



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**



**VÖRÅ KOMMUN
VÖYRIN KUNTA**

Vassorin tarha-alueen asemakaava



KAAVASELOSTUS

Mustasaaren kunnan kaavoitusosasto

Luonnos 19.10.2017

Ehdotus xx.xx.2017

Asemakaava hyväksytty Mustasaaren kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx

Asemakaava hyväksytty Vöyrin kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi	2
1.2 Suunnittelualueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali	3
2. TIIVISTELMÄ.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteutus	4
2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Maa- ja kallioperä	8
3.1.4 Rakennettu ympäristö	9
3.1.5 Liikenne	10
3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	12
3.1.7 Tekniset palvelut	12
3.1.8 Maanomistus	14
3.2 Suunnittelutilanne	15
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	22
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.2.1 Osalliset	22
4.2.2 Vireilletulo	23
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	23
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	23
4.3 Asemakaavan tavoitteet	24
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
5.1 Kaavan rakenne	25
5.1.1 Mitoitus	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Aluevaraukset	25
5.4 Kaavan vaikutukset	26
5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.4.2 Vaikutukset maaperään ja vesistöihin	26
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen	27
5.4.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	27
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.6 Nimistö	27
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
6.1 Toteutuksen seuranta	28

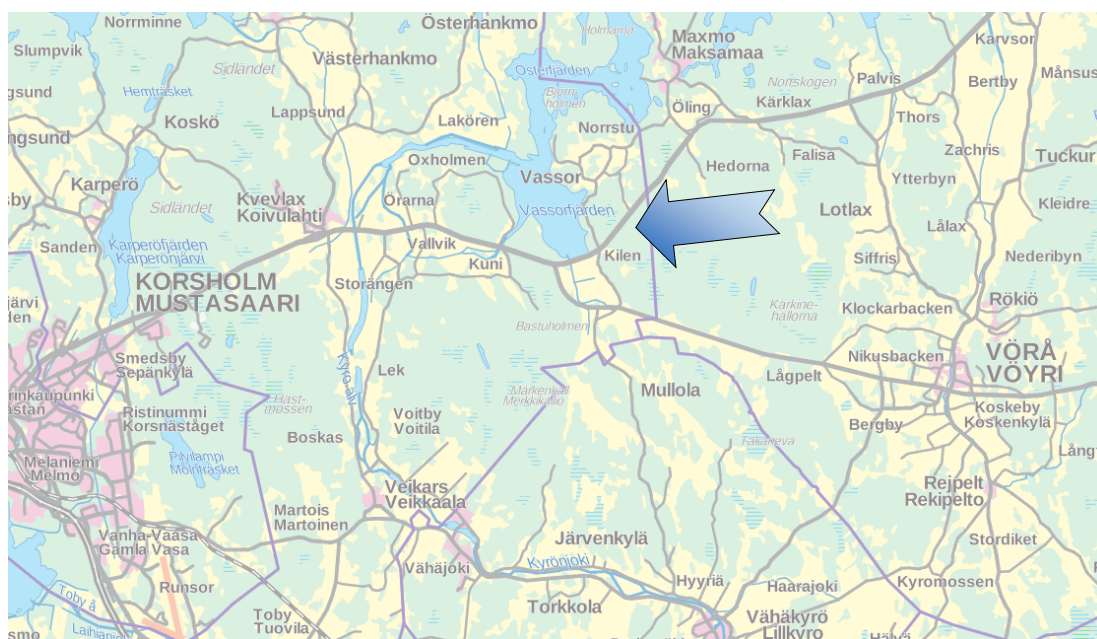
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari Vöyri
 Kunnanosa: Vassor Kärklax
 Kiinteistöt: Mustasaassa: VASSOR FARMOMRÅDE 499-438-76-0, VASSOR FARMOMRÅDE II 499-438-7-123, FARMSKOG 499-438-4-101, UDDEN 499-438-87-0, FARSARVET 499-438-86-2, SILVERSKOG 499-438-86-1, osittain BEIJAR III 499-438-5-64 ja osittain DAHLBERG 499-438-5-65
 Vöyrillä: BJÖRK 946-427-1-3
 Kaavan nimi: Vassorin tarha-alueen asemakaava
 Kaavan mittakaava: 1:2 000
 Kaavatunnus: Mustasaari: 499-373/17 Vöyri: 946-021115A1a

1.2 Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnan Vassorin kylässä ja Vöyrin kunnan Kärklaxin kylässä. Alue sijaitsee linnuntietä noin 20 kilometrin päässä Mustasaaren kuntakeskuksesta ja noin 11 kilometrin päässä Vöyrin kunnan keskustasta. Asemakaava käsittää noin 41 hehtaarin alueen. Alueen likimääräinen sijainti käy ilmi kuvasta 1.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda alue, jolta kunnat voivat tarjota tontteja tarhaustoimintaan joko vuokraamalla tai myymällä. Suunnittelemalla tarha-alue sellaisen alueen yhteyteen, jonka maankäyttö on jo nykyisin suunnattu turkiseläinten kasvatukseen,

halutaan tukea olemassa olevia rakenteita, luoda synergiavaikutuksia ja antaa elinkeinon kehittämismahdollisuuksia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaava koostuu kartasta, kaavamääräyksistä ja kaavaselistuksesta. Kaavaselistuksessa esitellään kaava-alueen lähtötiedot sekä asemakaavan tavoitteet ja perustelut.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake, Mustasaari
3. Asemakaavan seurantalomake, Vöyri

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Kartat sähkö- ja vesijohdoista
- Luontoinventointi 2016–2017, Nature Invest / Ingvar Fagerholm
- Liikenneselvitys 2017, Ramboll / Hannakaisu Turunen

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

22.10.2015 § 48	Mustasaaren kunnan kehittämisjaosto antoi yhdyskuntarakentamisen lautakunnalle tehtäväksi käynnistää Vassorin tarha-alueen asemakaavoittaminen.
2.11.2015 § 307	Vöyrin kunnanhallitus päätti, että asemakaavoittaminen yhdessä Mustasaaren kunnan kanssa voidaan käynnistää.
21.11.2016 § 278	Vöyrin kunnanhallitus päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
23.11.–22.12.2016	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
xx.xx.2017 § xx	Mustasaaren kunnan yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx.xx.2017 § xx	Vöyrin kehitys- ja kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx.xx.–xx.xx.2017	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.2017 § xx	Mustasaaren kunnan yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx.xx.2017 § xx	Vöyrin kunnan kehitys- ja kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx.xx.–xx.xx.2017	Asemakaavaehdotus oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Mustasaaren kunnan yhdyskuntarakentamisen lautakunta hyväksyi asemakaavan.

xx.xx.xxxx § xx	Vöyrin kunnan kehitys- ja kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Mustasaaren kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Vöyrin kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Mustasaaren kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Vöyrin kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla kunnat pyrkivät luomaan edellytyksiä sellaisen yhtenäisen alueen toteuttamiseksi tarhaustoimintaan, jolla on hyvät liikenneyhteydet ja toimintaan hyvin soveltuva lähiympäristö. Suunnittelulla edistetään alueen maankäyttöä ja luodaan turkistarhausalan yrittäjille mahdollisuuksia sijoittua alueelle.

2.3 Asemakaavan toteutus

Alue on Mustasaaren kunnan ja Vöyrin kunnan omistuksessa. Kaava-alueella on myös yksityisomistuksessa olevia maa-alueita. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kummankin kunnan kunnanvaltuustossa ja kaava 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

