



**KORSHOLMS KOMMUN  
MUSTASAAREN KUNTA**



**VÖRÅ KOMMUN  
VÖYRIN KUNTA**

## Vassorin tarha-alueen asemakaava



### *KAAVASELOSTUS*

Mustasaaren kunnan kaavoitusosasto

Luonnos 19.10.2017

Ehdotus 16.8.2018

Asemakaava hyväksytty Mustasaaren kunnanvaltuustossa 7.3.2019 § 17

Asemakaava hyväksytty Vöyrin kunnanvaltuustossa 14.3.2019 § 9

## Sisällys

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                            | <b>2</b>  |
| 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         |
| <b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>                                          | <b>3</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet                                          | 3         |
| 2.2 Asemakaava                                                      | 4         |
| 2.3 Asemakaavan toteutus                                            | 4         |
| 2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset                                   | 4         |
| <b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                         | <b>4</b>  |
| 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        |
| <b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                    | <b>22</b> |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen   | 22        |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö                                     | 23        |
| 4.2.1 Osalliset                                                     | 23        |
| 4.2.2 Vireilletulo                                                  | 23        |
| 4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus           | 23        |
| 4.2.4 Viranomaisyhteistyö                                           | 31        |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet                                          | 31        |
| 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset           | 32        |
| <b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>                                   | <b>33</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne                                                  | 33        |
| 5.1.1 Mitoitus                                                      | 33        |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen           | 33        |
| 5.3 Aluevaraukset                                                   | 33        |
| 5.4 Kaavan vaikutukset                                              | 34        |
| 5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön                    | 34        |
| 5.4.2 Vaikutukset maaperään ja vesistöihin                          | 35        |
| 5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön                          | 35        |
| 5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen                                     | 36        |
| 5.4.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset                           | 36        |
| 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset                                   | 36        |
| 5.6 Nimistö                                                         | 36        |
| <b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>                                | <b>37</b> |
| 6.1 Toteutuksen seuranta                                            | 37        |

## 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.                                                                                           |
| 1.11.2017 § 192   | Mustasaaren kunnan yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.        |
| 15.11.2017 § 22   | Vöyrin kehitys- ja kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.                          |
| 21.11.–20.12.2017 | Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.                                                                                                               |
| 29.8.2018 § 146   | Mustasaaren kunnan yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.                                            |
| 17.9.2018 § 23    | Vöyrin kunnan kehitys- ja kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.                                                       |
| 21.9.–22.10.2018  | Asemakaavaehdotus oli nähtävillä.                                                                                                               |
| 12.12.2018 § 223  | Mustasaaren kunnan yhdyskuntarakentamisen lautakunta hyväksyi asemakaavan.                                                                      |

|                |                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|
| 21.1.2019 § 27 | Mustasaaren kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.                |
| 31.1.2019 § 4  | Vöyrin kunnan kehitys- ja kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaavan. |
| 4.3.2019 § 41  | Vöyrin kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.                     |
| 7.3.2019 § 17  | Mustasaaren kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.               |
| 14.3.2019 § 9  | 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 muutostojenpiteiden 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

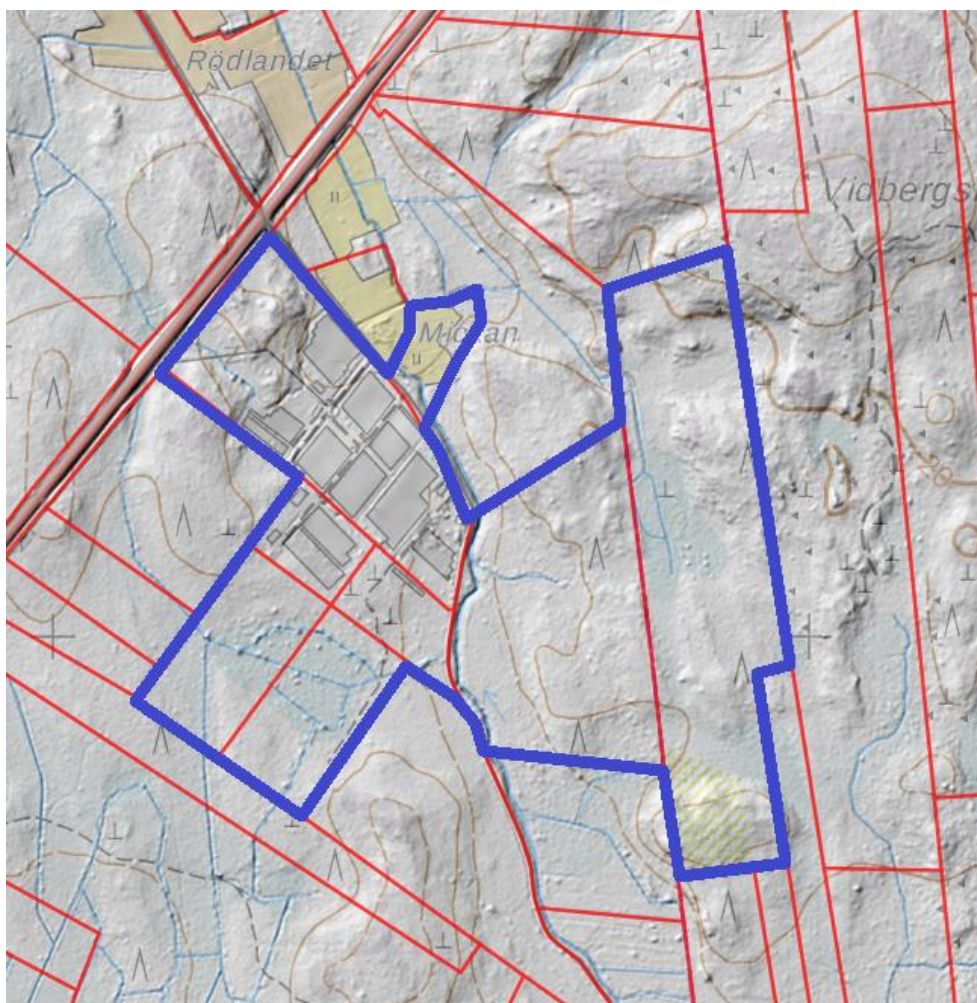
### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 41,5 hehtaarin kaava-alue sijaitsee Kokkolantien, valtatie 8, kaakkoispuolella. Valtatieltä alueelle johtaa yksityistie Fjärdträskintie, joka 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, ja lisäksi alueella on pieni peltoalue. 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.

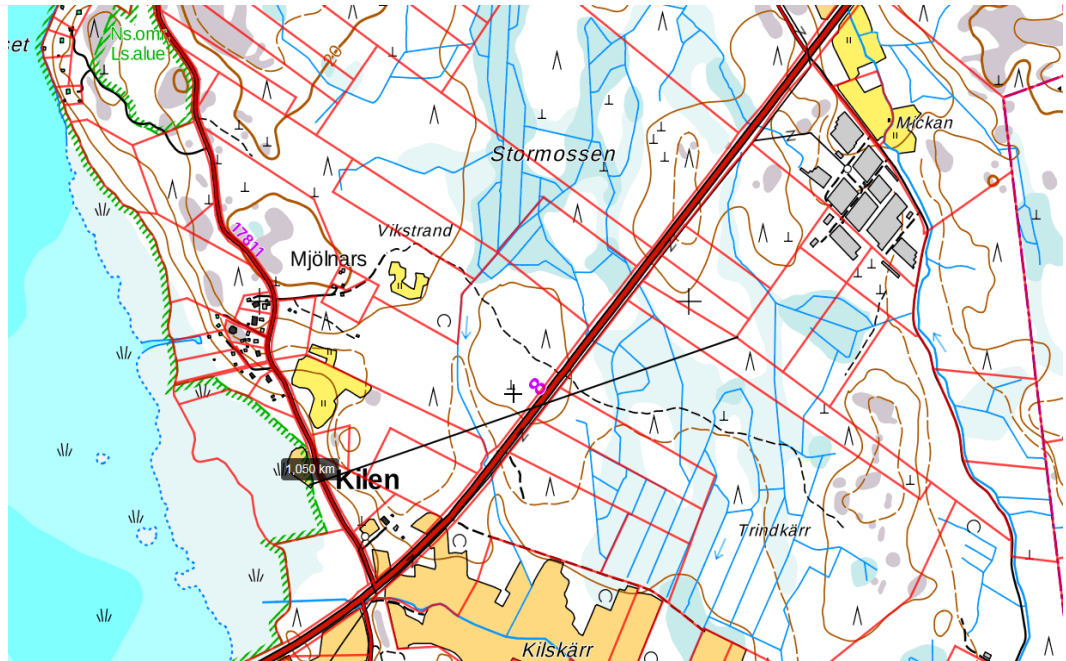
### 3.1.2 Luonnonympäristö

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).



