on myös kaukolämpöjohtoja sekä sähkö- ja telekaapeleita. Alueella on myös putkitettu oja, jonka kautta osa Sepänkylän hulevesistä johdetaan pumppaamolle ja edelleen Stocksundsbäckeniin. Johtoverkot käyvät ilmi liitteestä 3.

3.8 Rakennettu kulttuuriympäristö, kulttuurihistoriallisesti suojeltavat kohteet

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-aluekokonaisuuksia. Maakuntakaavan mukaan alueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Sepänkylän kulttuuriympäristöinventoinnin (2014) mukaan kaava-alueen rajukseen sisältyy kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Alakoulu Smedsby-Böle skola rakennettiin vuonna 1953–54, ja koulua on sittemmin laajennettu vaiheittain. Inventoinnin mukaan alkuperäinen rakennus, joka on arkkitehti Erik Kråkströmin suunnittelema, edustaa vaatimatonta mutta tyylipuhdasta arjen arkkitehtuuria, millä on tiettyä kulttuurihistoriallista arvoa. Kråkström oli aikanaan arvostettu arkkitehti tällä seudulla.

Osalla lukion tonttia on vanha asuinrakennus ulkorakennuksineen. Inventoinnissa rakennukset nostetaan esiin hyvin säilyneenä kokonaisuutena, vaikka julkisivumateriaalia ja väritystä on muutettu. Pihapiirillä katsotaan olevan ympäristöllistä arvoa, koska se sijaitsee koulukeskuksen yhteydessä. Julkisivun palauttaminen alkuperäiseen asuunsa vahvistaisi pihapiirin pohjalaista identiteettiä. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä nuorisotiedotuskeskus Sepis.

Kulttuuriympäristöinventoinnissa todetaan myös merkkejä vanhasta tielinjauksesta kulttuuritalon tontin koilliskulmassa.



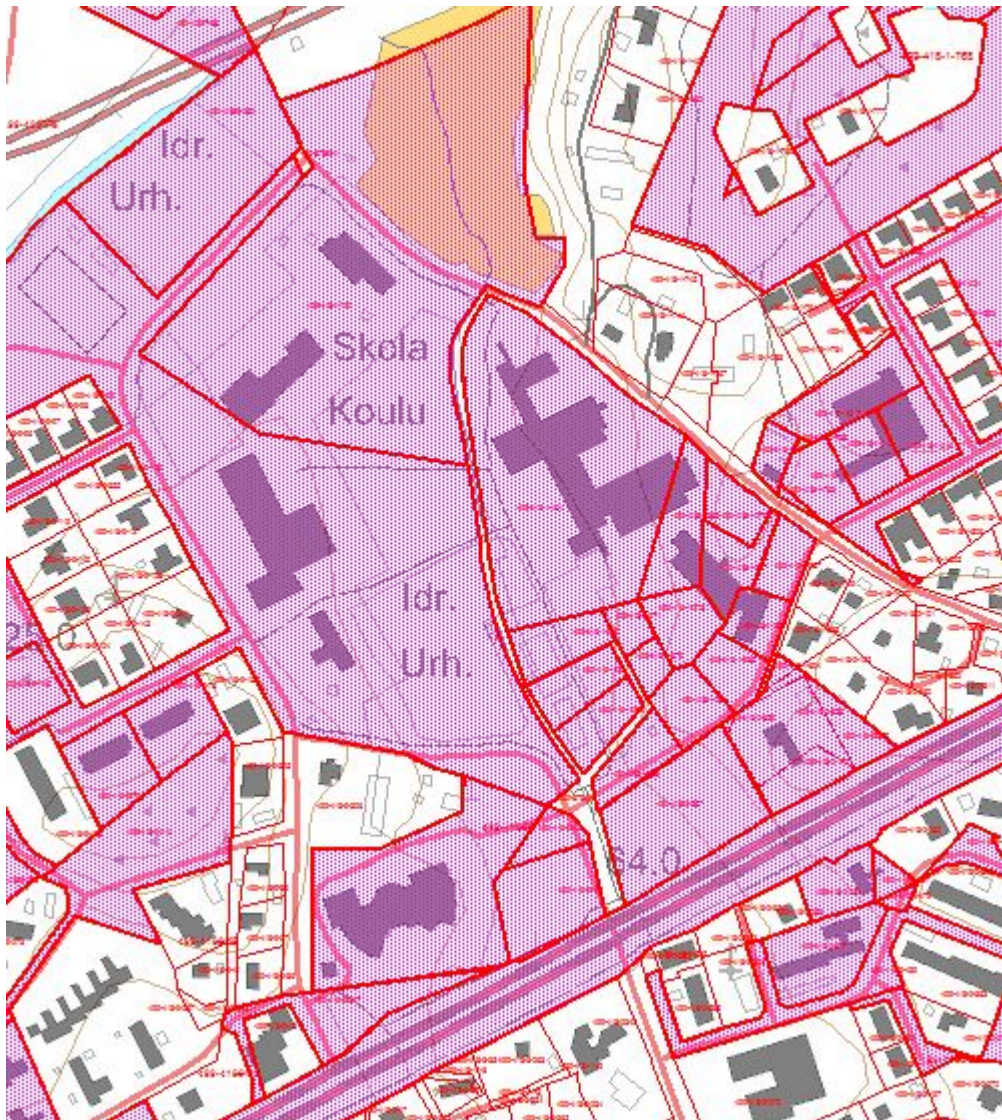
Kuva 5. Sijaintikartta ja kuvia Sepänkylän kulttuuriympäristöinventoinnista.

