



Bölen Kotimetsä 2 -asemakaava

Kaavoitusosasto

Luonnos 22.4.2020

Ehdotus xx.xx.xxxx

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

KAAVALUONNOS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen on laatinut
kaavoittaja Sture Borgar
4/2020

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.2 Suunnittelualueen sijainti	1
1.3 Kaavan tarkoitus	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	1
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	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	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Palvelut	6
3.1.5 Liikenne	6
3.1.6 Virkistys	6
3.1.7 Tekniset palvelut	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-alueita 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	14
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	14
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.3 Asemakaavan tavoitteet	14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Kaavan rakenne	15
5.1.1 Mitoitus	15
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3 Aluevaraukset	15
5.3.1 Korttelialueet	15
5.3.2 Muut alueet	15
5.4 Kaavan vaikutukset	16
5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	16
5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	16
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.6 Nimistö	16
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1 Toteutuksen seuranta	17

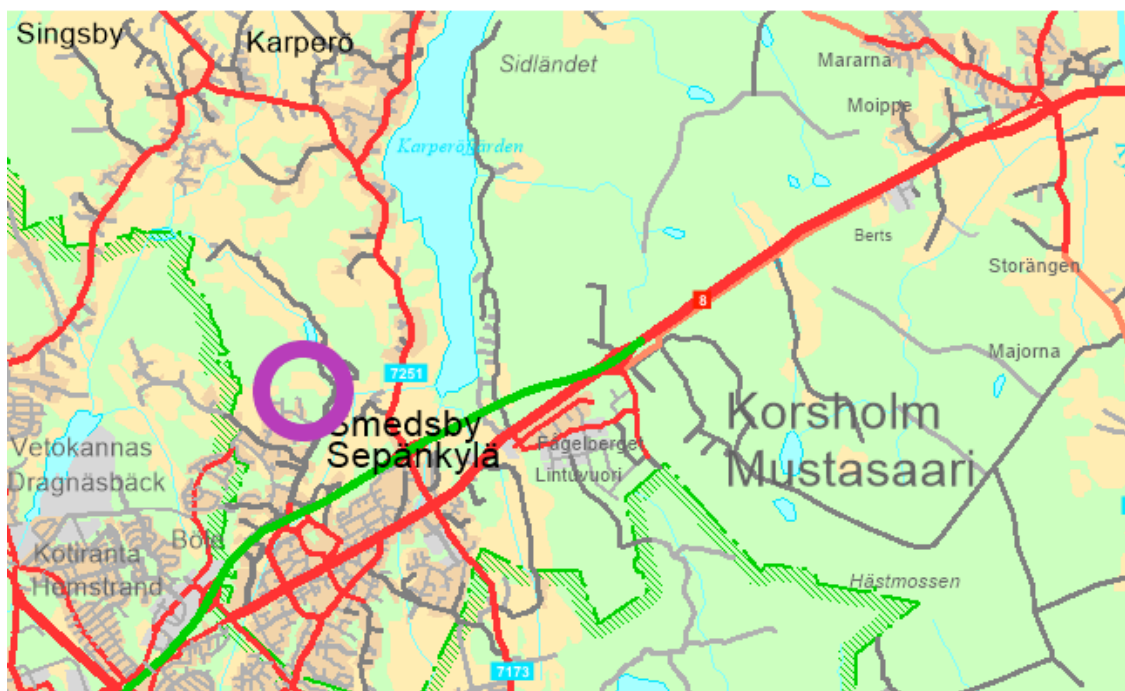
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Böle
Kiinteistöt:	Osa kiinteistöstä Björkkärr RN:o 1:167, osa kiinteistöstä Kron RN:o 1:158 (yksityisomistuksessa)
Kaavan nimi:	Kotimetsä 2, asemakaavan laajennus
Kaavan mittakaava:	1:2 000
Kaavatunnus:	499-1863/19

1.2 Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee noin 2,2 kilometriä Mustasaaren kuntakeskuksesta Sepänkylästä pohjoiseen. Suunnittelualue muodostaa Kotimetsä 1 -asemakaava-alueen välittömän pohjoisen jatkeen. Osa suunnittelualueesta ulottuu lännessä Vaasan rajalle.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu ympyrällä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavoituksen tarkoituksena on Bölen osayleiskaavan mukaisesti luoda edellytykset erillispientalojen sekä rivi- ja paritalojen rakentamiselle.

