



Asemakaavan muutos Sepänkylän korttelissa 701 ja osassa korttelia 602

Kaavoitusosasto

13.12.2023



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

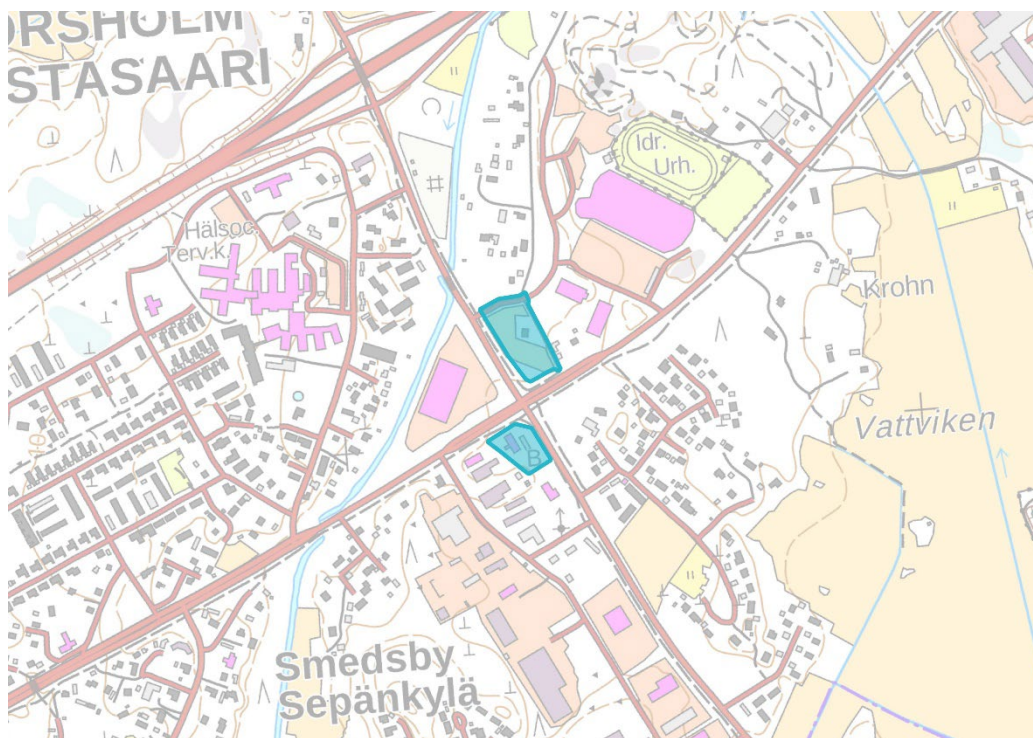
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoittaja Simon Weiner
12/2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

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

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Sepänkylän keskusta-alueella Karperöntien, Mustasaarentien ja Vesilaitoksentien risteyksen läheisyydessä, heti risteysalueen pohjois- ja eteläpuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,6 hehtaaria. Kaava-alue on ennestään asemakaavoitettu, ja suunnitelmana on tehdä muutos voimassa oleviin asemakaavoihin.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja alustava rajausta.

Aloite ja kaavoituspäätös

Asemakaavan muutos Sepänkylän korttelissa 701 ja osassa korttelia 602 on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2024–2028, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.12.2023 § 121. Osia asemakaavan muutoksesta on mukana myös kaavoituskatsauksessa 2023, joka on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 1.2.2023 § 12 ja jossa se on nimeltään Karperöntien palvelualueen asemakaava.

Lorneco Oy, korttelin 602 tontin 6 omistaja, on hakenut tonttiaan koskevaa asemakaavan muutosta. Yksityisomistuksessa oleva korttelin 602 tontti 6 sijaitsee korttelin 701 läheisyydessä, joten tontti 6 sisällytetään samaan asemakaavan muutokseen. Lorneco Oy:n kanssa tehdään asemakaavoitussopimus siltä osin, kun yritys osallistuu asemakaavan

muutokseen. Maankäyttösopimus tehdään myöhemmin prosessin aikana.

Alueen yleiskuvaus

Alue, jota asemakaava koskee, on nykyään pelto- ja niittymaata sekä tonttimaata. Risteyksen pohjoispuolella olevalla alueen osalla on ollut aiemmin asuintalo (näkyvissä kuvassa 2), joka on purettu. Risteyksen eteläpuolella olevalla alueen osalla on yksityisomistuksessa oleva huoltoasema.



