



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63. §)
Kaavoitusosasto 3.4.2018

Asemakaavan muutos korttelissa 24
Koivulahti



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (maankäyttö- ja rakennuslaki 63. §). Kaavoituksen lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista tulee tiedottaa.

Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnassa Koivulahdessa. Alue sijaitsee linnuntietä noin 9 kilometrin päässä Mustasaaren kuntakeskuksesta ja noin 13 kilometrin päässä seutukeskuksesta Vaasasta.

Asemakaavan muutosalue on kooltaan noin 5,8 hehtaaria.



Kuva 1. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti.

Aloite ja kaavoituspäätös

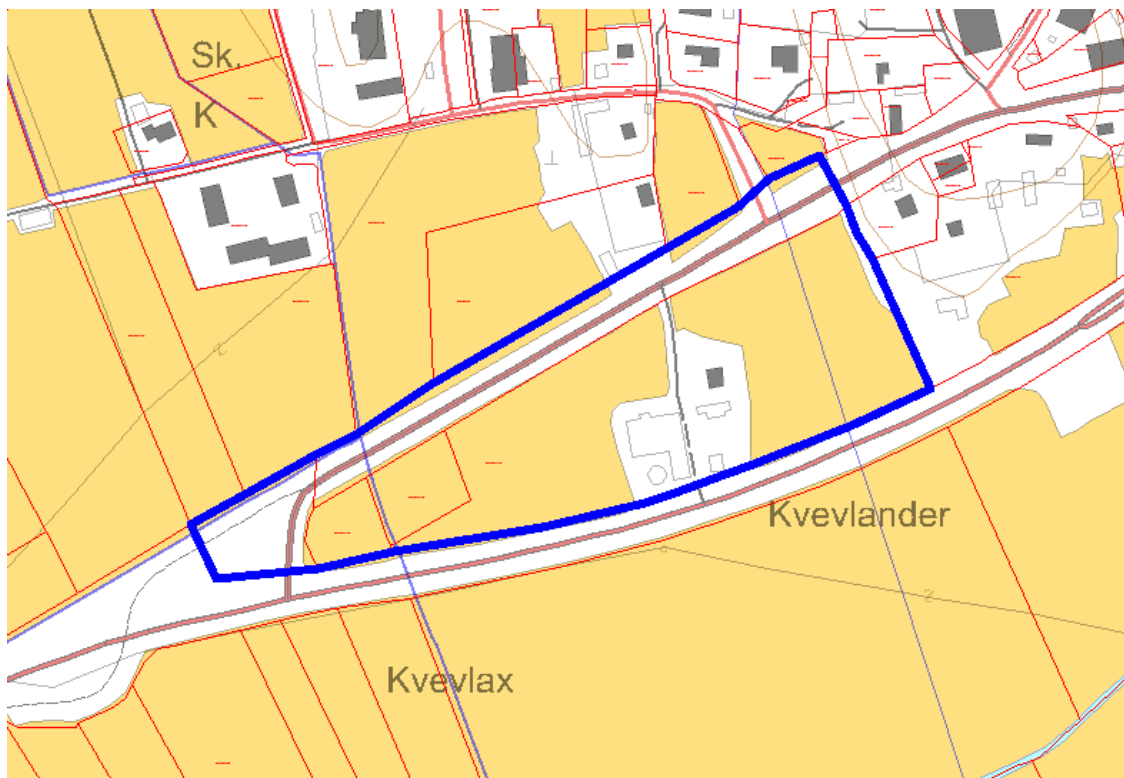
Mustasaaren kunta on kesäkuussa 2017 ostanut kyseisen alueen yksityiseltä maanomistajalta tarkoituksenaan muuttaa alueen asemakaavaa.

Alueen suunnittelu on mukana Mustasaaren kunnan kaavoituskatsauksessa 2018, joka on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 21.1.2018 § 34.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee strategisesti valtatie 8 ja Koivulahden keskustassa sijaitsevan Herrgårdsbackenin välissä. Alueella on maatalon talouskeskus, jossa ei ole enää toimintaa. Muilta osin alue muodostuu viljellystä peltomaasta. Alue on suhteellisen alavaa, ja korkeustasot ovat noin +2,5–5,0 metriä.