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 Liite 1
- Seurantalomake (liitetään myöhemmin) Liite 2

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

1. Bölen osayleiskaava, 2004
2. Luontoinventointi, 2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

xx.xx.xxxx	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
xx.–xx.xx.xxxx	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx.–xx.xx.xxxx	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

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 20,3 hehtaaria. Kun asemakaava vahvistetaan, kunnan asuinalue Bölessä laajenee pohjoiseen. Asemakaava käsittää rivitalojen, paritalojen ja omakotitalojen korttelialueita.

Alueen kaavoituksella edistetään alueen maankäyttöä ja luodaan edellytyksiä tulomuutolle.

Asemakaavan korttelirakenne pyrkii noudattamaan alueen topografiaa. Tällä tavalla kaavaluonnoksessa turvataan myös luonnonarvojen säilyminen. Asemakaavaan sisältyy yksityisomistuksessa olevaa maata, ja yksityisen maanomistajan mielipiteet on otettu huomioon.

Asemakaava käsittää kahdeksan uutta korttelialuetta. Näihin sisältyy kaksi rivitalotonttia, yksi paritalotontti ja yhteensä 24 omakotitonttia.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kunta rakentaa kunnallistekniikan, kun investointi on mukana kunnan toimintasuunnitelmassa.

Asuntotonttien rakentamisesta vastaavat yksityishenkilöt (AO-tontit) ja rakennusurakoitsijat (AP- ja AR-tontit). Rakentaja vastaa mahdollisesti tarvittavista maaperätutkimuksista.

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.

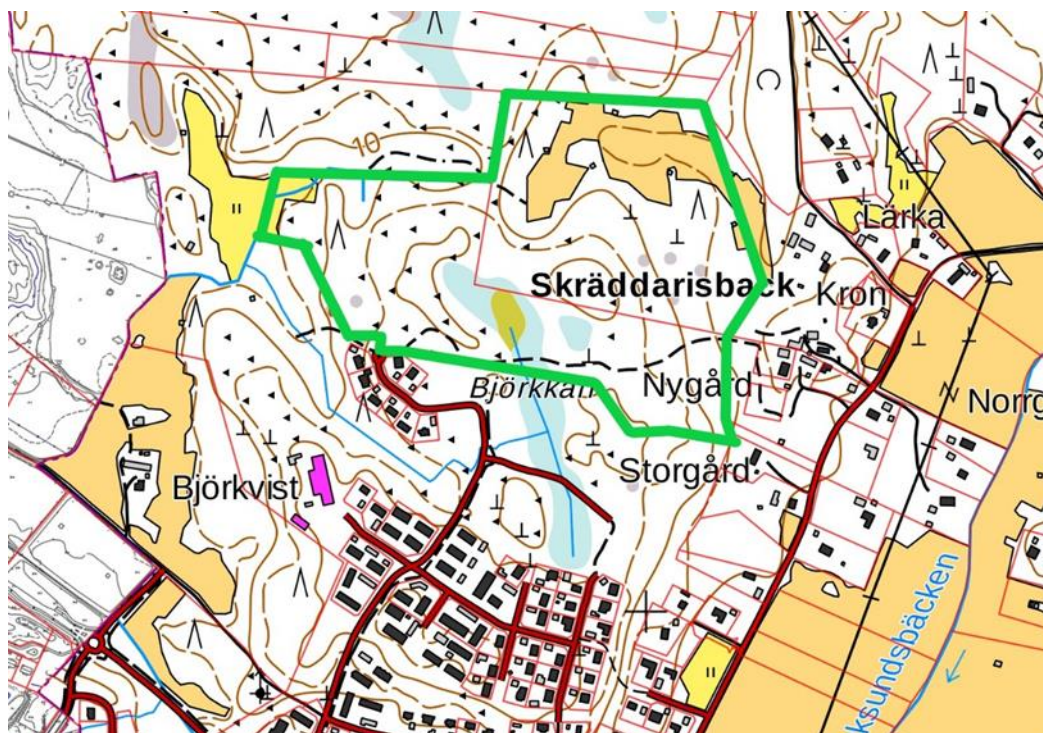
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee noin 2,2 kilometrin päässä kuntakeskuksesta Sepänkylästä. Böle on aiemmin ollut harvaan asuttua aluetta, mutta 1990-luvulla Bölestä tuli haluttu asuinympäristö, minkä jälkeen asutus on lisääntynyt. Aiemmin kaavoitetun Kotimetsä 1 -alueen tontit ovat olleet erittäin haluttuja.