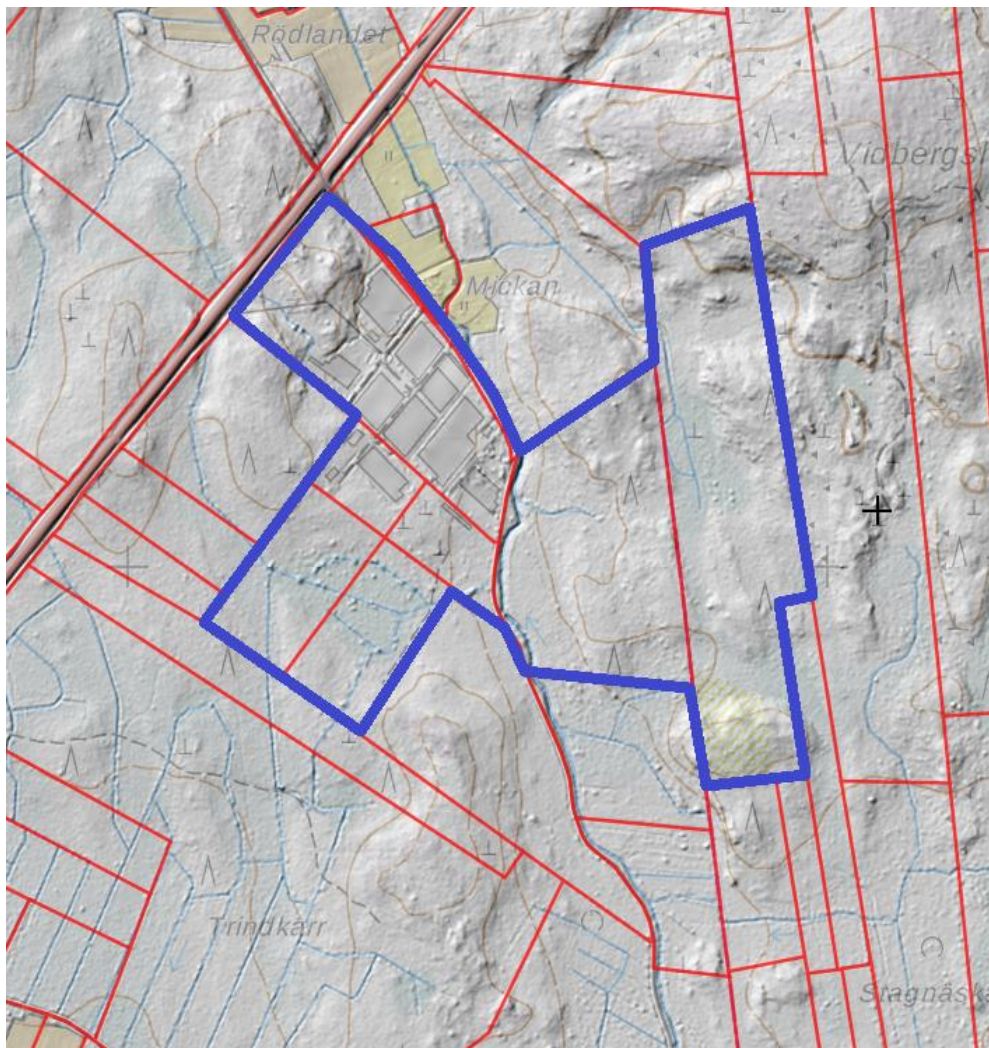
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 41 hehtaarin kaava-alue sijaitsee Kokkolantien, valtatie 8, kaakkoispuolella. Valtatieltä alueelle johtaa yksityistie Fjärdträskintie. Fjärdträskintie ulottuu Larvintielle saakka. Fjärdträskintien myötäisesti kulkee pohjois–etelä-suunnassa suurehko oja, joka laskee Vassorinlahteen Sandås sundetin salmeen. Vassorinlahti sijaitsee noin 1 kilometrin päässä kaava-alueen länsipuolella.

Kaava-alue käsittää Mustasaaren kunnan puolella olevan tarha-alueen, jolla on varjotaloja sekä tarhaustoimintaan liittyviä talousrakennuksia. Muilta osin kaava-alue on rakentamatonta metsämaata. Metsämaa on iältään vaihtelevaa, ja alueella on paikoitellen avohakkuualueita,

siirtolohkareita ja avokalliota. Metsämaan korkeuserot kaava-alueen itäosissa ovat suuret, 15–25 metriä. Kaava-alueen lounaisosassa alue on paikoitellen alavaa, ja alueella on soisia kohtia ja jonkin verran oja.

Lähialueella on metsätalousmaata, jossa on pienehköjä peltoalueita. Lähin asuintalo sijaitsee noin 0,9 kilometriä kaava-alueen rajauksesta lounaaseen. Mustasaaren puolella aluetta on kunnan vesijohto sekä sähköjohto.



Kuva 2. Alueen likimääräinen rajaus, josta käy ilmi myös korkeussuhteiden vaihtelu.

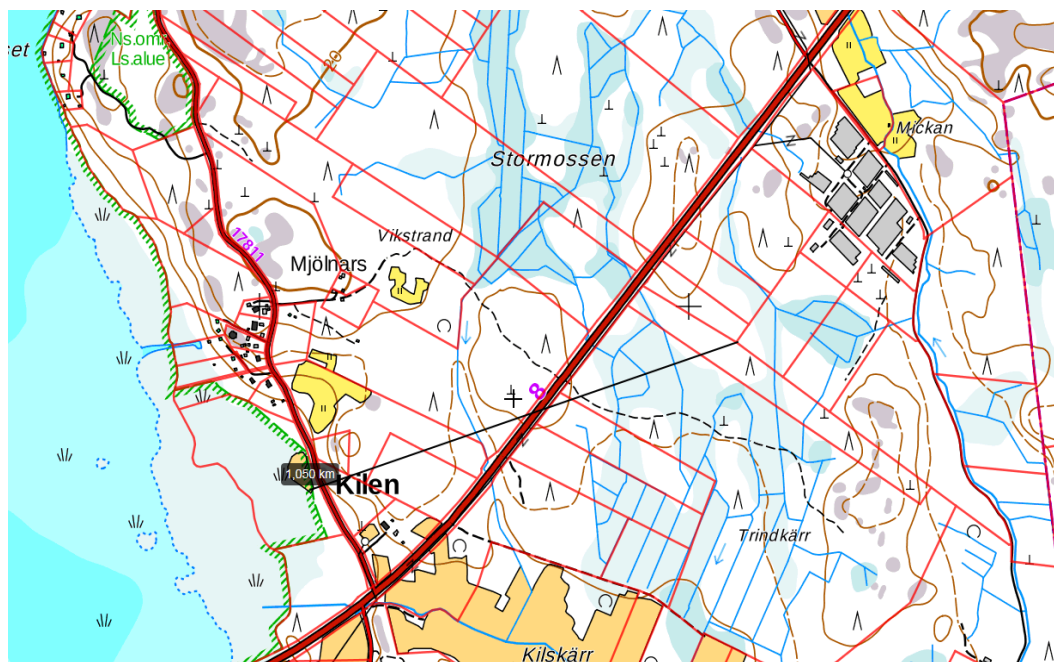
3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen rakentamattomat osat käsittävät pelkästään metsämaata. Alueella on tehty luontoinventointi kesällä 2016, ja inventointia on täydennetty keväällä/kesällä 2017.

Inventoinnin mukaan alue käsittää vaihtelevasti hoidettua talousmetsää, jossa on niin uudistusaloja kuin vanhempaa mäntymetsääkin. Mitään varsinaista vanhaa metsää ei ole, joten ympäristöarvot ovat melko vähäiset.

Alueella ei ole luonnonsuojelulain 29. §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppejä, metsälain 10. ja 10 a §:ssä lueteltuja alueita eikä vesilain 11. §:n nojalla suojeltavia vesiluontotyyppejä.

Alueella ei ole myöskään valtakunnallisiin suojeluohjelmiin tai Natura 2000-ohjelmaan kuuluvia alueita. Lähin Natura 2000 -alue (Vassorinlahti) sijaitsee noin 1 kilometrin päässä kaava-alueen rajauksesta lounaaseen.



Kuva 3. Kaava-alue suhteessa Vassorinlahteen.

Inventointikierroilla kaava-alueella ei ole havaittu liito-oravia eikä viitasammakoita. Yhdellä inventointikerralla havaittiin saalistava lepakko. Alue arvioidaan lepakoiden osalta luokan II alueeksi, mikä tarkoittaa sitä, että lepakot käyttävät aluetta ruokailuun.

Asemakaava-alueella ei pesi äärimmäisen uhanalaisia, uhanalaisia, vaarantuneita eikä silmälläpidettäviä lintulajeja.



Kuva 4. Näkymä kaava-alueen lounaisosasta (Mustasaari).



Kuva 5. Näkymä kaava-alueen itäosasta (Vöyri).

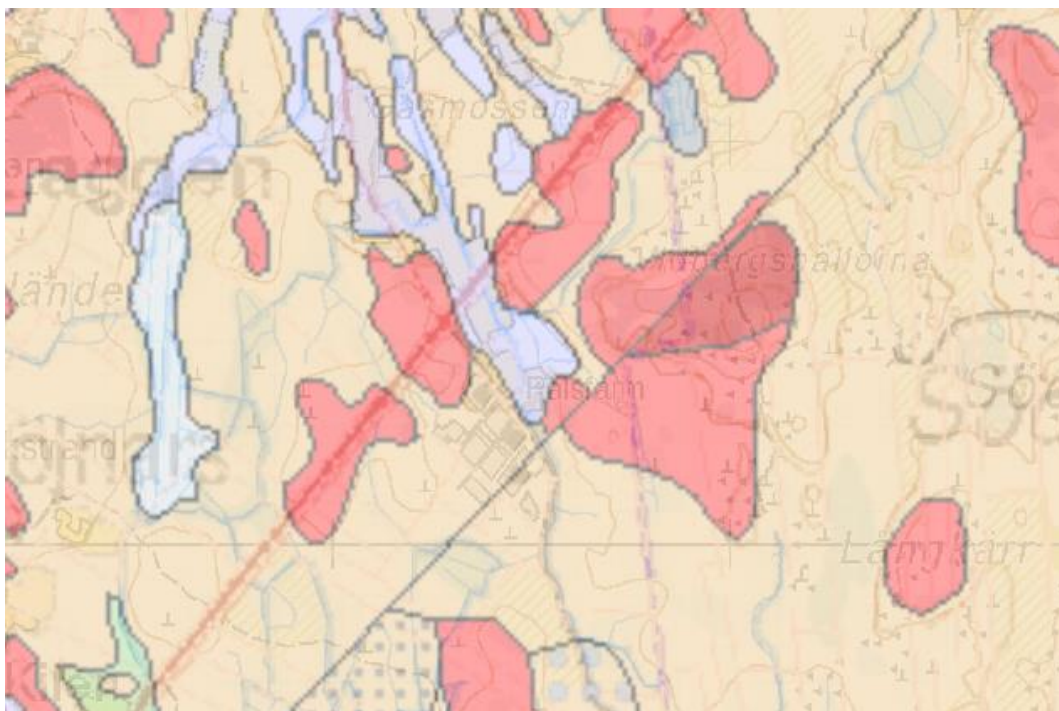


Kuva 6. Näkymä kaava-alueen koilliskulmasta (Vöyri).