### 3.1.4 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.

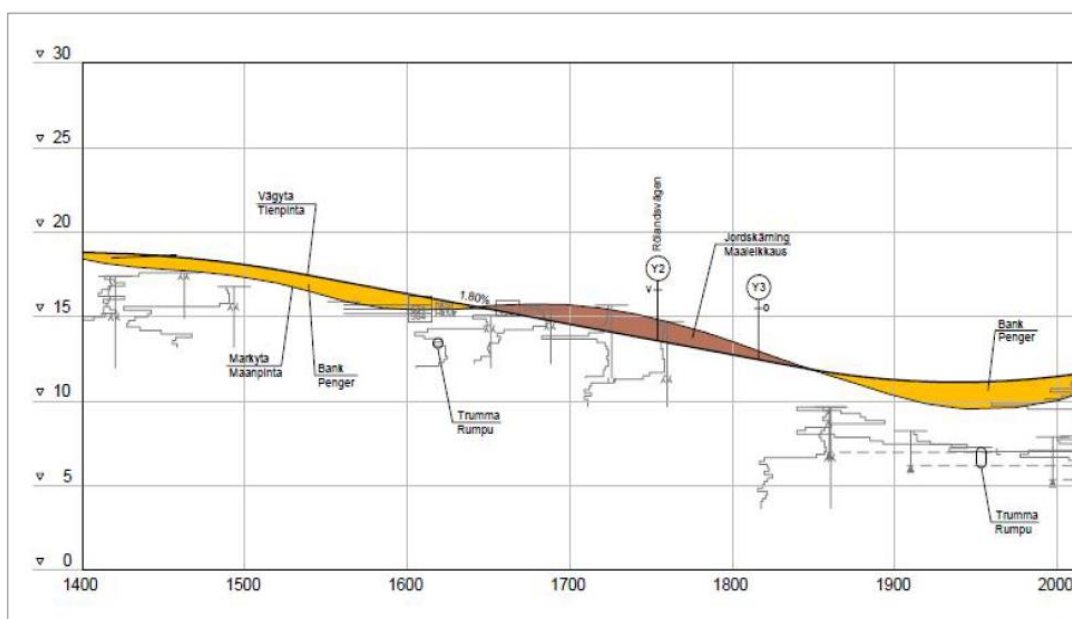
Valtatielle 8 ollaan parhaillaan laatimassa tiesuunnitelmaa noin 7 kilometrin osuudelle välillä Vassor–Kärklax. Tieosuudelle rakennetaan keskikaiteelliset ohituskaistat rinnakkain. Ohituskaistojen rakentaminen edellyttää muun muassa yksityisteiden sekä maa- ja metsätalousteiden ja niiden liittymien järjestelyjä.

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.

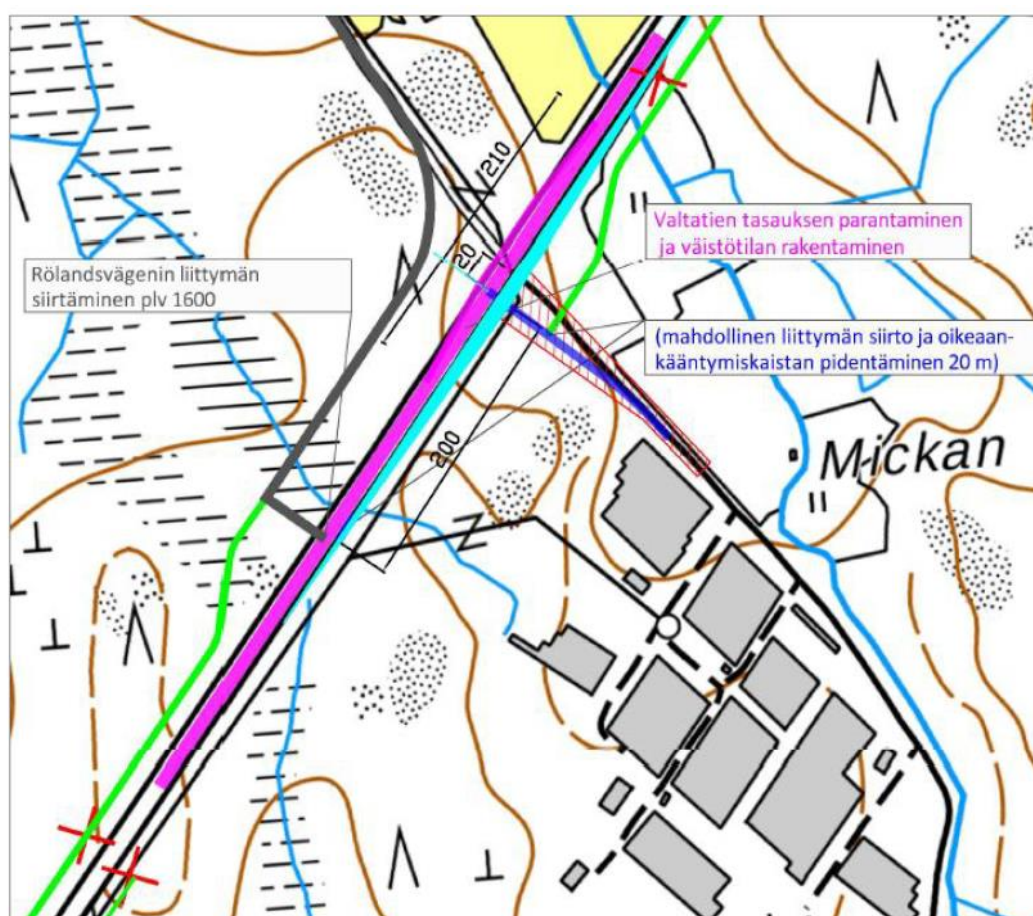
Liikenneselvityksessä on nostettu esiin tiesuunnitelmassa olevat tarha-alueen liittymäaluetta koskevat toimenpide-ehdotukset. Tiesuunnitelmassa on mainittu yhtenä toimenpiteenä valtatie tasauksen leikkaaminen ja nostaminen Fjärdträskintien risteyksestä Vaasan

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 Fjärdträskintien liittymän siirto, mikäli tiesuunnitelmassa esitetty toimenpide (kuva 12) jäisi jostain syystä toteuttamatta tai sen toteutuminen viivästyisi.

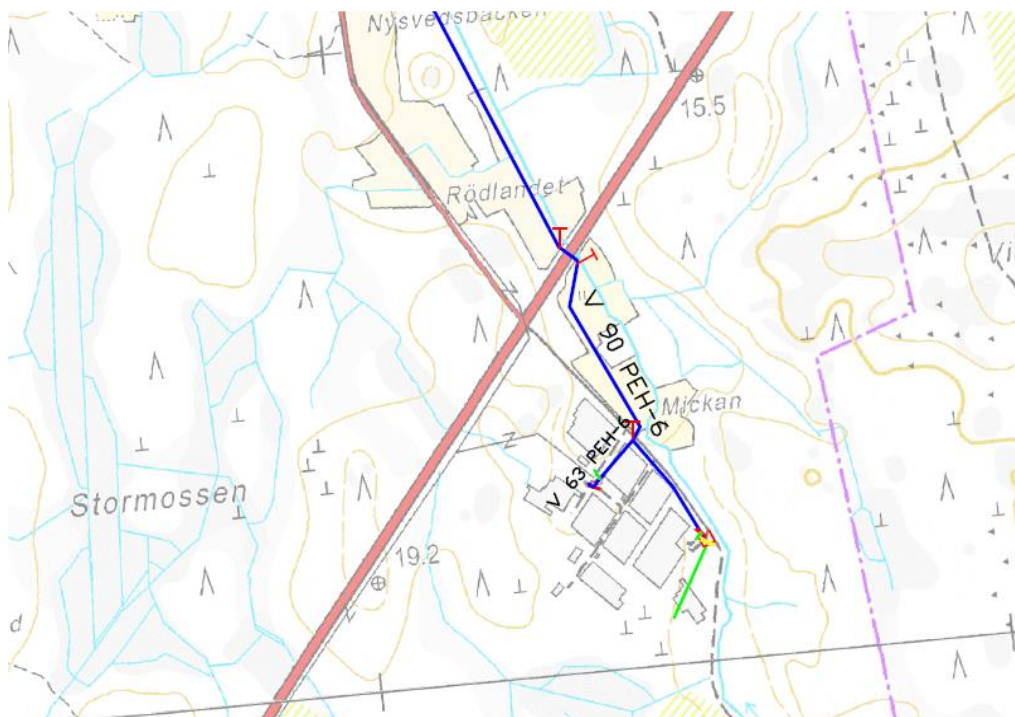
### 3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

