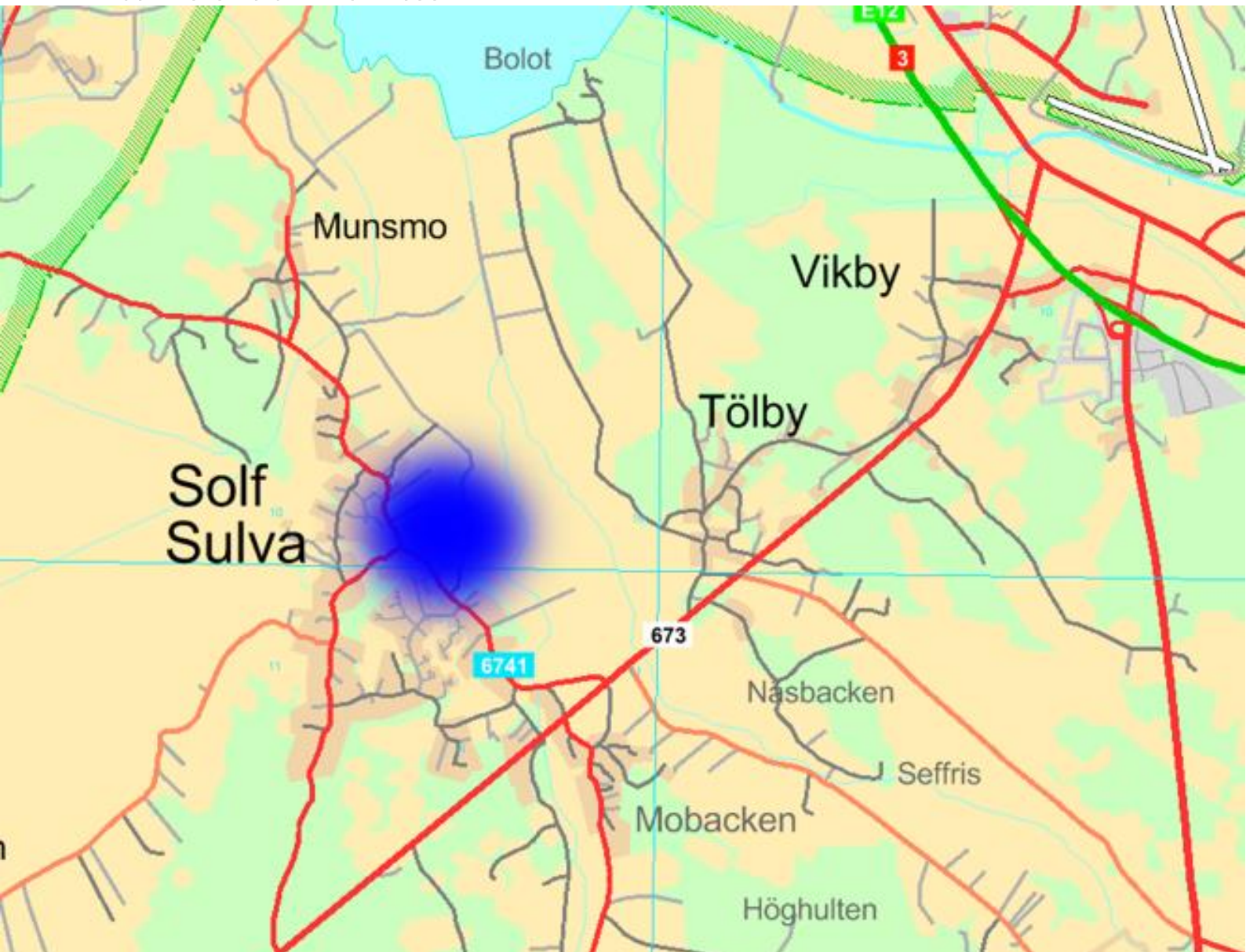




Asemakaavan muutos kortteleissa 13a ja 13b Sulvalla



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

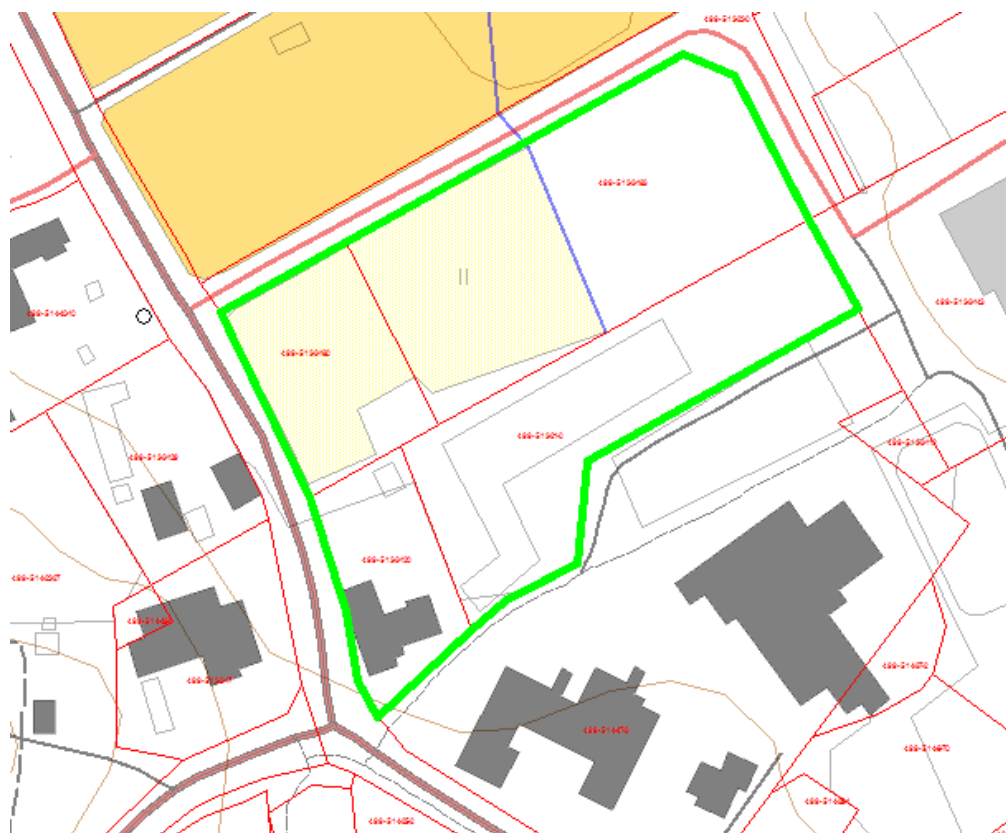
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
laatinut
kaavoittaja Anne Holmback
03/2021

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.

Kaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Sulvan korttelin 13a tonttia 2 ja korttelia 13b. Koko kortteli 13a sisällytetään kaavoitusteknisistä syistä. Alue sijaitsee Solf skolan pohjoispuolella Sulvantien ja Tackholmintien varrella, ja alue on noin 2,0310 hehtaaria. Alueen likimääräinen raja-alue käy ilmi kuvasta 1.



Kuva 1.

Aloite ja kaavoituspäätös

Alkujaan korttelia 13a (tonttia 1) koskevaa asemakaavan muutosta hakivat kiinteistön Berg RN:o 2:180 omistajat. Ajatuksena oli varata osa heidän kiinteistöstään Solf Energi Oy:lle, joka tarvitsee tontin Sulvan kaukolämpökeskuksen tulevaa uusimista varten.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti 31.10.2018 selvittää edellytykset asemakaavan muuttamiseen.