3.9 Maanomistus

Mustasaaren kunta omistaa lähes koko alueen lukuun ottamatta osaa korttelista 24 ja osia tiealueista. Kiinteistö 499-418-9-306 on yksityisomistuksessa, ja kiinteistöllä on omakotitalo ulkorakennuksineen.

Kaava-alueeseen sisältyy myös lakanneiden yhteisten teiden ja valtaojien alue (499-878-0-1).

Kiinteistöllä 499-418-8-87 on grilli Smith's Burger. Yhdyskuntarakentamisen lautakunta on 22.2.2017 § 44 hyväksynyt grillin maanvuokrasopimuksen, joka on voimassa 31.12.2027 saakka.



Kuva 6. Maanomistus.

3.10 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Tavoitteet on ryhmitelty seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

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

Asemakaava mahdollistaa nykyisten yhdyskuntarakenteiden hyödyntämisen ja samalla niiden kehittämisen niin, että palvelut ja työpaikat ovat helposti saavutettavissa. Edellytykset virkistys- ja urheilumahdollisuuksiin lähialueella säilytetään. Liikenneturvallisuutta sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen edellytyksiä parannetaan.

Maakuntakaava

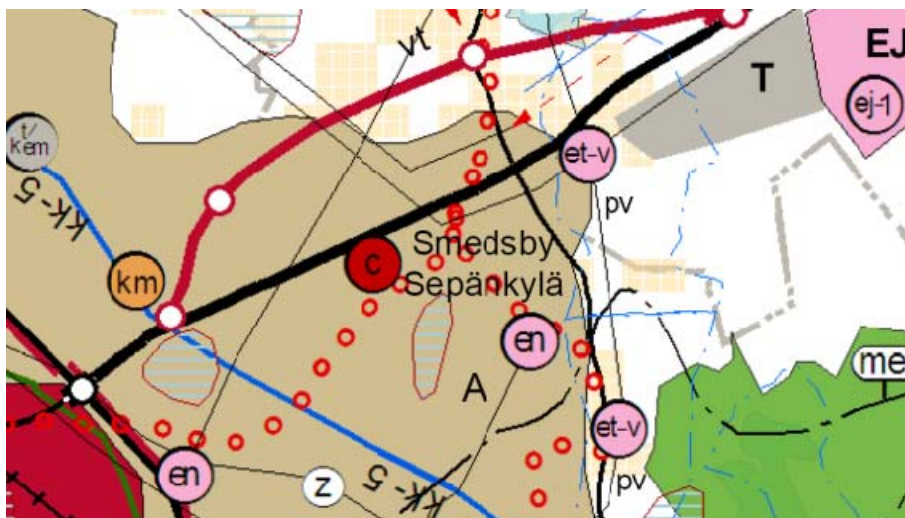
Pohjanmaan maakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriön päätöksellä 21.12.2010. Maakuntakaava sisältää maakunnan tai sen osa-alueiden alueidenkäytön yleissuunnittelun.

Maakuntakaava sisältää seuraavat asiakokonaisuudet:

- maakunnan keskeiset kehittämisen kohdealueet
- tarkoituksenmukaisen alue- ja yhdyskuntarakenteen edellyttämät maankäyttövaraukset
- ympäristön ja talouden kannalta kestävät liikenteen ja teknisen huollon järjestelyt
- luonnonvarojen kestävä käytön edellyttämät vesi- ja maa-ainesvarat
- alueiden käytön ekologisen kestävyys turvaavat suojelualueet
- maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimisen edellyttämät aluevaraukset sekä riittävät virkistysalueet.

Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueetta koskevat seuraavat aluevaraukset:

- keskustatoimintojen alue (C)
- taajamatoimintojen alue (A)
- kaupunkikehittämisen vyöhyke, Vaasan kaupunkiseutu (kk-1)
- kaupunki–maaseutu-vuorovaikutusvyöhyke (kmk).

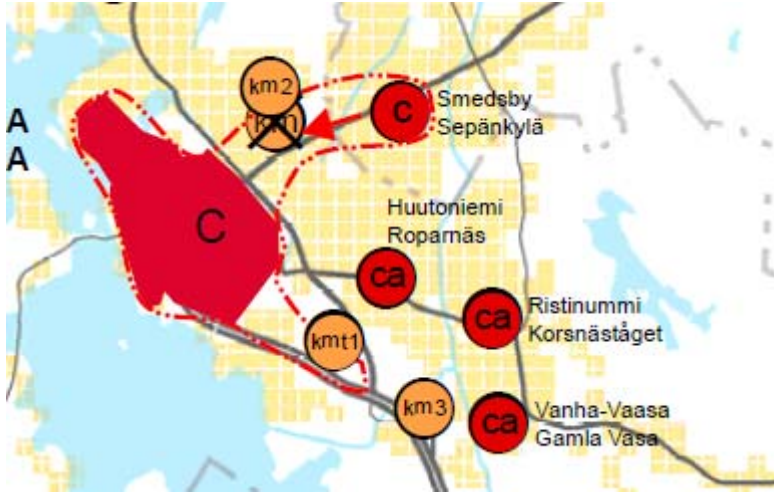


Kuva 7. Ote maakuntakaavasta.

