KAAVAEHDOTUS

Asemakaavan muutos osassa korttelia 17

Kaavoitusosasto

Luonnos 27.11.2017
Ehdotus 9.12.2020

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa xx.xx.xxxx § xx

KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen laatinut
Kaavoitusinsinööri Marika Häggblom
11/2017

Kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
12/2020

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 1
1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi ... 1
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 1
1.3 Kaavan tarkoitus ... 1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo ... 2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 2
1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali ... 2
2. YHTEENVETO ... 2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 2
2.2 Asemakaava ... 2
2.3 Asemakaavan toteutus ... 2
2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset ... 3
3. LÄHTÖKOHDAT ... 3
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 3
3.1.2 Luonnonympäristö, maisema ja eläimistö ... 4
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 5
3.1 4 Väestö ... 6
3.1.5 Palvelut ... 6
3.1.6 Liikenne ... 7
3.1.7 Tekniset palvelut ... 7
3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö, kulttuurihistoriallisesti suojeltavat kohteet ... 9
3.1.9 Maanomistus ... 9
3.2 Suunnittelutilanne ... 9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ... 9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen ... 14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 14
4.2.1 Osalliset ... 14
4.2.2 Vireilletulo ... 15
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus ... 15
4.2.4 Viranomaisyhteistyö ... 17
4.3 Asemakaavan tavoitteet ... 17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 18
5.1 Kaavan rakenne ... 18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 18
5.3 Aluevaraukset ... 18
5.3.1 Korttelialueet ... 18
5.4 Kaavan vaikutukset ... 19
Vaikutukset muuhun kaavoitukseen ... 22
5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset ... 23
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 23
6.1 Toteuttamisen seuranta ... 23

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Sepänkylä, 180
Kiinteistöt:	Asemakaava koskee osaa kiinteistöstä RN:o 9:315
Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos osassa korttelia 17
Kaavan mittakaava:	1: 2 000
Kaavatunnus:	499–566/17

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutos koskee aluetta korttelissa 17, joka sijaitsee Sepänkylän ydinkeskustan pohjoispuolella. Alue muodostuu Emmantien ja Hilmantien asuinkerrostalojen välissä sijaitsevasta rakentamattomasta metsärinteestä.

Alustavan rajauksen mukaan alue, jota kaavanmuutos koskee, on noin 0,49 hehtaaria. Kaavaprosessin edetessä kaava-alueen rajausta voidaan tarvittaessa tarkistaa.

Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on selvittää edellytykset asemakaavan muuttamiseen kerrostalojen mahdollistamiseksi alueelle. Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittavia selvityksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään liikenteellisiin vaikutuksiin ja maisemallisiin muutoksiin alueella.

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

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Havainnekuvat
Liite 3. Seurantalomake

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Kartat sähkö- ja tele- ja kaukolämpöverkosta sekä vesijohto- ja viemäriverkosta
- Liikenneselvitys, Ramboll 6/2017
- Koulukeskuksen ja sen ympäristön liikennesuunnitelma, 2015
- Hulevesiselvitys – Sepänkylän hulevedet, Aluetaito 09/2018

2. YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

16.–29.6.2016	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
12.12.2017 § 229	Mustasaaren kunnan yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
3.1.-1.2.2018	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx.–xx.xx.xxxx	Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä.
xx.xx.xxxx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa asuinrakentamisen täydentämisen Sepänkylän keskustan välittömässä läheisyydessä. Muuttamalla asemakaavaa sen alueen osalta, jota ei ole toteutettu alkuperäisen rakennuskaavan mukaisesti, kortteliin 17 muodostetaan uusi asuinkerrostalojen rakennuspaikka.

2.3 Asemakaavan toteutus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ja päätös on saanut lainvoiman.

Rakennusurakoitsijat toteuttavat uudet rakennuspaikat. Rakennuspaikkojen toteuttamisessa tulee huomioida viereisten alueiden korkeussuhteet.

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

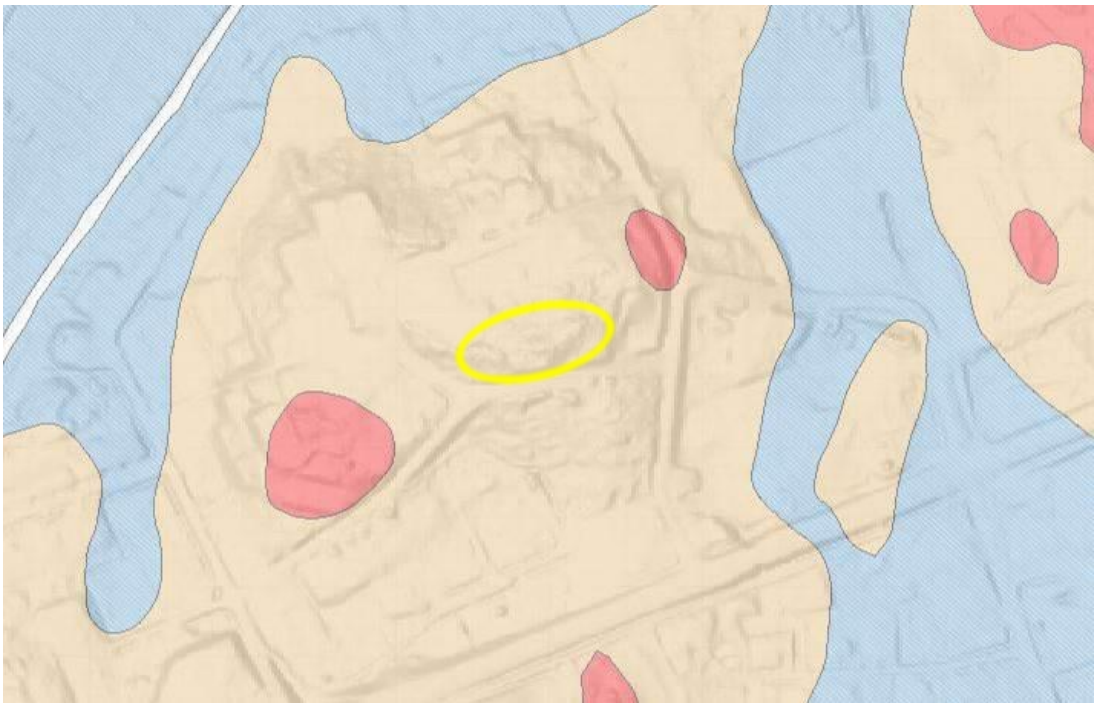
Asemakaava-alue sijaitsee Sepänkylässä keskeisellä paikalla lähellä ydinkeskustaa, koulukeskusta ja kulttuuritaloa. Alue sijaitsee olemassa olevalla kerros- ja rivitaloalueella.

