



Asemakaavan muutos Sepänkylän korttelissa 47

Kaavoitusosasto

Luonnos 16.3.2020

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
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
3/2020

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. TIIVISTELMÄ	2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2 Asemakaava	2
2.3 Asemakaavan toteutus	3
2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset	3
3. LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Palvelut	5
3.1.5 Liikenne	5
3.1.6 Erityistoiminta	6
3.1.7 Tekniset palvelut	7
3.1.8 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
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 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	13
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.3 Asemakaavan tavoitteet	14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavan rakenne	14
5.1.1 Mitoitus	14
5.2 Aluevaraukset	14
5.2.1 Korttelialueet	14
5.2.2 Muut alueet	15
5.3 Kaavan vaikutukset	15
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen	16
5.3.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	16
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1 Toteutuksen seuranta	17

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Sepänkylä, 180
Kiinteistöt:	KPO-Kauppapaikka RN:o 10:180, osa kiinteistöstä Råst RN:o 10:179, osa kiinteistöstä Norrvik RN:o 1:669 ja osa kiinteistöstä Upphävda samfällda vägar och avloppsdiken RN:o 878:0:1
Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos Sepänkylän korttelissa 47
Kaavan mittakaava:	1:2 000
Kaavatunnus:	499-2025/18

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnan kuntakeskuksessa Sepänkylässä. Seutukeskukseen Vaasaan on linnuntietä matkaa noin 5 kilometriä. Asemakaava käsittää noin 6,3 hehtaarin alueen. Alueen likimääräinen sijainti käy ilmi kuvasta 1.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa tontin saavutettavuutta luomalla edellytykset avata uusi liittymä Mustasaarentielle. Muutos mahdollistaa samalla korttelialueen liikenneturvallisuuden parantamisen.

Samalla selvitetään edellytykset saavutettavuuden parantamiseen kevyen liikenteen näkökulmasta. Turvalliset ja sujuvat yhteydet edistävät lähialueen eri toimintojen saavutettavuutta. Vaihtoehtoisia yhteyksiä selvitetään nykyisten teiden varsille ja viheralueiden kautta. Yhtenä vaihtoehtona on nostettu esille muun muassa yhteys Vanhalle Karperöntielle nykyisten virkistysalueiden kautta.

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. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Kartat sähkö- ja televerkosta, vesijohto- ja viemäriverkosta ja kuituverkosta
- Liikennemittaukset, syksy 2019
- Liikenneselvitys, FCG 2019

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

7.8.–5.9.2019	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
xx.xx.2020 § xx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx.–xx.xx.xxxx	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx.xx.xxxx § xx	Kaavaehdotus oli julkisesti 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 parantamaan tontin saavutettavuutta sekä tontin ja alueen liikenneturvallisuutta. Kaavoitus kehittää ja tukee olemassa olevia rakenteita ja tieverkkoa.

2.3 Asemakaavan toteutus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisomistuksessa, mutta myös kunta omistaa maata kaava-alueen rajauksen sisäpuolella. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, 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

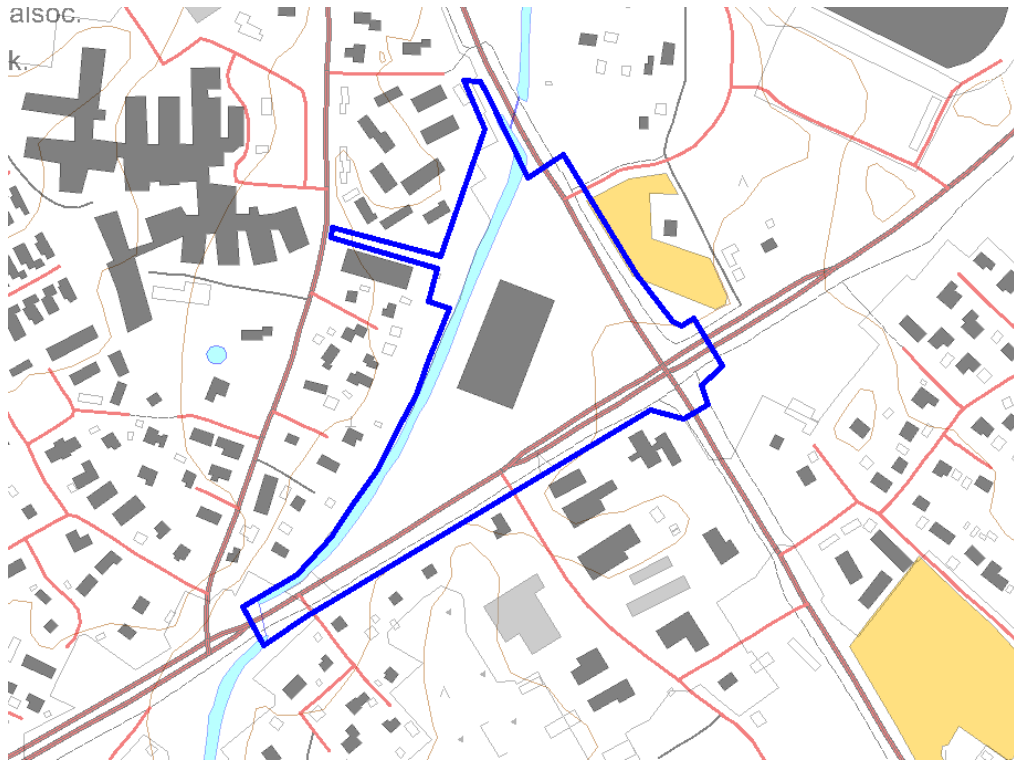
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava käsittää noin 6,3 hehtaarin alueen, joka sijaitsee Sepänkylässä Mustasaarentien ja Karperöntien risteyksessä. Tontilla on liikekiinteistö, jossa on elintarvikemyymälä S-market ja huonekaluliike Masku.