Kuva 2. Kaava-alueen raja-alueen rajaus ilmakuvassa vuodelta 2021.

Omistussuhteet

Seuraavat kiinteistöt sisältyvät kokonaan tai osittain asemakaavaan:

499-418-10-134 PROSTÖKILEN (kunnan omistuksessa)

499-418-10-186 RÅST II (kunnan omistuksessa)

499-878-0-1 UPPHÄVDA SAMFÄLLDA VÄGAR OCH AVLOPPSDIKEN

499-418-10-109 HÖRNTOMTEN (yksityisomistuksessa)

Tavoitteet

Ensisijaisena tavoitteena on alueen parantaminen ja tiivistäminen, koska alue sijaitsee Sepänkylän keskeisessä osassa ja kuntakeskuksen yhden pääliittymän yhteydessä.

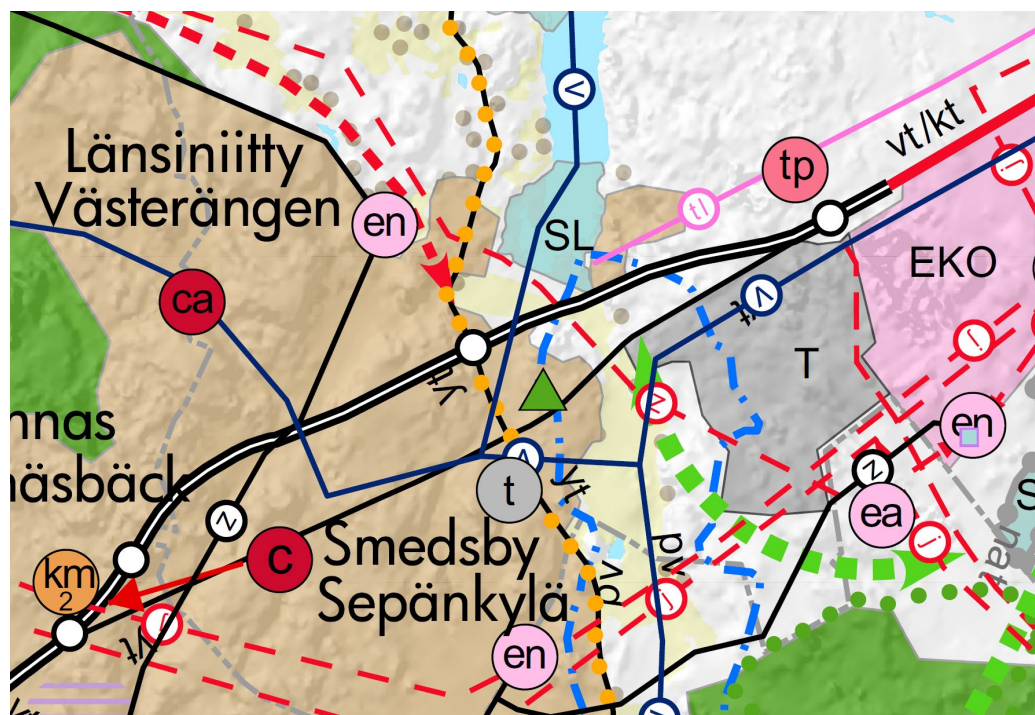
Risteyksen pohjoispuolella olevan alueen osalta ensisijaisena tavoitteena on selvittää, voidaanko asuntorakennetta tiivistää kerrostalo- tai rivitalotonteilla, joilla sallitaan kaksi- tai useampikerroksiset rakennukset. Osatavoitteena risteyksen pohjoispuolella olevan alueen osalta on selvittää, onko alue tai osa alueesta tarpeen tai mahdollista osoittaa julkiselle tai kaupalliselle palvelulle, joka liittyy lähellä sijaitsevaan toimintaan.

Lähtötiedot

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on niin sanottu kokonaismaakuntakaava, joka kattaa koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Maakuntakaavan tavoitteena on, että Pohjanmaa on vuonna 2040 kilpailukykyinen alue, jossa väestö voi hyvin ja elinympäristö on hyvä. Kaavassa tavoitteet konkretisoidaan alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä alueidenkäytön periaatteiden ja muun muassa palveluiden, liikenteen, kulttuuriympäristön, virkistys- ja energianhuollon aluevarausten muodossa.

Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, taajamatoimintojen alue ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke. Alueelle tai sen läheisyyteen on osoitettu myös aluevarauksia ohjeelliselle pyörätielle ja päävesijohdolle.