Suunnitelmat ovat muuttuneet, ja nyt ajatuksena on sijoittaa kaukolämpökeskus kauemmaksi koillisen suuntaan. Kiinteistön Blomsteräng 499-513-2-183 eli korttelin 13a tontin 2 ja korttelin 13b tontin 1 sekä puron varrella olevan pienehkö viheralueen omistajat ovat 5.1.2021 ja 1.2.2021 jättäneet hakemuksen

asemakaavan muutoksesta; korttelin 13a tontin 2 muutos kaukolämpökeskusta varten ja korttelin 13b tontin 1 muutos urheiluhallia ja padelhallia varten. Yhdyskuntarakentamisen lautakunta hyväksyi asemakaavoitus sopimukset 10.3.2021.

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymistä kunnan ja maanomistajien välillä on tehtävä maankäyttösopimus.

Alueen yleiskuvaus

Korttelit 13a ja 13b sisältyvät kunnanvaltuuston 27.4.2006 hyväksymään asemakaavaan.

Tontit, joita muutos koskee, sisältyvät rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen (AR) sekä alueen poikki virtaavan puron varrella olevan pienehkön virkistysalueen (VL) aluevarauksiin. Muille korttelialueen ja aluerajauksen sisäpuolella oleville tonteille on osoitettu merkinnät varastorakennuksia (TV-1), ratsastusmaneesin aluetta (YU-1), liikerakennusten aluetta (KL) sekä autopaikkojen aluetta (LPA) varten. Korttelit rajautuvat tiealueeseen ja etelän suunnassa koulualueeseen.



Kuva 2. Varastorakennusten tontti (TV-1).