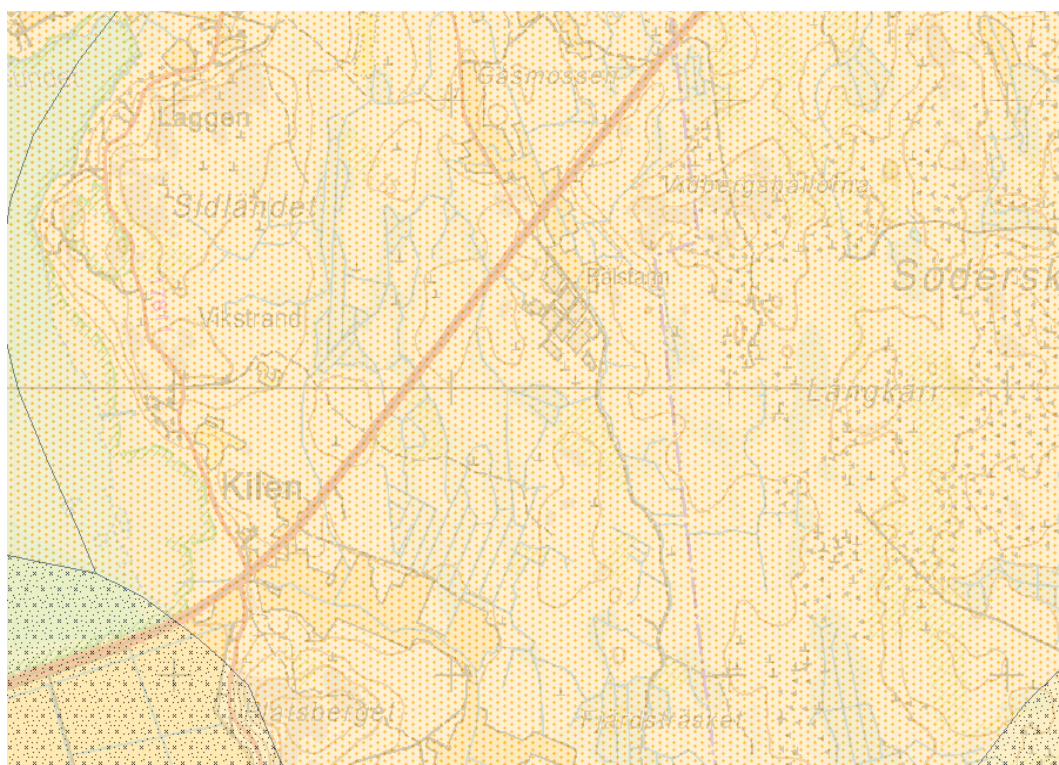
3.1.3

Maa- ja kallioperä

Maaperä koostuu kallioperäisestä moreenista. Kuvassa 7 moreeni (mr) on osoitettu vaaleanruskealla ja kallio (ka) punaisella värillä. Alava, heikosti liilavärinen alue kaava-alueen vieressä on siltiä (hs). Alueen kallioperä koostuu porfyirisestä granodioriitista.



Kuva 7. Ote Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartasta.



Kuva 8. Ote Geologian tutkimuskeskuksen kallioperäkartasta.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueelle on rakennettu varjotaloja ja nahoitustoimintaan liittyviä talousrakennuksia kuten nahkontatila ja toimisto- ja sosiaalitilat.

Vuosittainen työkierto alueella noudattaa tuotantoeläinten kehityskaarta. Vuosikierrossa on kaksi tavoitetta: hyvinvoivat pentueet keväällä ja hyvien tuotanto-olosuhteiden kautta hyvälaatuiset nahat syksyllä.



Kuva 9. Rakennettua ympäristöä kaava-alueella.



Kuva 10. Rakennettua ympäristöä kaava-alueella.

Välittömässä lähiympäristössä ei ole muuta rakennettua ympäristöä. Lähin asuintalo sijaitsee noin 0,9 kilometriä kaava-alueen rajauksesta lounaaseen.

3.1.5 Liikenne

Liikenne alueelle tulee Kokkolantieltä, valtatieltä 8, Fjärdträskintien liittymän kautta. Valtatiellä on etelästä tultaessa hidastuskaista alueelle. Nopeusrajoitus valtatiellä 8 on kyseisessä kohdassa 80 km/h.



Kuva 11. Valtatien 8 liittymä kuvattuna etelään eli Vaasan suuntaan.

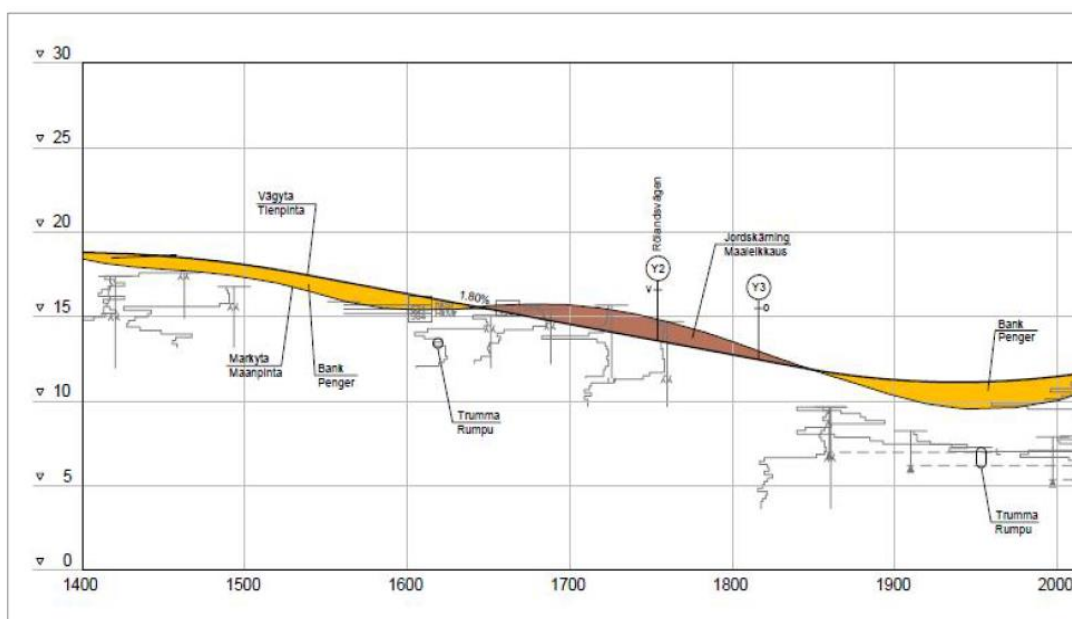
Valtatielle 8 ollaan parhaillaan laatimassa tiesuunnitelmaa noin 7 kilometrin osuudelle välillä Vassor–Kärklax. Tieosuudelle rakennetaan keskikaiteelliset ohituskaistat rinnakkain. Ohituskaistojen rakentaminen edellyttää muun muassa yksityisteiden sekä maa- ja metsätalousteiden ja niiden liittymien järjestelyjä.

Asemakaava-aluetta varten on tehty liikenneselvitys keväällä 2017. Liikenneselvityksen tarkoituksena on selvittää asemakaavan liikenteellisiä vaikutuksia valtatie 8 liittymään.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu liikennemääriä ja onnettomuustilastoja sekä kerrottu yleisesti Vassor–Kärklax-osuudelle laadittavan tiesuunnitelman tilanteesta. Selvityksessä on todettu, että valtatie 8 ja Fjärdträskintien liittymässä on huono näkemä Vaasan suuntaan, koska valtatie pystygeometriassa on suurta vaihtelua noin 100–200 metrin etäisyydellä liittymästä.