Mustasaarentie on kuntakeskuksen läpi kulkeva pääkatu, ja Karperöntie on maantie 7251. Molemmat tiet ovat seudullisia kokoojateitä. Teiden varsilla on kevyen liikenteen väylät.

Lågffjärdsbäcken ja siihen rajautuva viheralue kaava-alueen länsiosassa erottavat korttelialueen Vanhan Karperöntien asuintonteista.



Kuva 2. Kaava-alueen likimääräinen rajaus.



Kuva 3. Kaava-alue suhteessa lähiympäristöön.

3.1.2

Luonnonympäristö

Kaava-alue muodostuu rakennetusta tonttimaasta sekä viher- ja tiealueista. Lågfjärdsbäcken kulkee kaava-alueen länsiosan poikki ja erottaa asuinrakennukset liiketontista. Kaava-alueella ei ole luonnontilaisia alueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on liikekiinteistö. Kaava-alueen eteläpuolella on Sepänkylän yritysalue sekä asemakaavoitettuja asuinalueita. Alueen itäpuolella on Botniahalli, ja alueen länsi- ja pohjoispuolella on asemakaavoitettuja pientaloalueita sekä Mustasaaren terveyskeskus ja lähisairaala.

3.1.4 Palvelut

Kaava-alueen liikekiinteistö muodostaa osan lähialueen palveluista, koska kiinteistössä on sekä elintarvikemyymälä että huonekaluliike. Muut palvelut löytyvät kuntakeskuksesta noin 1–1,5 kilometrin päässä kaava-alueesta.

3.1.5 Liikenne

Alueelle on tällä hetkellä liittymä Karperöntieltä. Karperöntiellä on kyseisessä kohdassa kevyen liikenteen väylä. Kävelijät ja pyöräilijät ovat myös muodostaneet omia oikoteitä tontille. Yksi oikotie tulee Mustasaarentieltä–Teollisuustieltä ja toinen Vanhalta Karperöntieltä Lågfjärdsbäckenin yli.



Kuva 4. Suojatie, joka johtaa tontilta Karperöntien yli kevyen liikenteen väylälle.



Kuva 5. Oikotie tontille Mustasaarentieltä–Teollisuustieltä.

3.1.6

Erityistoiminta

Mustasaarentien eteläpuolella on Sepänkylän yritysalue sekä asemakaava-alueella sijaitseva huoltoasema.



Kuva 6. Rakennuskantaa kaava-alueen eteläpuolella.

3.1.7 Tekniset palvelut

Kyseinen alue sijaitsee vesijohtoverkon toiminta-alueella ja viemäriverkon toiminta-alueella. Alueelle on rakennettu vesi- ja viemärijohdot. Lisäksi kaava-alueen rajauksen sisäpuolella on sähkö- ja telejohtoja sekä kuitukaapeleita.

3.1.8 Maanomistus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi yksityisomistuksessa, mutta myös kunta omistaa pienen osan kaava-alueesta. Lisäksi kaava-alueen rajauksen sisällä maata omistavat yksi asuntoyhtiö ja yksi kuivatusyritys.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 14.12.2017, ja uudistetut tavoitteet tulivat 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.