Kuva 2. Näkymä kaava-alueelle.

3.1.2 Luonnonympäristö, maisema ja eläimistö

Maisemarakenne
Kaava-alue sijaitsee rakennetussa taajamaympäristössä. Maisemarakenteellisesti alue sijaitsee korkealla suhteessa ympäristöönsä. Alue muodostuu rinteestä Emmantien varrella. Maaston korkeus vaihtelee +14 metristä +18 metriin merenpinnan yläpuolella.

Maaperä
Kaava-alueen maaperä koostuu pääasiassa hiekkamoreenista. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkempia maaperätutkimuksia.



Kuva 3. Maaperäkartta. © GTK (2017)

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin
Kaavoitettava alue sijaitsee korkealla rinteessä, joka viettää kohti Emmantietä. Alueen pintavedet valuvat kohti Emmantietä ja edelleen kohti Bölentietä laskien lopulta Stocksundsbäckeniin. Alueen maaston muotojen kannalta rakentamisvaiheessa tulee laatia tonttikohtaisia suuntaviivoja hulevesien keräämiselle ja poisjohtamiselle.

Kasvillisuus
Kortteli 17 käsittää sekametsää, jossa kasvaa pääasiassa mäntyjä, kuusia ja koivuja. Maastossa on erittäin paljon siirtolohkareita. Aluskasvillisuutta on vähän, lähinnä ruohoa ja varpuja.

Luonnonsuojeluohjelma-alueet ja Natura-alueet

Alueella ei ole luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia alueita. Alueella ei ole Natura-alueita.

Kuvat 4-5. Alueen kasvillisuutta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnan keskustaajamassa Sepänkylässä. Lähialueen asutus käsittää kerros- ja rivitaloja. Asutus noudattaa alueen rakennuskaavaa, joka on vahvistettu vuonna 1972.

Korttelissa 17 on eri aikoina rakennettuja asuinkerrostaloja. Hilmantien varrella on 1970-luvulle tyypillisiä kolmikerroksisia lamellitaloja. Agnesintien ja Koulutien varrella on kaksi pistetaloa, joista toinen on kolmikerroksinen ja toinen

nelikerroksinen. Näistä Emmantien ja Agnesintien risteyksessä sijaitseva talo on rakennettu 2000-luvulla.

Kaava-alueen ja Sepänkylän ydinkeskustan välissä on pääasiassa yksi- ja kaksikerroksisia rivitaloja, jotka on rakennettu 1970- ja 1980-luvuilla.

Kuva 6. Korttelin 17 asutusta.

3.1 4 Väestö

Mustasaaren asukasluku on noin 19 448 (Tilastokeskus 31.12.2019). Mustasaaren asukasluku on kasvanut viime vuosina, ja asukasluvun ennustetaan kasvavan myös tulevina vuosikymmeninä.

Sepänkylän väestömäärä on kaksinkertaistunut kolmen viime vuosikymmenen aikana. Sepänkylän osa-alueella, joka käsittää Sepänkylän, Bölen ja Kråklundin, asukasluku on 5 744 (Tilastokeskus 31.12.2019).

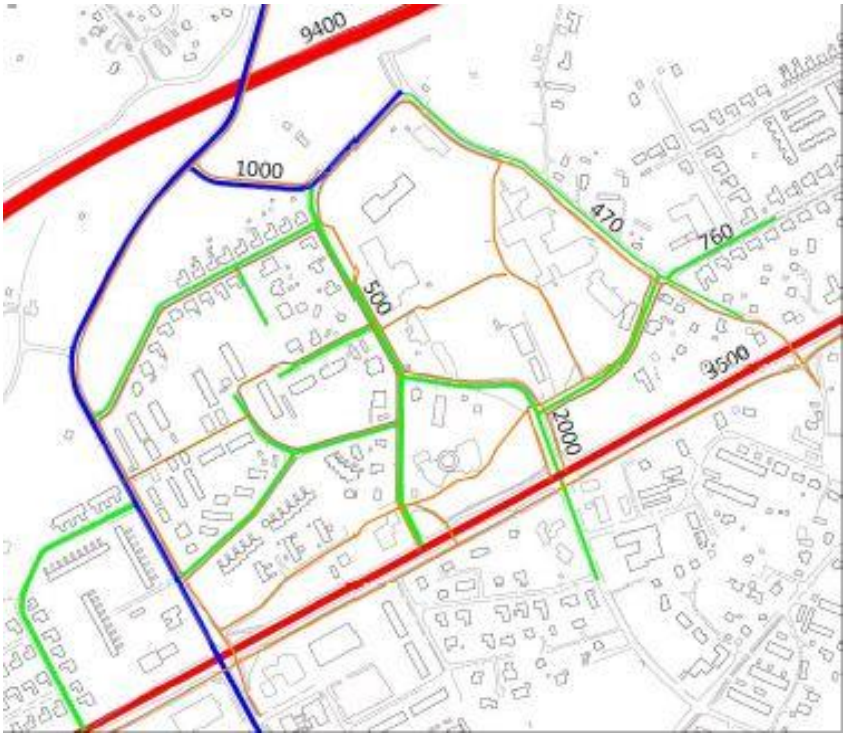
3.1.5 Palvelut

Kaava-alue sijaitsee Sepänkylän ydinkeskustan yhteydessä, ja kuntakeskuksen julkiset palvelut ja kaupat sijaitsevat lähellä kaava-aluetta. Kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 500 metrin kävelymatkan päässä kevyen liikenteen väyliä käytettäessä.

Kaava-alueen läheisyydessä on myös koulualue ja kulttuuritalo.