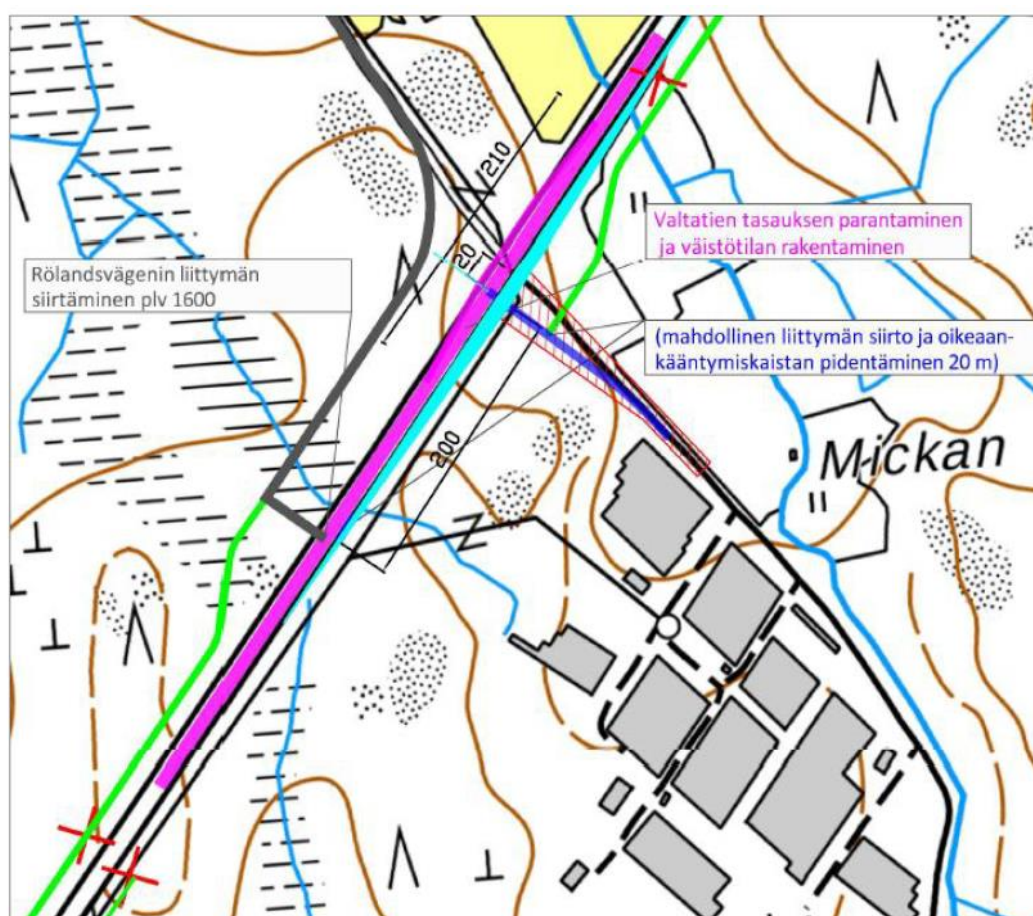
Liikenneselvityksessä on nostettu esiin tiesuunnitelmassa olevat tarha-alueen liittymäaluetta koskevat toimenpide-ehdotukset. Tiesuunnitelmassa on mainittu yhtenä toimenpiteenä valtatie tasauksen leikkaaminen ja nostaminen Fjärdträskintien risteyksestä Vaasan

suuntaan. Lisäksi Rölandsvägenin liittymää siirretään Vaasan suuntaan, ja liittymiin rakennetaan väistötilat. Nämä toimenpiteet poistaisivat näkemäongelman ja parantaisivat merkittävästi liikenneturvallisuutta.



Kuva 12. Ote tiesuunnitelmasta (Destia). Toimenpiteillä tienpintaa nostettaisiin paaluvälillä 1 400–1 650 ja leikattaisiin paaluvälillä 1 650–1 800. Näin ollen näkemä kaava-alueen liittymässä (Y3) paranisi huomattavasti.

Liikenneselvityksessä on todettu, että näkemää Fjärdträskintien risteysalueella on parannettava, jotta onnettomuusriski ei kasvaisi, kun liittymän liikennemäärä lisääntyy asemakaavan toteuttamisen myötä. Selvityksessä on mainittu, että mikäli tiesuunnitelmassa esitetty toimenpide jäisi jostain syystä toteuttamatta tai sen toteutuminen viivästyisi, Fjärdträskintien liittymää valtatielle 8 tulee siirtää noin 20 metriä Vaasan suuntaan ja hidastuskaistaa pidentää vastaavasti.



Kuva 13. Liikenneselvityksessä ehdotettu Fjädräskintien liittymän siirto, mikäli tiesuunnitelmassa esitetty toimenpide (kuva 12) jäisi jostain syystä toteuttamatta tai sen toteutuminen viivästyisi.

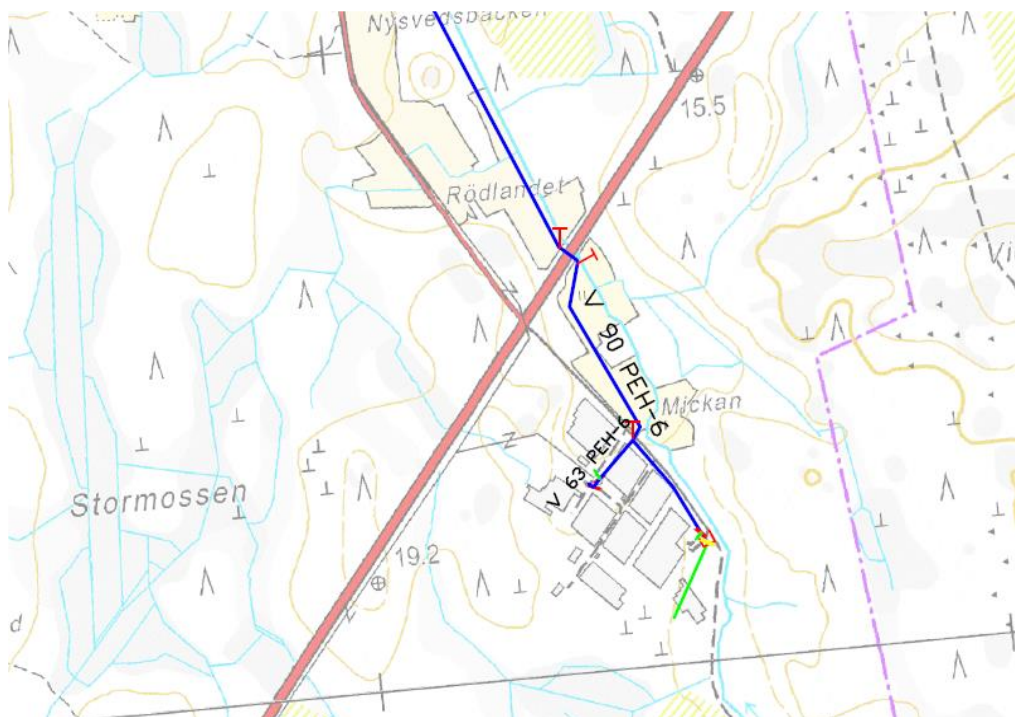
3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei sijaitse seudullisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurialueella tai valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa ympäristössä. Alueella ei tiettävästi ole muinaisjäännöksiä tai muinaismuistoja.

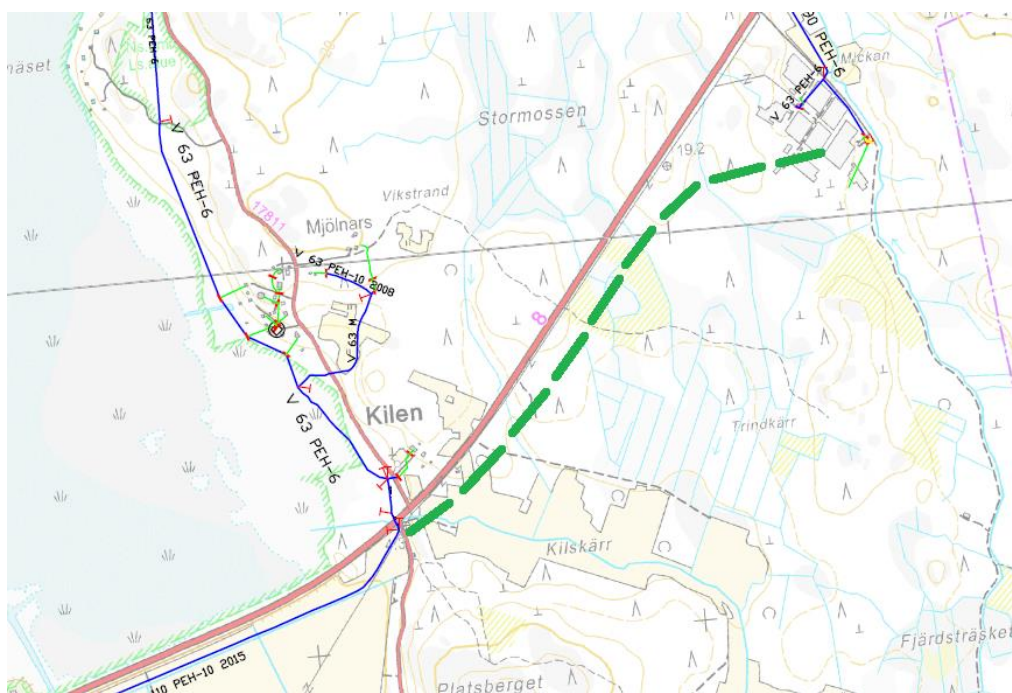
3.1.7 Tekniset palvelut

Alueelle tulee vesijohto luoteesta Vassorin kylästä. Kaava-alueen toteuttamisen yhteydessä alueelle on vedettävä uusi vesijohto. Uusi vesijohto vedetään alueelle lounaasta.

Talousrakennusten sosiaali-tiloista tulevia jätevesiä varten tulee olla kiinteistökohtainen suljettu järjestelmä. Rehusiilojen ja rehunjakelulaitteistojen pesuvedet tulee johtaa vesitiiviisiin umpikaivoihin.