Vaihemaakuntakaava I

Vaihemaakuntakaava I on vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2013. Kaava käsittelee kaupallisten palvelujen sijoittumista Pohjanmaalla.

Kaava-alue sijaitsee *Vaasan–Mustasaaren keskustan kehittämisvyöhykkeellä*, jossa Sepänkylä on osoitettu merkinnällä *keskustatoimintojen alue (C)*.

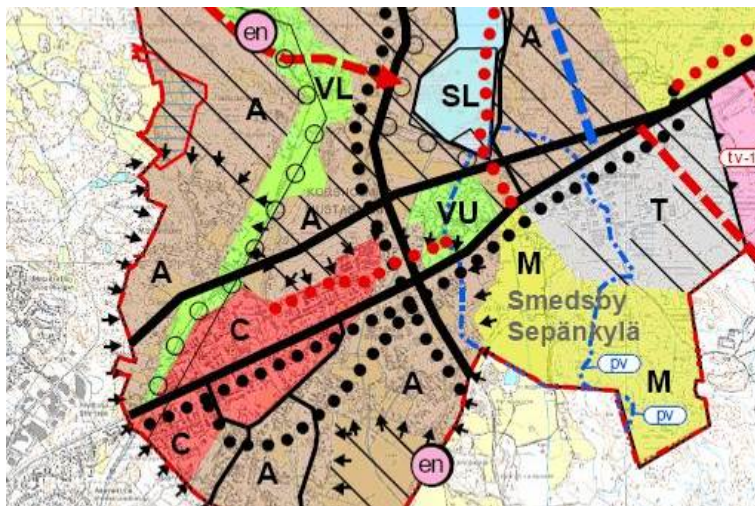


Kuva 8. Ote vaihemaakuntakaavasta I.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalle on laadittu strateginen yleiskaava vuosina 2012–2013. Yleiskaavan tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteita. Strateginen yleiskaava on kuvaus kunnan maankäytön visiosta vuoteen 2040 saakka ja strategia vision toteuttamiseksi. Kunnanvaltuusto hyväksyi strategisen yleiskaavan 10.6.2013. Strateginen yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Kaava-alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C) sekä asuntoalueella (A).



Kuva 9. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

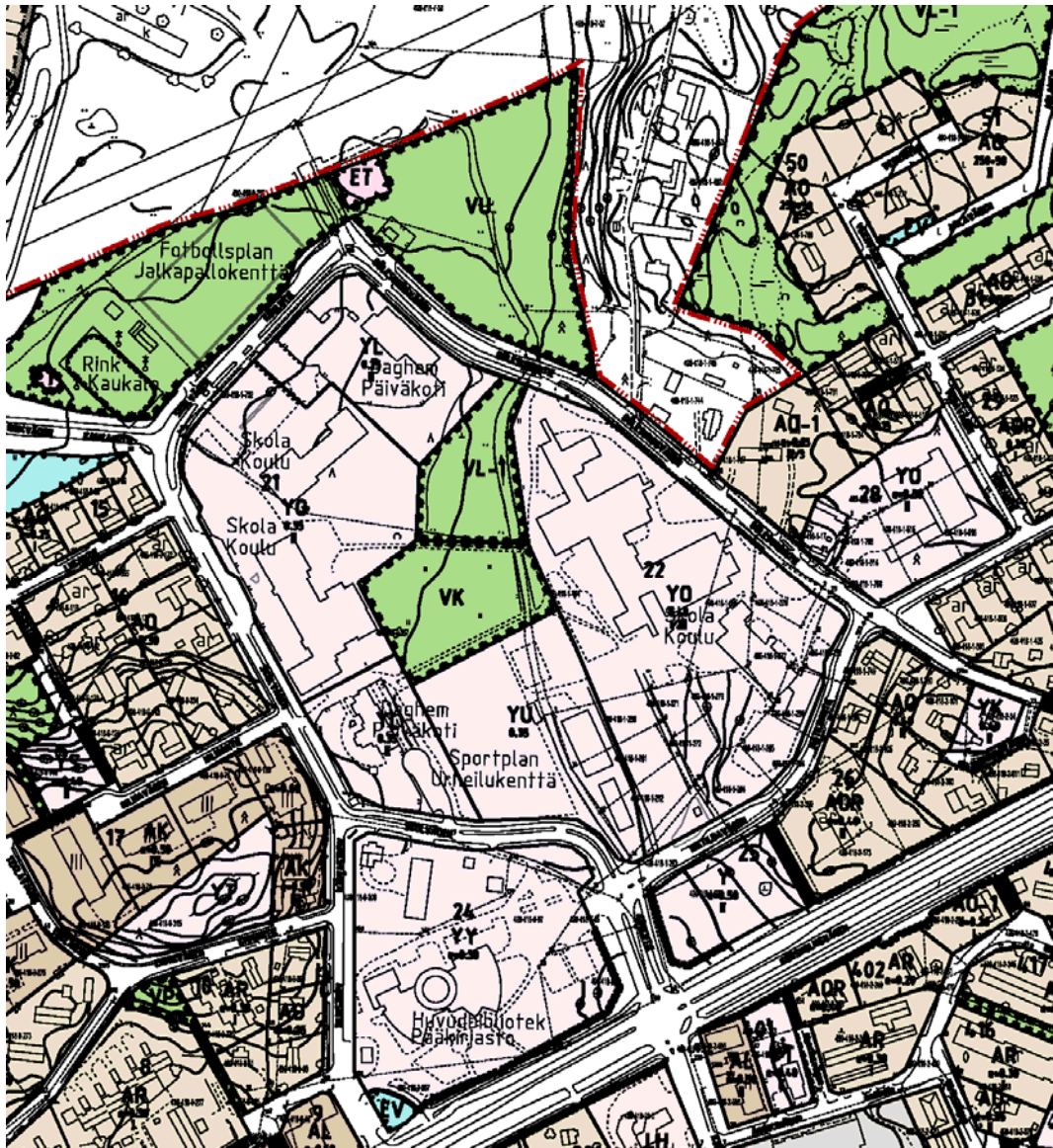
Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60. Osayleiskaavan mukaan kaava-alueella on merkinnät PY (julkisten palvelujen ja hallinnon alue), VU (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue) ja C (keskustatoimintojen alue). Virkistysalueella on viheryhteystarpeen merkintä. Aluetta sivuaa sk-alue (kyläkuvallisesti arvokas alue).