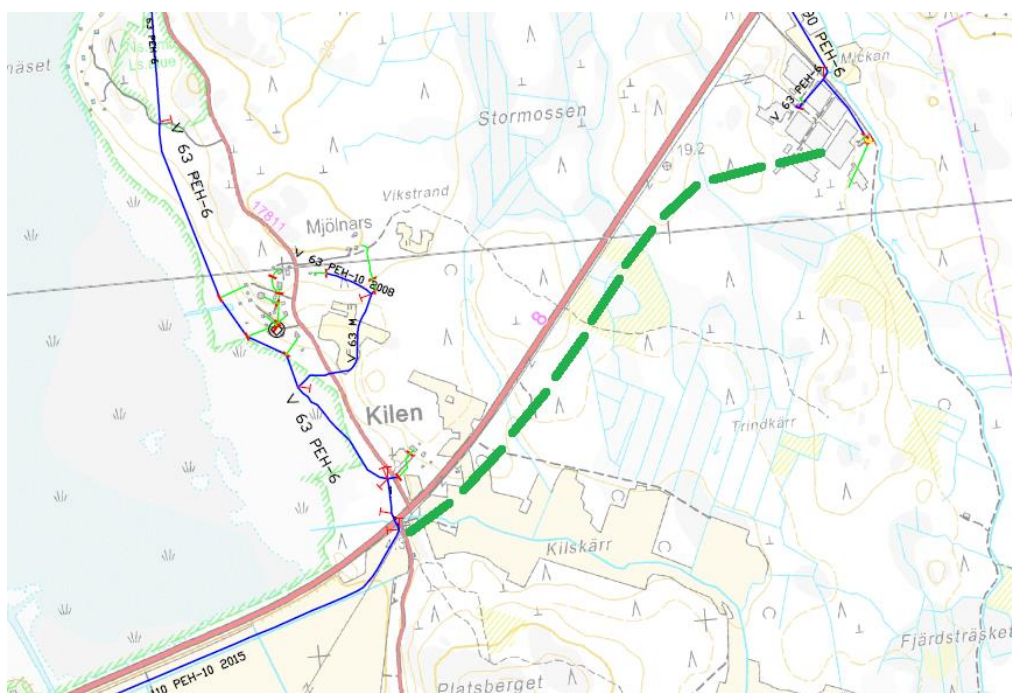
### 3.1.7 Tekniset palvelut

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.



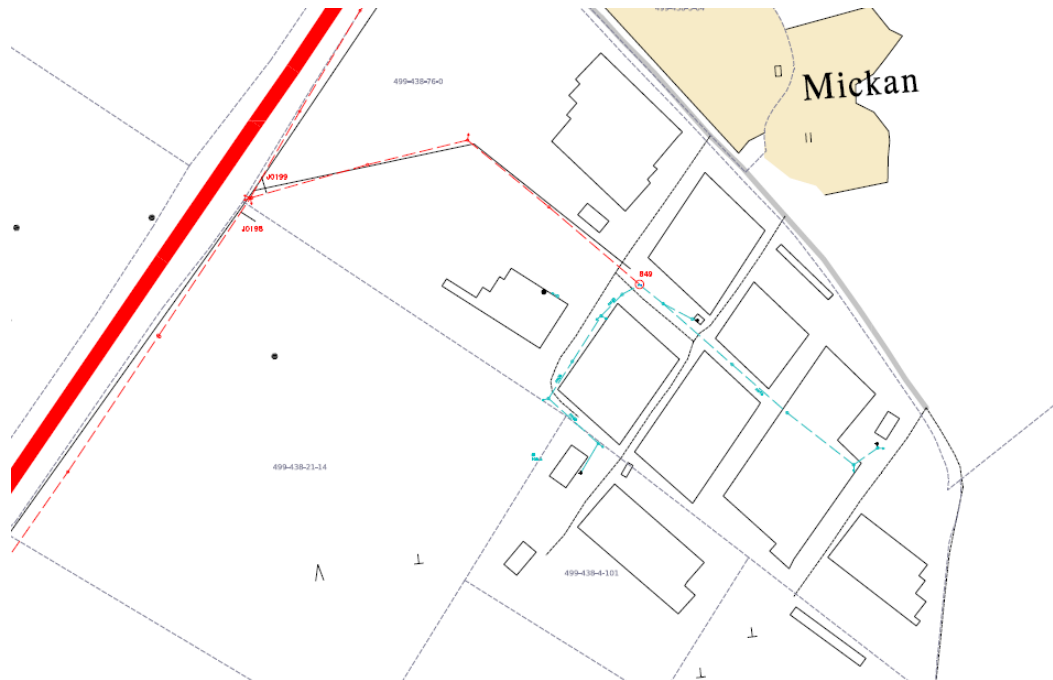
Kuva 14. Nykyinen vesijohto alueelle.



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.

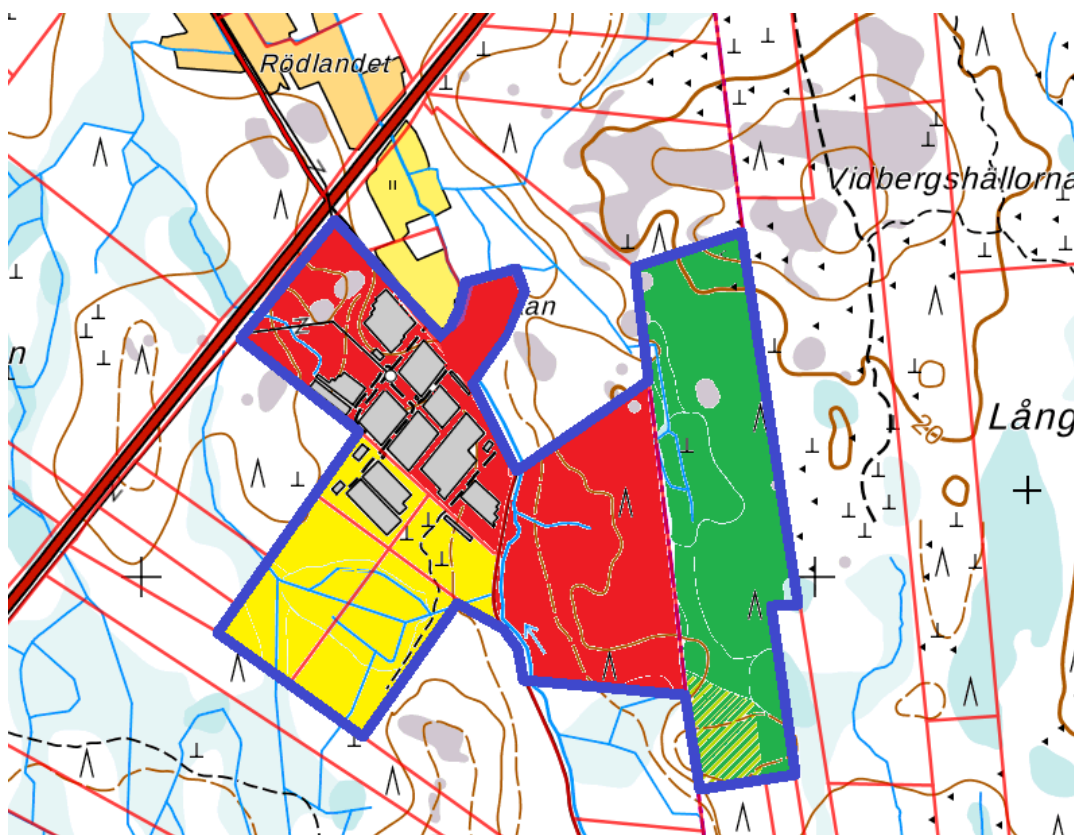
### 3.1.8

#### 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 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Tavoitteet on ryhmitelty seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Selvitys valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisesta asemakaavassa:

*Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*

Alueidenkäytöllä halutaan edistää kaupungin ja maaseudun välistä vuorovaikutusta. Toimivan aluerakenteen yhtenä tärkeänä tekijänä on seudun kehittäminen hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena.