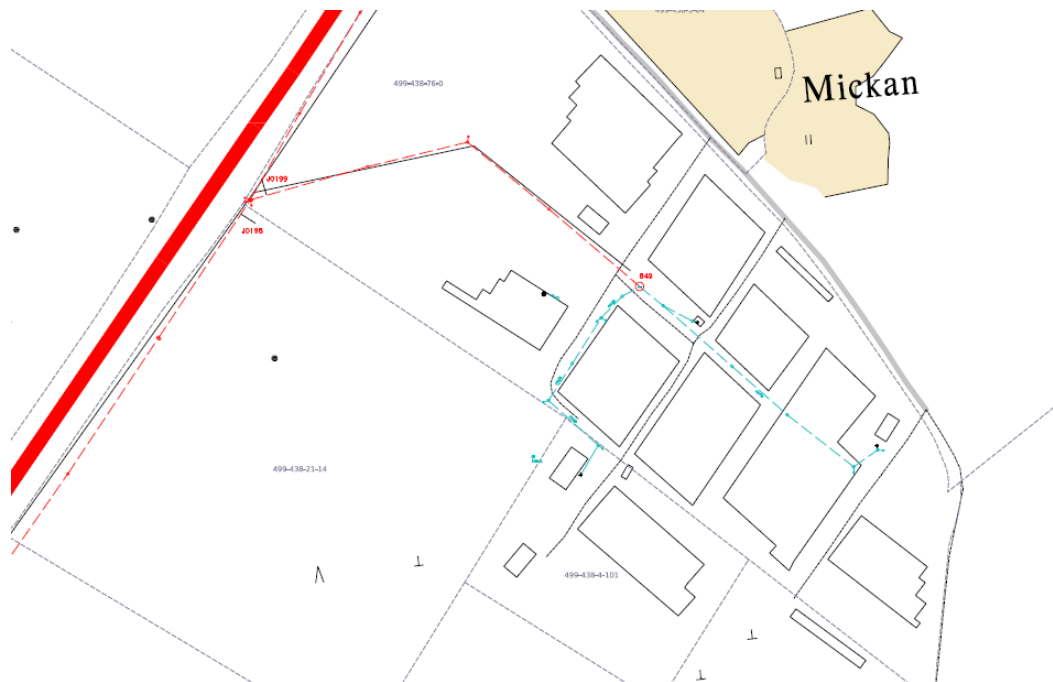
Kuva 14. Nykyinen vesijohto alueelle.



Kuva 15. Uuden vesijohdon likimääräinen linjaus alueelle. Uusi vesijohto tarvitaan alueen asemakaavan mukaista laajentamista ja toteuttamista varten.

Valtatien 8 varrella on ilmajohtona toteutettu suurjännitejohto, joka tulee olemassa olevalle tarha-alueelle ja alueella olevaan pylväsmuuntajaan. Pylväsmuuntajasta lähtee pienjännitejohtoja ilmajohtoina eri puolille nykyistä tarha-aluetta. Kaava-aluetta laajennettaessa ja toteutettaessa

asemakaavan mukaisesti johtoaluetta tulee täydentää ja laajentaa tarpeen mukaan.



Kuva 16. Nykyiset sähköjohdot alueella.

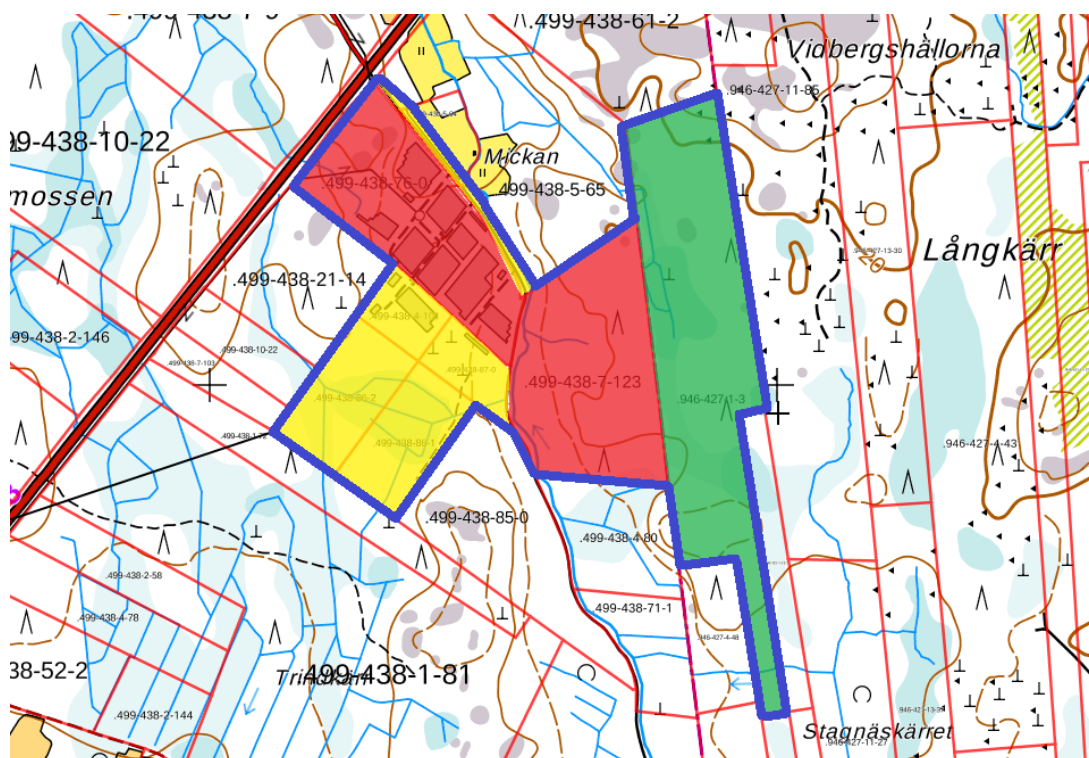
3.1.8

Maanomistus

Mustasaaren kunta omistaa kiinteistöt VASSOR FARMOMRÅDE 499-438-76-0 ja VASSOR FARMOMRÅDE II 499-438-7-123.

Vöyrin kunta omistaa kiinteistön BJÖRK 946-427-1-3.

Seuraavat, Mustasaaren kunnan puolella sijaitsevat kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa: FARMSKOG 499-438-4-101, UDDEN 499-438-87-0, FARSARVET 499-438-86-2, SILVERSKOG 499-438-86-1, osittain BEIJAR III 499-438-5-64 ja osittain DAHLBERG 499-438-5-65.



Kuva 17. Maanomistus. Mustasaaren kunnan alueet on merkitty punaisella, Vöyrin kunnan alueet vihreällä ja yksityisomistuksessa olevat alueet keltaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.6.2001. Tavoitteita on osin tarkistettu, ja pääteemana on vastata ilmastonmuutoksen yhteiskunnallemme asettamiin haasteisiin. Tarkistettujen tavoitteiden tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteet on ryhmitelty seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Selvitys valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisesta asemakaavassa:

Toimiva aluerakenne

Alueidenkäytöllä halutaan edistää kaupungin ja maaseudun välistä vuorovaikutusta. Toimivan aluerakenteen yhtenä tärkeänä tekijänä on

seudun kehittäminen hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena.

Asemakaava-alue muodostuu olemassa olevasta tarha-alueesta ja metsätalousmaasta. Alue on harvaan asuttua, ja lähin asuintalo sijaitsee 0,9 kilometrin päässä alueesta. Lähiympäristöä hallitsevat metsätalousmaa ja valtatie 8 linjaus.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Kyseisen alueen suunnittelu lisää alueen kehittämismahdollisuuksia. Suunnittelulla edistetään alueen maankäyttöä. Uusien elinkeinonharjoittajien on mahdollista sijoittua alueelle, ja alueen yrittäjät saavat myös mahdollisuuden toiminnan kehittämiseen. Metsätalousalueen yhteydessä oleva ympäristö sopii toimintaan.

Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisen terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään kulttuuri- ja luonnonperinnön säilymistä. Alueidenkäytöllä edistetään luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden ja arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.

Asemakaava-alueella on tehty luontoinventointi kesällä 2016, ja inventointia on täydennetty keväällä/kesällä 2017. Asemakaavaratkaisut sopeutetaan mahdollisiin luontoarvoihin.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Liikenneverkkoa suunnitellaan ja kehitetään asutusta ja toimintaedellytyksiä palvelevien liikennemuotojen kokonaisuutena.

Hyvin suunnitellun yhteysverkon avulla halutaan myös vähentää henkilöautoliikennettä ja lisätä edellytyksiä ympäristöystävällisempien liikennemuotojen käytölle. Lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Yhteystarpeiden tyydyttämiseksi pyritään ensisijaisesti kehittämään olemassa olevia pääliikenneväyliä ja -verkkoja.

Liikenne asemakaava-alueelle tulee valtatieltä 8 Fjärdträskintien liittymän kautta. Parhaillaan laadittavan, valtatie 8 osuutta Vassorinlahti–Kärklax koskevan tiesuunnitelman toteuttamisen yhteydessä muutetaan valtatie 8 tasausta ja rakennetaan väistötia liikenneturvallisuuden parantamiseksi tarha-alueen liittymässä.

Alueidenkäytössä pyritään edistämään uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä. Asutusta tiivistämällä edistetään energian säästämistä.