Kuva 10. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

Asemakaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi 25.4.2002 § 27 Sepänkylän koulukeskusta koskevan asemakaavan. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen kunnanvaltuusto hyväksyi korttelin 28 asemakaavan muutoksen 28.4.2011 § 26. Koulukeskuksen pohjoisosassa hyväksyttiin VU-alueen kaavanmuutos 17.12.2009 § 113. Asemakaavan muutos Kokkolantien tiealueella hyväksyttiin 8.12.2014 § 84. Kortteli 26 sisältyy 18.11.1975 vahvistettuun rakennuskaavaan.



Kuva 11. Asemakaavayhdistelmä.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan rakennusjärjestys tuli voimaan 1.8.2013.

Ympäristönsuojelumääräykset

Länsirannikon ympäristöyksikön ympäristönsuojelumääräykset tulivat voimaan 3.11.2014.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Karttaa on täydennetty, ja kaavoituspäällikkö Barbara Påfs on hyväksynyt täydennetyn kartan 26.11.2018.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Sepänkylän koulukeskuksen esisuunnittelu hyväksyttiin kunnanhallituksessa 25.10.2016 § 197.

Sepänkylän koulukeskuksen asemakaavan muutos on mukana Mustasaaren kunnan kaavoitusohjelmassa 2017–2021 sekä kaavoituskatsauksessa 2017, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 22.2.2017 § 42.

4.2 Osalliset

Osallisilla on oikeus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä ilmaista mielipiteensä kaavasta.

Kaavoitukseen osallisia ovat

- asukkaat, maanomistajat ja kaikki ne, joihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Mustasaaren kunnan hallintoyksiköt
 - o kunnanhallitus
 - o kehittämisjaosto
 - o yhdyskuntarakentamisen lautakunta
 - o rakennuslautakunta
 - o ympäristöjaosto
 - o sivistyslautakunta
 - o sosiaalilautakunta
 - o vanhusneuvosto
 - o vammaisneuvosto
 - o nuorisovaltuusto
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Vaasan Sähköverkko Oy
- Elisa Oyj
- muut yhteisöt ja yhdistykset.

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotettiin Vasabladetissa ja Pohjalaisessa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivuilla.

Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.10.–1.11.2017. Suunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä. Mielipiteissä nostettiin esiin tarve parantaa liikenneturvallisuutta Emmantien ja Agnesintien risteyksessä. Yksityinen maanomistaja alueelta toi esiin sen, että asuintalo kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YY) on vuokrattu ja asuttu, mikä tulee huomioida suunnittelussa. Maaomistaja ja vuokralainen toivovat saavansa informaatiota suunnittelun aikana.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ilmoitti, että asemakaava perustuu voimassa olevaan osayleiskaavaan, eikä ely-keskuksella siten ei ole huomautettavaa kaavanmuutoksesta. Ely-keskus pyytää kuitenkin saada kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen tiedoksi.

Elisa Oyj ja Vaasan Sähköverkko Oy ilmoittivat alueella olevista johdoistaan. Vaasan Sähköverkko Oy ilmoitti, että se antaa lausunnon luonnosvaiheessa, kun uudet rakennusalat ja käyttötarkoitukset tiedetään tarkemmin. Elisa Oyj ilmoitti, että se haluaa mahdollisimman pitkälle säilyttää nykyiset telekaapelinsa paikoillaan. Jos toimenpiteisiin on ryhdyttävä, Elisa Oyj edellyttää, että toimenpiteet maksaa alulle paneva taho.

Kaavaluonnos oli nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n mukaisesti 6.3.–4.4.2018. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pohjanmaan museolta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta, rakennuslautakunnalta, vanhusneuvostolta, ympäristöyksiköltä ja Vaasan Sähköverkko Oy:ltä. Lisäksi saatiin kolme mielipidettä.

Yhteenveto jätetyistä mielipiteistä ja lausunnoista on liitteenä 5.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti xx.–xx.xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot xxxxx. Lisäksi saatiin muistutukset xxxxx.

Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta yhteisöiltä ja viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa myös kaavaehdotuksesta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset koulurakennusten laajentamiselle sekä tiloille päivähoitoa ja nuorisotoimintaa varten kunnanhallituksen syksyllä 2016 hyväksymän Sepänkylän koulukeskuksen esisuunnittelun pohjalta. Kaavaan sisältyvät myös viereiset julkisten toimintojen alueet.