Nyt asemakaavoitettava alue on juuri Kotimetsä 1 -alueen välitön jatke. Suunnittelualue on rakentamaton, ja se muodostuu metsämaasta. Pohjoisosassa on kuitenkin laaja, yksityisomistuksessa oleva peltoalue, jota käytetään tällä hetkellä hevoshakana.



Kuva 2. Suunnittelualueen raja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suuri osa alueesta on metsää. Alue on joiltain osin erittäin kivistä, ja lisäksi alueella on jonkin verran kosteita painanteita. Pohjoisimpana on peltoalue.

Suurella osalla aluetta hallitsevana elementtinä on avokallio tai lähellä maanpintaa oleva kallio. Joissain osissa ja etenkin suunnittelualueen itäosassa maanpinta on paikoitellen suurten kivenlohkareiden peittämä. Suunnittelualueen eteläosassa on melko suuria kosteikkoalueita. Myös alueen länsiosassa on kosteikkoalue.

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita.

Alueella on laadittu luontoinventointi vuonna 2017. Inventoinnissa ei havaittu merkkejä liito-oravista, eikä myöskään viitasammakoista.

Luontoinventoinnissa löydettiin alueita, joilla on lepakoita. Raportissa mainitaan, että maankäytön suunnittelussa on mahdollisuuksien mukaan huomioitava lepakoiden esiintyminen. Useat havainnot tehtiin hevoshakana käytettävän peltoalueen läheisyydessä.

Luontoinventoinnissa arvokkaiksi katsotut alueet on asemakaavassa suunniteltu viheralueiksi.



Kuva 3. Kalliota lähellä maanpintaa aivan Kotimetsä 1 -alueen pohjoispuolella.



Kuva 4. Alueen eteläosassa oleva suo, joka on kaavaehdotuksessa osoitettu viheralueeksi (VL-1).



Kuva 5. Alueen koillisosassa olevat peltoalueet, joita käytetään hevoshakana (yksityisomistuksessa).



Kuvat 6 a ja b. Alueella on monessa paikassa suuria siirtolohkareita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole asutusta, lukuun ottamatta pohjoisessa hevoshaan yhteydessä olevia latoja.

Alueen eteläpuolella on vastarakennettuja ja rakenteilla olevia omakotitaloja.

Alueella on paljon polkuja, joita käytetään virkistystarkoitukseen. Aluetta halkoo muun muassa vanha polku, joka on tiettävästi syntynyt ihmisten kulkiessa pohjoisessa sijaitsevasta Koskön kylästä Vaasaan. Polkua kutsutaankin ainakin kansan suussa nimellä ”Kåskväjin” tai ”Koskövägen”. Polku on mahdollisimman pitkälti jätetty asuinkortteleiden ulkopuolelle.



Kuva 7. Selkeä polku, ”Kåskväjin”, kiemurtelee alueen poikki pohjois-etelä-suunnassa.

3.1.4 Palvelut

Bölessä on kaksikielinen päiväkotikoti. Muut palvelut ovat kuntakeskuksessa Sepänkylässä.

3.1.5 Liikenne

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä liikenneväyliä. Alueelle tullaan Kotimetsäntien, Metsämäen ja Bölentien kautta.