Maakuntakaava

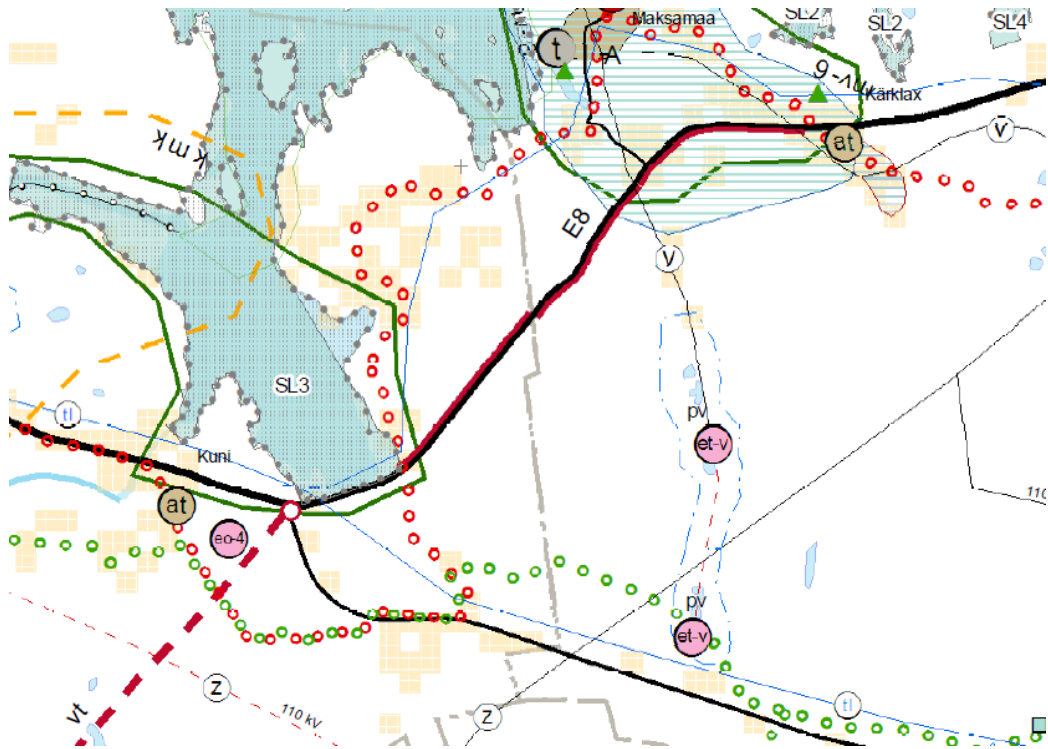
Pohjanmaan maakuntakaava 2030 vahvistettiin ympäristöministeriössä 21.12.2010. Maakuntakaava sisältää maakunnan tai sen osa-alueiden alueidenkäytön yleissuunnittelun. Maakuntakaava korvaa kaikki alueella voimassa olevat seutuvaihekaavat.

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 maainesvarat
- alueiden käytön ekologisen kestävyys turvaavat suojelualueet
- maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimisen edellyttämät aluevaraukset sekä riittävät virkistysalueet.

Maakuntakaavassa ei ole tehty aluevarauksia asemakaava-alueelle. Kaava-alue rajautuu valtatiehen 8, jolla on maakuntakaavassa merkintä ”parannettava tielinja liittymäjärjestelyineen”.

Asemakaava-alueen lähiympäristöön on tehty muun muassa seuraavat aluevaraukset: pohjavesialue noin 1,5 kilometriä kaava-alueesta itään, Natura-alue Vassorinlahti noin 1 kilometri kaava-alueesta länteen, matkailun vetovoima-alue / matkailun kehittämisen kohdealue – Kyrönjokilaakso noin 1 kilometri kaava-alueesta länteen sekä ohjeellinen ulkoilureitti noin 2 kilometriä kaava-alueesta etelään.

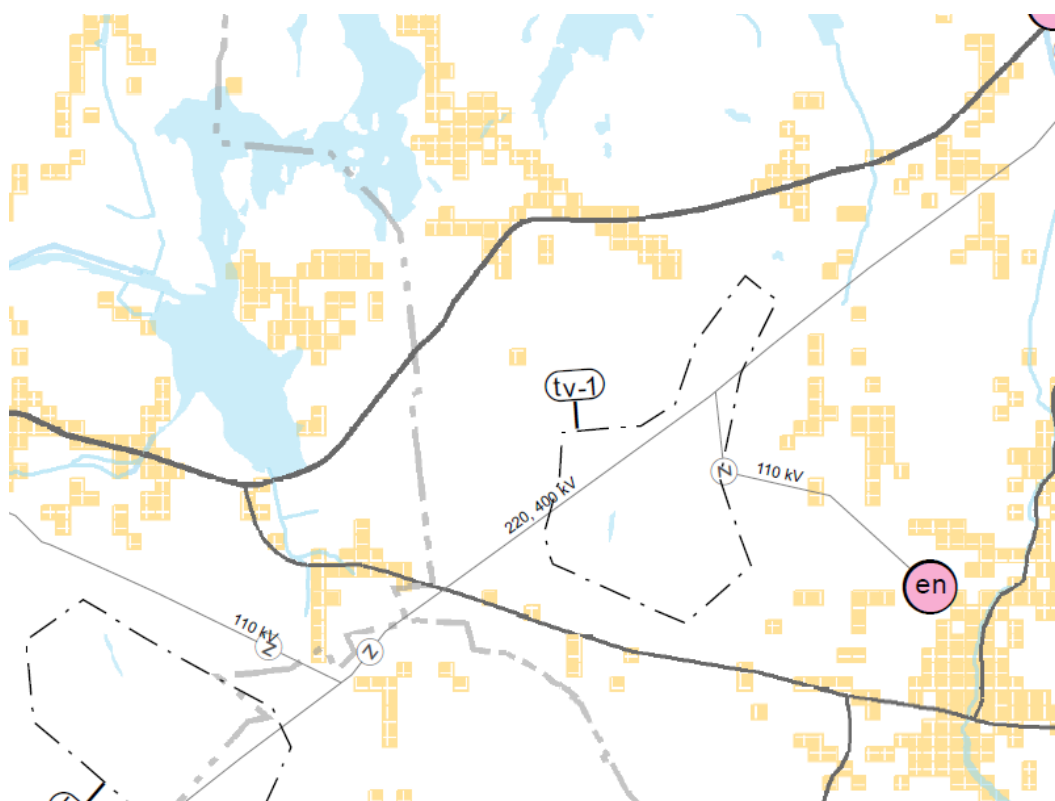


Kuva 18. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030.

Vaihekaava 1 (kaupalliset palvelut) ja vaihekaava 2 (uusiutuvat energiamuodot)

Vaihekaavoissa ei ole tehty aluevarauksia kyseiselle asemakaava-alueelle.

Vaihekaavan 2 mukaan lähin tuulivoima-alue, Söderskogenin tuulivoima-alue, on osoitettu noin 2 kilometrin päähän asemakaava-alueen itäpuolelle. Lotlaxiin, noin 5 kilometriä asemakaava-alueesta, on myönnetty rakennuslupa kolmelle tuulivoimalalle. Lotlaxin yhteyteen noin 9 kilometriä asemakaava-alueesta itään on laadittu Lålaxin tuulivoimapuiston osayleiskaava, ja alueelle on myönnetty rakennuslupa neljälle tuulivoimalalle.



Kuva 19. Ote vaihemaakuntakaavasta 2.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaavaa 2040 työstetään parhaillaan, ja kaava laaditaan koko maakunnan ja sen eri yhteiskunnalliset toiminnot kattavana kokonaismaakuntakaavana. Yhtenä maakuntakaavan 2040 teemana on alkutuotanto, jonka yksi ala on turkistarhaus.

Maakuntakaavan 2040 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.1.–12.2.2016. Kaavaa varten tarvittavia selvityksiä laaditaan parhaillaan. Tavoitteena on, että kaavaluonnos voidaan asettaa nähtäville syksyllä 2017. Tavoitteena on hyväksytty kaava vuonna 2018/2019.

Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.

Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu osayleiskaavaa.