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 2030

Pohjanmaan maakuntakaava 2030 vahvistettiin ympäristöministeriössä 21.12.2010. Maakuntakaava sisältää maakunnan tai sen osa-alueiden alueidenkäytön yleissuunnittelun. Maakuntakaava korvaa kaikki alueella voimassa olevat seutuvaihekaavat. 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-alueella on seuraavat aluevaraukset: taajamatoimintojen alue (A), kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk): Vaasan kaupunkiseutu (kk-1) ja kaupunki-maaseutu-vuorovaikutusvyöhyke (kmk).

Taajamatoimintojen alue (A)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan asemakaavoitettujen ja asemakaavoitettaviksi tarkoitettujen alueiden taajamatoiminta-alueita.

Suunnittelumääräys: Maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan kaupunkimaisen kehittämisen vyöhykkeet. Kehittämisperiaatemerkinnot sisältävät taajamatoimintojen aluevarausmerkinnot sekä keskusten luokittelua kuvaavat alue- ja kohdemerkinnät sekä muita keskeisiä merkintöjä.

Vaasan kaupunkiseutu (kk-1)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan Vaasan seudun yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa maakuntakeskuksen ydinalueen. Alueella on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja hankkeiden yhteensovittamisessa.

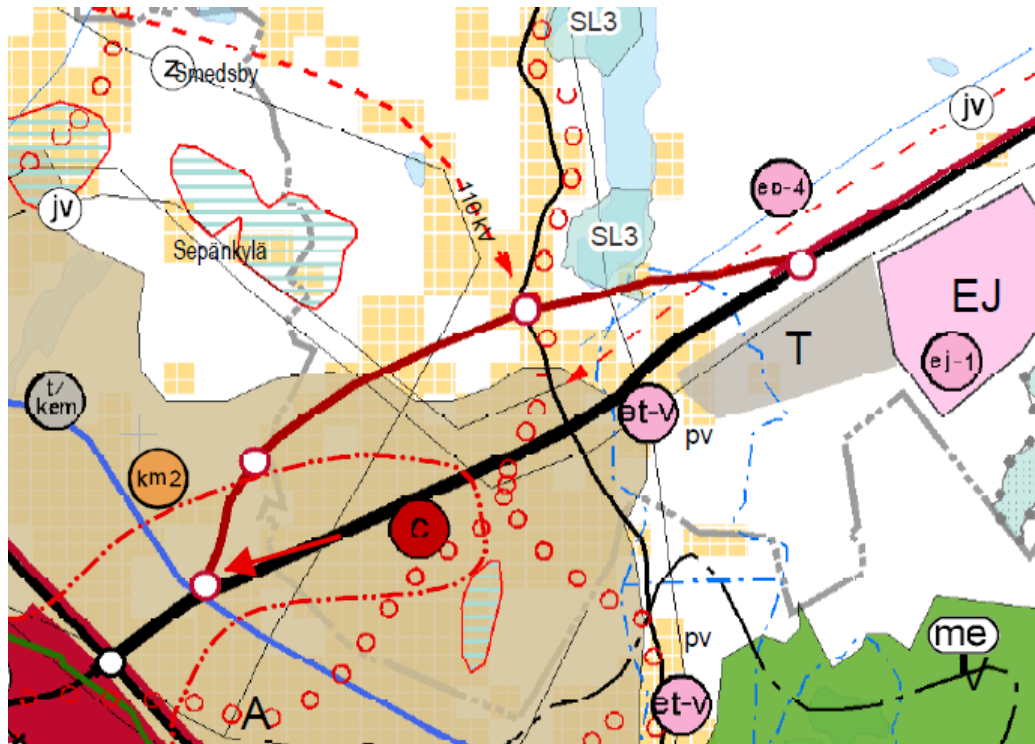
Suunnittelumääräys: Vaasan asemaa valtakunnan osakeskuksena ja maakuntakeskuksena tulee edistää. Vaasan kaupunkiseudulla kasvu tulee kohdistaa ensisijaisesti kaupunki- ja kuntakeskuksiin sekä alakeskuksiin, missä kaupunki- ja taajamarakennetta tulee täydentää ja eheyttää. Uudet asuntoalueet tulee sijoittaa joukkoliikenteen kannalta edullisesti. Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida arkeologisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet. Kehitettäessä alueen vetovoimaa merenläheisenä asumisympäristönä tulee maanköyhämisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus sekä virkistystarpeet turvata. Maakunnallisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustaan tai keskustan läheisyyteen niille alueille, jotka ovat hyvin saavutettavissa. Maankäytön suunnittelussa tulee kehittää kuntarajat ylittävää yhteistyötä ja mahdollista kuntien yhteistä yleiskaavoitusta.