3.1.6 Liikenne

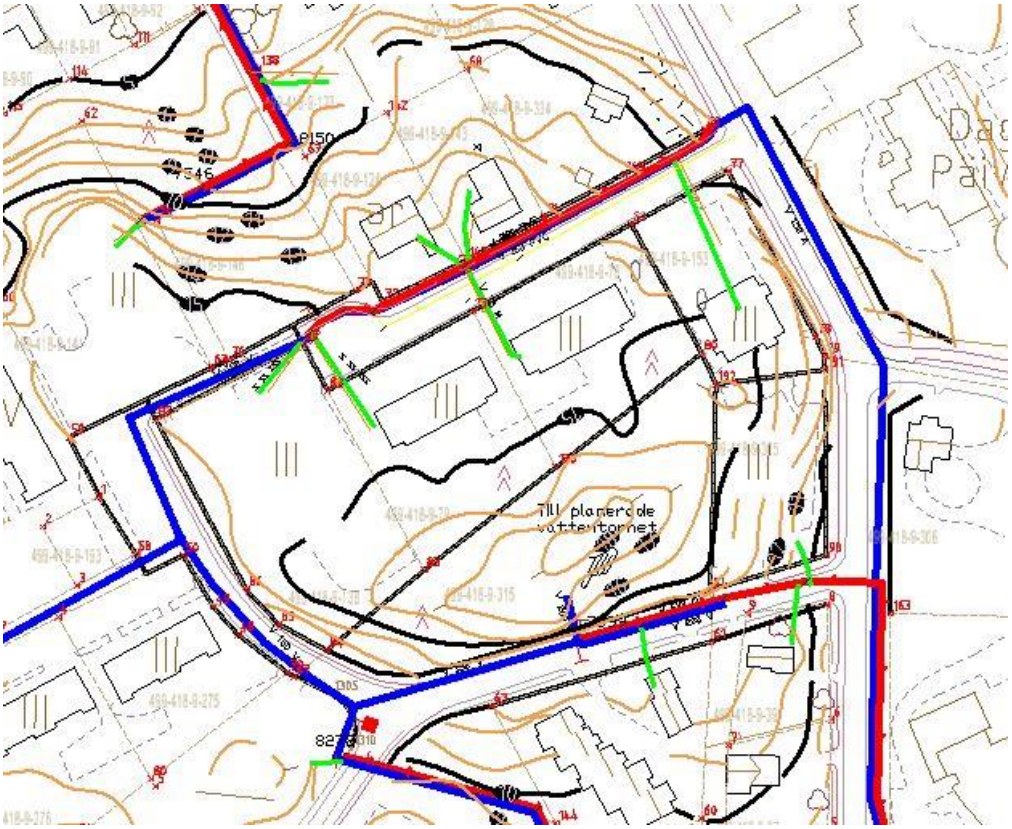
Alue sijaitsee keskeisellä paikalla, josta on hyvät yhteydet. Alueelle (Emmantielle) tullaan Mustasaarentieltä joko Bölentien tai Agnesintien kautta. Alueella on kävelytiet niiden teiden varsilla, jotka johtavat keskustaan ja koulualueelle. Joukkoliikenteen vuorot kulkevat Sepänkylän keskustan kautta.



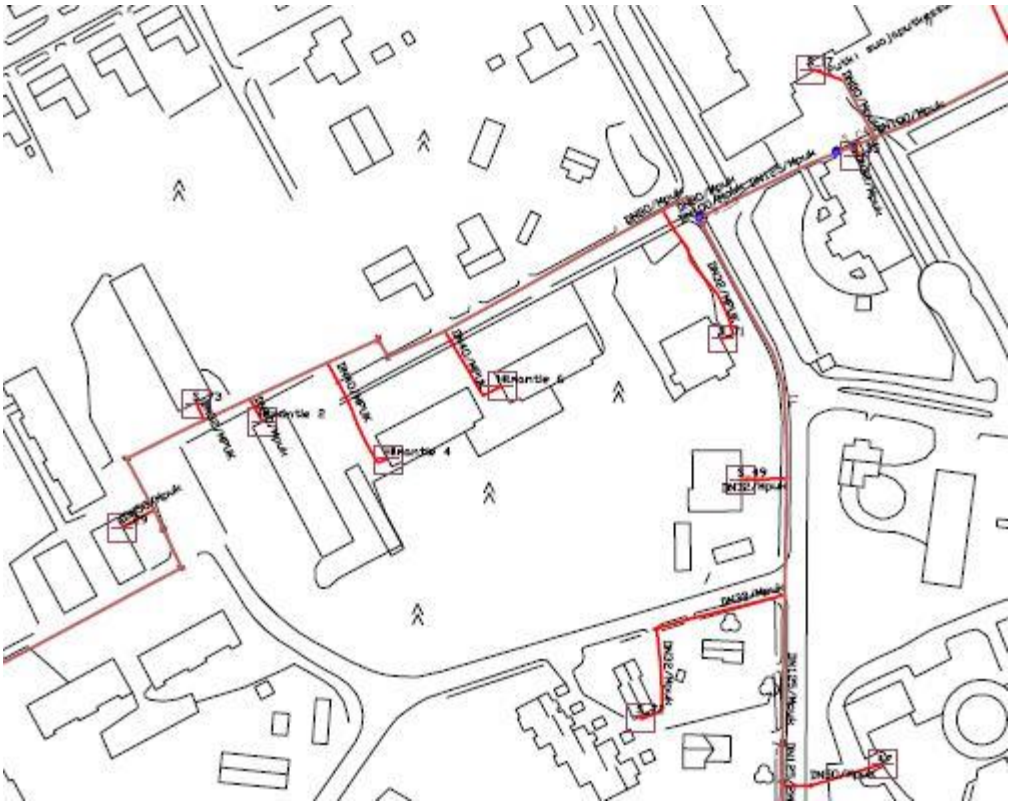
Kuvasta 7 käyvät ilmi liikenneverkko ja liikennemäärät vuodelta 2015.

3.1.7 Tekniset palvelut

Kunnan vesijohto- ja viemäriverkko on rakennettu kaava-alueen viereen. Myös kaukolämpöverkko sijaitsee alueen vieressä.



Kuva 8. Vesijohto- ja viemäriverkko.



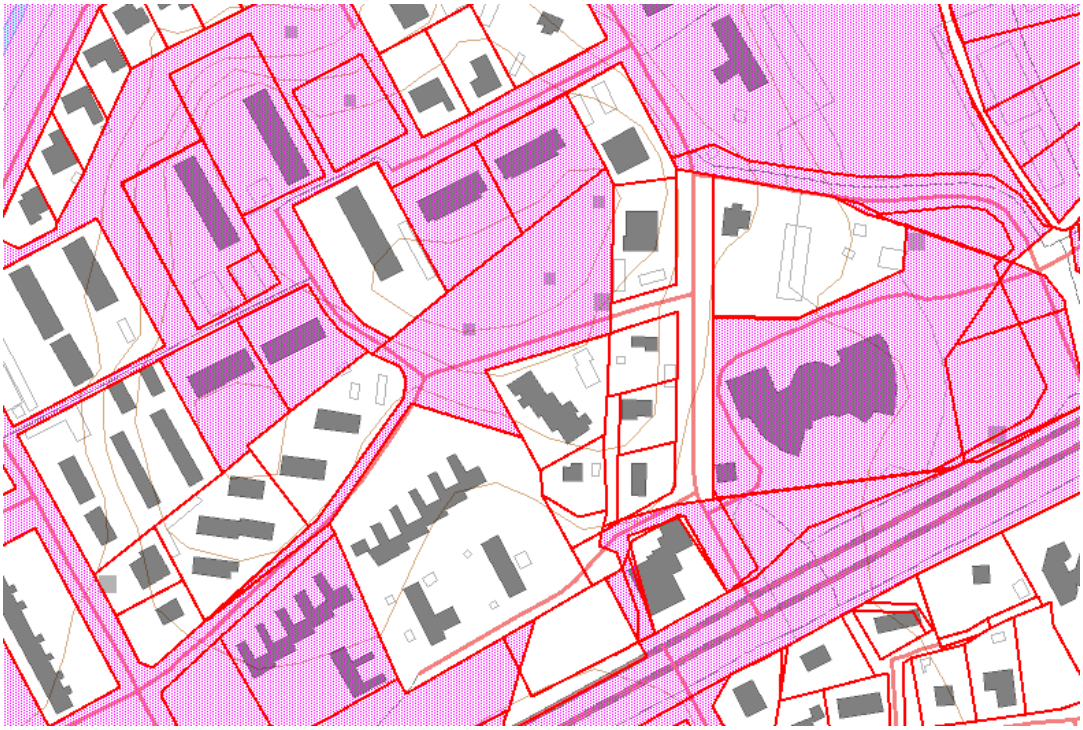
Kuva 9. Kaukolämpöverkko.

