

Hästhagenin asemakaava

Kaavoitusosasto

23.11.2022



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTIOHJELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

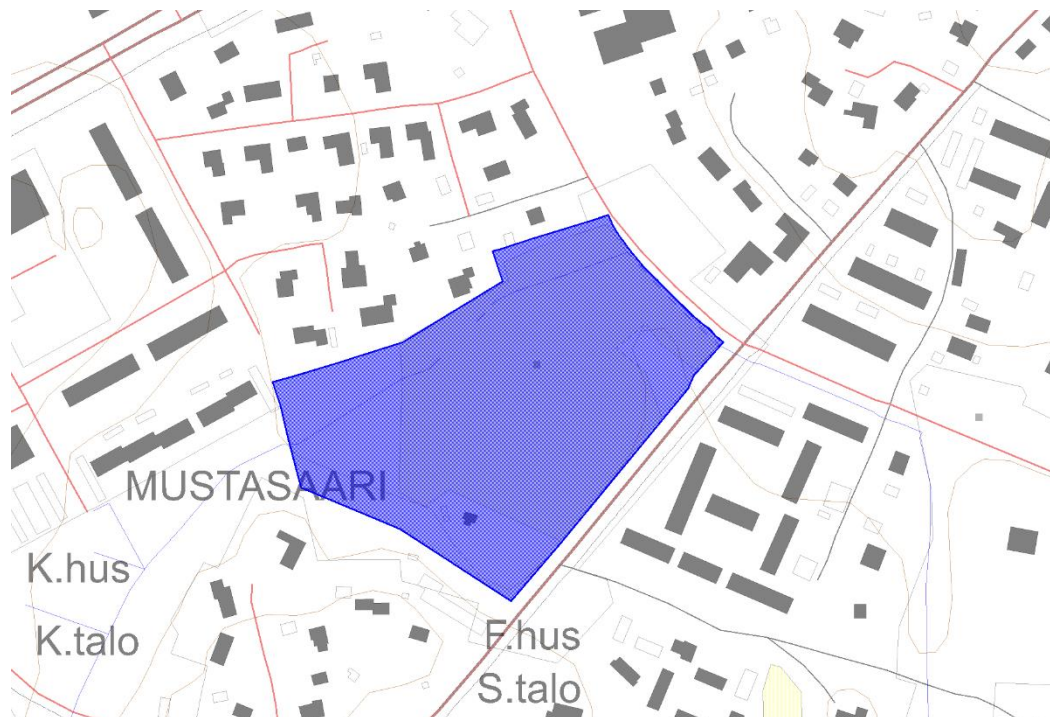
Osallistumis- ja arviointiohjelman
on laatinut
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
11/2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

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

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Sepänkylän keskustassa Sepänkyläntien ja Niittylähteentien vieressä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,6 hehtaaria.



Kuva 1. Asemakaava-alueen likimääräinen rajaus.

Aloite ja kaavoituspäätös

Hästhagenin asemakaavan laatiminen on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2022–2026, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.10.2021 § 118, sekä kaavoituskatsauksessa 2022, joka on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 16.2.2022 § 21.

Alueen yleiskuvaus

Alue, jota asemakaavan muutos koskee, on nykyisin suurimmaksi osaksi vanhaa niittymaata joitakin pieniä metsikköjä lukuun ottamatta. Kaava-alueella on vanha asumaton tupa. Alue rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin, joilla on pääasiassa pientalo- ja rivitaloasutusta.

Kaava-alueen pohjoisosaan rakennetaan parhaillaan virkistysreittiä. Virkistysreitti kulkee Niittylähteentieltä länteen Juhontielle asti. Reitti on suunniteltu alueen voimassa olevan asemakaavan ohjeellisten aluevarausten pohjalta.



Kuva 2. Näkymä Niittylähteentieltä kaava-alueen yli lounaaseen.



Kuva 3. Näkymä kaava-alueelta itään.



Kuva 4. Näkymä Sepänkyläntieltä kaava-alueen yli luoteeseen.



Kuva 5. Ilmakuva kaava-alueesta kesäkuussa 2022.