Lähialue muodostuu pohjoisessa tiiviisti rakennetuista asemakaava-alueista, joilla on sekä omakotitaloja että kerrostaloja. Pohjoisessa alue rajautuu myös Koivulahden oppimiskeskukseen. Alueen eteläpuolella levittäytyy Kyrönjokea myötäilevä avoin viljelymaisema, Kyrönjokilaakso. Suunnittelualueen itä- ja länsiosassa on oja, jotka kulkevat pohjois-etelä-suunnassa.



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus.



Kuva 3. Näkymä suunnittelualueelle Herrgårdsbackenilta katsottuna.



Kuva 4. Rakennettua ympäristöä suunnittelualueella. Vanha maatalouskiinteistö siihen kuuluvine rakennuksineen.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda alue, jossa on tontteja palvelu-, liike- ja toimistorakennuksille. Alue soveltuu keskeisen sijaintinsa ja näkyvyytensä vuoksi hyvin tämäntyyppiseen toimintaan. Alueen sijainti huomioiden alue ei ole sopiva asumistarkoitukseen.

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat

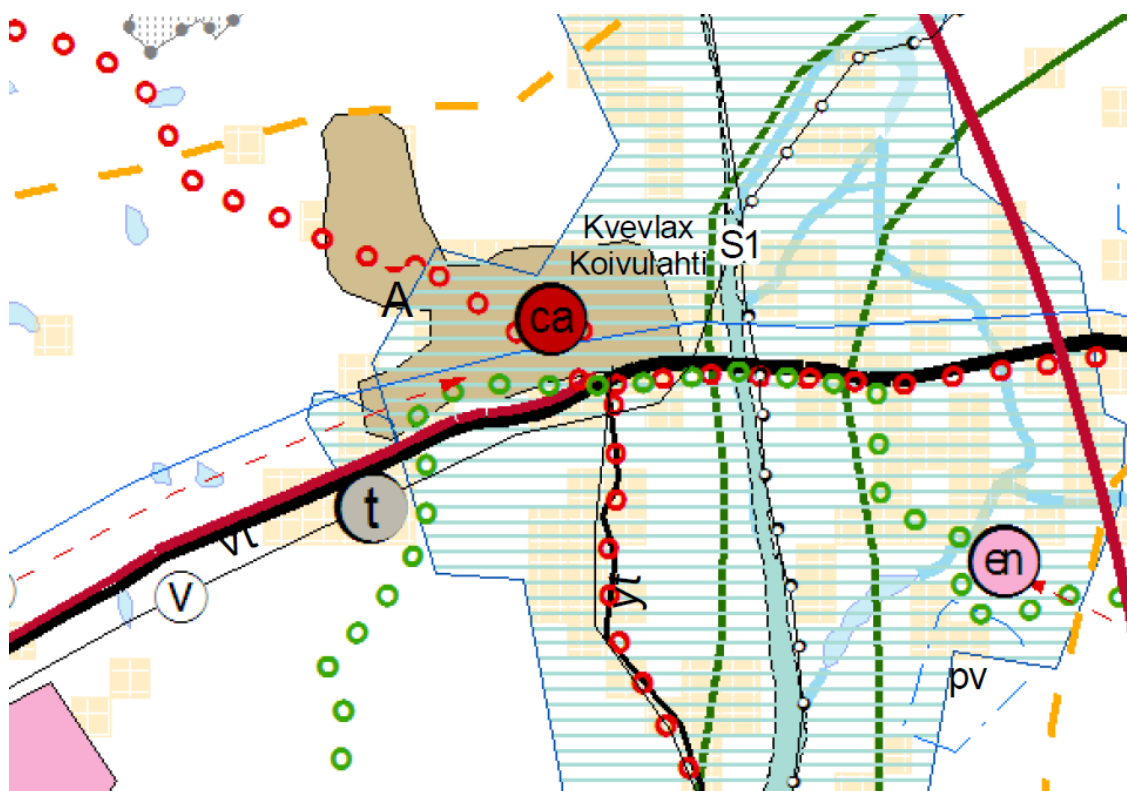
Maakuntakaava

Pohjanmaan maakuntakaava 2030 vahvistettiin ympäristöministeriön päätöksellä 21.12.2010. Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: *Vaasan kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1), kaupunki-maaseutu-vuorovaikutusvyöhyke (kmk), taajamatoimintojen alue (A), keskustatoimintojen alakeskus (ca) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue: Koivulahden kirkonseutu ja Kyrönjoen kulttuurimaisema.*