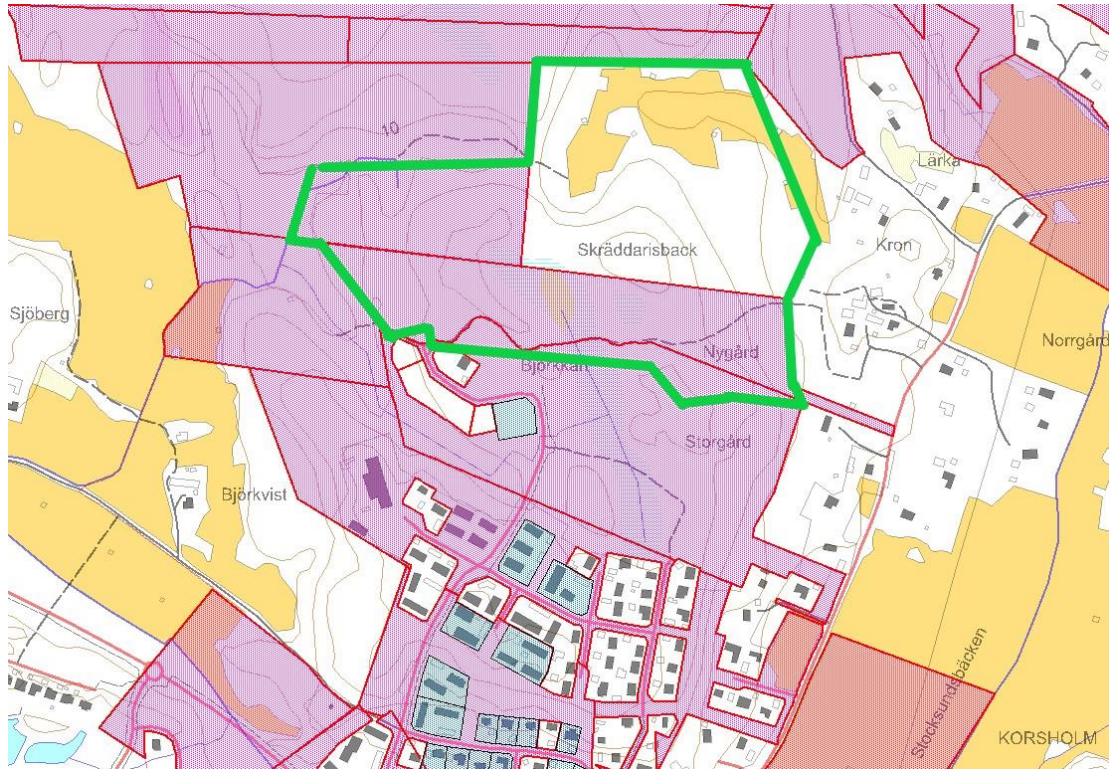
3.1.6 Virkistys

Lähialue tarjoaa hienot mahdollisuudet kulkea luonnossa kävelypolkujen suuren määrän ansiosta. Botniahallille on linnuntietä matkaa alle 2 kilometriä.

3.1.7 Tekniset palvelut

Vesijohto- ja viemäriverkko on rakennettu suunnittelualan viereiselle asemakaava-alueelle.

3.1.12 Maanomistus



Kuva 8. Kunnan tämänhetkiset alueet on merkitty punaisella rasterilla.

Suuri osa alueesta on yksityisomistuksessa. Parhaillaan neuvotellaan alueen osan mahdollisesta ostamisesta.

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 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 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 kestävä 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 asemakaavoitettavalla alueella on seuraavat aluevaraukset:

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.