Kaupunki-maaseutu-vuorovaikutusvyöhyke (kmk)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuun liittyvää vyöhykettä, jolla kehitetään erityisesti kaupungin, hyvien liikenneyhteyksien ja maaseudun vuorovaikutukseen perustuvaa elinkeinotoimintaa, etätyötä ja asumista.

Suunnittelumääräys: Alueiden käytön suunnittelussa asutus, palvelut ja työpaikat tulee ohjata ensisijaisesti olemassa oleviin kuntakeskuksiin ja kyliin. Alueen uudisrakentamista on ohjattava siten, että se sijoittuu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti olemassa olevan asutuksen, palveluiden sekä liikenneyhteyksien läheisyyteen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota

joukkoliikenteen kehittämiseen. Maankäytön suunnittelussa on turvattava joki- ja kulttuurimaiseman sekä hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden säilyttäminen. Alueidenkäytöllä tulee jokilaaksojen valuma-alueilla tapahtuvat toiminnot ohjata niin, että edistetään vesistöjen tilan paranemista. Rakentamista ei tule osoittaa tulvaherkille alueille.



Kuva 7. Ote maakuntakaavasta 2030.

Vaihekaava 1 ja vaihekaava 2

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.5.2012 vaihekaavan 1 ja 12.5.2014 vaihekaavan 2.

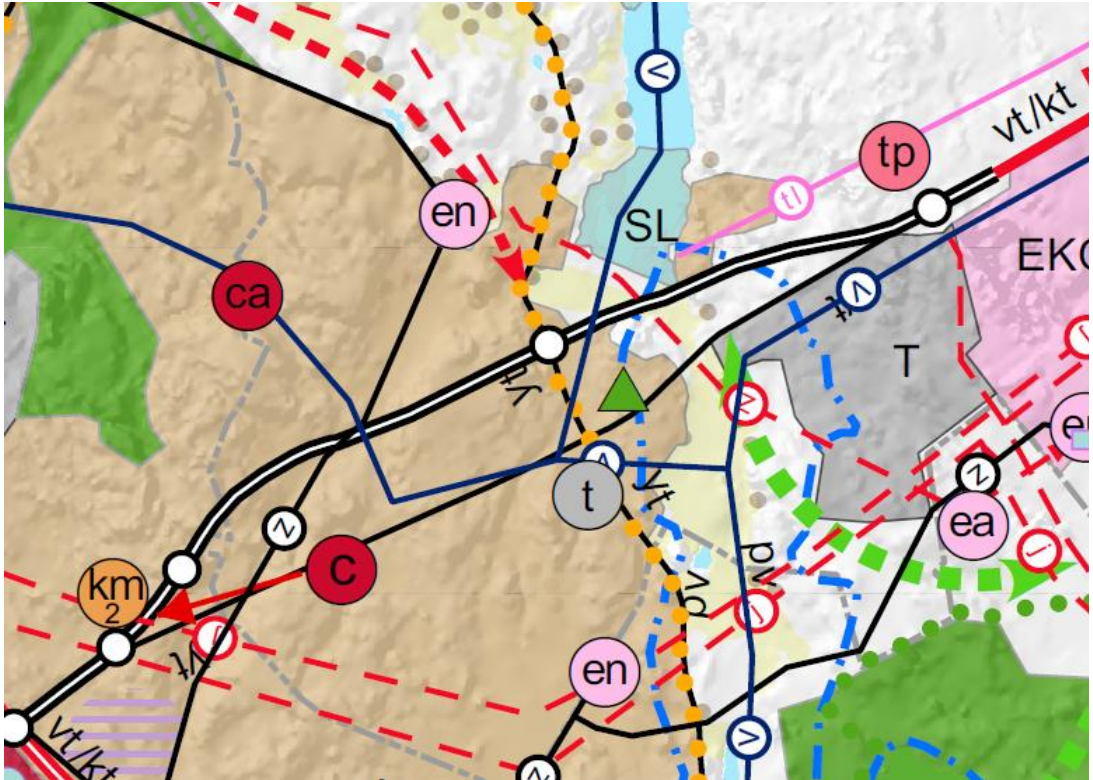
Vaihekaavassa 1 Sepänkylä osoitetaan keskustatoimintojen alueen merkinnällä. Sepänkylän keskusta sisältyy Vaasan-Mustasaaren keskustan kehittämisvyöhykkeeseen, joka muodostaa kaupallisten palvelujen keskeisen kehitysvyöhykkeen. Vyöhyke ei kuitenkaan ulotu kyseiselle kaava-alueelle saakka. Vaihekaava 2 ei vaikuta kaava-alueeseen.

Maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaavaa 2040 työstetään parhaillaan, ja kaava laaditaan koko maakunnan ja sen eri yhteiskunnalliset toiminnot kattavana kokonaismaakuntakaavana.

Maakuntakaavan 2040 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.1.–12.2.2016. Maakuntakaavan luonnos oli nähtävillä 5.2.–9.3.2018.

Maakuntakaavan ehdotuksesta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta ja kunnilta 3.6.–13.9.2019. Vastineet ja päivitetty kaavaehdotus hyväksyttiin maakuntahallituksessa 2.12.2019. Maakuntakaavaehdotus oli nähtävillä 9.12.2019–31.1.2020. Maakuntakaavaehdotuksen mukaan kaava-alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: taajamatoimintojen alue (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1) ja päävesijohto (v). Karperöntie on osoitettu merkinnällä yhdystie (yt), ja tien varrelle on osoitettu ohjeellinen pyöräilyreitti.

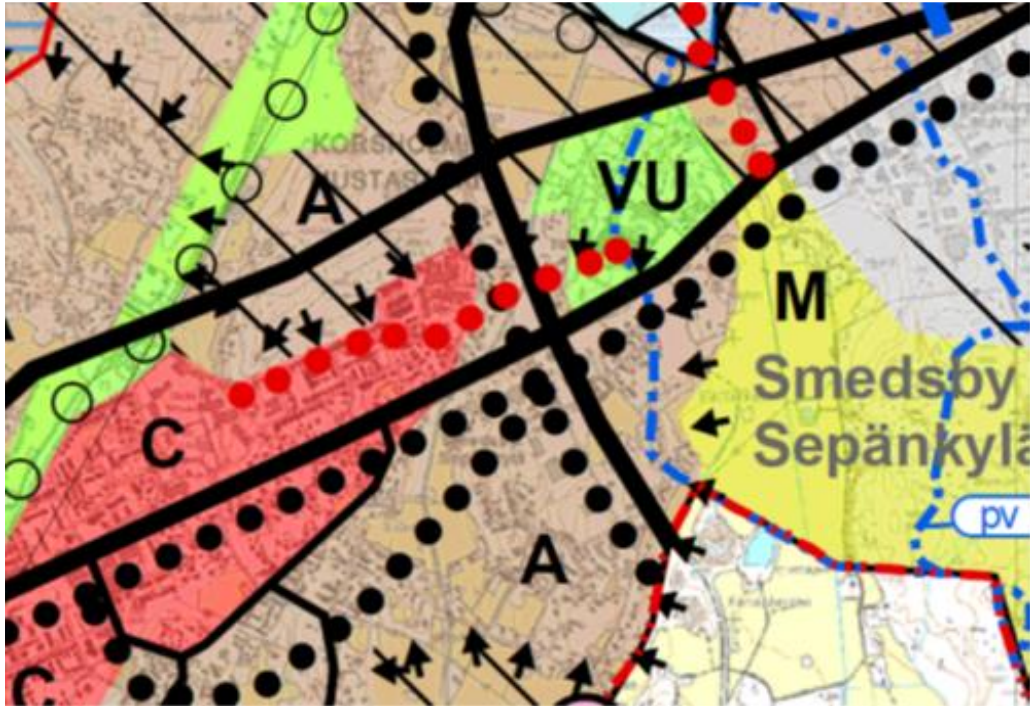


Kuva 8. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 ehdotuksesta.

Strateginen yleiskaava

Mustasaarella on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteiden ohjaamiseksi laadittu strateginen yleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85.