Kuva 3. Kortteli 13a. Rivitalotontti (AR) ja liiketontti (KL) Tackholmintien varrella.



Kuva 4. Solf skola, pysäköintialue (LPA) ja ratsastusmaneesi (YU-1).

Tavoitteet

Alkujaan asemakaavan tarkoituksena oli laajentaa nykyisen kaukolämpökeskuksen eli varastorakennusten tonttia (TV-1) pohjoiseen osalle nykyistä liiketonttia (KL). Alue on keskeisellä paikalla, ja liiketontti sijaitsee Sulvantien ja Tackholmintien varrella. Kyläkuva huomioden olisi tarkasteltava vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja korttelissa sekä viereisiä pysäköinti- ja viheralueita.

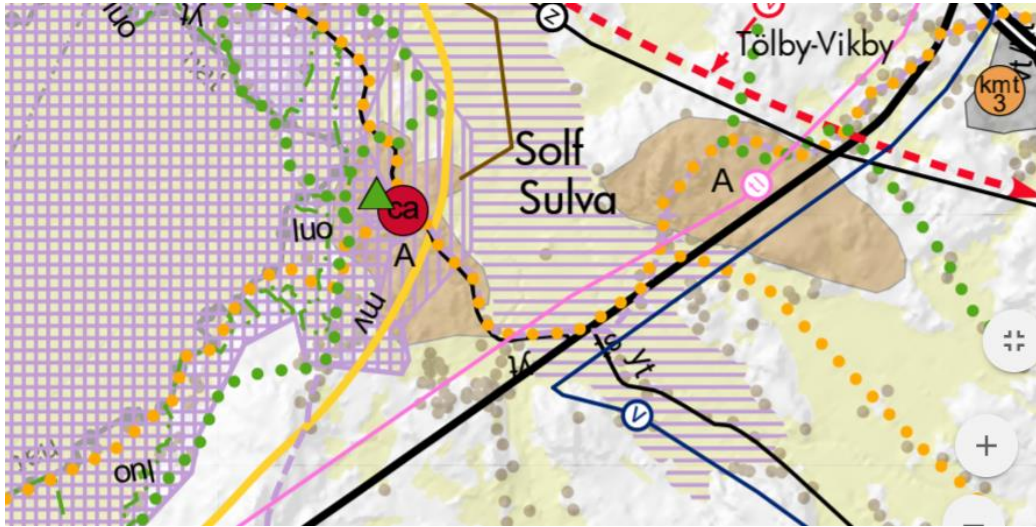
Tackholmintien varrella oleva, kaukolämpökeskusta varten aiemmin kaavaillun paikan viereinen alue on ostettu ja sisällytetty asemakaavan muutokseen. Kyläkuvan kannalta tämä alue soveltuu tarkoitukseen paremmin, koska Sulvantieltä katsottuna alue ei ole yhtä avoimesti näkyvillä. Alue on laaja; korttelin 13a tontti 2 on kaavailtu kaukolämpökeskusta varten, ja kortteli 13b on kaavailtu urheilu- ja padelhallia varten.

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

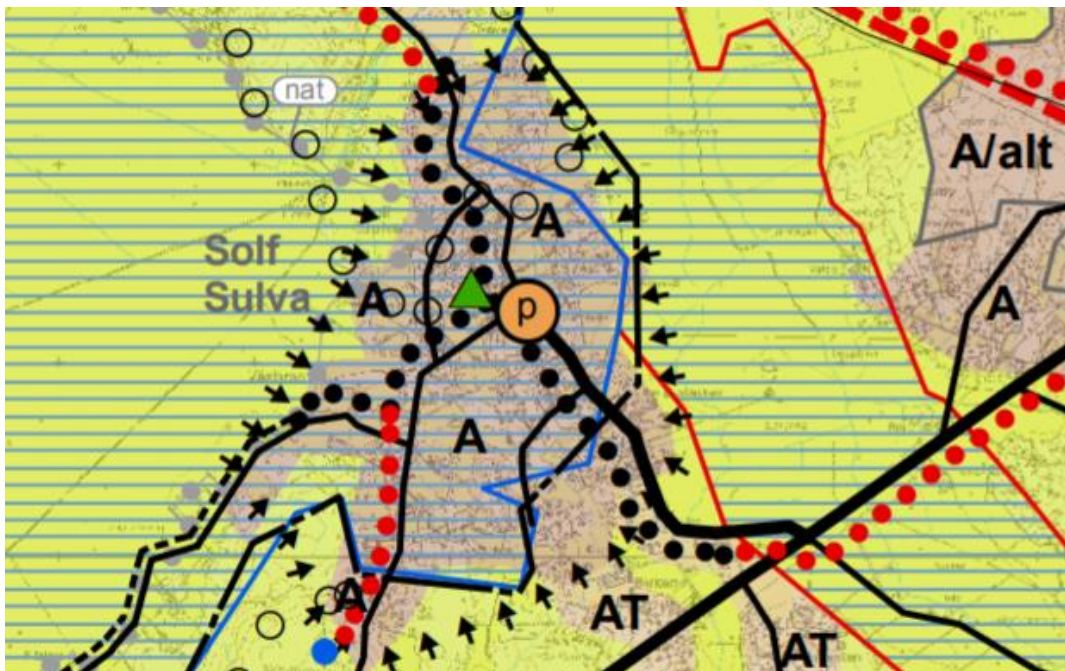
Maakuntakaavan 2040 ehdotuksessa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: taajamatoimintojen alue (A), keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca), matkailun ja virkistystyksen kehittämisen alue (mv), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1) ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kuva 6.