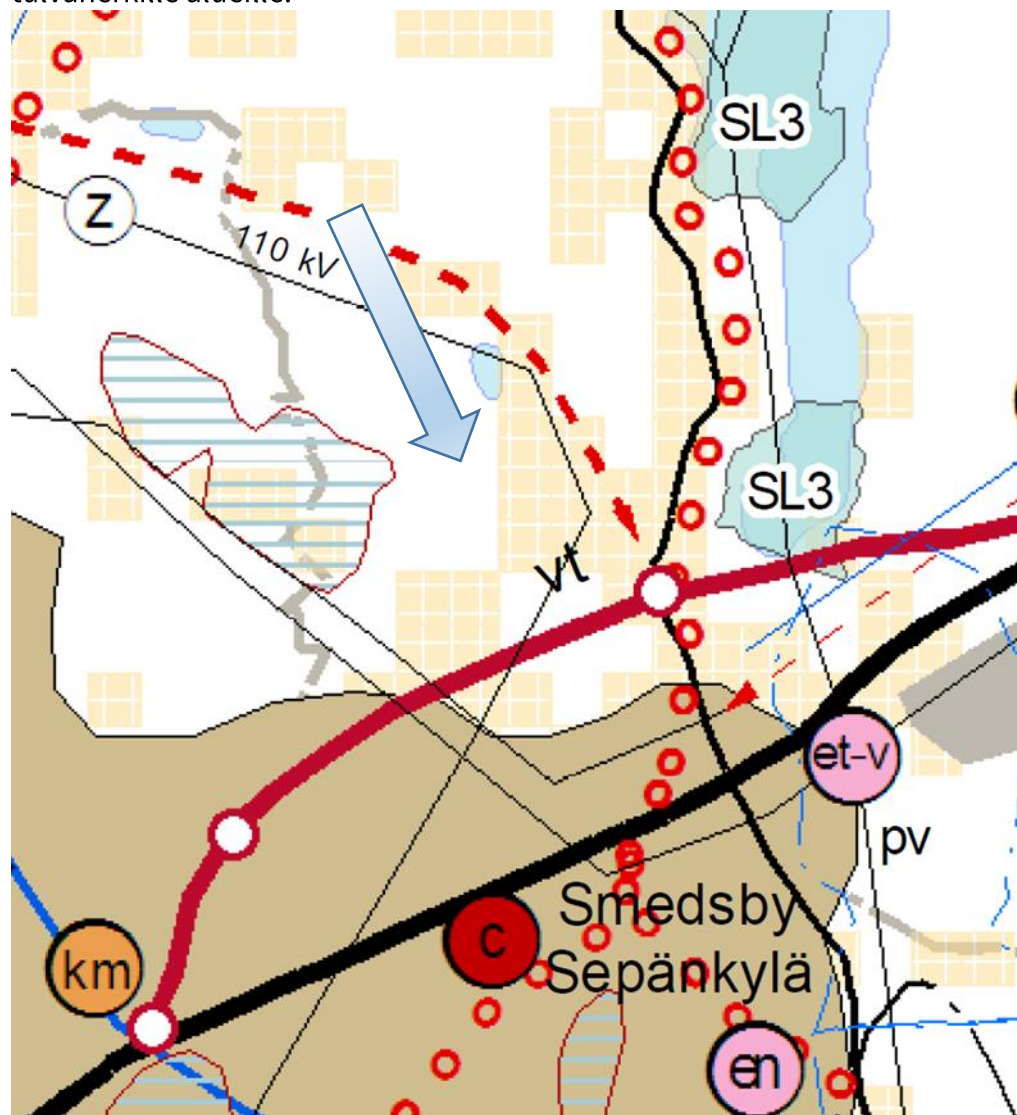
Suunnittelumääräys: Vaasan asemaa valtakunnan osakesukuksena ja maakuntakesukuksena tulee edistää. Vaasan kaupunkiseudulla kasvu tulee kohdistaa ensisijaisesti kaupunki- ja kuntakesukuksiin sekä alakesukuksiin, missä kaupunki- ja taajamarakennetta tulee täydentää ja eheyttää. Uudet asuntoalueet tulee sijoittaa joukkoliikenteen kannalta edullisesti. Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida arkeologisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet. Kehitettäessä alueen vetovoimaa merenläheisenä asumisympäristönä tulee maankohoamisrannikolle 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.