Samalla tavoitteena on mahdollistaa turvallisemmat liikenneyhteydet sekä riittävät ja tarkoituksenmukaiset pysäköintialueet ja saattopaikat koulualueella tehdyn liikenneselvityksen mukaisesti.

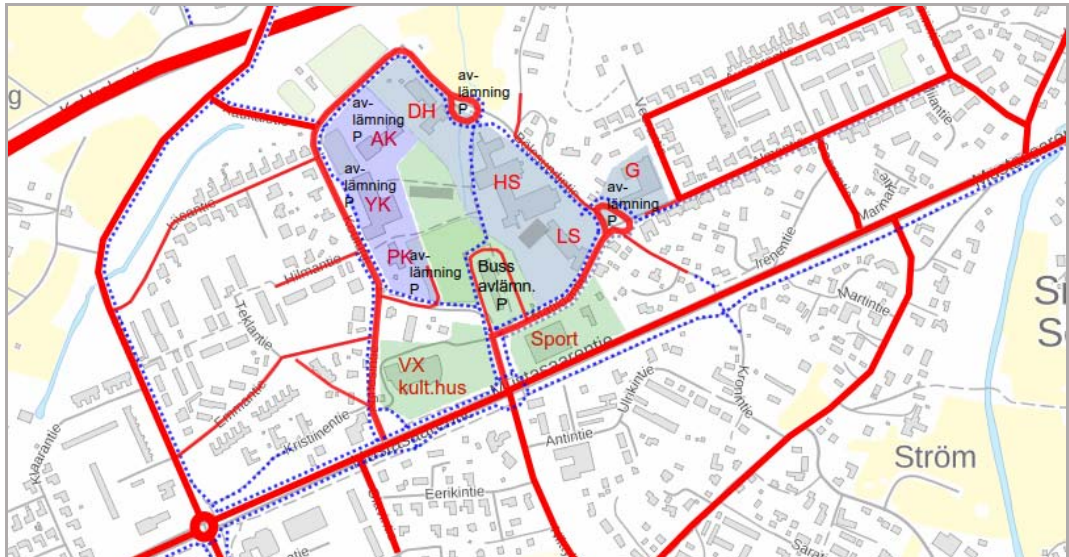
Kaavanmuutokseen sisällytetään myös koulualueen yhteydessä oleva urheilualue kehittämismahdollisuuksien selvittämiseksi. Samalla urheilualueen rajausta tarkistetaan Kokkolantien (ohikulkutien) suuntaan tiealueen kiinteistörajojen mukaisesti.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavassa on kiinnitetty erityisesti huomiota toimiviin liikenneratkaisuihin. Valmisteluvaiheessa tieverkosta jätettiin mielipiteitä ja ehdotettiin Bölesundintien sulkemista läpikulkuliikenteeltä.

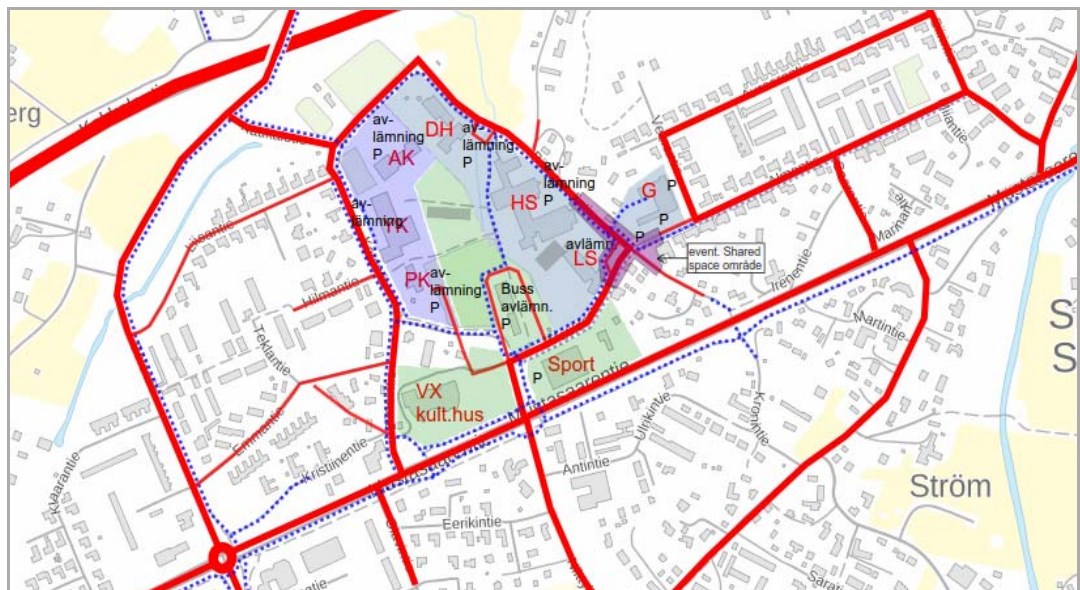
Liikenneselvityksen yhteydessä vertailtiin, miten Bölesundintien sulkeminen vaikuttaisi liikenteeseen koulualueen läheisyydessä kaavaluonnokseen verrattuna.