Suunnittelualue rajautuu valtatiehen 8, jolla on maakuntakaavassa merkintä *"parannettava tielinja liittymäjärjestelyineen"*.

Vaihemaakuntakaava 1 (kaupalliset palvelut) ja vaihemaakuntakaava 2 (uusiutuvat energiamuodot)

Vaihemaakuntakaavassa 1 Koivulahden keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alakeskuksen (ca) aluevaraus. Vaihemaakuntakaavassa 2 kyseiselle suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei ole osoitettu mitään aluevarauksia.



Kuva 5. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

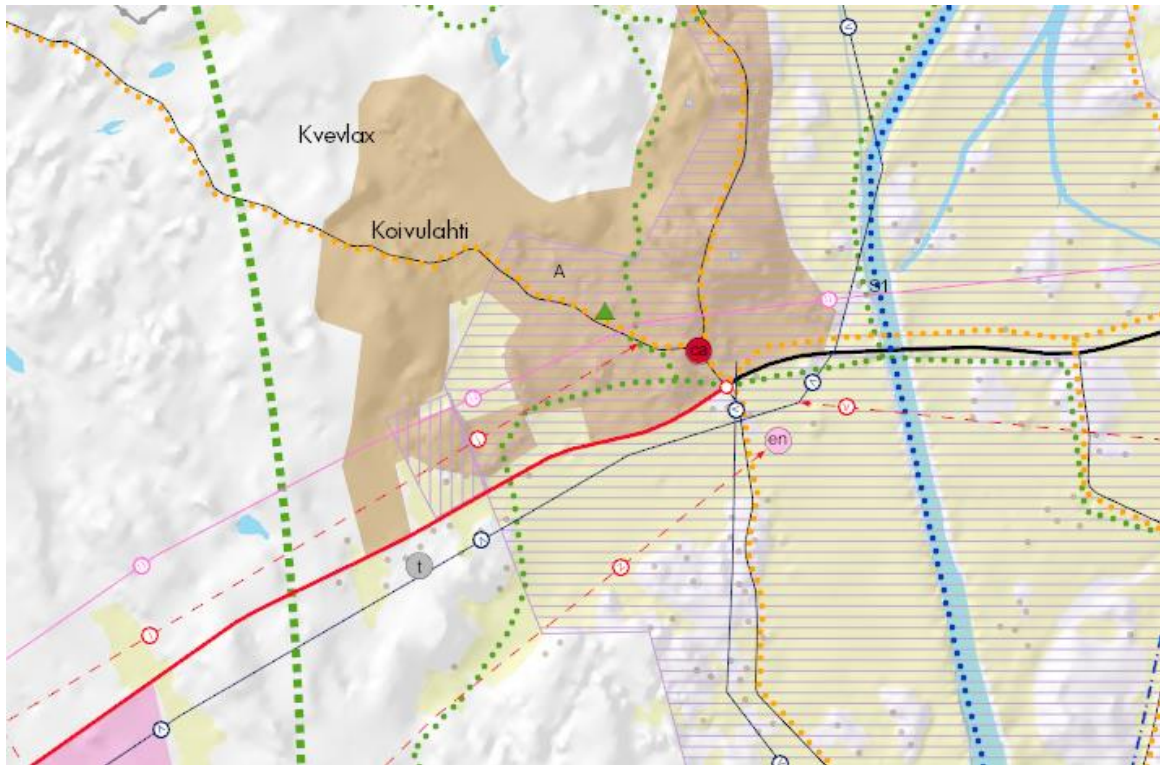
Uutta maakuntakaavaa laaditaan parhaillaan. Maakuntakaavan luonnos oli nähtävillä 5.2.–9.3.2018. Maakuntakaava 2040 laaditaan koko maakunnan ja sen eri yhteiskunnalliset toiminnot kattavana kokonaismaakuntakaavana. Tavoitteena on hyväksytty kaava vuoden 2019 lopussa. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.