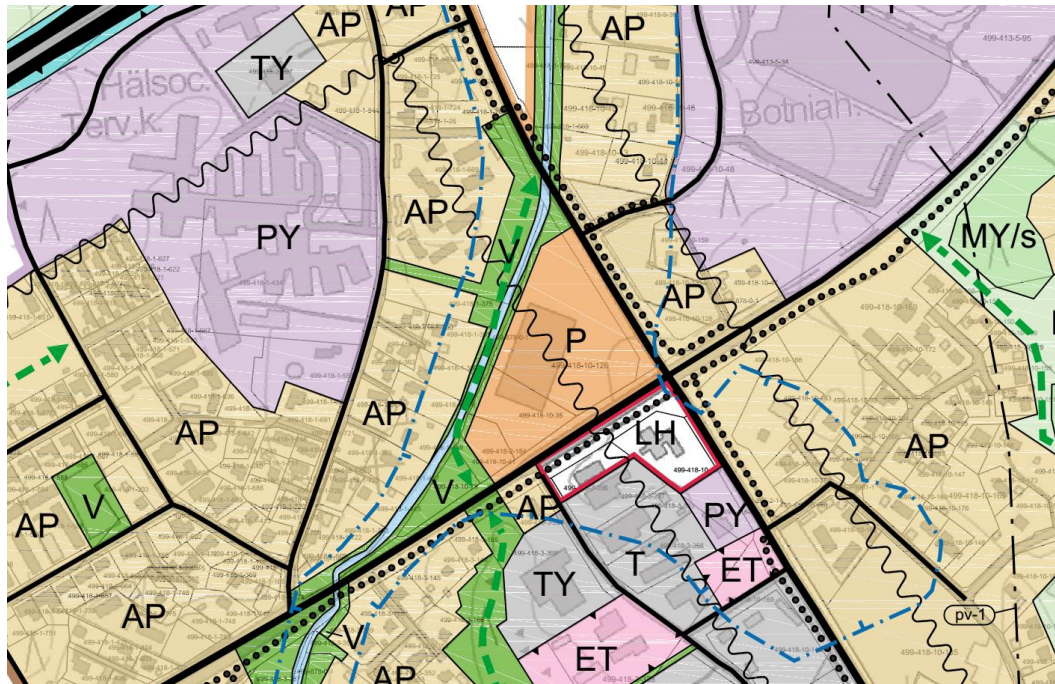
Strategisen yleiskaavan mukaan kaava-alue sijaitsee asuntoalueella (A). Kaava-
aluetta sivuaa myös uuden kevyen liikenteen reitin merkintä, joka osoittaa
Sepänkylän koulukeskuksen ja Botniahallin välisen yhteystarpeen.



Kuva 9. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

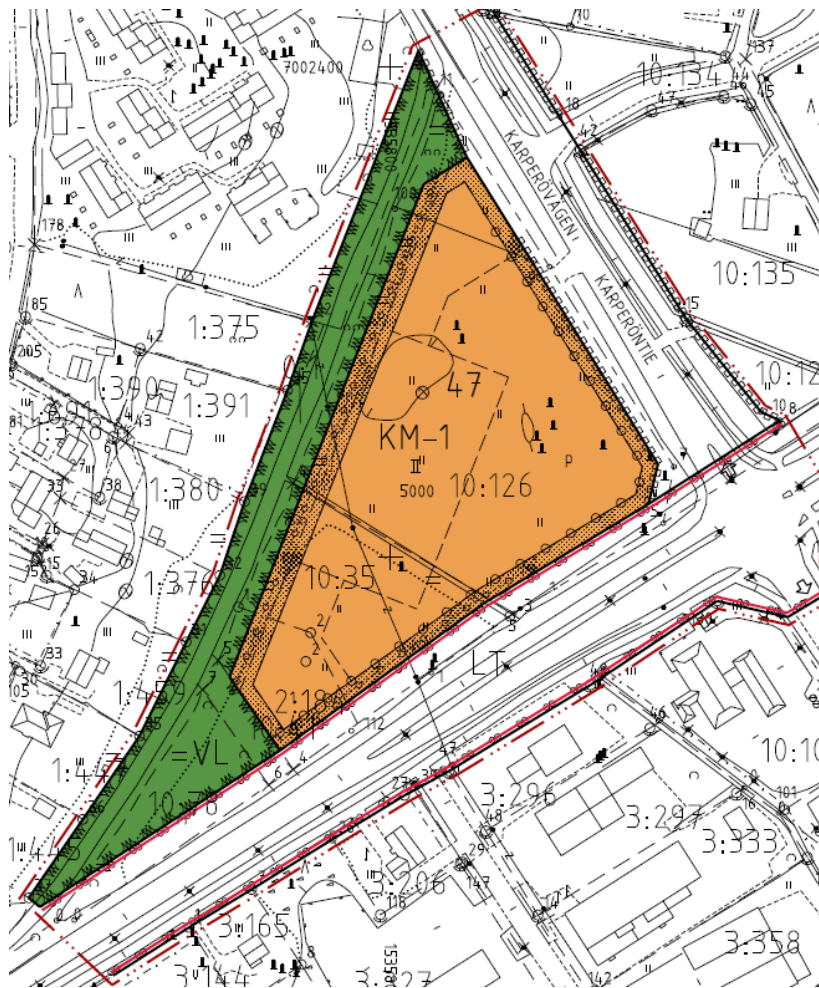
Sepänkylän osayleiskaavassa 2030 kyseinen alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja virkistysalueeksi (V). Lisäksi alue sijaitsee kokonaan Lågfjärdsbäckenin kuivatusalueella sekä osittain Karperöntien melualueella. Lågfjärdsbäckenin varrelle on varattu myös viheryhteistarve.