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.

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

*Tehokas liikennejärjestelmä*

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 väistötila liikenneturvallisuuden parantamiseksi tarha-alueen liittymässä.

*Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*

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

*Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*

Alueidenkäytössä huolehditaan luonto- ja kulttuuriympäristöjen säilymisestä. 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.

#### Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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

#### **Pohjanmaan maakuntakaava 2030**

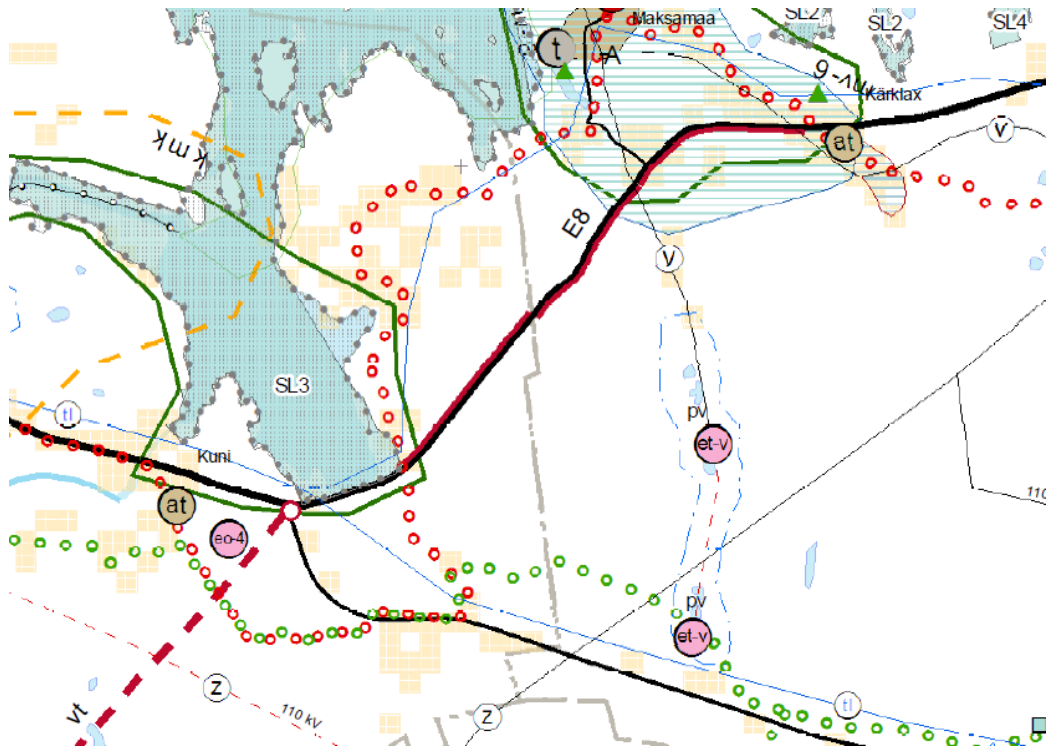
Pohjanmaan maakuntakaava 2030 vahvistettiin ympäristöministeriössä 21.12.2010. Maakuntakaava sisältää maakunnan tai sen osa-alueiden alueidenkäytön yleissuunnittelun. Maakuntakaava korvaa kaikki alueella voimassa olevat seutuvaihekaavat.

Maakuntakaava sisältää seuraavat asiakokonaisuudet:

- maakunnan keskeiset kehittämisen kohdealueet
- tarkoituksenmukaisen alue- ja yhdyskuntarakenteen edellyttämät maankäyttövaraukset
- ympäristön ja talouden kannalta kestävät 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.

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.



Tavoitteena on hyväksytty kaava vuonna 2018/2019. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.

### **Yleiskaava**

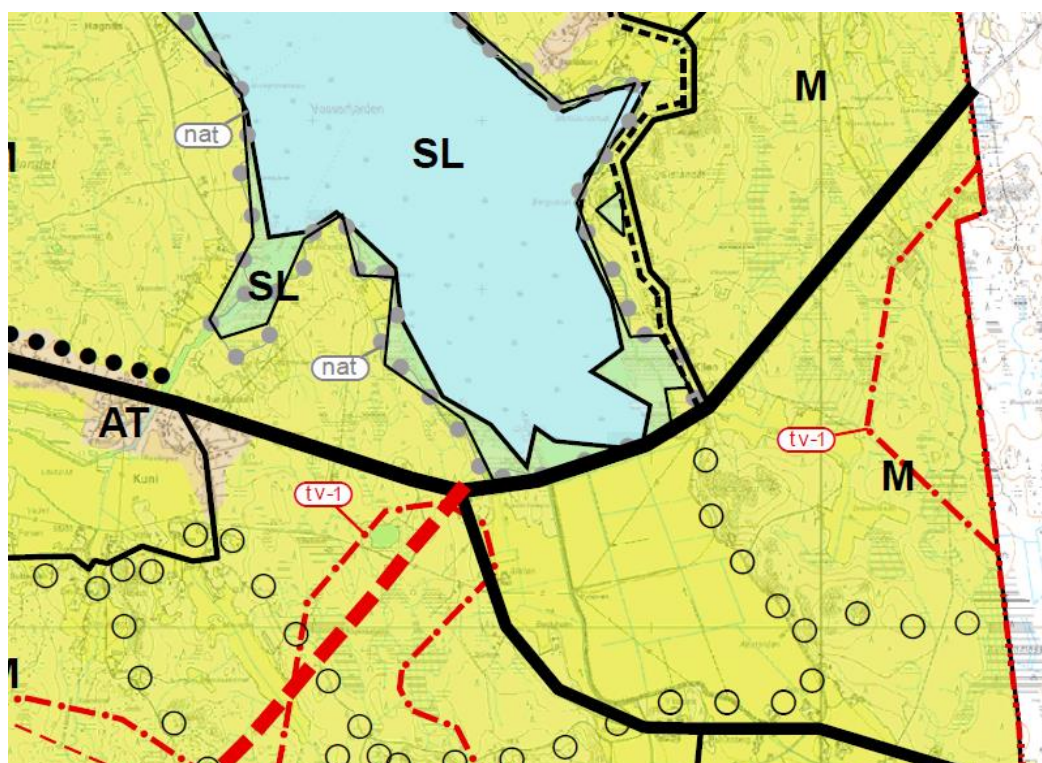
Alueelle ei ole laadittu osayleiskaavaa.

### **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 kyliä, 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.



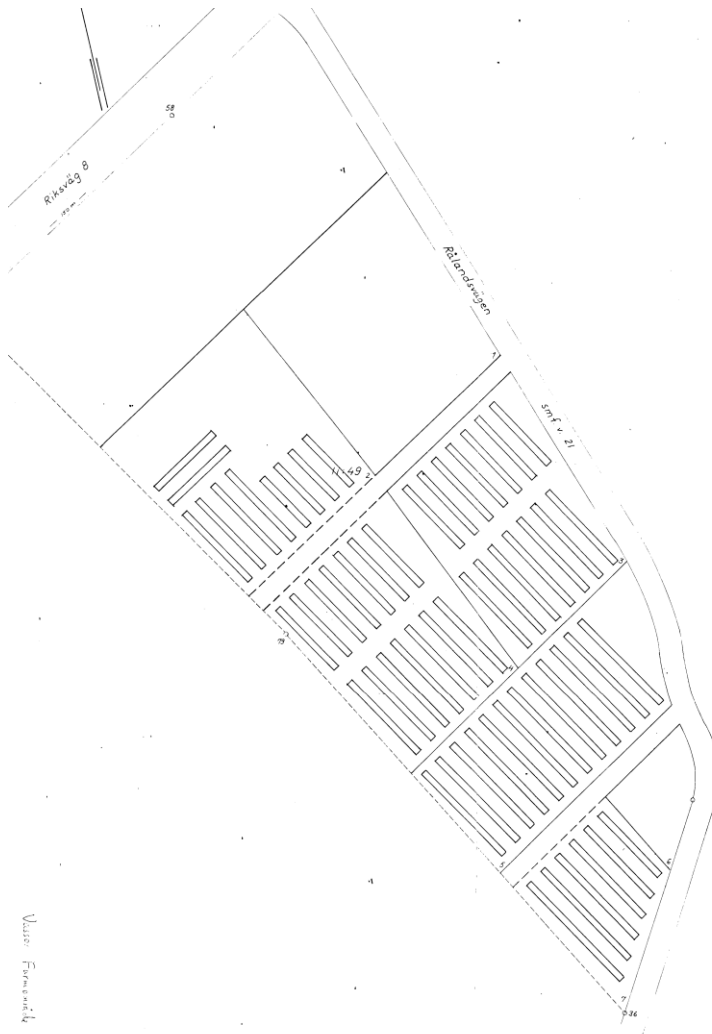
Kuva 21. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