Omistussuhteet

Asemakaavaan sisältyvät kokonaan tai osittain seuraavat kiinteistöt:
kunnan omistuksessa oleva 499-418-2-619 HÄSTHAGEN
kunnan omistuksessa oleva 499-418-2-565 TORGPARKEN
yksityisomistuksessa oleva 499-418-2-532 VÅRBACKA.

Tavoitteet

Kyseinen kaava-alue oli diplomityön aiheena vuonna 2010 siinä yhteydessä, kun Mustasaarentien ympäristön kortteleita koskeva runkosuunnitelma ”Tulevaisuuden Sepänkylä” oli laadittavana. Diplomityössä esiteltiin kolme vaihtoehtoista maankäyttöä alueelle. Vaihtoehtoissa on nostettu esiin alueen tulevasta maankäytöstä eri skenaarioita rivitaloista ja enintään kaksikerroksisista omatonttisista paritaloista 2–4-kerroksisiin kerrostaloihin. Kaikissa ehdotuksissa on kiinnitetty huomiota viheralueiden ja puistojen merkitykseen.

Sepänkylän osayleiskaavassa 2030 alueelle on osoitettu AKR-alue, kerros- ja rivitalovaltainen alue. Tämä varaus on tehty diplomityössä ehdotettujen eri maankäyttömuotojen pohjalta.

Asemakaavan tavoitteena on luoda miellyttävä asuinalue, jossa asukkaat viihtyvät. Tämä toteutetaan osoittamalla riittäviä viheralueita ja yhteys viereisiin viheraluerakenteisiin. Asemakaavalla halutaan tukea ja kehittää lähialueen nykyisiä rakenteita sekä korottaa keskusta-alueen vetovoimaa laadukkaana ja kaupunkimaisena asuinalueena, joka tarjoaa erilaisia asumismuotoja sekä palveluja kävely- ja pyöräilyetäisyydellä. Kaavaprosessin aikana tutkitaan myös mahdollisuutta varata paikka palstaviljelyyn kaava-alueelta.

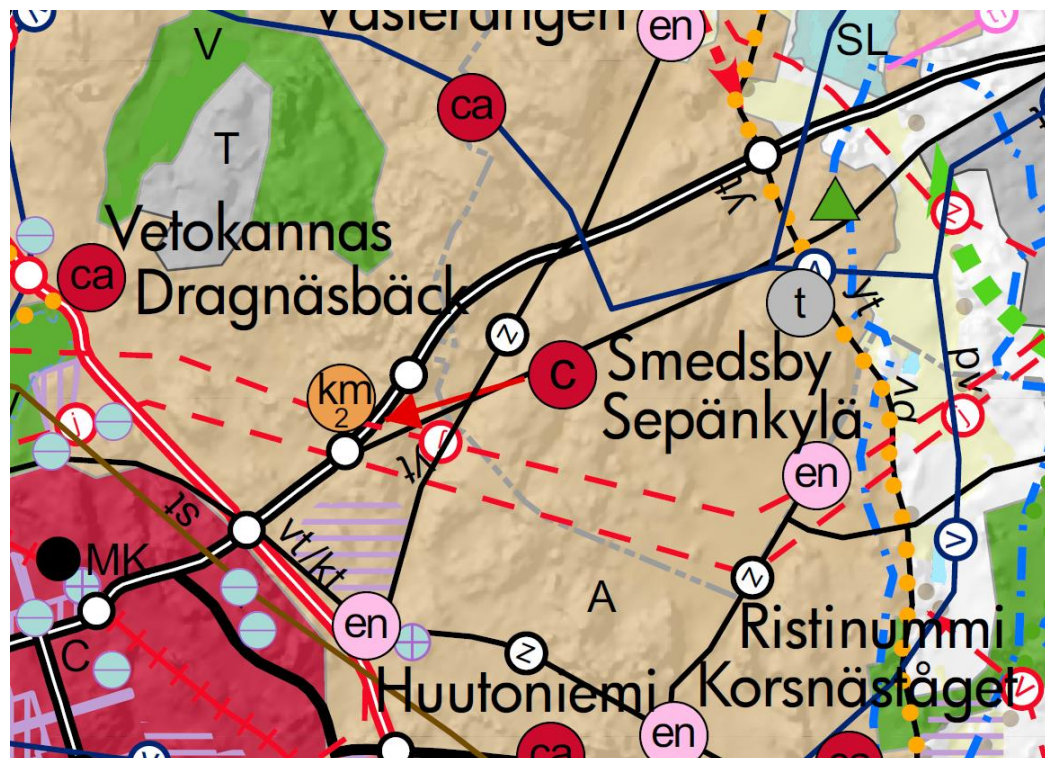
Kaavaprosessin aikana kehitetään diplomityön skenaarioihin ja Sepänkylän osayleiskaavaan 2030 pohjautuvia ehdotuksia maankäytöstä ja tehdään aluevarauksia ja alueen tehokkuuslukua koskevia ehdotuksia.