3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö, kulttuurihistoriallisesti suojeltavat kohteet

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

3.1.9 Maanomistus

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kunnan maanomistus on merkitty punaisella rasterilla kuvassa 20.



Kuva 10. Maanomistus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

<u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</u>

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

Maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020, ja se tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava on ns. kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.

Maakuntakaavassa 2040 on seuraavat aluevaraukset kyseisellä asemakaava-alueella tai sen yhteydessä:

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Vaasan kaupunki lähitaajamineen ja kaupungin läheiset maaseutualueet. Rajaukseen sisältyvät myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat.

Suunnittelumääräys: Vaasaa tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden.

Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen.

Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena tutkimuksen ja koulutuksen sekä innovaatio- ja yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin.

Suunnittelusuositus: Maankäytön suunnittelu ja alueen kehittäminen tulee tehdä kuntarajoja ylittävänä yhteistyönä.

Taajamatoimintojen alue (A)
Merkinnän kuvaus: Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille.

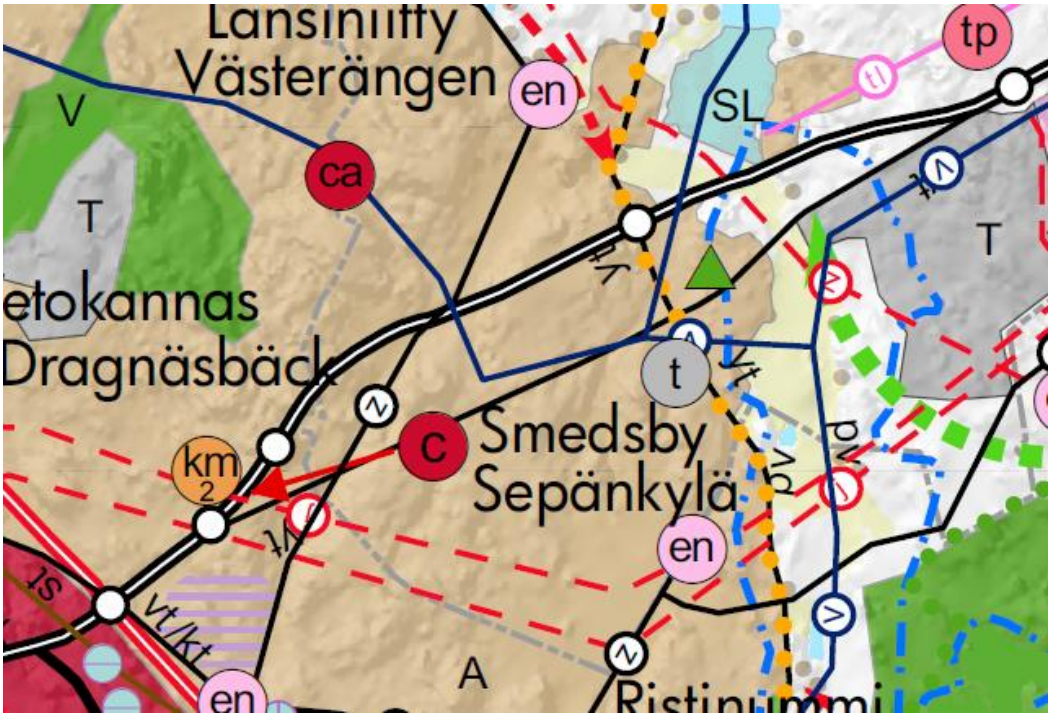
Suunnittelumääräys: Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheytä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca)
Merkinnän kuvaus: Kohdemerkinnällä osoitetaan lähipalvelukeskukset. Keskustatoimintojen alueet muodostavat yhdessä kattavan keskusverkoston Pohjamaalle.

Suunnittelumääräys: Kuntien ja kaupunkien on luotava strategisessa suunnittelussaan edellytykset lähipalveluille näissä keskuksissa. Lähipalvelukeskuksen rajaus tulee selvittää ja osoittaa kuntakaavoituksen yhteydessä.

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)
Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Vaasan ja Kokkola-Pietarsaaren lentoasemien lentoturvallisuuden edellyttämät estevapaat vyöhykkeet.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeellä rakennusten, rakenteiden ja laitteiden sekä kasvavan puuston ja muun kasvillisuuden suurin sallittu korkeus vaihtelee sijainnista riippuen. Alueelle suunniteltavien ja toteutettavien rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida ilmailulain 158 §:n vaatimukset. Vyöhykkeelle sijoitettavista tavanomaista ja/tai esterajoituspintaa korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava Liikenne- ja viestintäviraston kanssa.