Kuva 10. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

Asemakaava

Korttelin 47 asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 12.6.2008 § 45. Asemakaavan mukaan kortteli 47 on varattu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja sekä korkeintaan 2 000 k-m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan suuryksikön (KM-1). Mustasaarentien tiealue muutettiin yleisen tien alueesta (LT) kaduksi asemakaavalla, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 8.12.2014 § 84.



Kuva 11. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys on saanut lainvoiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksen 10.6.2013 § 91 nojalla.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristön-suojelumääräykset

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

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2 000. Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs on hyväksynyt pohjakartan 10.1.2020.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

KPO Kiinteistöt Oy, joka omistaa korttelin 47, on joulukuussa 2018 jättänyt kuntaan hakemuksen asemakaavan muuttamisesta. Alueen suunnittelu oli mukana Mustasaaren kunnan kaavoituskatsauksessa 2019, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 13.3.2019 § 52.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaavalla voi olla huomattavaa vaikutusta
- kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen lautakunta
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - sivistyslautakunta
 - nuorisovaltuusto
- muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj.

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:n nojalla 7.8.–5.9.2019. Nähtävilläoloaikana tuli lausunto Elisa Oyj:ltä. Lausunnossaan Elisa Oyj on huomauttanut alueella olevista maanalaisista johdoistaan ja että niiden ympärille tulee jättää riittävä suojaetäisyys. Lisäksi yhtiö on huomauttanut, että mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, kustannuksista vastaa siirron tarvitsija.

Kaavaluonnos oli nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n nojalla xx.–xx.xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot xxxx.

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

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisten kanssa pidetään työkokous tarvittaessa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla pyritään luomaan sujuvammat liikenneratkaisut liiketontille ja sieltä pois sekä parantamaan tontin sisäisiä liikennevirtoja. Lisäksi halutaan parantaa kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta muun muassa tekemällä tarkistuksia ylikulkuihin ja suojateihin liiketontin liittymässä Karperöntiellä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja sekä korkeintaan 2 000 k-m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan suuryksikön (KM-1), lähivirkistysalueen (VL) ja kadun.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KM-1)

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja sekä korkeintaan 2 000 k-m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan suuryksikön.

Tähän tarkoitukseen on varattu korttelin 47 tontti 1. Rakennusoikeus on yhteensä 5 000 m² ja kerrosluku 2. Tontti on rakennettu.

Asemakaavalla tonttia laajennetaan hieman lounaaseen Mustasaarentien varrella, jotta tontin uusi liittymä saadaan kauemmaksi Teollisuustiestä ja Mustasaarentien–Karperöntien–Vesilaitoksientien risteyksestä. Lisäksi tonttia pienennetään pohjoisosassa, jotta viheralueesta tulee suurempi ja mahdollistetaan uusi kevyen

liikenteen väylä Lågfjärdsbäckenin yli. Samalla siirretään kevyen liikenteen ylikulku Karperöntiellä pohjoisemmaksi nykyisestä paikasta.

Tontin pinta-ala on 2,0259 hehtaaria.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Tähän tarkoitukseen on varattu 1,4879 hehtaarin alue. Alue sijaitsee liiketontin länsipuolella Lågfjärdsbäckenin varrella ulottuen asuinrakennusten välistä aina Vanhalle Karperöntielle asti.

Alueelle on osoitettu Lågfjärdsbäckenin ylittävä ohjeellinen kevyen liikenteen väylä, joka yhdistyy Karperöntien uuteen ylikulkuun. Tämän mahdollistamiseksi liiketonttia on pienennetty tässä kohdassa, jolloin saadaan suurempi viheralue.