### **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 22. 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 kaavoituspäällikkö 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 Pälstdjursodlarförening 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. Nähtävilläoloaikana ei saatu mielipiteitä eikä lausuntoja.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.11.–20.12.2017. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Pohjanmaan liitolta ja ely-keskukselta. Viranomaiset ovat antaneet saman lausunnon molemmille kunnille.

Lisäksi saatiin lausunnot kuntien hallintoyksiköiltä: Mustasaarella rakennuslautakunnalta, ympäristöjaostolta ja elinkeinoneuvostolta sekä Vöyrillä tekniseltä lautakunnalta.

#### **Lausunnot koko kaava-alueesta:**

**Vaasan Sähköverkko Oy** on todennut lausunnossaan, että luonnoksessa on otettu hyvin huomioon muuntamoiden rakentamistarve ME-1-alueille ja että alueelle tarvitaan 2–3 uutta muuntamo. Vaasan Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

*Vastine: Todetaan. Ei aiheuta toimenpiteitä.*

**Pohjanmaan pelastuslaitos** on huomauttanut lausunnossaan, että alue sijaitsee syrjässä, joten tulipalo saattaa kehittyä pitkälle ennen kuin se huomataan. Tästä syystä rakentamista tulee ohjata niin, että tontin rajalla olevien rakennusten etäisyys toisiinsa on vähintään 12 metriä ja korttelialuerajalla tätäkin enemmän.

*Vastine: Tonttien välisiä rakennusaloja täydennetään ohjeellisilla rakennusaloilla, joiden väliin jätetään 12 metriä. Rakennusalat ilmoitetaan ohjeellisina siltä varalta, että sama elinkeinonharjoittaja perustaa toimintansa useammalle vierekkäin sijaitsevalle tontille. Jos rakennusalat ovat määrääviä, rakentamista ei voida toteuttaa yhtä joustavasti.*

**Pohjanmaan liitto** on todennut lausunnossaan, että maakuntakaavassa 2040 on yhtenä teemana alkutuotanto, johon sisältyy myös turkiseläintuotanto. Pohjanmaan liitto on tehnyt maakuntakaavaa varten kartoituksen, jonka mukaan asemakaava-alue soveltuu sijainniltaan hyvin turkistarhaukselle. Turkistarha-alueita ei kuitenkaan osoiteta maakuntakaavassa kuntien ja asiantuntijoiden kanssa käytyjen keskustelujen perusteella.

Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Pohjanmaan liiton mielestä on hyvä, että turkistarha-alueet keskitetään, koska tällaisissa keskittymissä on mahdollista saada hoidettua asianmukaisesti myös vesi- ja jätehuolto.

*Vastine: Todetaan. Ei aiheuta toimenpiteitä.*

**Ely-keskus** on todennut lausunnossaan, että asemakaavan tarkoituksena on muodostaa melko suuri keskitetty tarha-alue, jonka ympäristövaatimukset tulisi arvioida täysimääräisen käyttöasteen pohjalta. Koko alueen hyödyntäminen turkistarhaukseen saattaa edellyttää yhteispuhdistamon toteutusta, jolle asemakaavassa tulisi osoittaa erillinen tilavaraus tai huomioda sen tilatarve jätteenkäsittelyalueen (EJ-1) yhteydessä. Puhdistamotarve ja sen edellyttämä tilavaraus on syytä selvittää asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaiheen yhteydessä tulee myös selkeyttää w-1-merkinnän sisältöä ja toteutusta. Kaavaselostuksen pohjalta jää epäselväksi, onko w-1-alue tarkoitettu puhtaiden hulevesien imeyttämiseksi vai liittyykö se myös tarhan jätevesien puhdistukseen. Samoin lannan varastointipaikkaa koskevasta määräyksestä ei ilmene, toimiiko se varsinaisena lantana tarhojen tai EJ-1-alueen yhteydessä vai muussa tarkoituksessa.

Ely-keskus huomauttaa, että asemakaavassa on lisäksi hyvä antaa määräykset alueen tai yksittäisten tarhojen aitaamisesta, laajentaa käyttötarkoitusta koskemaan myös kettuhalleja (ME-1) sekä tarkentaa istutettavan alueenosan (sp) käyttöä koskevaa määräystä (esimerkiksi alueen osa, jonka puusto tulee säilyttää tai hoitaa puuvaltaisena).

Ely-keskus on kommentoinut myös EV-aluetta ja osuudelle Vassorinlahti–Kärklax laadittavaa tiesuunnitelmaa. Tiesuunnitelmassa esitetään, että 30 metriä leveä tiealue tien keskilinjasta katsottuna pidetään vapaana kasvustosta, mikä parantaa liikenneturvallisuutta, sillä

tieosuudella tapahtuu erittäin paljon hirvionnettomuuksia. Suojaviheralueen (EV) aluevaraus, jonka lisäys kieltää avohakkuun, on näin ollen ristiriidassa tiesuunnitelman toimenpide-ehdotuksen kanssa. Tästä syystä ely-keskus ehdottaa, että EV-alue alkaa vasta 30 metrin päässä valtatie keskilinjasta ja kaava-alueen raja siirretään alkamaan EV-alueen rajalta tai että valtatie 8 sisällytetään asemakaavaan tiealueena.

*Vastine: Ehdotusvaihetta varten EJ-1-alueen varausta on siirretty ja laajennettu. Varaus on siirretty alueelle, joka soveltuu tarkoitukseen paremmin. Suunniteltu toiminta ei alueen sijainnin ja saavutettavuuden kannalta aiheuta häiriötä alueen tuotantoeläimille. Lisäksi kaavamerkintään on tehty lisäys, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa mekaanisia ja kemiallisia kuivatusvesien puhdistuslaitteita. EJ-1-alueen mekaanisten/kemiallisten puhdistuslaitteiden on ensisijaisesti ajateltu palvelevan jo rakennettua aluetta.*

*EJ-1-alueen lisäksi Fjärdträskintien itäpuolella olevien rakentamattomien tonttien yhteyteen on varattu myös EJ-2-alue. Aluevaraus on tehty mahdollisia tulevia, kuivatusvesien mekaanisia/kemiallisia puhdistustarpeita silmällä pitäen. Tällä hetkellä uusia turkistarhoja rakennettaessa puhdistusmenetelmät ovat niin tehokkaita, että lisälaitteita kuivatusvesien puhdistamiseen ei tarvita. Aluevaraus on tehty mahdollisten tulevien lakimuutosten varalta.*

*W-1-merkintää on muotoiltu uudelleen ehdotusvaihetta varten, ja merkintä koskee puhtaiden hulevesien imeyttämistä ja johtamista. Ehdotusvaihetta varten on lisätty kaavamerkintä w-2, puhdistettavien hulevesien johtamisen ja imeyttämisen ojien ja altaiden sarjan ohjeellinen osa-alue. W-1-merkintä on osoitettu uusille tonteille, kun taas w-2-merkintä on osoitettu jo rakennetulle alueelle. Lantaloiden asemakaavamääräystä on tarkennettu ehdotusvaihetta varten. Samoin EJ-1-alueen kaavamerkintää on tarkennettu. Kaavassa on annettu erillinen kaavamääräys ympärysojasta.*