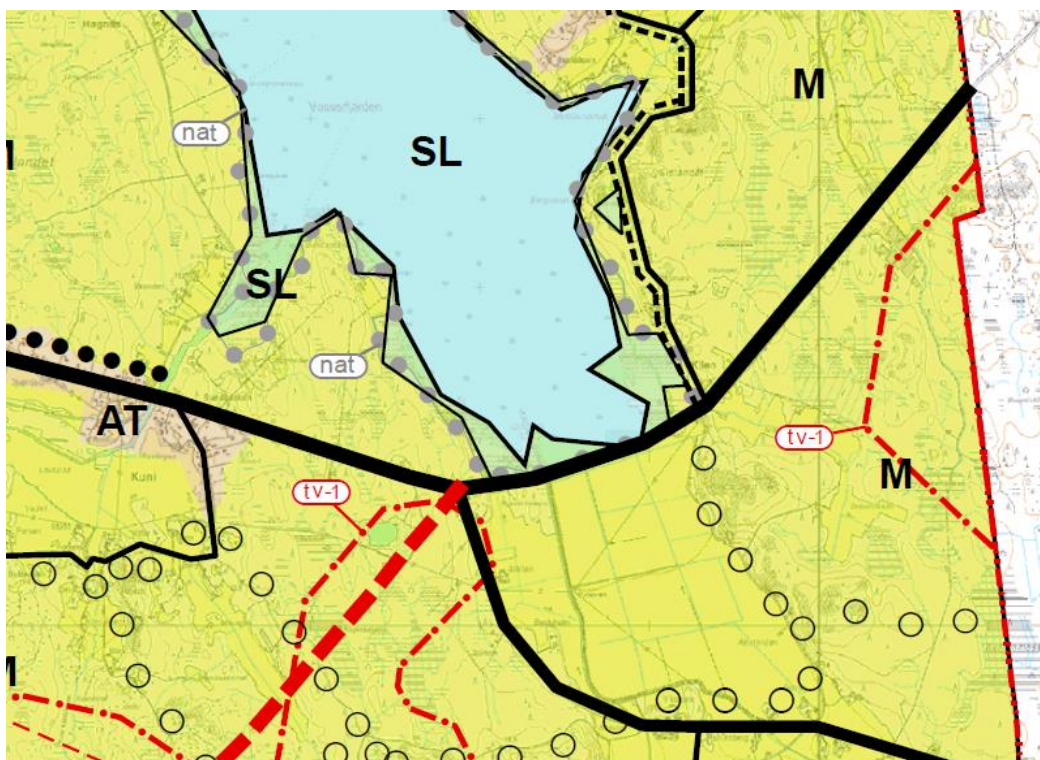
Strateginen yleiskaava

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

Asemakaavoitettava alue sijaitsee haja-asutusalueella, ja sen aluevarausmerkintä on M. M-alueilla on muun muassa pienehköjä kyllä, loma-asutusta ja muuta asutusta, jota ei ole ilmoitettu erikseen

kaavassa. M-alueilla saadaan kehittää asutusta ja muita maaseutua palvelevia toimintoja, jos rakennusluvan edellytykset täyttyvät.

Asemakaava-alue sijaitsee osittain myös alueella, joka on osoitettu potentiaalisesti paikallisten tuulivoimaloiden alueeksi (tv-1). Tv-1-alueilla voidaan tutkia tarkemman suunnittelun avulla mahdollisuuksia 1–9 tuulivoimalaa käsittävän tuulivoimapuiston rakentamiseen. Tv-1-merkintä ei kuitenkaan pakota selvittämään alueen soveltuvuutta tuulivoimaan. Tv-1-alueita voidaan selvittää myös muihin käyttötarkoituksiin. Strateginen yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.



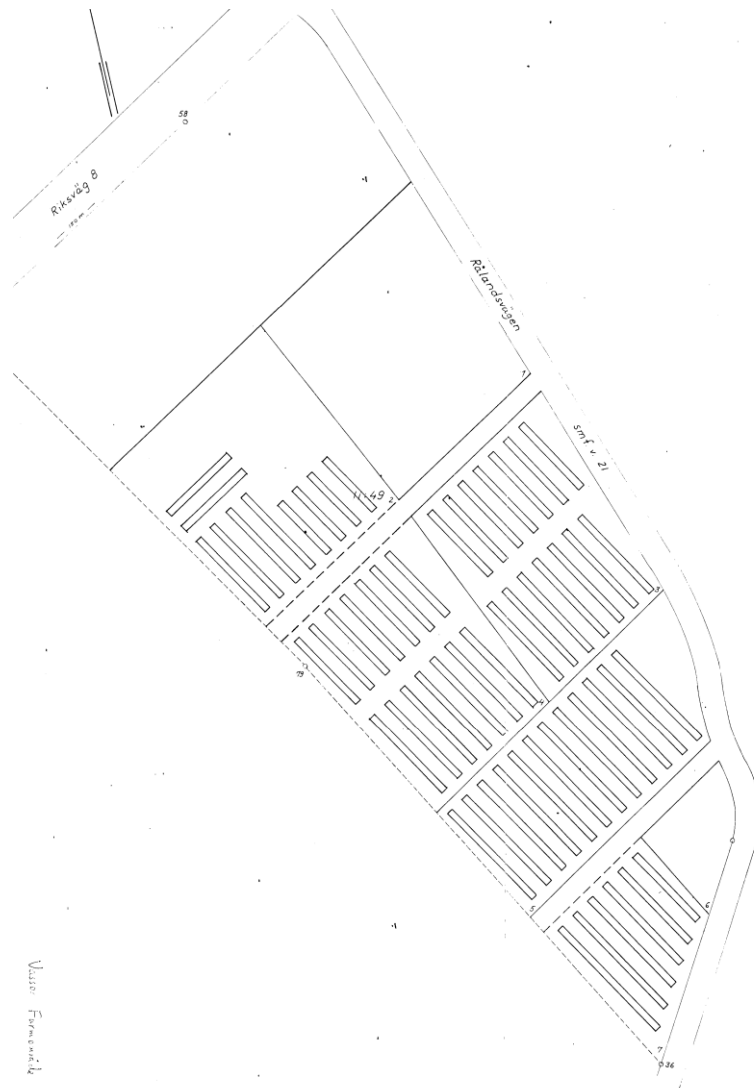
Kuva 20. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

Käyttösuunnitelma

Mustasaaren kunnan puolella sijaitsevalle nykyiselle tarha-alueelle on vuonna 1978 laadittu alueen tonttijaotuksen sisältävä käyttösuunnitelma. Käyttösuunnitelmassa alueelle on osoitettu seitsemän tonttia. Käyttösuunnitelma laadittiin lähtökohdaksi, kun kunta haki alueelle sijoituslupaa ja kun tarkoituksena oli vuokrata alueelta tontteja eri toiminnanharjoittajille.



Kuva 21. Ote käyttösuunnitelmasta vuodelta 1978.

Rakennusjärjestys

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

Vöyrin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2013 kunnanvaltuuston päätöksen 13.12.2012 § 82 nojalla.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

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

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty Oy Esari Ab:n laatimaa pohjakarttaa (1:2 000), jonka Mustasaaren kunnan kaavoituspäälikkö Barbara Påfs on hyväksynyt 2.6.2017.

Luontoinventointi

Nature-Invest on tehnyt alueella luontoinventoinnin kesällä 2016. Luontoinventointia on täydennetty keväällä ja kesällä 2017.

Liikenneselvitys

Alueella on tehty liikenneselvitys keväällä 2017.

Tiesuunnitelma valtatie 8 parantamiseksi välillä Vassor–Kärklax

Tiesuunnitelmaa valtatie 8 parantamiseksi osuudella Vassorinlahti–Kärklax laaditaan parhaillaan.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Mustasaari

Stig Beijar ja muut allekirjoittajat jättivät 12.11.2012 Mustasaaren kunnanvaltuustolle aloitteen uusien tarha-alueiden perustamismahdollisuuksien selvittämiseksi. Kunnanvaltuustossa 23.9.2013 käsiteltyyn aloitteeseen kehittämisjaosto oli todennut, että uusien maa-alueiden hankkimisesta voidaan käydä keskustelua, kun niille on konkreettista kysyntää.

Kunnanhallitus päätti 10.11.2014 § 247 ostaa metsäpalstan Vassorista sen kunnan omistaman maa-alueen yhteydestä, jolla harjoitetaan tällä hetkellä turkiseläinten kasvatusta. Kehittämisjaosto on 22.10.2015 § 48 antanut yhdyskuntarakentamisen lautakunnalle tehtäväksi käynnistää Vassorin tarha-alueen asemakaavoittamisen.

Alueen suunnittelu on mukana myös Mustasaaren kunnan kaavoituskatsauksessa 2017, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 22.2.2017 § 42.

Vöyri

Vöyrin kunta on vuoden 2014 lopulla ostanut noin 14,5 hehtaarin maa-alueen Kärklaxin kylästä kehittääkseen Mustasaaren kunnan kanssa yhteistä tarha-aluetta. Kunnanhallitus on 2.11.2015 § 307 päättänyt, että asemakaavoittaminen yhdessä Mustasaaren kunnan kanssa voidaan käynnistää.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaavalla voi olla huomattavaa vaikutusta
- alueen yrittäjät
- Svenska Österbottens Pälisdjursodlarförening r.f.
- tiekunnat
- kuntien hallintoyksiköt

- muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj

4.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kuntien verkkosivuilla ja kuntien virallisilla ilmoitustauluilla.

4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.11.–22.12.2016. Nähtävilläolona ei saatu mielipiteitä eikä lausuntoja.

Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.–xx.xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot xxxx.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä xx.–xx.xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot xxxx.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

Suunnittelua koskeva ensimmäinen työkokous pidettiin Etelä-Pohjanmaan ely-keskuksessa 27.4.2016. Kokouksessa keskusteltiin ely-keskukselle tehdystä hakemuksesta, joka koski päätöstä YVA-menettelyn tarpeesta. Kokouksessa pohdittiin muun muassa hakemuksessa ilmoitettuja eläinyksiköitä, kaavaprosessia yleensä ja kaava-alueen laajuutta. Työkokouksessa päätettiin, että viranomaiskokous on pidettävä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuuluttamisen yhteydessä, jolloin asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet, selvitystarve sekä vaikutusten arviointi on kuvattu tarkemmin.