Vaihtoehdossa 1 lähtökohtana oli, että Bölesundintie ja Almantie suljetaan läpikulkuliikenteeltä. Lähtökohtana oli säilyttää Koulutien läpikulkuliikenne. Matildantiella on monta vilkkaasti liikennöityä liittymää lyhyellä osuudella, joten liikenneturvallisuuden kannalta katsottiin tarkoituksenmukaisemmaksi, että Mustasaarentieltä on vain yksi liittymä, koska monet oppilaat liikkuvat tieosuudella kävellen tai pyörällä. Jos Bölesundintie suljettaisiin läpikulkuliikenteeltä, tarvittaisiin kääntöpaikkoja. Näiden yhteydessä tarkasteltiin mahdollisuutta luoda uusia saattopaikkoja. Katuverkon periaateratkaisu vaihtoehdossa 1 käy ilmi kuvasta 12.



Kuva 12. Katuverkko vaihtoehdossa 1 (Ramboll 2018).

Vaihtoehto 2 perustui kaavaluonnoksen mukaiseen katuverkkoon, jossa Koulutie ja Almantie suljetaan läpikulkuliikenteeltä. Liikennratkaisu on kehitetty niin, että Smedsby-Böle skolan ja lukion lähellä on pysäköinti- ja saattopaikkoja ja että Solbackens daghemin lähellä on pysäköintipaikkoja. Uusien saattopaikkojen ansiosta voidaan välttyä saattopaikoilta kadun varrella, mikä helpottaa alueen liikennettä. Vaihtoehto 2 käy ilmi kuvasta 13.



Kuva 13. Katuverkko vaihtoehdossa 2 (Ramboll 2018).

Kaavaehdotuksessa päätettiin edetä vaihtoehdon 2 pohjalta seuraavista syistä:

- Matildantien ja Solbackens daghemin välissä on yhteyksiä omakotitaloille ja yksityisomistuksessa oleville maa-alueille, ja ne tarvitsevat Bölesundintien tieyhteyttä.
- Koulujen ja päiväkotien huoltoliikenne käyttää Bölesundintietä.
- Bölesundintien sulkeminen merkitsee, että tarvitaan kaksi kääntöpaikkaa, jolloin ajomatka kasvaa ja liikenne tien molemmissa päissä lisääntyy.

- Kiertoliittymä Solbackens daghemillä on haasteellinen maasto-olosuhteiden vuoksi.
- Tarpeetonta läpikulkuliikennettä Bölesundintiellä voidaan vähentää pienemmin toimenpitein kuten toteuttamalla kiertoliittymä/kääntöpaikka Matildantien ja Bölesundintien risteykseen, alentamalla nopeusrajoitusta ja mahdollisesti rakentamalla ajohidasteita.
- Uudet pysäköintialueet ja saattopaikat ohjaavat oppilaiden saattamisen määrätyleisille alueille, minkä ansiosta liikenne sujuu paremmin myös aamuruuhkassa.
- Almantien ja Koulutien sulkeminen vähentää merkittävästi liikennettä alueen läpi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava käsittää korttelit 21, 24 ja 25 sekä osat kortteleista 26 ja 28.

Kortteli 21 käsittää opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO), kaksi päiväkotien korttelialuetta (YL) ja pysäköinnin ja saattoliikenteen korttelialueen (LPA-1). Kortteli 24 muodostaa kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YY). Kortteli 25 muodostaa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU), osa korttelista 26 muodostaa yleisten rakennusten korttelialueen (Y) ja osa korttelista 28 käsittää opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO).

Asemakaavaan sisältyy myös urheilualueita (VU), tiealueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita (ET) ja suojaviheralueita (EV).

Koko kaava-alue on noin 24,3 hehtaaria.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)

Korttelin 21 tontin 2 pinta-ala on 71 384 m². Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e = 0,60$, kerrosluku on $\frac{1}{2}$ III. Kaavanmuutoksella yhdistetään kaksi tonttia, jotka muodostavat yhdessä korttelin 21 tontin 2, ja samalla korttelit 21–22 yhdistetään kortteliksi 21. Tonttiin yhdistetään myös viereiset leikki-, urheilu- ja lähivirkistysalueet. Rakennusoikeutta ja kerroslukua korotetaan. Muutos mahdollistaa yhtenäisen alueen, ja siinä otetaan huomioon alueen koulurakennusten laajennus- ja muutostarpeet. Liikenneverkon muutosten vuoksi korttelialueen rajausta tarkistetaan viereiseen tiealueeseen nähden.

Korttelin 28 tontin 5 pinta-ala on 9 217 m². Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e = 0,35$, kerrosluku on II. Korttelialueen rajoja ja rakennusoikeutta tarkistetaan, mutta kerrosluku säilyy ennallaan.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Tarkoitettu päiväkodeille tai sosiaalisuuteen toimintaan (YL)

Korttelin 21 tontin 1 pinta-ala on 11 079 m². Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e = 0,35$, kerrosluku on II. Kaavanmuutoksella tarkistetaan korttelialueen rajoja ja rakennusoikeutta.

Korttelin 21 tontin 3 pinta-ala on 6 637 m². Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e = 0,35$, kerrosluku on II.