Yleiskaava

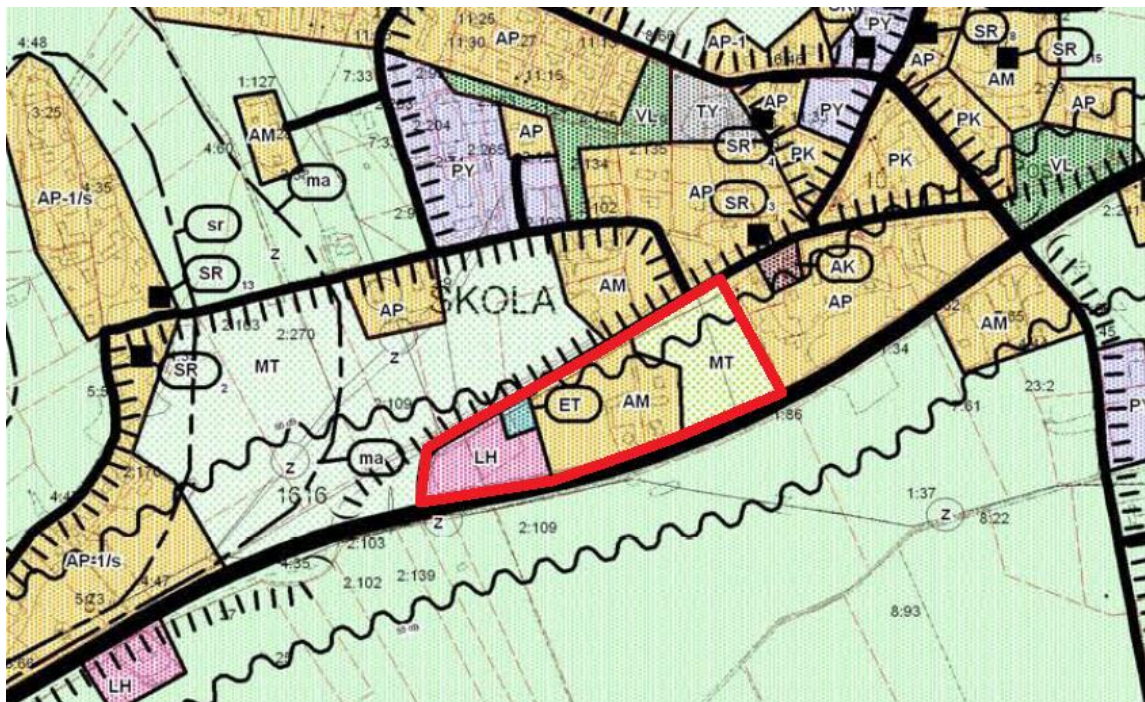
Alueelle on laadittu oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Koivulahden osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 11.11.1999 § 100. Osayleiskaavan mukaan alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset:

Huoltoasemarakennusten alue (LH), yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), maatilojen talouskeskusten alue (AM) ja maa- ja metsätalousalue (MT) sekä kokooja- tai liityntätie, kevytliikenteen väylä tai ulkoilureitti ja melualue.

Koivulahden osayleiskaavan tarkistaminen on aloitettu keväällä 2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 12.4.–11.5.2018.



Kuva 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 luonnoksesta.

