



Asemakaavan muutos kortteleissa 13a ja 13b Sulvalla

Kaavoitusosasto

Luonnos xx.xx.xxxx

Ehdotus xx.xx.xxxx

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen on laatinut
kaavoittaja Anne Holmback
03/21

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	1
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	1
1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali	1
2. YHTEENVETO	1
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2 Asemakaava	2
2.3 Asemakaavan toteutus	2
2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset	2
3. LÄHTÖKOHDAT	2
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	2
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	2
3.1.2 Luonnonympäristö	3
3.1.3 Rakennettu ympäristö	3
3.1.4 Palvelut	3
3.1.5 Liikenne	3
3.1.6 Virkistys	3
3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	3
3.1.8 Maisemarakenne	3
3.1.9 Hulevesi	4
3.1.10 Erityistoiminta	4
3.1.11 Tekniset palvelut	4
3.1.12 Maanomistus	4
3.2 Suunnittelutilanne	4
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	4
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	8
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.2.1 Osalliset	8
4.2.2 Vireilletulo	8
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	9
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	9
4.3 Asemakaavan tavoitteet	9
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
5. ASEMAKAAVAN KUVAAUS	9
5.1 Kaavan rakenne	9
5.1.1 Mitoitus	9
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3 Aluevaraukset	10
5.3.1 Korttelialueet	10
5.3.2 Muut alueet	10

5.4	Kaavan vaikutukset	10
5.4.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	11
5.4.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	11
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	11
5.6	Nimi	11
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
6.1	Toteuttamisen seuranta	11

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari
Kunnanosa: Sulva
Kiinteistö(t): 499-513-2-120, 2-180, 2-183, 21-0, 514-47-3 ja 2:183
Kaavan nimi: Asemakaavan muutos kortteleissa 13a ja 13b Sulvalla.
Kaavan mittakaava: 1: 2 000
Kaavatunnus:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Mustasaaren kunnassa noin 20 kilometriä kuntakeskuksesta, keskeisellä paikalla Sulvan kylässä. Sulvantien ja Tackholmintien varrella sijaitseva alue on heti Solf skolasta pohjoiseen vastapäätä kyläkauppaa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa tontti Solf Energi Oy:n tarpeisiin kaukolämpökeskuksen uusimista varten. Tarkasteltavana on voimassa olevassa kaavassa osoitettujen rivitalotonttien muuttaminen osittain energiahuollon alueeksi (EN) ja osittain urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YU).

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

2. YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

30.4-29.5.2020	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
31.3.2021 § xx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheessa.
xx-xx.xx.xxxx	Asemakaavan luonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx-xx.xx.xxxx	Kaavaehdotus oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla pyritään luomaan edellytykset Sulvan kaukolämpökeskuksen laajennusta varten. Tutkitaan edellytyksiä muuttaa rivitalotontti energianhuollon alueeksi ja toinen rivitalotontti liikuntaan tarkoitettujen rakennusten tontiksi.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan 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 Selvitys suunnittelualueen oloista

Sulva on maaseutukylä Mustasaaren eteläosassa. Kylässä on alakoulu ja päiväkoti aivan asemakaava-alueen vieressä. Sulva on osittain aluetta, joka maakuntakaavan mukaan on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue, ja alue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY, Museovirasto 2009).

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava käsittää noin 2 hehtaarin suuruisen alueen. Kaava-alueella on nykyisin kaukolämpökeskus, viljavarasto ja myyntipaikka (maatalous), liikerakennus jossa on muutama asunto, ratsastusmaneesi, pysäköintialue ja kaksi rakentamatonta rivitalotonttia.

Kaava-alueen pohjoispuolella on sikatila ja Sulvantien toisella puolella kaava-alueesta lounaaseen on muun muassa elintarvikeliike ja ruokaravintola.

Kaava-alueella ei ole asutusta. TV-1-alueella on kuitenkin liikerakennus, jossa on muutama asunto. Tackholmintien varrella kauempana koillisessa on asutusta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Lähialueella on vanhaa viljelysmaisemaa ja pienehköjä metsämäkiä.

Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Alueen poikki virtaa puro.

Korttelissa 13a tontit 1 ja 2 ovat rakentamatonta vanhaa peltomaata, muutoin alue on rakennettu. Myös kortteli 13b on rakentamatonta peltomaata.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on kaukolämpökeskus, varastorakennuksia, viljavarasto ja kuivaamo. Liikerakennus, jossa on muutama asunto.

Sulvantiellä on pyörätie/jalkakäytävä.

Alueelle on rakennettu vesijohto- ja viemäriverkko.