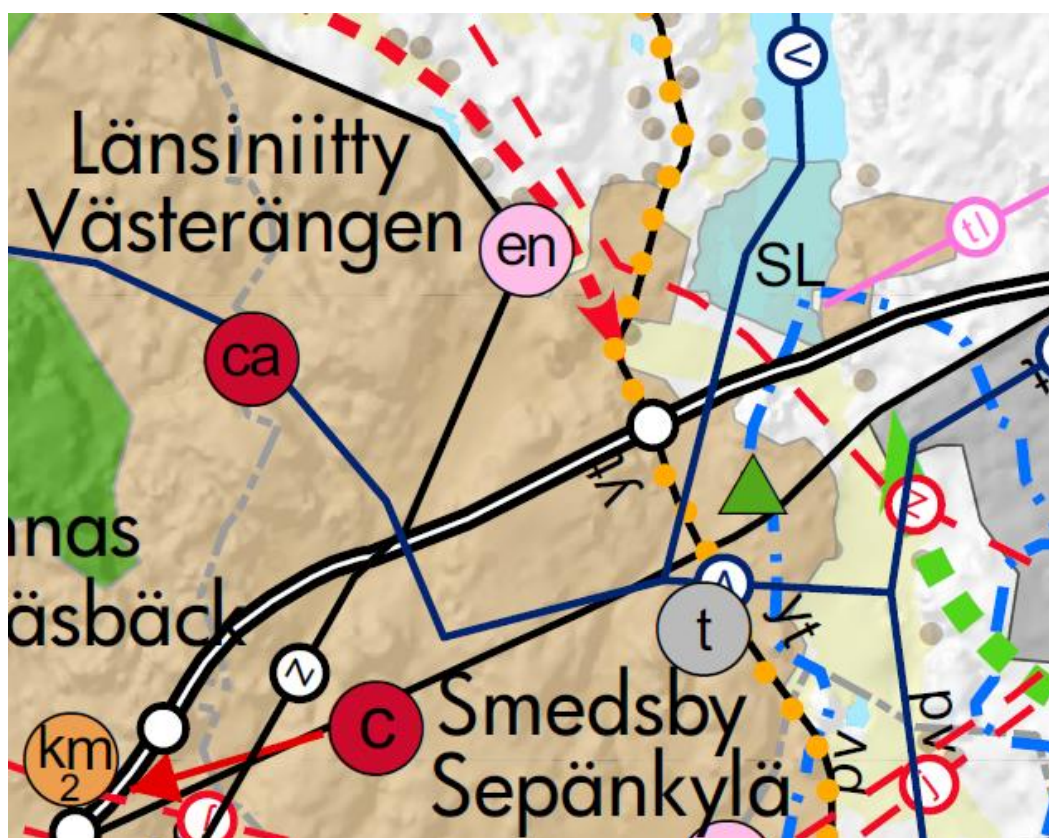


Kuva 9. Ote maakuntakaavasta 2030.

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 ehdotus on nähtävillä 9.12.2019–31.1.2020. Tavoitteena on hyväksytty kaava keväällä 2020.

Maakuntakaavan ehdotuksen mukaan kyseiselle alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: taajamatoimintojen alue (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1) ja keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca).