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY)

Korttelin 28 pinta-ala on 25 652 m². Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e = 0,30$. Rakennuksen ylin korkeusasema saa olla 12 metriä. Korttelialueen rajoja tarkistetaan, mutta rakennusoikeus ja kerrosluku säilyvät ennallaan.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Korttelin 25 pinta-ala on 5 630 m². Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e = 0,60$, kerrosluku on II. Korttelialueen rajausta tarkistetaan Mustasaarentien suuntaan ja rakennusoikeutta korotetaan.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Korttelin 26 tontin 4 pinta-ala on 6 545 m². Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e = 0,60$, kerrosluku on II. Korttelialue, joka oli aiemmin varattu asumistarkoituksiin (AOR), muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi ja samalla korotetaan rakennusoikeutta.

Muut alueet

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Kaava-alueen pohjoisosassa on olemassa oleva urheilualue. Aluetta tarkistetaan Kaukalotien ja ohikulkutien tiealueen suuntaan. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1 000 m².

Autopaikkojen ja alueen sisäiselle saattoliikenteelle varattu korttelialue (LPA-1)

Nykyinen pysäköintialue ja saattoliikenteen alue korttelissa 21 osoitetaan LPA-alueeksi. Alue on kortteleiden 21, 24 ja 25 sekä korttelin 26 tontin 4 yhteiskäytössä.

Suojaviheralue (EV)

Mustasaarentien ja Agnesintien risteyksessä säilytetään nykyinen EV-alue.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Kaavanmuutoksella tarkistetaan nykyisen ET-alueen varausta Bölesundintien varrella. Alueella on pumppaamo.

Urheilualueelle osoitetaan ohjeellinen alueen osa, joka on varattu yhdyskuntateknisen huollon rakennuksille ja rakennelmille (et). Alueet osoitetaan olemassa olevia pumppaamoja varten. Kullekin alueelle osoitetaan ajoyhteys. Bölesundintien yhteyteen osoitetaan ohjeellinen et-alue muuntajan tarve huomioiden.

Tie- ja katualueet

Asemakaavan rajukseen sisältyvät Koulutie, Matildantie, Agnesintie, Agnesinkuja, Kaukalotie sekä osa Bölesundintiestä, Almantiestä, Veerantiestä ja Mustasaarentiestä. Teiden varsilla on kevyen liikenteen väyliä. Asemakaavaan sisältyy myös erillinen kevyen liikenteen väylä, joka ulottuu Agnesintieltä Mustasaarentien alikululle.

Kaavanmuutoksella kortteleiden 25 ja 26 välistä poistetaan toteuttamaton kevyen liikenteen väylän varaus.

Asemakaava aiheuttaa muutoksia liikenneverkkoon. Muutokset tehdään liikenneturvallisuuden parantamiseksi liikenneselvitysten perusteella. Osa Koulutiestä ja Almantiestä suljetaan ajoneuvoliikenteeltä. Matildantien ja Bölesundintien risteykseen mahdollistetaan kiertoliittymä ja tilaa saattopaikoille. Pysäköinti- ja saattoalueiden tilat huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Kohdemerkinnät

Sepänkylän kulttuuriympäristöinventoinnin (2014) mukaan kaava-alueen rajukseen sisältyy kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Korttelin 21 tontti 2: Smedsby-Böle skolan alakoulun vuonna 1953–54 rakennettu osa, joka on arkkitehti Erik Kråkströmin suunnittelema, edustaa vaatimattonta mutta tyylipuhdasta arjen arkkitehtuuria. Kaavaluonnoksessa ehdotetaan, että vuonna 1953–54 rakennettu osa osoitetaan merkinnällä sr-4, *Rakennuksen osa, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa. Suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu säilyy. Ei saa purkaa ilman erityisen pakottavaa syytä.*

Korttelin 28 tontti 5: Lukion tontilla on vanha asuinrakennus ulkorakennuksiin, ja ne muodostavat arvokkaan kokonaisuuden. Näillä rakennuksilla on kulttuurihistoriallista arvoa. Alue kuuluu Sepänkylän osayleiskaavaan 2030 merkittynä kyläkuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen. Asemakaavaluonnoksessa ehdotetaan, että alueelle osoitetaan merkintä /s, *Alue, jonka ympäristö säilytetään sen kulttuurihistoriallisten arvojen takia.*

Alueen rakennukset osoitetaan kohdesuojelumerkinnöin. Päärakennus osoitetaan merkinnällä sr-3, *Rakennus, jolla on korkea kulttuurihistoriallinen arvo. Suoritettavien toimenpiteiden tulee tukea rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa ja sopia sen historialliseen luonteeseen. Jos rakennuksessa on suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on pyrittävä ennallistaviin toimenpiteisiin. Ei saa purkaa ilman erityisen pakottavaa syytä.*

Ulkorakennukset osoitetaan merkinnällä sr, *Rakennus, jolla on erityinen kulttuurihistoriallinen arvo, suojellaan sekä ulkoasultaan että luonteeltaan. Ei saa purkaa. Toimenpiteet suunnitellaan yhteistyössä antikvaarisen asiantuntijan kanssa.*

Korttelialueille osoitetaan aluemarkintöjä saattoliikenteelle (h-1), sisäiselle huoltoliikenteelle (h-2), pysäköintipaikoille (p), sisäiselle jalankululle (jk), leikkialueille (le), pallo- ja leikkikentän alueelle (upl), alueelle, jolla puusto säilytetään (sp), ja ajoyhteyksille (ajo).

Infrastruktuuuri

Alue on liitetty vesijohto- ja viemäriverkkoon, sähkö- ja puhelinverkkoon sekä kaukolämpöverkkoon. Urheilualuetta sivuaa ohikulkutien vieressä 110 kV:n voimajohto.