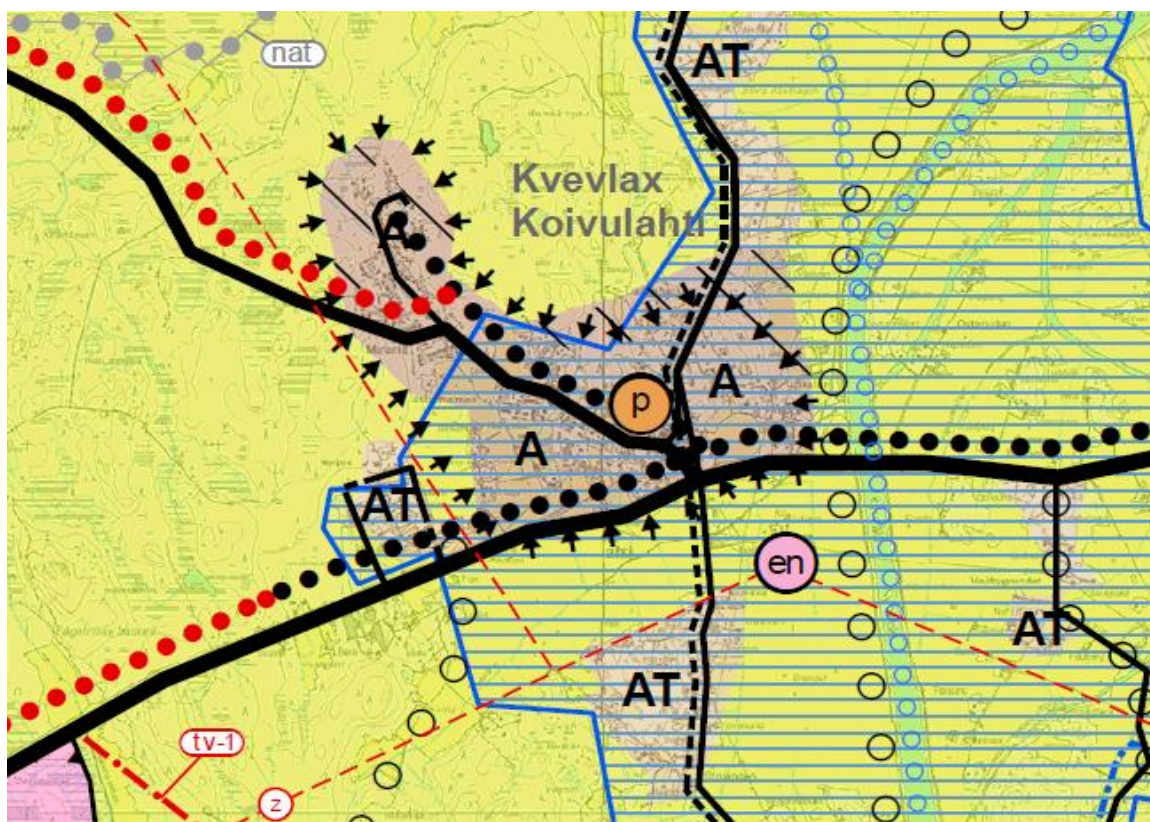


Kuva 7. Ote Koivulahden osayleiskaavasta vuodelta 1999.

Strateginen yleiskaava

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

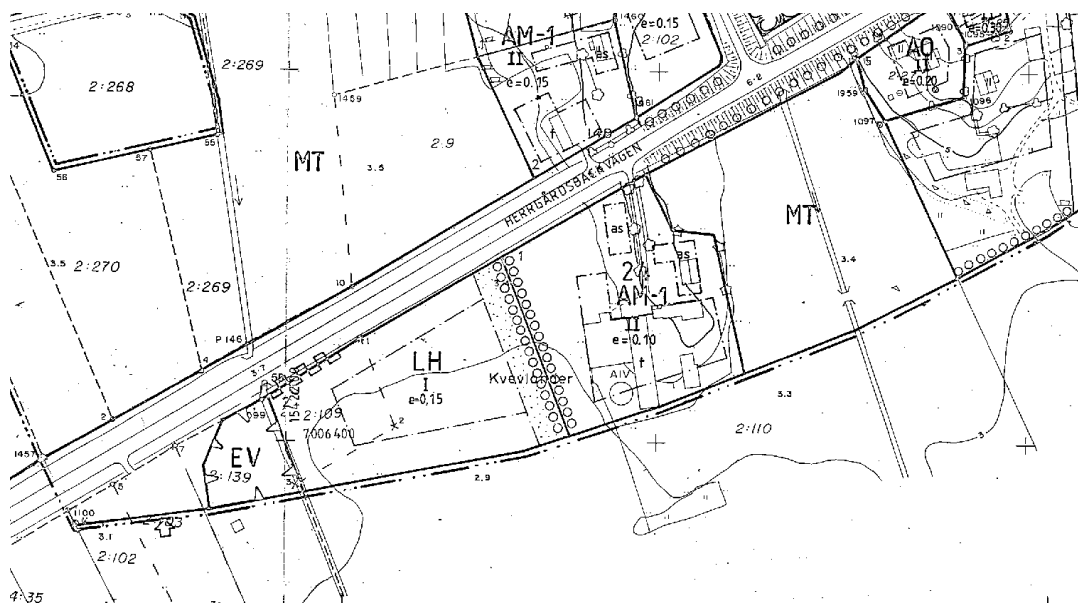
Asemakaava-alue sijaitsee asuntoalueella (A). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Merkintää on käytetty kuvaamaan vahvoja palvelualueita, joihin suunnataan pääosa väestönkasvusta. Alueella on myös merkintä "Alueen eheyttämistä tai tiivistämistarve". Alue sisältyy myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen.