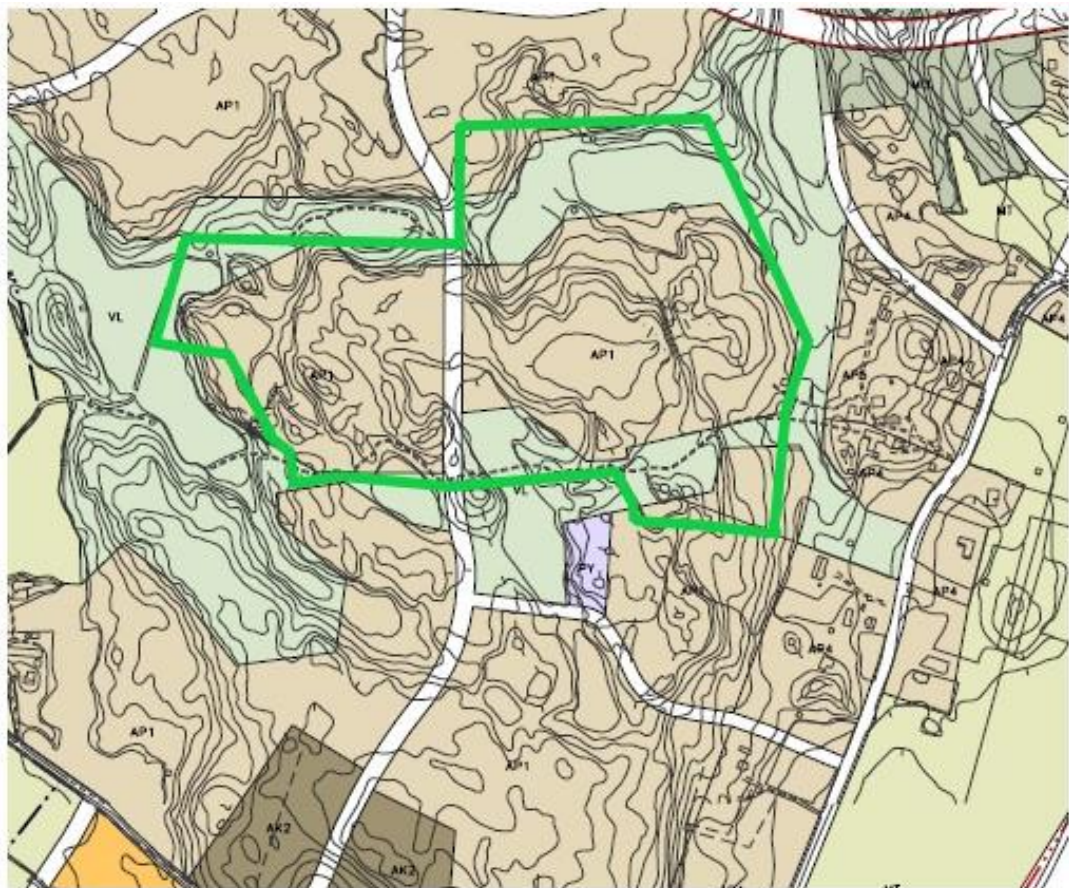


Kuva 10. Ote maakuntakaavan 2040 ehdotuksesta.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 27.4.2006 Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan yhteistyönä laaditun Bölen osayleiskaavan (kuva 7). Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Osayleiskaavan mukaan suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

AP-1 Uusi pientaloalue. Alue rakentuu asemakaavojen mukaisesti.

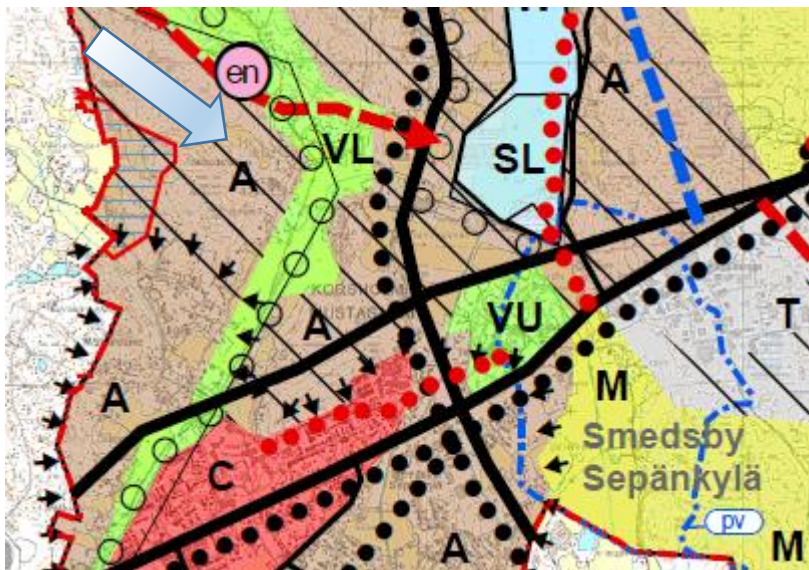
- AP-4 Kyläalue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten sopeutumiseen ympäröivään maisemaan sekä alueen vanhaan rakennuskantaan. Uudisrakentamisen pääosan on oltava 1–2 asunnon taloja.
- AP-5 Maatilojen talouskeskusten alue. Alue varataan maatilojen päärakennuksille ja niihin liittyville talousrakennuksille.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL Lähivirkistysalue.



Kuva 11. Ote osayleiskaavasta.

Strateginen yleiskaava

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



Kuva 12. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

Etelässä suunnittelualue rajautuu Kotimetsä 1-alueeseen, jonka asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 28.1.2016 § 8.



Kuva 13. Kotimetsä 1-ase.

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. Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Barbara Påfs on hyväksynyt pohjakartan xx.xx.xxxx.

Rasitteet

Suunnittelualueen rajaukseen sisältyvillä kiinteistöillä ei ole rasitteita.

Luontoinventointi

Alueen viimeisimmän luontoinventoinnin on tehnyt T:mi Lakeuden Luontokartoitus vuonna 2017. Luontoinventoinnissa on todettu, että alueella on muutama metsälain ja/tai vesilain nojalla suojeltu luontotyyppi. Kaavaa laadittaessa nämä alueet on mahdollisimman pitkälti suunniteltu lähivirkistysmetsän alueiksi (VL-1). Lisäksi inventoinnissa mainitaan alueen länsiosassa sijaitseva vanha pelto, joka on tällä hetkellä niittymaata. Alue sijaitsee kuitenkin nyt kyseessä olevan kaavan ulkopuolella.