3.1.4 Palvelut

Aivan kaava-alueen eteläpuolella on ruotsinkielinen alakoulu. Sen yhteydessä on esikoulu, päiväkotit ja iltapäiväkerhotoimintaa. Sulvantien toisella puolella on elintarvikeliike ja ravintola.

3.1.5 Liikenne

Liikenne alueelle tulee Sulvantien kautta Rantatien suunnasta, Sundomin suunnasta ja Västersolfintieltä. Kaukolämpökeskuksen liittymä on Sulvantien varressa. Sulvantie on vilkkaasti liikennöity, erityisesti aamuisin ja iltapäivisin, kun koululaisia tulee ja menee.

3.1.6 Virkistys

Parin kilometrin etäisyydellä on pururata ja talvisin hiihtolatu, ja koulun vieressä on jääkiekkokaukalo.

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen ja kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti merkittävään Söderfjärdenin viljely- ja kylämaisemaan. Kaava-alueen rajauksen sisäpuolella ei ole arvostettuja rakennuksia.

3.1.8 Maisemarakenne

Alue on vain viisi metriä merenpinnan yläpuolella ja on vanhaa meren pohjaa.

3.1.9 Hulevesi

Hulevesien hallinnan on tapahduttava niin, ettei sillä ole haitallista vaikutusta ympäristöön. Hulevesi suodatetaan ensisijaisesti tonteilla ja johdetaan pienempien avo-ojien kautta laskuojiin/tieojiin ja viheralueille.

3.1.10 Erityistoiminta

Kaukolämpökeskus, viljavarasto ja maatalouskauppa ovat korttelin 13a TV-1-tontilla 2. Tontilla 3 on ratsastusmaneesi.

3.1.11 Tekniset palvelut

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka osittain. Kaava-alueella olevat rakennukset on liitetty kunnan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä sähköverkkoon.

Kuva 14 osoittaa alueen vesijohto- ja viemäriverkon. Viemärijohdot on merkitty punaisella ja vesijohdot sinisellä ja vihreällä.

3.1.12 Maanomistus

Alueet ovat yksityisomistuksessa.

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.

Selvitys valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisesta asemakaavassa:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Tehokas liikennejärjestelmä

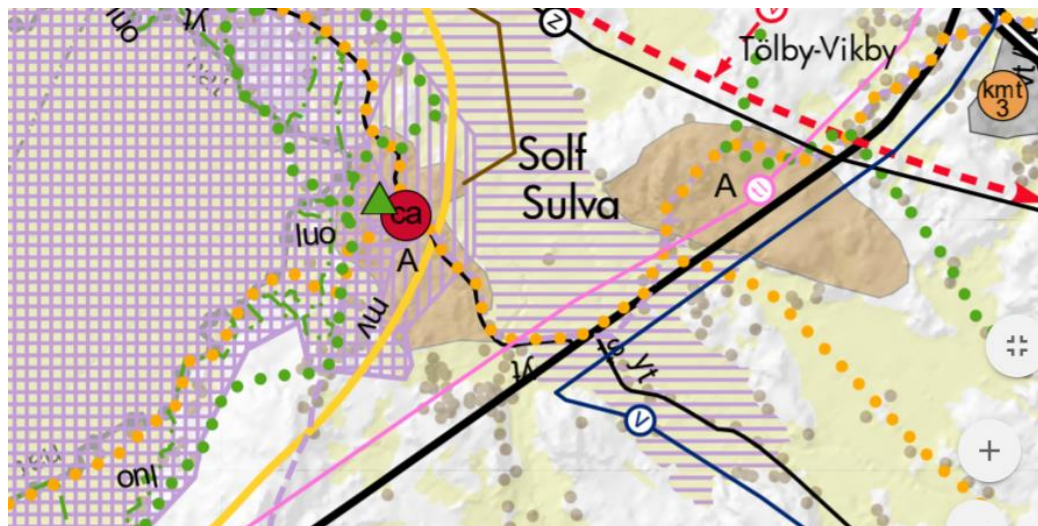
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