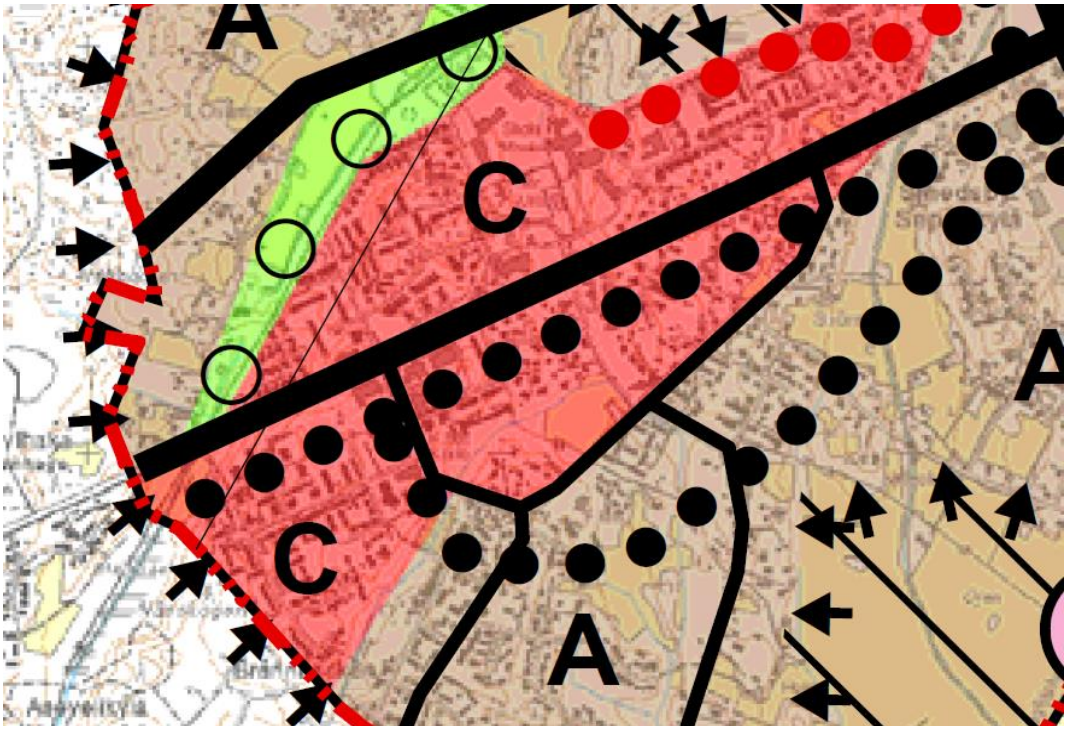


Kuva 11. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

<u>Strateginen yleiskaava</u>

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

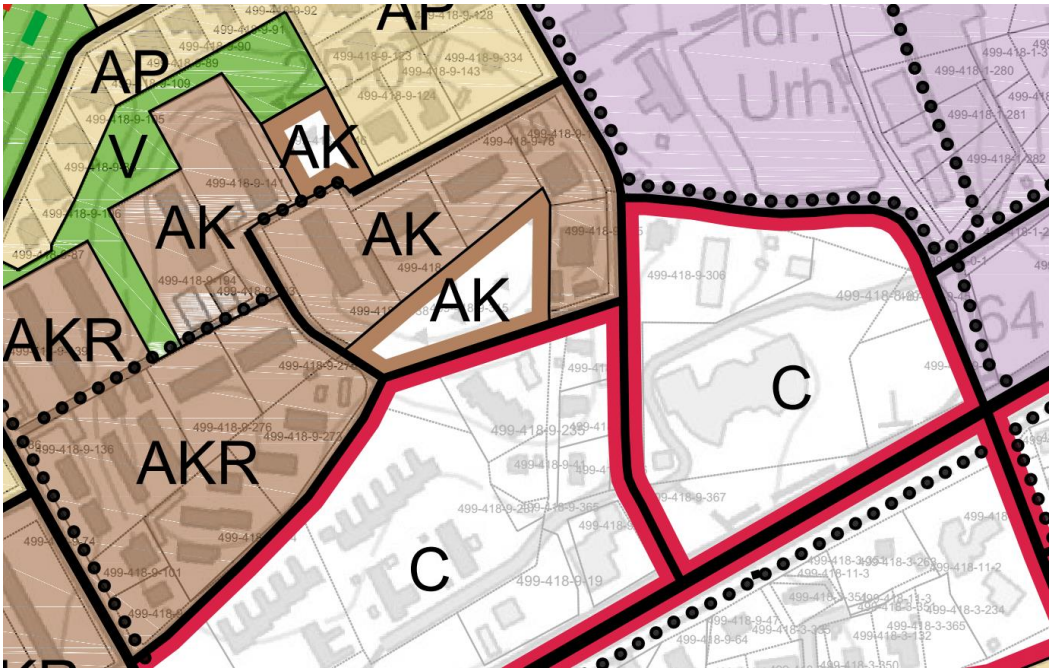
Kaava-alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C).



Kuva 12. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Kunnanvaltuuston 1.9.2016 § 60 hyväksymässä Sepänkylän osayleiskaavassa 2030 alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK). Alue muuttuu merkittävästi.



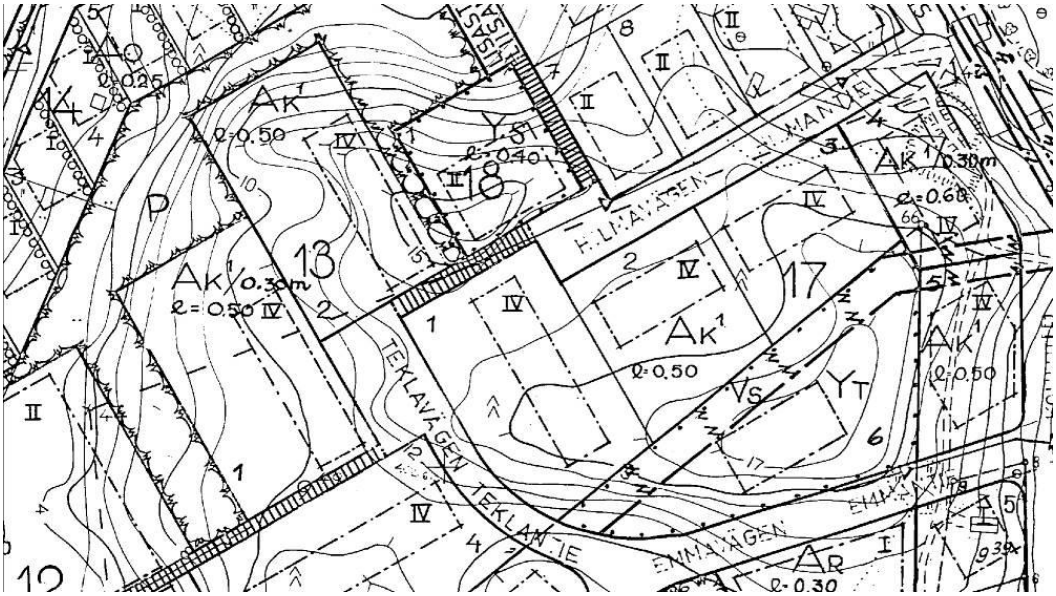
Kuva 13. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

Asemakaava

Alueella on voimassa rakennuskaava, jonka lääninhallitus vahvisti 10.5.1972 päätöksellään B-979. Kyseiselle kaava-alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset ja kaavamerkinnät:

YT Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue

Vs Suurjännitejohdon alue



Kuva 14. Ote 26.6.1992 vahvistetusta rakennuskaavasta.