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

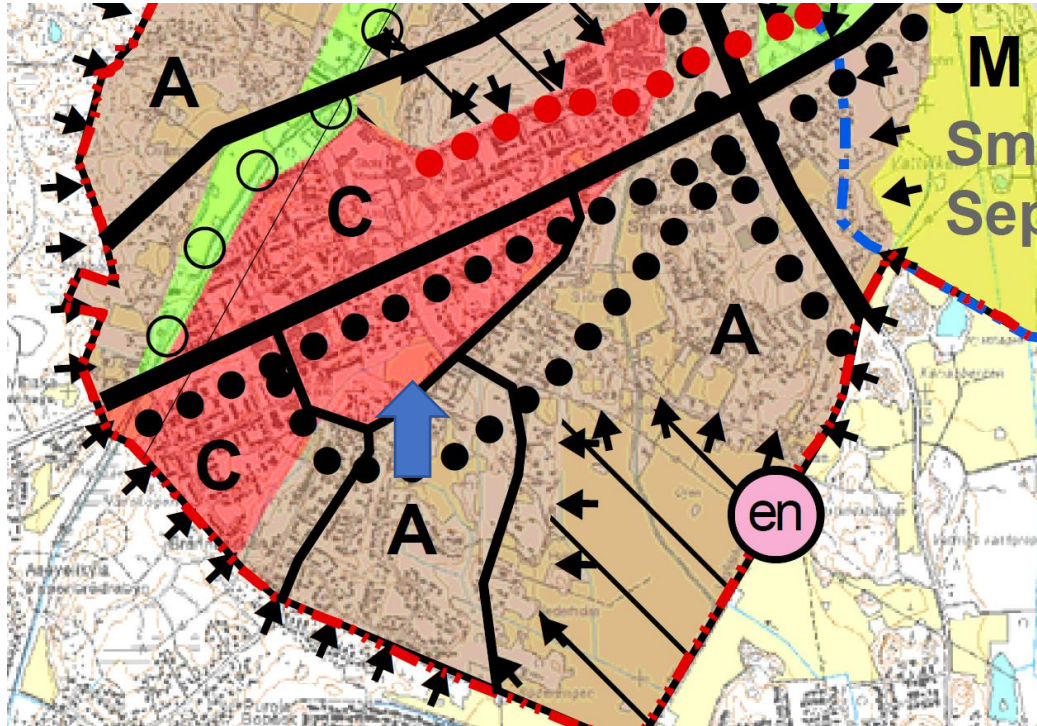
Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava 2040 on kokonismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat. Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: keskustatoimintojen alue (C), taajamatoimintojen alue (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1) ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv).