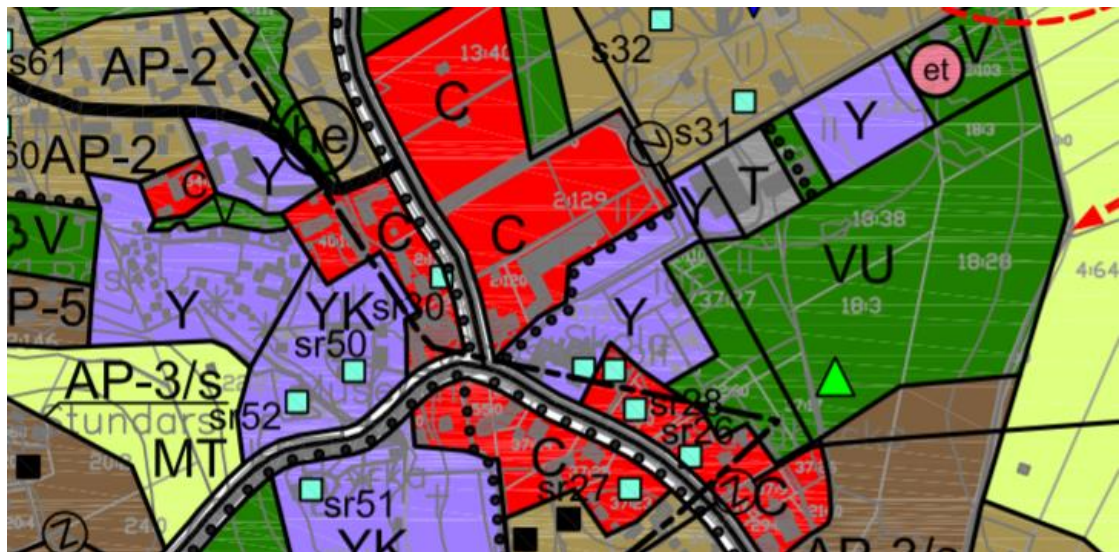
Maakuntakaava 2040

Maakuntakaavan 2040 ehdotuksessa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: taajamatoimintojen alue (A), keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca), matkailun ja virkistysten kehittämisen alue (mv), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1) ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen vieressä.



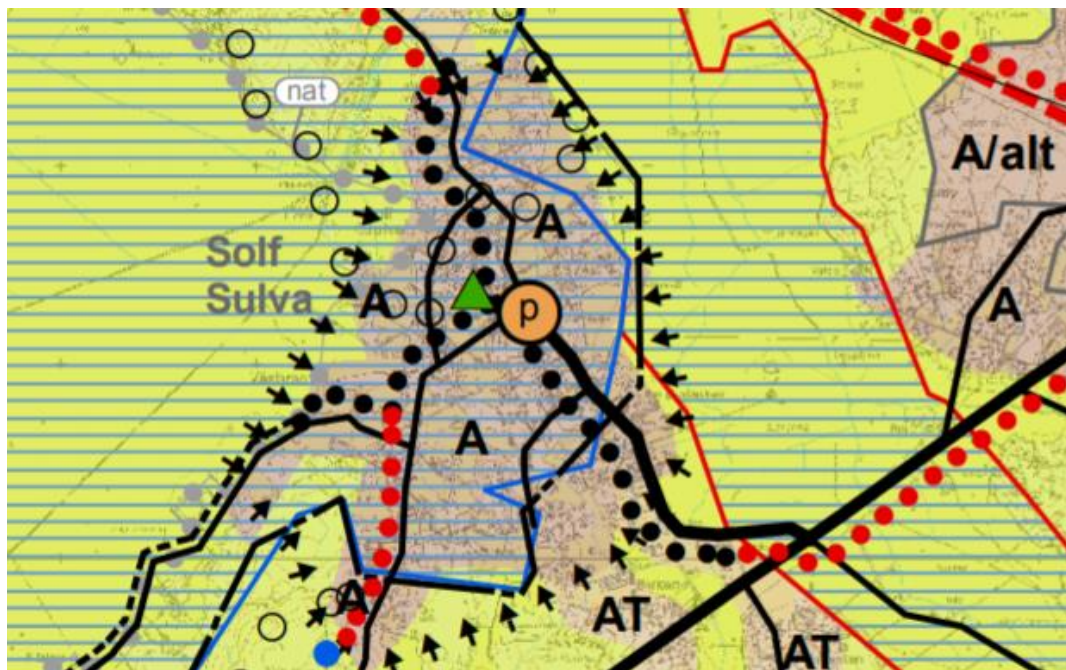
Yleiskaava

Sulvan osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.3.2011. Asemakaavan muutosalue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C) ja yleisten rakennusten alueella (Y).



Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalla on strateginen yleiskaava, jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteiden ja maankäytön yleisiä periaatteita, jotka kunnanvaltuusto hyväksyi 10.6.2013 § 85.



Asemakaava



Rakennusjärjestys

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

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

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

Pohjakartta

Kaavan laatimisessa on käytetty kunnan pohjakarttaa (1:2000). Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs hyväksyi pohjakartan xx.xx.xxxx.