Luontoinventoinnissa on todettu, että suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja luontotyyppiejä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kotimetsä 2 -asemakaava sisältyy kaavoituskatsaukseen 2019, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 26.6.2019 § 119. Kotimetsä 2 -asemakaava sisältyy myös kaavoitusohjelmaan 2019–2023, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 15.11.2018 § 83.

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
- kehittämisjaosto
- rakennuslautakunta
- ympäristöjaosto
- sivistyslautakunta
- muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - Vaasan kaupunki.

4.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa 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 xx.–xx.xx.xxxx. Nähtävilläolokaikana tuli x lausuntoa ja x mielipidettä.

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

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

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavoituksen tarkoituksena on laajentaa Bölessä sijaitsevaa asuinalueita. Tavoitteena on luoda omakoti-, pari- ja rivitalotontteja, mutta säilyttää suuri osa alueesta viheralueena ja lähivirkistysalueena.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaan sisältyy 24 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa (AO), yksi uusi paritalon rakennuspaikka (AP) ja kaksi uutta rivitalon rakennuspaikkaa (AR).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue

Erillispientalojen korttelialueeksi (AO) on varattu 24 tonttia kortteleihin 56 ja 57 sekä kortteleihin 59–63. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,25$ ja kerrosluvulla $1 \frac{3}{4}$. Tonttien pinta-alat ovat noin 1 050–1 450 m².

Asuinpientalojen korttelialue

Yksi tontti korttelissa 59 on varattu paritaloille. Tontin pinta-ala on 2 030 m².

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Korttelialueet 58 ja 61 on varattu rivitaloille. Tontit ovat pinta-alaltaan vajaat 3 000 m², ja tehokkuusluku (e) on 0,30.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysmetsä (VL-1)

Tähän tarkoitukseen on varattu yhteensä neljä aluetta, jotka käsittävät yhteensä noin 8,2 hehtaaria. Alueille on osoitettu ohjeellisia kävely- ja pyöräteitä.

Maa- ja metsätalousalue (M)

Yksityisomistuksessa olevasta alueesta noin 3,5 hehtaaria on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

Maatalousalue (MT)

Hevoshakana käytettävät peltoalueet on osoitettu maatalousalueeksi, joka käsittää noin 3,65 hehtaaria.

Suojaviheralue (EV)

Kotimetsäntien viereen on suunniteltu suojaviheralue rajaamaan pientalotontit tiestä.

Tie- ja katualueet

Asemakaavassa Kotimetsäntie jatkuu Kotimetsä 1-alueelta noin 280 metriä pohjoiseen. Lisäksi kaavaan sisältyy noin 690 metriä muita uusia teitä. Katualueet muodostavat yhteensä noin 1,6 hehtaaria.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9.§:n nojalla kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin. Kaava on laadittu inventointien ja useiden maastokäyntien perusteella. Arviointia täydennetään kaavaprosessin aikana osallisilta saatavan palautteen perusteella.

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelussa on pyritty säilyttämään viimeisimmässä luontoinventoinnissa esitellyt luontoarvot suunnittelemalla kyseiset alueet lähivirkistysmetsän alueiksi (VL-1).

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla jatketaan Bölen asuinalueen laajentamista osayleiskaavan mukaisesti.

Oletuksena on, että omakotitontit rakennetaan lähinnä lapsiperheiden toimesta. Rivitalotontin rakentaa todennäköisesti jokin rakennusyritys.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne luonnollisesti lisääntyy sitä mukaa kun tontit rakennetaan.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan rakentaminen alueelle on kallista maasto-olosuhteiden ja maaperän vuoksi.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.3 Aluevaraukset.

5.6 Nimistö

Alueelle muodostettavien teiden nimiehdotukset ovat xxx.

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 kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ja päätös on saanut lainvoiman.

Mustasaarella 22.4.2020

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Barbara Påfs

Kaavoittaja

Sture Borgar

Mustasaaren kunta
2020



KORSHOLM
MUSTASAARI