*Ehdotusvaihetta varten on muotoiltu kaavamääräys tonttien aitaamisesta. ME-1-merkintää täydennetään niin, että alueelle on mahdollista rakentaa myös kettuhalleja. Ehdotusvaihetta varten on tarkennettu merkintää puuston säilyttämisestä/istuttamisesta (sp). Mitä tulee EV-alueeseen ja sen rajaukseen valtatie 8 vasten, kaava-alueen rajausta muutetaan luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen siirryttäessä. EV-alueen ja näin ollen myös kaava-alueen rajausta on tarkistettu siten, että se alkaa 30 metrin päässä valtatie keskilinjasta.*

### **Mustasaaren kunnan lausunnot:**

**Mustasaaren kunnan rakennuslautakunta** on antanut lausuntonaan, että se puoltaa asemakaavaluonnosta seuraavin kommentein: Fjärdträskintie suunnitellaan niin, että liittymästä valtatielle 8 saadaan turvallinen. Tienrunkoa korotetaan turvallisuuden varmistamiseksi. Ympäristönäkökohdat ovat tärkeitä. Ojiin päätyvät valumavedet sekä suoja-alueet metsänomistajien maita vasten on huomioitava. Verrattain isojen tarhatonttien raivauksesta syntyy suuria määriä erilaista ainesta, minkä vuoksi kaavaan voitaisiin sisällyttää läjityspaikka. Yhteisen lantalan rakentamista ja käyttöä tulee selkeyttää tarha-alueen käytön sujuvoittamiseksi.

*Vastine: Kaavassa on osoitettu noin 50 metriä leveä tiealue valtatie 8 liittymään. Leveä tiealue mahdollistaa paremmat liikennejärjestelyt ja parantaa siten myös liikenneturvallisuutta valtatie 8 liittymässä.*

*Kaavaa täydennetään ehdotusvaihetta varten kahdella hulevesien käsittelyä koskevalla merkinnällä. W-1-merkintä osoitetaan uusille tonteille ja w-2-merkintä jo rakennetulle alueelle. Lisäksi EJ-1-alueen määräykseen on lisätty mahdollisuus rakentaa mekaanisia ja kemiallisia kuivatusvesien puhdistuslaitteita. Lisäksi kaavassa on osoitettu vielä yksi EJ-alue, EJ-2. Viereiset metsäkiinteistöt huomioidaan osoittamalla tonteille 15 metriä leveä suoja-alue (sp), jolla puusto on säilytettävä tai jolle on istutettava puita. Ehdotusvaihetta varten sp-merkintää on täydennetty niin, että alueelle saa sijoittaa puhtaita ylijäämämassoja. Ylijäämämassat on tasoitettava ja alue on metsitettävä puuistutuksin.*

*Ehdotusvaihetta varten on tarkennettu yhteisen lantalan merkintää. Vielä tässä vaiheessa ei ole selvillä, miten yhteisen lantalan rakentaminen ja kunnossapito hoidetaan. Toteuttaminen riippuu myös elinkeinonharjoittajien kiinnostuksesta, koska myös omalle tontille on mahdollista sijoittaa lantala.*

**Länsirannikon ympäristöyksikkö** on antanut lausuntonaan, että EJ-1-alueen merkintä voitaisiin muotoilla uudelleen niin, että se ei mahdollista tulkintaa, että kunta vastaa toiminnasta, koska näin ei ole. Kaavaselostuksesta voisi myös käydä ilmi, että tarhaajien on mahdollista sijoittaa lantala omalle tontilleen. Lisäksi ympäristöyksikkö on kommentoinut, että valumavesien (kemialliseen) puhdistukseen tulee varata tilaa uuden alueen mahdollista tulevaa tarvetta varten. Nykyisten tarhojen valumavedet edellyttävät puhdistusta jo tällä hetkellä.

Tarhojen epäpuhtaita valumavesiä ei saa päästää ympärysojaan. Ympärysoja estää ympäristön hulevesien valumisen tarha-alueelle.

Tarha-alueen uuden ja vanhan osan valumavedet on hyvä pitää erillään mahdollisuuksien mukaan, sillä niillä on eri puhdistustarpeet.

Sosiaalirakennusten jätevedet tulee käsitellä talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetun valtioneuvoston asetuksen (157/2017) mukaisesti. Tarhat tulee aidata. Lopuksi Länsirannikon valvontalautakunta huomauttaa, että tarhoilla, jotka ovat luvanvaraisia ympäristönsuojelulain nojalla, on oltava voimassa oleva ympäristölupa ennen toiminnan aloittamista. Ympäristöluvassa asetetaan tarkempia ehtoja esimerkiksi lannan ja hulevesien käsittelystä. Pienemmille tarhoille, jotka eivät tarvitse ympäristölupaa, asetetaan samat toiminnan perusvaatimukset kuin luvanvaraisille tarhoille.

*Vastine: Ehdotusvaihetta varten EJ-1-alueen merkintää on muotoiltu uudelleen ja selkeytetty. Lantalan kaavamääräystä on myös muotoiltu uudelleen niin, että määräyksestä käy selkeämmin ilmi, että se koskee lannan varastointipaikkoja tonteilla. Lisäksi kaavaselostuksessa on selvennetty, että omalle tontille on mahdollista sijoittaa lantala.*

*Mahdollisia tulevia tarpeita varten Fjärdträskintien itäpuolelle on varattu EJ-2-alue. Alueelle saa rakentaa mekaanisia ja kemiallisia kuivatusvesien puhdistuslaitteita. Olemassa olevien tarhatonttien osalta kuivatusvesien puhdistus on osoitettu EJ-1-alueelle.*

*Sosiaalirakennusten jätevesiä koskevaa määräystä on muotoiltu uudelleen ehdotusvaihetta varten. Jätevedet on kaavamääräyksen mukaan hoidettava voimassa olevan asetuksen vaatimukset täyttävällä tavalla. Ehdotusvaihetta varten kaavaan on lisätty myös kaavamääräys tarhatonttien aitaamisesta.*

**Mustasaaren kunnan elinkeinoneuvosto** on antanut lausuntonaan, että se puoltaa asemakaavaluonnosta.

*Vastine: Todetaan. Ei aiheuta toimenpiteitä.*

### **Vöyrin kunnan lausunnot:**

**Vöyrin kunnan tekninen lautakunta** on kirjoittanut lausunnossaan yleisesti kaava-alueen aluevarauksista ja tieverkosta. Lautakunnalla ei ole mitään huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Teknisen lautakunnan lausunto ei edellytä kaavaratkaisun muuttamista.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 21.9.–22.10.2018. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Elisa Oyj:ltä, Vaasan Sähköverkko Oyj:ltä, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Pohjanmaan liitolta ja ely-keskukselta.

Lisäksi saatiin lausunnot kuntien hallintoyksiköiltä: Mustasaaren rakennuslautakunnalta ja ympäristöjaostolta sekä Vöyrin tekniseltä lautakunnalta ja rakennus- ja ympäristölautakunnalta.

### **Lausunnot koko kaava-alueesta:**

**Elisa Oyj** on antanut lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden ympärille tulee jättää riittävä suojaetäisyys. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään asemakaavan vuoksi, Elisa Oyj ei vastaa siirroista aiheutuvista kustannuksista.

*Vastine: Alueella olevien Elisa Oyj:n ilmajohtojen ympärille on varattu asemakaavaehdotuksessa johtokäytävä, joten Elisa Oyj:n tarpeet on otettu huomioon*

**Vaasan Sähköverkko Oy** antaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

*Vastine: Todetaan. Ei aiheuta toimenpiteitä.*

**Pohjanmaan pelastuslaitos** on todennut lausunnossaan, että sen esittämät mielipiteet asemakaavaluonnoksesta on otettu huomioon ehdotusvaiheessa. Lisäksi pelastuslaitos toteaa, että kaavakartasta puuttuu ”ohjeellisen alueen” merkintä. Muilta osin pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa

*Vastine: Kaavakarttaa täydennetään ”ohjeellisen alueen” kaavamerkinnällä.*

**Pohjanmaan liitto** on todennut lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta

*Vastine: Todetaan. Ei aiheuta toimenpiteitä.*

**Ely-keskus** on todennut lausunnossaan, että sen esittämät mielipiteet asemakaavaluonnoksesta on otettu huomioon ehdotusvaiheessa. Ely-keskus haluaa kuitenkin painottaa seuraavia asioita: Alueen toteutuksessa tulee huomioida tarha-alueen kautta kulkevan ojan tulvimisriski ja siihen varautuminen joko alueen rakennustapaohjeissa tai kaavoituksen yhteydessä. Samoin voi olla tarpeellista selvittää kaksinkertaisen ympärysojituksen toteutustapaa, jossa ulkopuolisten vesien pääsy tarha-alueelle estetään ulommalla ympärysojituksella. Tarha-alueen kuivatusvedet puolestaan johdetaan sisempään ympärysojitukseen ja edelleen vesienkäsittelyyn. Uusien tarhojen osalta, missä käytetään vesitiiviitä lanta-alustoja, tarha-alue salaojitetaan, jolloin puhtaat hulevedet voidaan johtaa ympärysojaan.