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

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

Pohjakartta
Kaavaa laadittaessa käytetään kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Karttaa on täydennetty, ja kaavoituspäällikkö Barbara Påfs hyväksyi täydennetyn kartan 10.4.2017.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavanmuutos on mukana viisivuotisessa kaavoitusohjelmassa, jonka kunnanvaltuusto hyväksyy vuosittain. Alueen suunnittelu oli mukana jo vuosien 2017–2021 kaavoitusohjelmassa, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 17.11.2016 § 91.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat seuraavat:
Osallisilla on oikeus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä ilmaista mielipiteensä kaavasta. Kaavoitukseen osallisia ovat

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

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, joka koski sekä korttelin 17 että korttelin 18 kaavanmuutosta, oli nähtävillä 16.–29.6.2016. Suunnitelmasta saatiin kolme mielipidettä. Mielipiteissä nostettiin esiin elinympäristön heikkeneminen alueen rakentamisen myötä, liikenneturvallisuuden heikkeneminen Liisanpolulla ja riittävien pysäköintitilojen tarve, jotta vältytään tienvarsipysäköinniltä.

Sittemmin jätettiin vielä yksi mielipide liikenneturvallisuudesta Emmantien ja Agnesintien risteyksessä. Mielipiteessä halutaan kiinnittää huomiota siihen, että tienvarsipysäköinti, alueen korkeussuhteet ja kapea risteys aiheuttavat liikenneturvallisuusriskin varsinkin, kun alueella liikkuu paljon koululaisia.

Luonnosvaiheessa tehtiin erilliset kaavat kortteleille 17 ja 18. Luonnoksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan ely-keskukselta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, vanhusneuvostolta, Länsirannikon ympäristöyksiköltä, rakennuslautakunnalta ja Vaasan Sähköverkko Oy:ltä. Lisäksi saatiin mielipide Bostads Ab Emmavägen 10 Asunto Oy:ltä.

Asemakaavan luonnos on ollut nähtävillä 3.1.–1.2.2018. Nähtävilläolon aikana luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja yksi mielipide.

Etelä-Pohjanmaan ely-keskus on lausunnossaan esittänyt, että tehokkuuden ja käyttötarkoituksen (AK, AKR ym.) osalta pitäisi etsiä vaihtoehtoisia ratkaisuja. Lisäksi ely-keskus toivoo, että kaavakuvauksessa arvioitaisiin alueen luontoarvot tarkemmin virkistysnäkökulmasta katsottuna. On myös huomioitava, että pientalojen ja kerrostaloryppäiden sekä niille varattujen pysäköintialueiden väliin jää riittävä etäisyys.

Vastine-ehdotus: Alue on Sepänkylän osayleiskaavassa osoitettu uudeksi kerrostalojen alueeksi, ja alueen soveltuvuus kerrostalojen alueeksi on tutkittu osayleiskaavan yhteydessä. Alueen luontoarvot ja vaikutukset virkistysmahdollisuuksiin on käsitelty tarkemmin kaavakuvauksen kohdassa 5.4 Kaavan vaikutukset. Kyseisen alueen läheisyydessä ei ole pientaloja, ainoastaan kerros- ja rivitaloasutusta.

Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei lausuntonsa mukaan ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksen muutoksesta.

Vastine-ehdotus: Todetaan. Ei aiheuta asemakaavamuutoksia.

Vanhusneuvostolla ei lausuntonsa mukaan ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksen muutoksesta.

Vastine-ehdotus: Todetaan. Ei aiheuta asemakaavamuutoksia.

Länsirannikon ympäristöyksikkö on lausunnossaan nostanut esiin tarpeen toteuttaa suunniteltuja viher- ja virkistysalueita Sepänkylässä sen myötä kun nykyisin virkistystarkoituksiin käytettäviä rakentamattomia alueita rakennetaan. Ympäristöyksikkö toteaa kaavakuvauksessa myös virheellisen viittauksen, joka liittyy Sepänkylän osayleiskaavan aluevaraukseen.

Vastine-ehdotus: Sepänkylän osayleiskaavassa on osoitettu useita virkistys- ja viheraluekäytäviä, jotka olisi osittain mahdollista yhdistää toisiinsa nykyisillä kävely- ja pyöräilyreiteillä. Viheraluekäytävä toteutetaan vaiheittain, minkä jälkeen alue asemakaavoitetaan ja esimerkiksi kävely- ja pyöräilyreitit voidaan osoittaa tarkemmin.

Kaavakuvausta korjataan Sepänkylän osayleiskaavan aluevarausta koskevan viittauksen osalta.

Rakennuslautakunta on lausunnossaan todennut yhtyvänsä asemakaavaluonnokseen seuraavin huomautuksin: hulevesi ja sen johtaminen on selvitettävä, ettei se vaikuta rajautuviin kiinteistöihin, rakennusten sijoittamisessa on huomioitava, ettei parvekkeilta ole suoraa näköyhteyttä viereisiin kerrostaloihin. Parvekkeiden sijoittaminen tulisi selvittää ja sisällyttää asemakaavamääräyksiin.

Vastine-ehdotus: Hulevesiselvitys on laadittu ehdotusvaiheeseen. Hulevesiselvityksen ehdotuksen mukaan Emmantielle rakennetaan uusi hulevesikaivo, josta hulevesi johdetaan edelleen itään olemassa olevaa hulevesiverkkoa pitkin Agnesintielle ja edelleen Kristinentielle. Kaavamääräyksiä täydennetään myös siltä osin, että tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m3 sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden.

Mahdollisten kerrostalojen suunnittelu ja asemakaava etenevät rinnakkain. Talojen suunnittelussa on huomioitava parvekkeiden sijoittaminen siten, ettei parvekkeilta ole suoraa näköyhteyttä viereisiin kerrostaloihin.

Vaasan Sähköverkko Oy on antanut lausuntonaan, että heillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine-ehdotus: Todetaan. Ei aiheuta asemakaavamuutoksia.

Bostads Ab Emmavägen 10 Asunto Oy on jättänyt mielipiteen, jossa nostetaan esiin lähialueen liikennejärjestelyjen tärkeys koskien sekä henkilöauto- että jalankulkuliikennettä ja pysäköintitilojen tarvetta. Lisäksi he miettivät, miten liikennejärjestelyt toteutetaan rakennusvaiheessa ja toivovat saavansa osallistua prosessiin. He vaativat myös liikennesuunnitelmaa, jonka painopisteenä ovat pysäköintimahdollisuudet, pysäköintitiheys ja pysäköintitila Emmantien varrella sekä jalankulkijoiden tarvitsema tila, huomioiden lumiolosuhteet talviaikana.