Kuva 8. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on asemakaava, jonka lääninhallitus on vahvistanut 26.1.1989. Asemakaavassa kyseiselle alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM-1), huoltoasemarakennusten korttelialue (LH), maatalousalue (MT), suojaviheralue (EV) ja katujen alue.



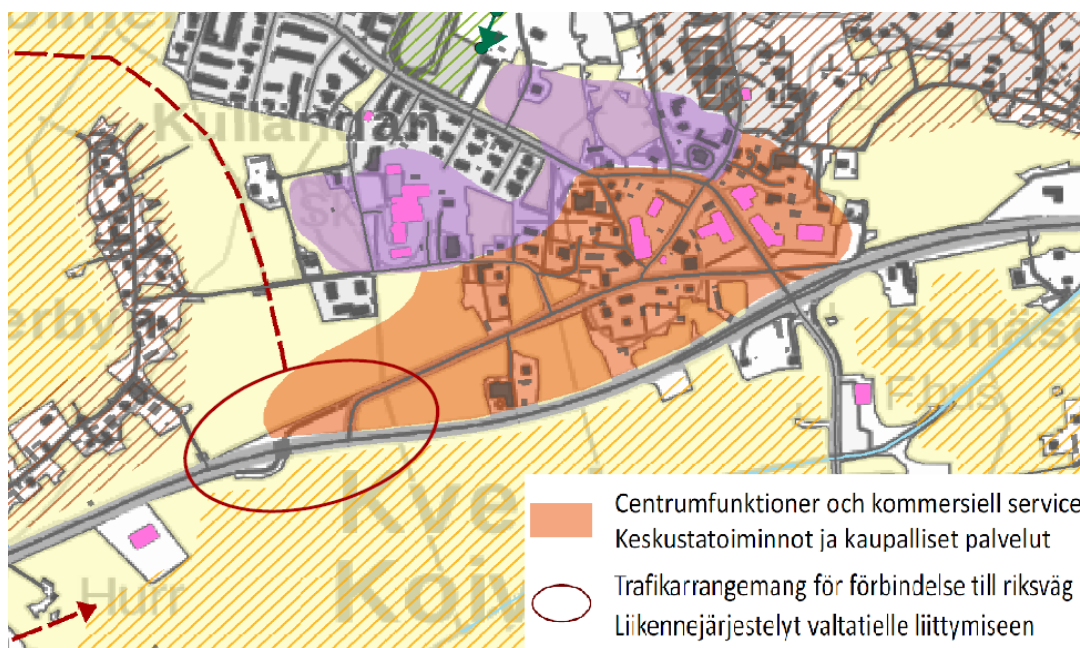
Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Visiosuunnitelma

Koivulahden visiosuunnitelma on laadittu vuonna 2017. Visiosuunnitelman tarkoituksena on ollut pohtia alueen vahvuuksia ja kehittämistavoitteita sekä niitä asioita, joihin tulevassa kaavoituksessa pitäisi kiinnittää huomiota. Aluetta koskevat seuraavat visiosuunnitelman keskeiset kehittämistavoitteet:

- Monipuolisen palvelurakenteen vahvistaminen kehittämällä Koivulahden keskustaa.
- Saavutettavuus liikenteen näkökulmasta sekä elinvoimaisuuden vahvistaminen valtatiehen 8 liittyvien uusien liikennejärjestelyjen avulla.