*Vastine: Asemakaavassa on osoitettu hulevesien johtamisen ja imeyttämisen ojien ja altaiden sarjan ohjeellisia osa-*

alueita. Kaavamääräyksellä hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä tonteilla niin, että purkuojaan johdettava hulevesimäärä on mahdollisimman pieni. Kyseisellä purkuojalla on suuri vaikutusalue ja useita sivuhaaroja. Vassorinlahdesta katsottuna purkuojan kaksi alinta kilometriä on perattu muutama vuosi sitten. Vielä nykyäänkin Vassorin kylässä ilmenee tulvaongelmia keväisin muun muassa huonon virtaaman ja liian pienten tierumpujen vuoksi. Mustasaaren kunnan ja Vöyrin kunnan tulee osallistua purkuojan perkaus- ja kunnossapitokustannuksiin vaikutusalueen osuuden mukaan. Kunnat voivat tarpeen mukaan ryhtyä perkaustoimenpiteisiin valunnan varmistamiseksi.

Asemakaavamääräysten mukaan on rakennettava ympärysoja. Se, toteutetaanko käytännössä yksi vai kaksi ojaa, riippuu tapauksesta, koska maasto-olosuhteet vaihtelevat voimakkaasti eri alueilla. Ympäristölupahakemuksen yhteydessä voidaan selvittää tarkemmin ympärysojien muotoa ja toteutusta.

### **Mustasaaren kunnan lausunnot:**

**Mustasaaren kunnan rakennuslautakunta** on todennut lausunnossaan, että lautakunnan aiemmat kommentit kaavaluonnoksesta on huomioitu ehdotusvaiheessa, ja lautakunta yhtyy asemakaavaehdotukseen kokonaisuudessaan.

*Vastine: Todetaan. Ei aiheuta toimenpiteitä.*

**Mustasaaren kunnan ympäristöjaosto** on antanut lausuntonaan, että lainsäädännön päivityksen vuoksi on selvitettävä velvollisuus laatia ympäristövaikutusten arviointi. Ympäristöjaosto on huomauttanut myös, että ympäristöhallinnon Turkistarhauksen ympäristönsuojeluohjeen (2/2018) mukaan tarhan vähimmäisetäisyyden asuin- ja vapaa-ajankiinteistöön harvaanasutulla alueella on oltava yli 600–700 metriä, kun taas vähimmäisetäisyys asuinkiinteistöön kaava-alueella on oltava vähintään 1 000 metriä. Lisäksi tulee muistaa, että uusia loma- ja asuintalojen rakennuslupia ei voida myöntää vähimmäisetäisyyksiä lähemmäksi suunniteltua tarha-aluetta. Lisäksi ympäristöjaosto on nostonut esiin sen, että maa- ja metsätalousministeriön tuettavaa rakentamista koskevista turkistuotantorakennusten rakennusteknisistä ja toiminnallisista vaatimuksista antaman asetuksen mukaan turkiseläinten tuotantoalue on ympäröitävä aidalla, joka on vähintään kaksi metriä korkea ja jonka aitaverkon silmäkoko määräytyy alueen tuotantoeläinlajien mukaan. Lopuksi ympäristöjaosto huomauttaa, että alueen turkistarhojen ympäristöluvista annetaan tarkempia määräyksiä koko toiminnan osalta muun muassa raatojen, polttoaineiden ja pintavesien käsittelystä.

*Vastine: Ennen alueen suunnittelun aloittamista ely-keskukselta kysyttiin, onko hankkeessa tehtävä ympäristövaikutusten arviointi vai ei. Ely-keskus on päätöksillään 9.2.2016 ja 25.2.2016 antanut vastauksenaan, että YVA-menettelyä ei tarvitse soveltaa alueen suunnittelussa. Tähän ja hankkeen käynnistyessä voimassa olleeseen lainsäädäntöön viitaten sekä sen perusteella, että ely-keskus ei ole myöskään asemakaavasta antamissaan lausunnoissaan huomauttanut, että YVA-menettelyn tarvetta olisi arvioitava uudelleen, YVA-menettelyn tarpeen selvittämistä uudelleen ei pidetä tarpeellisenä.*

*Mustasaaren mantereenpuoleisten rantojen rantaosayleiskaavassa ei ole osoitettu uusia loma-asutuksen tai kiinteän asutuksen rakennuspaikkoja ympäristöhallinnon Turkistarhauksen ympäristönsuojeluohjeessa (2/2018) annettuja vähimmäisetaisyyksiä lähemmäksi. Muissa tapauksissa rakennusvalvonnan tulee rakennuslupahakemusten yhteydessä tarkistaa tarha-alueen ja suunnitellun uuden asutuksen välinen etäisyys.*

*Asemakaavamääräysten mukaan tontit tulee ympäröidä 180–200 cm korkealla aidalla, joka estää eläinten karkaamisen ja haitta- ja petoeläinten pääsyn alueelle. Kaavamääräykseen korjataan "vähintään 200 cm korkealla aidalla". Aitaverkon silmäkoko ilmoitetaan ympäristöluvassa, koska se riippuu alueen tuotantoeläinlajista.*

### **Vöyrin kunnan lausunnot:**

**Vöyrin kunnan tekninen lautakunta** on antanut lausuntonaan, että se yhtyy Vassorin tarha-alueen kaavaehdotukseen.

*Teknisen lautakunnan lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.*

**Vöyrin kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta** on antanut lausuntonaan, että kaikkien tonttien ympärillä pitäisi olla w-1-alue tai että kaavalla ei pidä rajoittaa oijen/salaojien rakentamista tarvittaessa tonteille, koska peruskuivatus on tärkeää tarha-alueella. Lisäksi lautakunta on kirjoittanut lausunnossaan, että kaava-alueen Vöyrin puoli on erittäin kumpuilevaa ja että alueella on tehtävä melko lailla maarakennustöitä ennen kuin alueelle voidaan rakentaa. Lopuksi rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että ympäristölupahakemusten yhteydessä tarkistetaan, että suunniteltu toiminta noudattaa lakeja ja asetuksia.

*Tonteille on osoitettu ohjeelliset w-1-alueet. Nämä ohjeelliset alueet muistuttavat enemmän w-1-alueiden tarpeesta kuin niiden lopullisesta sijoittelusta. Kaavassa mikään ei rajoita*

*ojien/salaojien rakentamista tonteille. Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.*

Vastine-ehdotusten myötä kaavaan tehtyjen pienten muutosten ohella jätteenkäsittelyalueen (EJ-1) kaavamerkintää on selvennetty seuraavasti: Rajoitukset alueen rakennusalaan koskevat ainoastaan lantalan sijaintia.

#### **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.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa kaavoittaja on ollut yhteydessä ely-keskukseen siitä, onko työkokous/viranomaisneuvottelu vielä tarpeen. Ely-keskus vastasi antavansa asemakaavasta lausunnon, ja jos lausunto sisältää suurempia ristiriitoja kaavan sisältöön verrattuna, voidaan pitää työkokous. Ely-keskuksen kaavaehdotuksesta myöhemmin antaman lausunnon perusteella voidaan todeta, että työkokous ei ole välttämätön.

#### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavalla kunnat pyrkivät luomaan turkistarhaajille mahdollisuuksia sijoittua alueelle sekä antamaan alueella jo oleville turkistarhaajille mahdollisuuksia toiminnan kehittämiseen.

Suunnitteleamalla tarha-alue sellaisen alueen yhteyteen, jonka maankäyttö on jo nykyisin suunnattu turkiseläinten kasvatukseen, tuetaan olemassa olevia rakenteita ja halutaan hyödyntää ja vahvistaa olemassa olevan alueen ja tulevan alueen välisiä synergiavaikutuksia.