Vastine-ehdotus: Vuonna 2015 tehtiin koulualueen liikenneselvitys ja koulualueen liikenneturvallisuutta parannettiin. Kyseiselle alueelle on lisäksi tehty erillinen liikenneselvitys ja pysäköintisuunnitelma vuonna 2017. Molemmissa liikenneselvityksissä on keskitytty laajemmin oppilaiden ja muiden jalankulkijoiden liikenneturvallisuuteen. Liikenneturvallisuuden vuoksi tehtyjä selkeitä toimenpiteitä lähialueella ovat muun muassa seuraavat: Matildantien–Almantien–Bölesundintien kiertoliittymä on rakennettu risteysalueen turvallisuuden parantamiseksi, ja Almantie on suljettu läpikulkuliikenteeltä. Myös Koulutie on suljettu läpikulkuliikenteeltä. Selvityksessä on ehdotettu myös muita liikenneturvallisuuden parannustoimenpiteitä, joita voidaan toteuttaa tarpeen mukaan. Kyseistä tonttia varten laaditussa pysäköintisuunnitelmassa on osoitettu, kuinka pysäköintipaikat voidaan sijoittaa tontille, ja koska tontti viettää voimakkaasti, pysäköintipaikkoja on myös mahdollista rakentaa suunniteltujen kerrostalojen kellarikerroksiin. Tontti suunnitellaan ja toteutetaan siten, että kaikki uudet pysäköintipaikat ovat tonttirajojen sisäpuolella.

Kuten kaikessa uudisrakentamisessa, rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti lähialueen asukkaisiin muun muassa lisääntyneen liikenteen ja melun muodossa rakennusaikana. Rakennusaikana käytännön liikennejärjestelyt pyritään toteuttamaan siten, että niiden vaikutus lähialueen asukkaisiin on mahdollisimman vähäinen.

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

Kunnallisteknillisille rakennuksille ja laitoksille varattu alue on alun alkaen tarkoitettu vesitornin alueeksi. Aluetta ei ole kuitenkaan toteutettu asemakaavan mukaisesti. Alueen keskeisen sijainnin vuoksi on katsottu, että on tarkoituksenmukaista selvittää edellytykset asuinkerrostalojen rakentamiseen

alueelle.

Kaavaratkaisussa pyritään löytämään sellainen vaihtoehto, joka on edullisin lähialueen asukkaille aiheutuvien vaikutusten kannalta, liikennevaikutusten kannalta ja kokonaisuudessaan ympäristö- ja maisemavaikutusten kannalta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin 17 tontin 6 varaamisen asuinkerrostaloille (AK).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla mahdollistetaan uusia asuntoja Sepänkylän keskustan läheisyyteen ja tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavaprosessin aikana uusien rakennusten massoittelua ja korkeutta visualisoidaan havainnekuvien avulla maisemallisten muutosten havainnollistamiseksi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Merkinnällä sallitaan nelikerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen piha- ja pysäköintialueineen. Kerroskorkeudet on osoitettu roomalaisin numeroin. Tontin pinta-ala on 4 906 m^2 ja rakennusoikeus 3 000 k-m^2. Tontin länsiosa on varattu pysäköintipaikkoja varten.

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä tai vaaleaa rappausta ja/tai peittomaalattua puuta. Kattojen värisävyn on oltava tumma.
- Rakennuspaikalle varataan 1 autopaikka/60 k-m^2, kuitenkin vähintään 1,5 autopaikkaa/huoneisto.
- Rakennuksen alle saa osoittaa yhteen tasoon pysäköinti- ja huoltotiloja, jotka voivat olla osittain maan päällä. Näitä tiloja ei oteta huomioon laskettaessa kerrosalaa tai kerroslukua.

Kuva 15. Havainnekuva tontin mahdollisesta rakentamisesta.

5.4 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. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten 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 olemassa olevien selvitysten, kirjallisuuden ja maastokäyntien perusteella.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavan jatkovalmistelun yhteydessä muun muassa eri osallistahoilta saatavan palautteen pohjalta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavanmuutoksen toteuttaminen tuo Sepänkylän keskustaan uusia asuntoja lyhyen kävelymatkan päähän keskustan palveluista ja tiivistää nykyistä kerrostaloaluetta. Tiiviin yhdyskuntarakenteen kannalta vaikutukset ovat erittäin myönteisiä.

Vaikutukset asuinympäristöön

Koska aluetta ei ole toteutettu voimassa olevan rakennuskaavan mukaisesti, rauhallista metsäaluetta pidetään nykyisin virkistysalueena, ja kaavanmuutoksen myötä alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Vaikka muutos ei ole merkittävä, lähiympäristö muuttuu kaavan toteuttamisen myötä, mikä voidaan kokea kielteiseksi.

Uusien rakennusmassojen varjot voivat vuoden- ja vuorokaudenajasta riippuen ulottua viereisille tonteille. Rakennusmassat eivät kuitenkaan ole korkeampia kuin alueella tällä hetkellä oleva puusto.

Vaikutukset Sepänkylän asuntotarjontaan

Sepänkylän asuntotarjonnan ja tarjolla olevien asumisvaihtoehtojen laajentumisen kannalta hankkeen toteutumisella on myönteisiä vaikutuksia.

Vaikutukset virkistykseen

Aluetta käytetään nykyään virkistykseen, kuten tallatut polut osoittavat. Kaavan toteuttamisen myötä virkistysalueiden määrä ei muutu, sillä kortteli 17 on jo nykyisellään varattu rakentamiseen. Kun rakentamiseen varatut alueet jätetään pitemmäksi ajaksi rakentamatta, niitä pidetään virkistysalueina, vaikka niitä ei ole suunniteltu virkistystarkoitukseen. Tästä näkökulmasta katsottuna lähialueen asukkaat saattavat pitää alueen rakentamista kielteisenä lähivirkistyksen, leikkimisen ja ulkona oleskelun kannalta.