Mustasaaren kunnan kehittämisjaosto on ottanut kantaa visiosuunnitelmaan toukokuussa 2017. Koivulahden osayleiskaavaa tarkistetaan visiosuunnitelman pohjalta.



Kuva 10. Ote Koivulahden visiosuunnitelmasta.



Kuva 11. Näkymä Herrgårdsbackantien ja valtatie 8 risteysalueesta, jota Koivulahden visiosuunnitelman mukaan kehitetään uusilla liikennejärjestelyillä.

Kulttuuriympäristöinventointi

Koivulahden osayleiskaavan tarkistamisen pohjaksi on laadittu vuonna 2017 maisema- ja kulttuuriympäristöinventointi. Selvitykseen sisältyy rakennusinventointi, joka kattaa yhteensä 125 kohdetta.

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.

Luontoinventointi

Alueella tehdään luontoinventointi keväällä/kesällä 2018.

Liikenneselvitys

Ely-keskus on yhdessä Mustasaaren kunnan kanssa laatinut vuonna 2017 Koivulahden tieverkkosuunnitelman. Suunnitelmassa on tutkittu tarvetta kehittää tie- ja katuverkkoa Koivulahden alueella sekä valtatie 8 parantamistoimenpiteitä Koivulahdessa.

Maaperätutkimus

Alueella on tehty maaperätutkimus syksyllä 2015. Maaperätutkimuksen mukaan savikerros vaihtelee alueella niin, että peltoalueen itäisimmässä osassa savikerros on pehmeämpi kuin läntisimmässä osassa. Suunnittelualueen rakennetussa osassa maaperä on tukevinta.

Osalliset

Osallisia ovat

- asukkaat, maanomistajat ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Mustasaaren kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen lautakunta
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - elinkeinoneuvosto
- muut
 - Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Pohjanmaan museo
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - Kvevlax Värmeservice Ab
 - Mustasaassa sijaitsevat yritykset.

Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Alueen kaavoituksella on suuri vaikutus elinkeinoelämään, rakennettuun ympäristöön ja alueeseen kokonaisuutena, joten vuorovaikutus elinkeinonharjoittajien ja alueen asukkaiden kanssa on tärkeää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

Kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavoitusmenettelystä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan yleisesti paikallislehdissä Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kunnan verkkosivuilla ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osalliset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana.

Valmisteluvaiheen kuulemista varten asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivän ajan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n nojalla. Osalliset voivat jättää asemakaavaluonnoksesta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta.

Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivän ajan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta suullisia tai kirjallisia muistutuksia määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään tarvittaessa lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta.

Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto.

Muutoksenhaku

Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kunnanvaltuuston päätökseen Vaasan hallinto-oikeudelta kuntalain nojalla.

Alustava aikataulu

Kevät 2018	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
Syksy/talvi 2018	Kaavaluonnos asetetaan nähtäville.
Kevät/kesä 2019	Kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
Syksy 2019	Kaava hyväksytään kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä sen vaikutukset (maankäyttö- ja rakennuslaki 9. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 1. §). Tämä tarkoittaa käytännössä, että suunnitellun toiminnan vaikutukset selvitetään ja selostetaan. Tarpeellisessa määrin on selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Selvitysten on annettava alueidenkäytön muutokseen nähden riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen, energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavoituksen arvioidaan aiheuttavan vaikutuksia edellä olevassa luettelossa alleviivattuihin osa-alueisiin. Kaavaprosessin aikana laadittavien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisut vaikuttavat alueen maankäyttöön.

Yhteyshenkilöt

Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs
barbara.pafs(at)mustasaari.fi

Kaavoittaja Martina Bäckman
martina.backman(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 Mustasaari
Puhelin 06 327 7111, faksi 06 322 3270