Kuva 6.

Strateginen yleiskaava

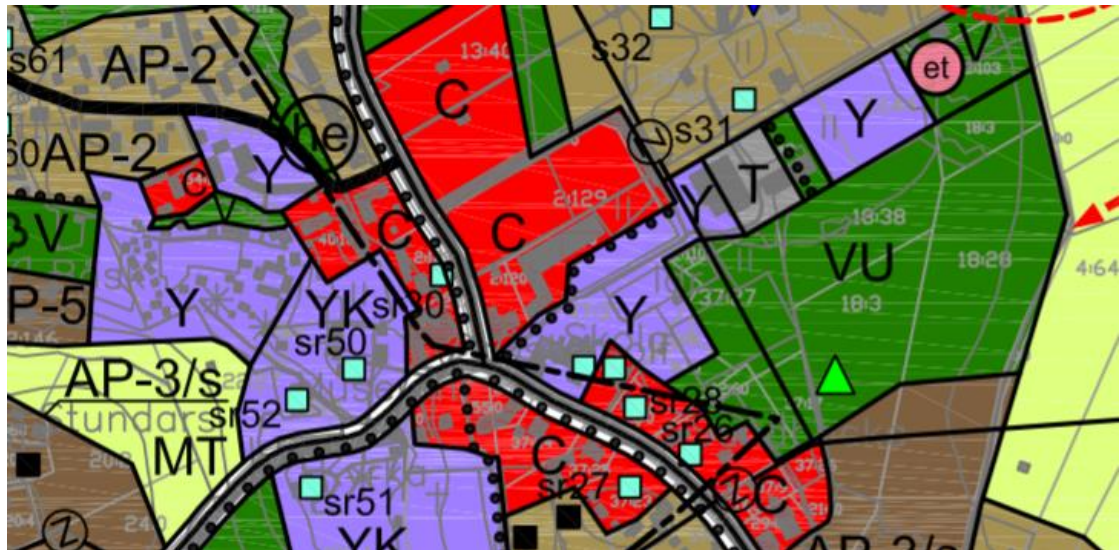
Mustasaaren kunnalla on strateginen yleiskaava, jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteiden ja maankäytön yleisiä periaatteita, jotka kunnanvaltuusto hyväksyi 10.6.2013 § 85. Kuva 7.



Kuva 7.

Yleiskaava

Sulvan osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.3.2011. Asemakaavan muutosalue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C) ja yleisten rakennusten alueella (Y). Kuva 8.



Kuva 8.

Asemakaava

Alueen asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.4.2006. Kuva 9.



Kuva 9.

Rakennusjärjestys

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

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin
ympäristönsuojelumääräykset

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

Osalliset

Osallisia ovat:

- asukkaat, maanomistajat, yrittäjät, rajanaapurit ja kaikki ne, joihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen lautakunta
 - kehittämisjaosto
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - sivistyslautakunta
 - sosiaalilautakunta
 - kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
 - nuorisovaltuusto
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
 - elinkeinoneuvosto
- muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - muut yhteisöt ja yhdistykset.

Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa. Alueen xxxxxx suunnittelu.

Kaavoituksesta tiedottaminen

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

Valmisteluvaiheen kuulemistavarten 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 julkisesti 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 2020	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
Kevät 2021	Kaavaluonnos ja uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
Kesä 2021	Kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
Syksy 2021	Asemakaava 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. Kaavan ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset sekä muut vaikutukset ja tutkitut vaihtoehdot on selvitettävä riittävässä laajuudessa.

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, yhdyskunta- ja 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 Anne Holmback
anne.holmback(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 Mustasaari
Puh. 06 327 7111
kaavoitus@mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
2020



KORSHOLM
MUSTASAARI