Rasitteet

Luontoselvitys

Liikenneselvitys

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Ensimmäinen kaavamuutosta koskenut hakemus jätettiin 11.9.2018. Se koski liiketontin osan muutosta kaukolämpökeskuksen alueeksi. Sitten suunnitelmat ovat muuttuneet, ja kaksi uutta hakemusta jätettiin 5.1.2021 ja 1.2.2021. Tarkoituksena on luoda edellytykset hakelämpökeskuksen laajentamista/uusimista varten alueella, joka on aiemmin osoitettu rivitalojen alueeksi. Lisäksi viereiseen kortteliin, joka sekin on voimassa olevassa kaavassa osoitettu rivitaloja varten, on tarkoitus luoda edellytykset urheilu- ja padelhallia varten.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joihin kaavalla saattaa olla merkittävä vaikutus
- kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen lautakunta
 - kehittämisjaosto
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - sivistyslautakunta
 - sosiaalilautakunta
 - nuorisovaltuusto
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
 - elinkeinoneuvosto
- muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - naapurikunnat.

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:n mukaisesti 30.4.–29.5.2020. Nähtävilläolon aikana saatiin kaksi lausuntoa, yhtään mielipidettä ei jätetty.

Pohjanmaan pelastuslaitos muistuttaa alueella olevasta kuivaamosta, että se on tulenarka rakennus ja tavanomaista pitempi turvaväli on tarpeen.

Ely-keskus huomauttaa, että alue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaalla alueella.

Sulvantien tiealueeseen (maantie 6741) rajautuva alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, sen vieressä on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n mukaisesti xx–xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto xxxx. Lisäksi saatiin xxxx mielipidettä.

Ehdotus asemakaavaksi on ollut julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti xx–xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto xxxx. Lisäksi saatiin xxxx mielipidettä.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa myös kaavaehdotuksesta. Asemakaavasta pidettiin x kokous Etelä-Pohjanmaan ely-keskuksessa xx.xx.xxxx. Kokouksessa keskusteltiin muun muassa xxxx.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on luoda mahdollisuudet Sulvan voimalaitoksen/kaukolämpölaitoksen laajennusta/uusimista varten. Tontin liittymät/tielinjaukset tarkistetaan.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan uudet tontit ovat energianhuollon/kaukolämpökeskuksen (EN) alue ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alue (YU), joka suunnitellaan urheilu-

ja padelhallia varten. Kaukolämpökeskuksen ja urheiluhallin liikenteen turvallisuus paranee, kun liikenne ohjataan Tackholmintien kautta. Muut aluevaraukset ovat liikerakennusten (KL), varastorakennusten (TV-1) ja ratsastusmaneesin (YU-1) korttelialueet.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Energiahuollon alue (EN)

Energiahuollon korttelialuetta varten on varattu yksi tontti korttelista 13a. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$ ja yksikerroksisten talojen rakentaminen on sallittu. Tontin pinta-ala on 0,3440 hehtaaria.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta varten on varattu yksi tontti korttelista 13b. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$ ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen on sallittu. Tontin pinta-ala on 0,5050 hehtaaria.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Kaavassa on ollut entuudestaan 0,2876 hehtaarin suuruinen liikerakennusten tontti.

Varastorakennusten korttelialue (TV)

Aiemmin hyväksytyssä kaavassa on ollut 0,5347 hehtaarin suuruinen varastorakennusten tontti, jossa saa harjoittaa myös maatalouskauppaa ja viljankäsittelyä sekä viljan kuivatustoimintaa.

Ratsastusmaneesin korttelialue

Tonttia ei ole tarkistettu vaan se on suuruudeltaan 0,3212 hehtaaria, kuten ennenkin. Alueelle saa rakentaa ratsastustoimintaa palvelevia rakennuksia.

5.3.2 Muut alueet

Tie- ja katualueet

Ratsastusmaneesin tontilta (YU-1) on osoitettu ajoyhteys (Ajo) energianhuoltoa palvelevalle tontille (ET).

5.4 Kaavan vaikutukset

Mahdollistaa uuden hakelämpökeskuksen rakentamisen uuteen paikkaan Tackholmintien yhteyteen, mikä parantaa liikenneturvallisuutta aiempaan verrattuna.

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Puro?

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne Tackholmintien alkupäässä lisääntyy. Sulvantien liikenneturvallisuus paranee, kun kaukolämpökeskuksen liittymä on turvallisemmassa paikassa Tackholmintien varrella. Kun traktorit voivat peruuttaa tontilla, ne eivät aiheuta vaaratilanteita peruuttamalla keskellä keskustaa.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimi

Alueelle muodostettavien teiden nimiehdotukset ovat xxx.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen seuranta

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

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa xxxxxx.

Mustasaarella 31.3.2021

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Barbara Påfs

Kaavoittaja

Anne Holmback

Mustasaaren kunta
2020



KORSHOLM
MUSTASAARI