Kuva 12. Uuden kevyen liikenteen väylän on ajateltu tulevan kuvassa näkyvien pihavalojen oikealle puolelle.

Tie- ja katualueet

Mustasaarentie ja Karperöntie on sisällytetty asemakaavaan tiealueina rajaamaan kortteli- ja viheraluevarauksia. Tie- ja katualueisiin on varattu asemakaavassa yhteensä 2,8271 hehtaaria.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Mustasaarentielle suunniteltu uusi liittymä sijoitetaan Mustasaarentien eteläpuolella olevaa viheraluetta vastapäätä. Häiriöitä, joita liikekiinteistöltä uuden liittymän kautta poistuvien autojen ajovaloista mahdollisesti aiheutuu Mustasaarentien eteläpuolella sijaitseville asuintaloille, minimoidaan asuintonttien

kasvillisuudella. Tosiasia on myös, että liittymän länsipuolella olevien talojen Mustasaarentien puoleiset ikkunat sijaitsevat korkealla.

Ohjeellinen kevyen liikenteen väylä Vanhalta Karperöntieltä viheralueen (VL) poikki ja Lågfjärdsbäckenin yli liikekiinteistölle kaventaa viheraluetta kyseisessä kohdassa. Tällä hetkellä viheralueen poikki johtaa valmis polku Lågfjärdsbäckenin ylittävälle kaapelikanavalle, jonka päällä ihmiset tasapainottelevat päästäkseen puron yli. Kun rakennetaan yhteensä noin 5 metriä leveä kevyen liikenteen väylä / kävelypolku ja puron ylittävä kävelysilta, viheralueen poikki kulkevien kävelijöiden ja pyöräilijöiden määrä tulee kasvamaan huomattavasti. Tästä aiheutuu näin ollen vaikutuksia asukkaille yhteyden pohjois- ja eteläpuolella. Väylästä saatava hyöty suhteessa vaikutuksiin ja se tosiasia, että väylä on tarkoitettu vain kevyelle liikenteelle, korvaavat kielteiset vaikutukset. Alueen asukkaiden liikkumismahdollisuudet myös laajenevat, kun uusi kävelyreitti toteutetaan Botniahallin suuntaan.

Tästä yhteystarpeesta on huomautettu jo pidemmän aikaa, ja Mustasaaren kunnan strategisessa yleiskaavassa on osoitettu yhteystarve Sepänkylän koulukeskuksen ja Botniahallin välille.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavanmuutoksella parannetaan alueen liikenneturvallisuutta sekä autoilijoiden, jalankulkijoiden että pyöräilijöiden näkökulmasta. Kun liikekiinteistölle rakennetaan uusi liittymä, kiinteistölle suuntautuva liikenne jakautuu kahden liittymän välille, jolloin paine nykyisessä liittymässä vähenee. Liiketontin sisäisten liikennevirtojen muutoksilla ja pysäköintipaikkojen sijoittelulla parannetaan myös liiketontin sisäistä liikenneturvallisuutta. Uuden liittymän yhteyteen rakennetaan myös kevyen liikenteen ylikulku Mustasaarentielle.

Kun liiketontin pinta-ala pienenee totin pohjoisosassa ja viheralue laajenee, myös nykyistä kevyen liikenteen ylikulku Karperöntiellä siirretään liikekiinteistön/Botniahallin liittymien pohjoispuolelle. Tämä ratkaisu lisää kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta, koska ylikulku siirretään pois risteyksen keskipisteestä.

5.3.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kunnalle aiheutuu kustannuksia yhdyskuntateknisten uusien ratkaisujen toteuttamisesta, Karperöntien ylikulun siirtämisestä, kevyen liikenteen väylän rakentamisesta Vanhan Karperöntien ja Karperöntien välille ja kävelysillan rakentamisesta Lågfjärdsbäckenin yli.

Uudet ratkaisut parantavat kuitenkin liikenneturvallisuutta huomattavasti, ja niiden avulla kehitetään ja lisätään Sepänkylän koulukeskuksen ja Botniahallin välistä saavutettavuutta.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.2 Aluevaraukset.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Uuden liittymän rakentamisesta alueelle vastaa alueen maanomistaja. Kevyen liikenteen väylien kehittäminen aloitetaan kunnanvaltuuston hyväksymän investointiohjelman mukaisesti.

Mustasaarella 16.3.2020

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Barbara Påfs

Kaavoitusinsinööri

Martina Bäckman

Mustasaaren kunta
2020



KORSHOLM
MUSTASAARI