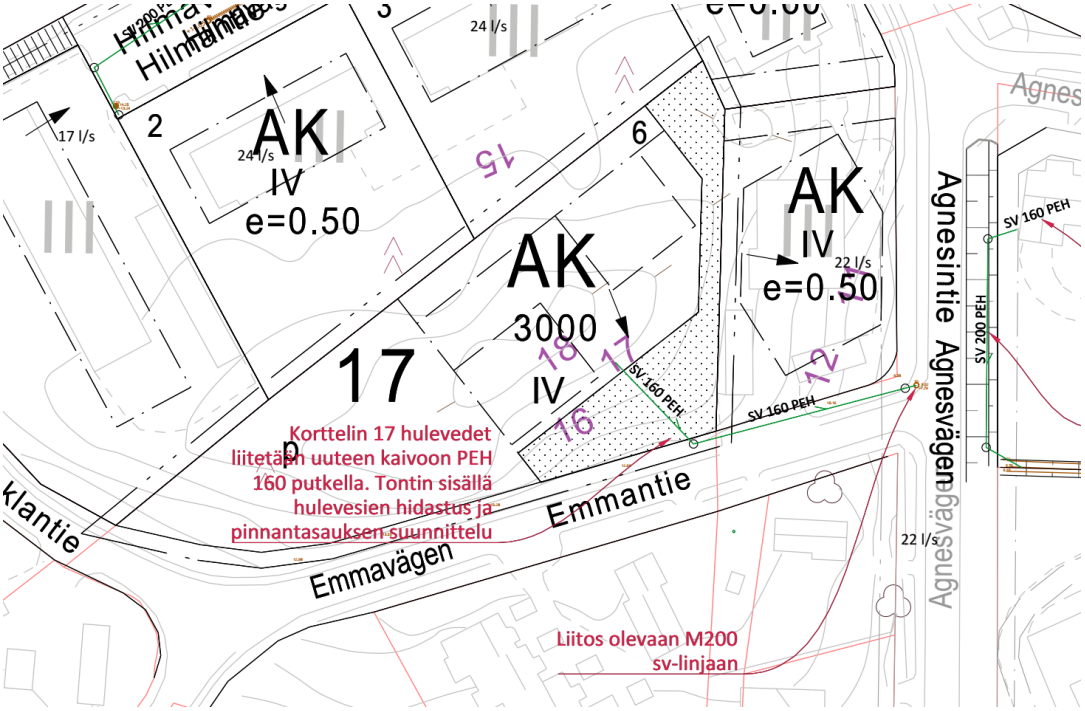
Meluvaikutukset

Rakennusaikaisella liikenteellä ja työkoneiden melulla on kielteisiä vaikutuksia lähiasukkaiden kannalta.

Pinta- ja pohjavesi

Kaavan toteuttaminen lisää pintavesien valuntaa alueella.

Alueen maastomuotojen johdosta kaavamääräyksissä osoitetaan, kuinka hulevedet kerätään ja johdetaan pois. Viivytysaltaisiin kerääntynyt hulevesi johdetaan Emmantielle rakennettavaan uuteen hulevesikaivoon, ja sieltä edelleen kohti Agnesintietä ja Kristinentietä ja olemassa olevaan hulevesiverkkoon.



Kuva 16. Ote hulevesien hallintasuunnitelmasta.

Luonto ja eläimistö

Alue, jota kaavanmuutos koskee, muodostuu tällä hetkellä metsärinteestä. Alue on kuitenkin jo ennestään varattu rakentamiseen, joten kaavanmuutoksella ei muuteta alueen nykyistä maankäyttövarausta.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteellisten vaikutusten arvioimiseksi on laadittu liikenneselvitys. Liikenneselvityksessä on huomioitu asemakaavan muutokset sekä korttelissa 17 että korttelissa 18, koska liikenne alueille ohjataan osittain samojen tieyhteyksien kautta. Selvityksessä on otettu huomioon myös Mustasaarentien suunnitellut muutokset.

Liikennemäärä kortteleiden 17 ja 18 kerrostaloille on arviolta yhteensä 160 ajoneuvoa/vuorokausi. Tästä liikennemäärästä korttelin 17 osuus on noin 115 ajoneuvoa/vuorokausi.

Arvion mukaan liikenne jakautuu Bölentien ja Agnesintien välillä niin, että suurin osa (noin 80 %) liikenteestä kulkee Bölentien kautta. Arvio perustuu laskelmaan siitä, miten Sepänkylään tuleva liikenne ja Sepänkylästä lähtevä liikenne jakautuu eri suuntiin. Laskelma tehtiin Sepänkylän osayleiskaavan 2030 laatimisen yhteydessä, ja laskelmassa huomioidaan Sepänkylän keskustan muutokset.

Kerrostalojen synnyttämä lisäliikenne on hoidettavissa nykyisellä liikenneverkolla ilman rakenteellisia muutostoimenpiteitä. Kun alueen asumistiheys kasvaa, kasvaa

myös tarve leventää jalkakäytävää yhdistetyksi kevyen liikenteen väyläksi Agnesintiellä, Koulutiellä ja Emmantiellä. Lisäksi on varmistettava turvalliset suojatiet koulualueelle.

Kaavanmuutoksen vaikutukset Mustasaarentien liikenteeseen eivät ole merkittäviä nykytilanteeseen verrattuna. Mustasaarentien–Bölentien risteykseen on rakennettu kiertoliittymä, jonka kautta suuremmat liikennemäärät kulkevat hyvin. Mustasaarentien ja Agnesintien risteyksessä lisääntyvä liikennemäärä voi kuitenkin aiheuttaa sen, että liikenne soljuu huonommin niinä aikoina, kun oppilaita tuodaan koulualueelle ja haetaan koulualueelta.

Pysäköintipaikat
Asemakaavassa on varattu vähintään 1 autopaikka/60 k-m^2, kuitenkin vähintään 1,5 autopaikkaa/huoneisto, minkä arvioidaan riittävän asuintalojen tarpeisiin. Tontti on muodoltaan haastava, ja pysäköintialueet vievät suhteellisen suuren osan tontista.

Autopaikkojen määrä / huoneisto on korkeampi kuin ydinkeskustassa, koska alue sijaitsee Sepänkylän osayleiskaavassa 2030 osoitetun keskustatoimintojen alueen ulkopuolella. Pysäköintipaikkoja ei tule liikenneturvallisuussyistä osoittaa katujen varsille.

Taloudelliset vaikutukset
Kaava luo edellytykset rakennustoiminnalle ja työpaikoille rakennusvaiheessa. Kaava mahdollistaa myös laajemman asuntotarjonnan keskusta-alueella.

Palvelut
Kaavan toteuttaminen tuo lisää asukkaita kävelyetäisyydelle lähipalveluista, mikä tukee Sepänkylän palvelujen kehittämistä.

Yhdyskuntatekniset kustannukset (vesihuolto-, tie- ja katuverkko, kaukolämpö, sähkö- sekä puhelinverkko)
Kaavan toteuttaminen on yhdyskuntateknisten kustannusten kannalta edullista, koska korttelialue on suoraan kytkettävissä olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallisteknisiin verkostoihin.

Vaikutukset muuhun kaavoitukseen
Kaavanmuutos tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitteita. Kaavanmuutoksessa on otettu huomioon maakuntakaavan varaukset. Kaavanmuutos vastaa syksyllä 2016 hyväksytyn Sepänkylän osayleiskaavan aluevarauksia, joiden mukaan kortteli 17 on kerrostalovaltaista aluetta (AK).

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät esitellään kohdassa *5.3 Aluevaraukset.*

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, kun kaava on saanut lainvoiman.

Kaavoitusosasto

Mustasaaressa 27.11.2017, 9.12.2020

Barbara Påfs
Kaavoituspäällikkö

Martina Bäckman
Kaavoitusinsinööri

Mustasaaren kunta
2020

KORSHOLM
MUSTASAARI