Kuva 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Strateginen yleiskaava

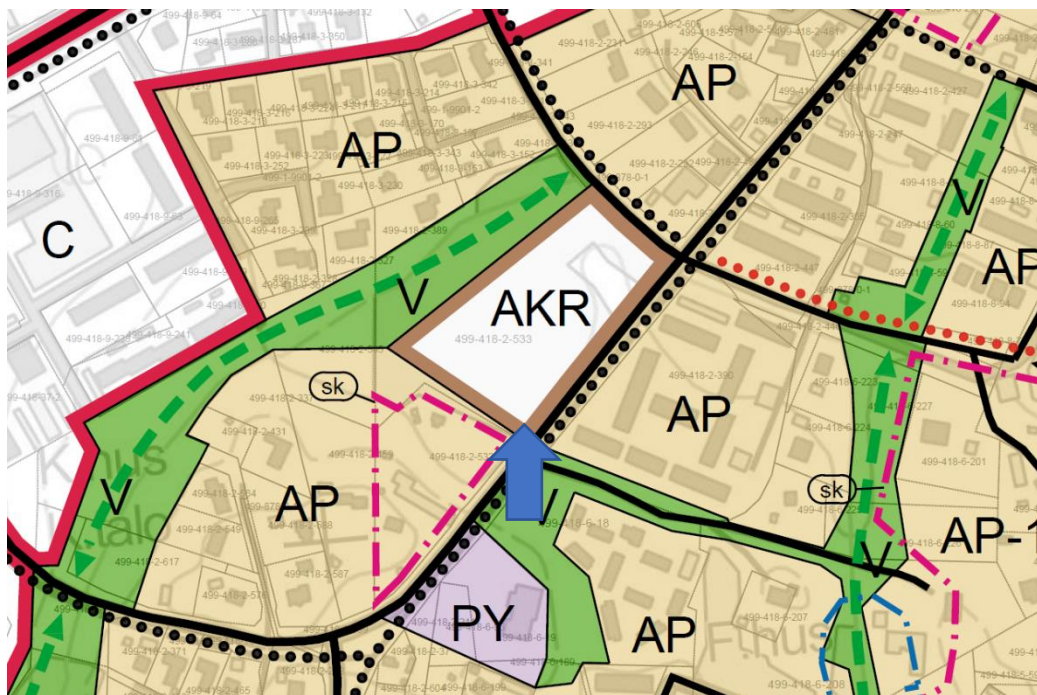
Mustasaaren kunnalla on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteiden ohjaamiseksi oikeusvaikutuksettomana laadittu strateginen yleiskaava (maankäyttö- ja rakennuslaki 45. §), joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85. Strategisessa yleiskaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu merkinnät keskustatoimintojen alue (C) ja alueen eheyttämistä tai tiivistämistarve.



Kuva 7. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

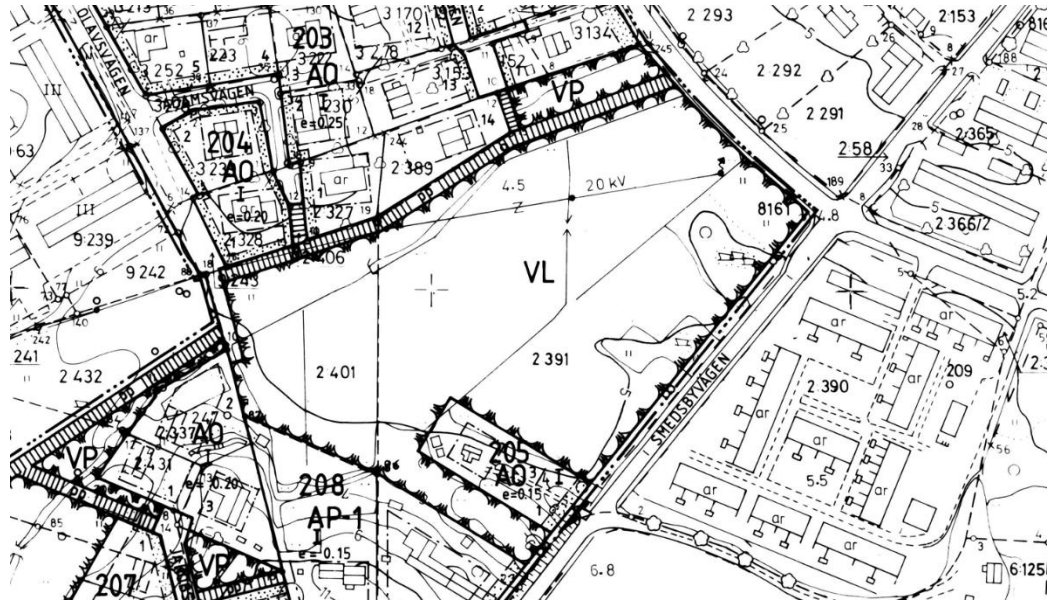
Asemakaava-alue sisältyy Sepänkylän osayleiskaavan 2030 rajaukseen. Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60 ja vahvistettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 15.12.2017. Asemakaavassa asemakaava-alue on osoitettu kerros- ja rivitalovaltaiseksi alueeksi (AKR), pientalovaltaiseksi alueeksi (AP), kyläkuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk) ja virkistysalueeksi (V), jossa on viheryhteystarve.