Tarkoituksena on, että kunnat joko vuokraavat tai myyvät tontit elinkeinonharjoittajille.

Asemakaavalla halutaan muodostaa toimiva, rauhallinen ja turvallinen ympäristö, joka vastaa eläinten ja käyttäjien tarpeita.

#### 4.4

#### Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Hahmotelmien ja kuntien viranhaltijoiden välisten keskustelujen pohjalta on laadittu ensimmäinen asemakaavaluonnos. Luonnoksessa on otettu huomioon muunneltavuus, sujuva rakentaminen ja liikenneturvallisuus.



Kuva 23. Havainnekuva siitä, miltä alue saattaa näyttää sitten, kun se on kokonaan toteutettu asemakaavan mukaisesti (luonnosvaihe).

## 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 Fjärdträskintien varrella olevaan purkuojaan, joka laskee Vassorinlahteen.

### 5.3 Aluevaraukset

#### Kotieläintalouden suuryksikön alue. Turkistarha (ME-1)

Asemakaavaluonnos sisältää neljä korttelia tähän tarkoitukseen, yhteensä 15 tonttia. Tonteille saa rakentaa talousrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä 600 m<sup>2</sup>. Annetuille rakennusaloille voidaan sijoittaa varjotaloja sekä minkki- ja kettuhalleja. Tonttien kokonaispinta-ala on 35,8477 hehtaaria.

Mustasaaren puolella tällä merkinnällä on varattu yhteensä 10 tonttia kortteleihin 800–802. Neljä tonttia on hyödynnetty täysin, yhdellä tontilla on yksittäisiä rakennuksia ja viisi tonttia on kokonaan rakentamatta. Tonttien kokonaispinta-ala Mustasaaren puolella on 23,4599 hehtaaria. Mustasaaren kunnan omistuksessa olevat neljä rakentamatonta tonttia Fjärdträskintien itäpuolella ovat kokonaispinta-alaltaan 8,1018 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 tarhaajien yhteisen lantalan. Lantalan on oltava tiivispohjainen ja katettu. Lantala on molempien kuntien tarhaajien yhteinen. Alueelle saa sijoittaa mekaanisia ja kemiallisia kuivatusvesien puhdistuslaitteita.

Alueen rakennusoikeudeksi on varattu 1 200 k-m<sup>2</sup>. Tähän tarkoitukseen varattu alue on 1,0486 hehtaaria.

Yhteisen lantalan toteuttaminen riippuu elinkeinonharjoittajien kiinnostuksesta ja tarpeista. Elinkeinonharjoittajien on myös mahdollista rakentaa lantala omalle tontille.

EJ-1-alueen mekaanisten ja kemiallisten kuivatusvesien puhdistuslaitteiden on ensisijaisesti ajateltu palvelevan jo rakennettua aluetta.

Jätteenkäsittelyalue (EJ-2)

Alueelle saa sijoittaa mekaanisia ja kemiallisia kuivatusvesien puhdistuslaitteita. Alueen on ajateltu palvelevan tarvittaessa Mustasaaren ja Vöyrin uusia tontteja Fjärdträskintien itäpuolella. Alueen rakennusoikeudeksi on varattu 100 k-m<sup>2</sup>. Tähän tarkoitukseen varattu alue on 0,2710 hehtaaria.

Maa- ja metsätalousalue (M)

Fjärdträskintien varrelle ja noin 11 metriä nykyisestä purkuojasta itään on varattu yhteensä kaksi aluetta tällä merkinnällä. Kaavan luonnosvaiheessa näillä alueilla oli merkintä ME-1, kotieläintalouden suuryksikön alue, turkistarha. Koska rakentaminen ei kunnan rakennusjärjestyksen mukaan ole mahdollista 11 metrin etäisyydellä purkuojasta, tonteille olisi jäänyt paljon rakennuskelvottomia alueita. Lisäksi Fjärdträskintie on osoitettu M-alueen läpi ajo-oikeutena (ajo) noin 80 metrin osuudella. M-alueiden kokonaispinta-ala on 0,4790 hehtaaria.

Suojaviheralue (EV)

Rakennetun tarha-alueen ja valtatie 8 tiealueen väliin on varattu tällä merkinnällä noin 90 metriä leveä alue. Alue suojaa liikenteen aiheuttamalta melulta ja häiriöltä. Aluetta ei saa avohakata. Alueen pinta-ala on 1,7741 hehtaaria.

Tie- ja katualueet

Yksityistie Fjärdträskintie on varattu kaduksi noin 680 metrin osuudella. Valtatietä 8 vasten on varattu noin 50 metriä leveä katualue, niin 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). Se osa Fjärdträskintiestä, jota ei ole osoitettu kaduksi, on osoitettu kaavassa ajo-oikeutena (ajo) maa- ja metsätalousalueen (M) läpi. Katualueeksi on varattu Mustasaaren puolella yhteensä 1,5026 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. Jos

suojavyöhykkeille sijoitetaan puhtaita ylijäämämassoja, massat on tasoitettava ja metsitettävä puuistutuksin.

#### **5.4.2 Vaikutukset maaperään ja vesistöihin**

Kaava-alueelta lähtee pääpurkuoja, joka kulkee Fjärdträskintien vartta ja laskee Vassorinlahteen. Kaava-alueen lounaisosassa on metsäojien muodostama verkosto, jonka vedet laskevat suuremman ojan kautta Vassorinlahden kaakkoisosaan.

Aluemerkinällä EJ ja kaavamääräyksillä halutaan minimoida alueen toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset maaperään ja vesistöihin.

Asemakaavassa on osoitettu kaksi EJ-aluetta jätteenkäsittelyä varten. EJ-1-alueelle saa sijoittaa tarhaajien yhteisen lantalan sekä tarha-alueen kuivatusvesien mekaanisia ja kemiallisia puhdistuslaitteita. EJ-1-alueen rakennusala on osoitettu siten, että lantalan ja purkuojan välinen etäisyys on vähintään 25 metriä. EJ-2-alueelle saa sijoittaa tarha-alueen kuivatusvesien mekaanisia ja kemiallisia puhdistuslaitteita. EJ-alueet on sijoitettu niin, että kuivatusvesien on oltava puhdistettuja ennen kuin ne laskevat pääpurkuojaan Fjärdträskintien varrella.

Kaavamääräyksissä annetaan määräyksiä muun muassa jätevesistä, pesuvesistä ja ympärysojista.

Alueen ympärille tehdään ympärysojia estämään vesien kulkeutuminen ympäröiviltä metsäalueilta tarha-alueelle. Alueiden kuivattaminen ennen rakennusten toteuttamista tapahtuu tarvittaessa salaojittamalla. Osalla kaava-aluetta vedet voi olla mahdollista johtaa pois luonnollisen kaltevuuden avulla, koska korkeuserot vaihtelevat.

Ravinteiden kulkeutuminen maaperään ja vesistöihin sekä epäsuorat päästöt Natura 2000 -alueelle eli Vassorinlahteen tai Hedorna–Kulmajärvi-pohjavesialueelle halutaan estää ympärysojilla, salaojituksella ja virtsan kokoojakaivoilla.

Asemakaavassa on osoitettu myös ohjeellisia, puhdistettavien hulevesien johtamisen ja imeyttämisen alueita (w-2) jo rakennetulle osalle tarha-aluetta. Muulle osalle tarha-aluetta on osoitettu ohjeellisia hulevesien johtamisen ja imeyttämisen alueita (w-1).

Muun muassa vesien käsittelymenetelmiä ja ojien sijoittamista 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 <sup>3</sup> /vuosi | 4 400 m <sup>3</sup> /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 neljä uutta katua. Yksityistie Fjärdträskintie, joka muuttuu osittain kaduksi, säilyttää nimensä. Mustasaaren puolelle rakennettavan kadun ehdotetaan olevan Siniketuntie ja Vöyrin kunnan puolelle rakennettavien katujen ehdotetaan olevan Hopeaketuntie ja Hopeaketunkuja.

## 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. Toiminnan aloittaminen edellyttää voimassa olevaa ympäristölupaa. Pienemmillä tarhoilla, jotka eivät tarvitse ympäristölupaa, on samat toiminnan perusvaatimukset kuin luvanvaraisilla tarhoilla.

Mustasaaressa 19.10.2017, 16.8.2018

Mustasaaren kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Barbara Påfs

Kaavoittaja

Martina Bäckman