Etelä-Pohjanmaan ely-keskuksessa pidettiin viranomaisneuvottelu 19.1.2017. Viranomaisneuvottelussa keskusteltiin yleisesti siitä, mitä täydentäviä selvityksiä ja inventointeja alueella on tarpeen tehdä, sekä hajuhaittoihin, jätevedenkäsittelyyn ja hulevesiin liittyvistä ympäristövaikutuksista. Lisäksi keskusteltiin asemakaava-alueen lähelle Pohjanmaan maakuntakaavassa 2030 ja vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetuista aluevarauksista. Viranomaisneuvottelussa keskusteltiin myös muun muassa vesihuollosta, Hedorna–Kulmajärvi-pohjavesialueesta, rakennusoikeuksista, alueen sijaintiin liittyvistä synergiavaikutuksista, ylijäämämassoista ja ennakkomarkkinoinnista.

Työkokouksia/viranomaisneuvotteluja pidetään kaavaprosessin edetessä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää kotieläintalouden suuryksikön alueen – turkistarhan (ME-1), jätteenkäsittelyalueen (EJ-1), suojaviheralueen (EV) sekä katualueen ja ajo-oikeuksia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan aluevarauksissa on huomioitu suojaetäisyydet läheisiin kiinteistöihin ja kahteen suureen purkuojaan, jotka laskevat Vassorinlahteen.

5.3 Aluevaraukset

Kotieläintalouden suuryksikön alue. Turkistarha (ME-1)

Asemakaavaluonnos sisältää neljä korttelia tähän tarkoitukseen, yhteensä 14 tonttia. Tontille saa rakentaa talousrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 600 m². Annetuille rakennusaloille voidaan sijoittaa varjotaloja ja minkkihalleja. Tonttien kokonaispinta-ala on 35,9198 hehtaaria.

Mustasaaren puolella tällä merkinnällä on varattu yhteensä yhdeksän tonttia kortteleihin 800–802. Neljä tonttia on hyödynnetty täysin, yhdellä tontilla on yksittäisiä rakennuksia ja neljä tonttia on kokonaan rakentamatta. Tonttien kokonaispinta-ala Mustasaaren puolella on 23,6427 hehtaaria. Mustasaaren kunnan omistuksessa olevat kolme rakentamatonta tonttia ovat kokonaispinta-alaltaan 8,0632 hehtaaria.

Vöyrin puolella tällä merkinnällä on varattu yhteensä viisi tonttia. Kaikki tontit ovat rakentamattomia. Tonttien kokonaispinta-ala on 12,3878 hehtaaria.

Jätteenkäsittelyalue (EJ-1)

Alueelle saa sijoittaa kuntien yhteisen lantalan. Lantalan tulee olla tiivispohjainen ja katettu. Lantalan rakennusoikeudeksi on varattu 1 000 k-m². Tähän tarkoitukseen varattu alue on 0,7537 hehtaaria.

Suojaviheralue (EV)

Rakennetun tarha-alueen ja valtatie 8 väliin on varattu tällä merkinnällä noin 100 metriä leveä alue. Alue suojaa liikenteen aiheuttamalta melulta ja häiriöltä. Aluetta ei saa avohakata. Alueen pinta-ala on 2,0355 hehtaaria.

Tie- ja katualueet

Yksityistie Fjärdträskintie on varattu kaduksi noin 680 metrin osuudella. Valtatietä 8 vasten on varattu niin leveä katualue, että risteysaluetta on mahdollista muuttaa. Fjärdträskintien lisäksi uutta katua on varattu Mustasaaren puolelle noin 250 metriä ja Vöyrin puolelle noin 460 metriä.

Nykyisen tarha-alueen ajotiet on Mustasaaren puolella osoitettu kaavassa ajo-oikeuksin (ajo). Katualueeksi on varattu Mustasaaren puolella yhteensä 1,5589 hehtaaria ja Vöyrin puolella yhteensä 0,66 hehtaaria.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Koska nykyinen tarha-alue sisältyy kaava-alueen rajaukseen, merkittävä osa alueesta on jo rakennettu. Kaava-alueen rakentamattomat osat ovat metsämaata, ja alueen hyödyntämisen myötä osa metsästä katoaa, mutta hyödyntäminen ei vaikuta uhanalaisiin biotooppeihin tai suojeltuihin lajeihin. Osa metsästä on jo tällä hetkellä hakattu, eikä alueella ole vanhaa metsää.

Ympärillä olevan metsän kuormituksen vähentämiseksi kaavassa on osoitettu tonteille 15 metriä leveät suojavyöhykkeet ympäröiviä kiinteistöjä vasten. Suojavyöhykkeillä puusto on säilytettävä tai vyöhykkeet on metsitettävä, jos ne ovat tällä hetkellä avohakattuja.

5.4.2 Vaikutukset maaperään ja vesistöihin

Suunnittelussa on huomioitu tarha-alueen valumavesien kulkeutuminen kahteen eri ojaan siten, että lantaloita tai lannan varastointipaikkoja ei saa sijoittaa alle 25 metrin päähän ojista.

Kaava-alueen lounaisosassa on metsäojien muodostama verkosto, jonka vedet laskevat Vassorinlahden kaakkoisosaan. Jos tarha-alueelta johdetaan ravinnepitoista vettä näihin metsäojiin, vedet laskevat Vassorinlahden reheviin kaislikkovyöhykkeisiin. Kaislikkovyöhykkeet toimivat eräänlaisina puhdistamoina, sillä kaislojen juuristot sitovat etenkin fosforia, ja näin ollen Vassorinlahteen päätyvän veden pitäisi olla suhteellisen puhdasta. Koska vesi ei laske Vassorinlahden kaakkoiskulmaan mitään varsinaista uomaa pitkin, puhdistusteho on parempi.

Ravinteiden kulkeutuminen maaperään ja vesistöihin sekä epäsuorat päästöt Natura 2000 -alueelle eli Vassorinlahteen tai Hedorna–Kulmajärvi-pohjavesialueelle halutaan estää salaojituksella, ympärysojilla ja virtsan kokoojakaivoilla. Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen alue hulevesien johtamiseen ja ympärysojien sijoittamiseen (w-1).

Muun muassa vesien käsittelyä ja ojia koskevat eri näkökulmat niin toteuttamisen kuin seurannankin osalta käsitellään tarkemmin kunkin elinkeinonharjoittajan ympäristöluvassa.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen lähiympäristössä ei ole pysyvää asutusta. Lähin asuintalo sijaitsee 0,9 kilometrin päässä kaava-alueesta. Kaava-alueen toteuttaminen ei aiheuta vaikutuksia pysyvälle asutukselle.

Asemakaavan mukainen rakentaminen tukee alueen nykyistä toimintaa ja maankäyttöä. Maatyöt ja rakentaminen tulee keskittää niihin ajanjaksoihin, jolloin toiminnalle ei aiheudu häiriötä uudisrakentamisen äänistä kuten vilkkaammasta liikenteestä, räjäytyksistä ja muusta melusta.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan toteuttamisen myötä sekä henkilöautoliikenne että raskas liikenne alueelle lisääntyy. Liikenne lisääntyy arvion mukaan seuraavasti:

	Nykytilanne	Suunniteltu, yhteensä
Kevyt liikenne (pakettiautot)	12 ajoneuvoa/vrk	44 ajoneuvoa/vrk
Raskas liikenne (rehu ym.)	3 ajoneuvoa/vrk	10 ajoneuvoa/vrk
Lantakuljetukset	900 m ³ /vuosi	4 400 m ³ /vuosi

Liikenteen lisääntyminen merkitsee myös sitä, että liittymä alueelle valtatieltä 8 kuormittuu aiempaa enemmän. Asemakaavassa varataan riittävän leveä katualue valtatielle 8 saakka, mikä mahdollistaa liittymän muutostyöt ja siirtämisen lähemmäksi Vassorinlahtea. Liittymän siirtäminen voi tulla ajankohtaiseksi, jos alueen toteuttaminen etenee nopeassa tahdissa ja jos valtatieparantamista osuudella Vassorinlahti–Kärklax ei voida toteuttaa yhtä nopeasti.

Liikenteen lisääntyminen ei vaikuta mainittavasti alueen sisäiseen liikenteeseen.

5.4.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla luodaan turkistarhausalan elinkeinonharjoittajille mahdollisuuksia sijoittua alueelle sekä annetaan alueella jo oleville elinkeinonharjoittajille mahdollisuuksia toiminnan laajentamiseen.

Pitkällä aikavälillä alueen toteuttamisen toivotaan tuovan kuntiin verotuloja.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*. Kaavamääräykset käyvät ilmi asemakaavakartasta.

5.6 Nimistö

Alueen suunnitteleminen merkitsee, että alueelle muodostetaan kolme uutta katua. Yksityistie Fjärdträskintie, joka muuttuu osittain kaduksi, säilyttää nimensä. Mustasaaren puolelle rakennettavan kadun ehdotetaan olevan Siniketuntie ja Vöyrin kunnan puolelle rakennettavan kadun ehdotetaan olevan Hopeaketuntie.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kummankin kunnan kunnanvaltuustossa ja kaava on saanut lainvoiman. Kunnallistekniikan rakentaminen voidaan aloittaa kuntien kunnanvaltuustojen hyväksymien investointiohjelmien mukaisesti.

Kaava-alueella toimintaa ohjaavat kunkin elinkeinonharjoittajan ympäristöluvat.

Mustasaassa 19.10.2017

Mustasaaren kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Barbara Påfs

Kaavoittaja

Martina Bäckman