Kuva 8. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 14.2.1985 lääninhallituksen päätöksellä B-641. Asemakaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), puistoksi (VP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja kevyen liikenteen käyttöön varattua tietä (pp) varten.



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Diplomityö

Tomi Jaskari on vuonna 2010 tehnyt diplomityön kyseisen alueen maankäytöstä. Jaskari on kehittänyt kolme eri konseptia, kuinka alue voidaan suunnitella ja rakentaa tulevaisuudessa.



Kuva 10. ”Kyläkortteli”-konseptimallin mukainen kuva alueesta.

Rakennusjärjestys

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

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

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

Luontoinventointi

Kvarken Nature and Fishing / FM, biologi Carina Rönn teki alueella luontoinventoinnin kesän 2022 aikana.

Kulttuuriympäristöinventointi

Sepänkylän osayleiskaavan yhteydessä laadittiin Sepänkylän kulttuuriympäristöselvitys 2014, johon kyseinen alue sisältyy.

Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava voi vaikuttaa huomattavasti
- kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen valiokunta
 - tulevaisuus- ja kehittämisjaosto
 - rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
 - sivistysvaliokunta
 - nuorisovaltuusto
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
 - elinkeinoneuvosto
- Muut viranomaiset
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Pohjanmaan hyvinvointialue
- Muut
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy.

Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

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

Aloitusvaihe: Kaavoitusmenettelystä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan yleisesti paikallislehdissä Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kunnan verkkosivuilla ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osalliset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. Maankäyttö- ja rakennuslain 63. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. § ja 32a §. Viranomaisneuvottelu maankäyttö- ja rakennuslain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaisesti, järjestetään tarpeen mukaan.

Valmisteluvaihe: Valmisteluvaiheen kuulemista varten asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 14/30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaluonnoksesta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. Maankäyttö- ja rakennuslain 62. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. § ja 32a §.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta suullisia tai kirjallisia muistutuksia määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. Maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 32a §.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaisesti.

Hyväksymisvaihe: Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto. Maankäyttö- ja rakennuslain 52. §.

Muutoksenhaku

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

Alustava aikataulu

Talvi 2022/2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään ja asetetaan nähtäville
Syksy 2023	Kaavaluonnos käsitellään ja asetetaan nähtäville
Kesä 2024	Kaavaehdotus käsitellään ja asetetaan nähtäville
Syksy/talvi 2025	Hyväksymiskäsittely kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä sen vaikutukset (maankäyttö- ja rakennuslaki 9. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 1. §). Tämä tarkoittaa käytännössä, että suunnitellun toiminnan vaikutukset selvitetään ja selostetaan. Kaavan ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset sekä muut vaikutukset ja tutkitut vaihtoehdot on selvitettävä riittävässä laajuudessa.

Selvitysten on annettava alueidenkäytön muutokseen nähden riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset seuraaville osa-alueille:

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

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

Yhteyshenkilöt

Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm
sähköposti [jonas.aspholm\(at\)mustasaari.fi](mailto:jonas.aspholm@mustasaari.fi)

Kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
sähköposti [martina.backman\(at\)mustasaari.fi](mailto:martina.backman@mustasaari.fi)

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI
Puh. 06 327 7111
[kaavoitus\(at\)mustasaari.fi](mailto:kaavoitus@mustasaari.fi)

Mustasaaren kunta
2022



KORSHOLM
MUSTASAARI