Alueella on maanalaisia johtoja. Jos kaavanmukainen rakentaminen edellyttää johtojen siirtämistä, siirrosta on sovittava johdon omistajan kanssa.

Kaavakartassa osoitetaan alueen poikki kulkevat viemärin ja hulevesien pääjohdot.

Hulevesien hallinta

Hulevedet johdetaan tällä hetkellä kaava-aluetta halkovan, osittain putkitetun järjestelmän ja pumppaamon kautta edelleen Stocksundsbäckeniin.

Asemakaava sallii rakennuskannan laajentamisen, minkä johdosta syntyy enemmän läpäisemättömiä pintoja, jolloin hulevesimäärä kasvaa. Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää käyttämällä piha- ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset esitellään asemakaavakartassa ja kuvataan kohdassa 5.2 Aluevaraukset.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoituksen vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Maankäyttö- ja rakennuslain 9. §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Ympäristövaikutusten arvioinnissa käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi.

Asemakaavatyössä on pyritty tunnistamaan ja selvittämään merkittävät kaavan toteutukseen liittyvät vaikutukset. Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arvioina olemassa olevien selvitysten, kirjallisuuden ja maastokäyntien perusteella.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavan jatkovalmistelussa.

6.1 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Alue muodostaa yhtenäisen alueen päiväkodeille ja kouluille sekä tätä toimintaa tukeville julkisille palveluille kuten aamu- ja iltapäivätoiminnalle, kirjastolle, liikuntakeskukselle ja urheilualueelle. Asemakaavalla mahdollistetaan laajentaminen nykyisten korttelialueiden sisällä. Uudet rakennukset täydentävät ja tiivistävät asutusrakennetta.

Kaavanmuutoksella turvataan niiden rakennusten säilyminen, joilla on kulttuuriympäristöarvoa. Koulutien vieressä olevan vanhan tielinjauksen merkkien säilyttämistä ei ole kuitenkaan pidetty tarkoituksenmukaisena. Korkeuserojen vuoksi aluetta ei voida käyttää tarkoituksenmukaisella tavalla, vaan merkkien säilyttäminen rajoittaisi ja vaikeuttaisi tarkoituksenmukaisten liikenne- ja viestintätoimien toteuttamista keskeisessä osassa kaava-aluetta.

6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavalla on myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, sillä se mahdollistaa Sepänkylän koulukeskuksen ja muiden julkisten palvelujen laajentamisen.

6.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Koko kaava-alue on pääasiassa rakennettua kulttuuriympäristöä, jossa ihmisen vaikutus näkyy. Kaava ei näin ollen aiheuta merkittäviä vaikutuksia.

6.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavanmuutos aiheuttaa merkittäviä muutoksia alueen liikenneyhteyksiin. Kaavanmuutoksella osa Koulutiestä ja Almantiestä suljetaan ajoneuvo-liikenteeltä.

Muutos tehdään liikenneturvallisuuden parantamiseksi, ja se mahdollistaa yhtenäisen alueen, joka ei ole katujen halkoma. Liikenneyhteyksiä on mahdollista muuttaa, koska Agnesintieltä ja Saarantielta on avattu liittymät Mustasaarentielle.

Lukion pysäköinti keskitetään Almantielle ja Veerantielle, jolloin liikenne ohjataan pois koulualueelta. Kaava mahdollistaa Matildantien ja Bölesundintien risteykseen kiertoliittymän ja saattopaikkoja, mikä parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Koulukuljetukset bussilla ja taksilla sekä koulukeskusta, kulttuuritaloa ja liikuntakeskusta palvelevat pysäköintialueet keskitetään yhtenäiselle alueelle, jolle liikenne ohjataan Mustasaarentien ja Koulutien risteyksen kautta.

Pysäköintialueiden ja saattopaikkojen tarve on huomioitu oppilasennusteiden perusteella. Pysäköintialat osoitetaan pääasiassa korttelialueille. Tarkoituksena on, että pysäköintialueet ovat eri toimintojen yhteiskäytössä. Kaavanmuutoksella mahdollistetaan kulttuuritalon pysäköintialueen laajentaminen, sillä osa Koulutiestä suljetaan ajoneuvoliikenteeltä. Näin ollen alue muodostaa koulualueen kanssa yhtenäisemmän kokonaisuuden.

Myös kaava-alueen pohjoisosassa pysäköintialueet ovat urheilualueen ja ensisijaisesti Solbackens daghemin yhteiskäytössä.

Liikenneturvallisuuden kannalta selkeiden kevyen liikenteen väylien ja tarkoituksenmukaisten suojateiden toteuttaminen on tärkeää, sillä moni kulkee alueella jalkaisin tai polkupyörällä. Liikenneselvityksessä ei ole mitoitettu pyörä- ja mopoparkkeja, mutta ne tulee ottaa huomioon alueen muutostöissä.

6.5 Vaikutukset muuhun kaavoitukseen

Kaavanmuutos tukee tavoitetta tiiviimmästä yhdyskuntarakenteesta ja noudattaa maakuntakaavan aluevarauksia.

Kaavanmuutos on kunnanvaltuuston syksyllä 2016 hyväksymän Sepänkylän osayleiskaavan 2030 aluevarausten mukainen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutuksen seuranta

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

Mustasaassa 29.11.2018, kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Barbara Påfs

Kaavoitusinsinööri

Marika Häggblom