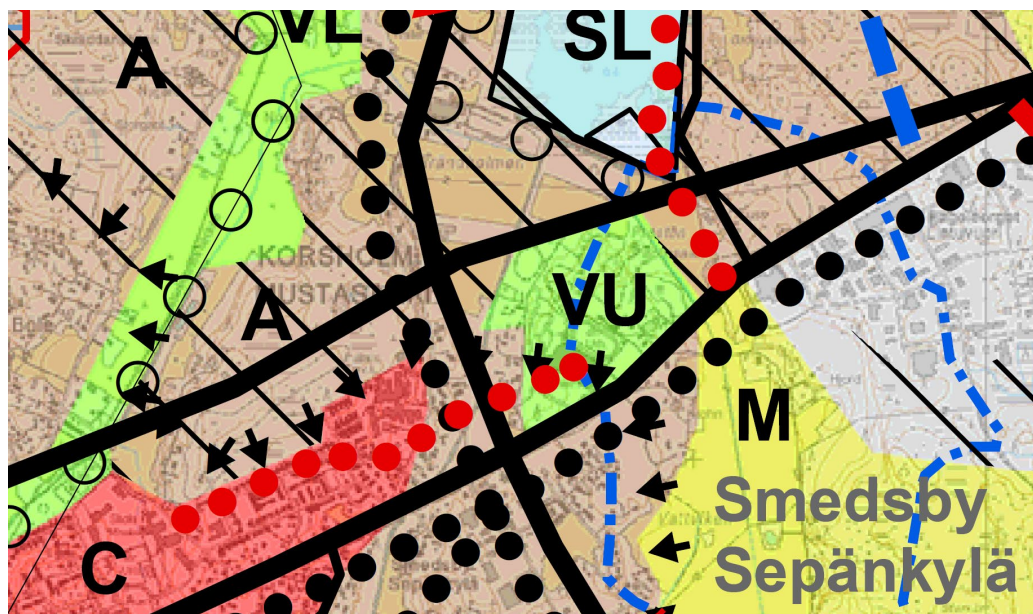


Kuva 3. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalla on oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (maankäyttö- ja rakennuslain 45. §), jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteiden ja maankäytön yleisiä periaatteita, jotka kunnanvaltuusto hyväksyi 10.6.2013 § 85.

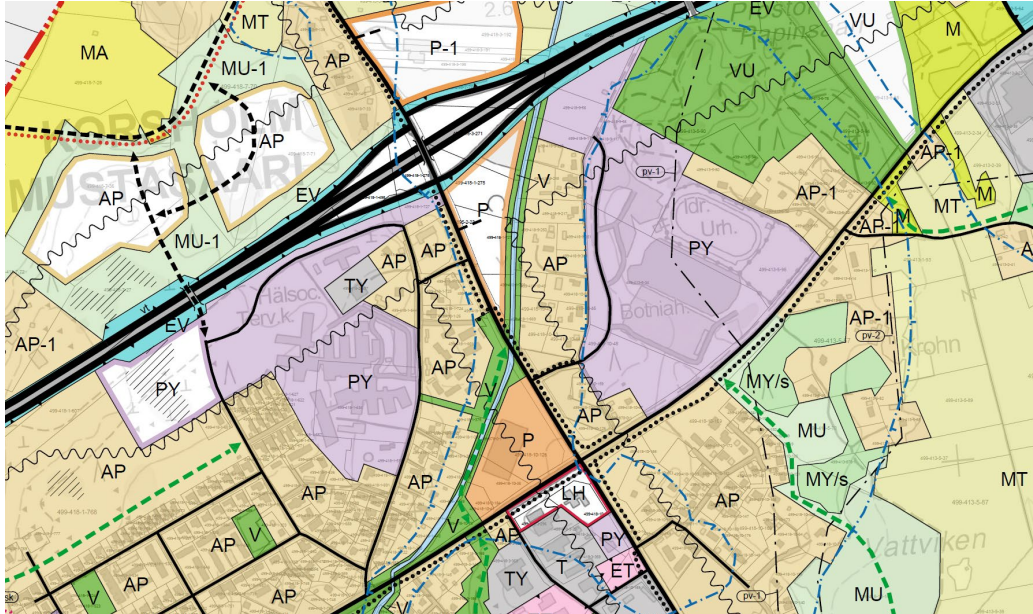
Strategisessa yleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Alueelle tai sen läheisyyteen on osoitettu myös uusi kevyen liikenteen reitti.



Kuva 4. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

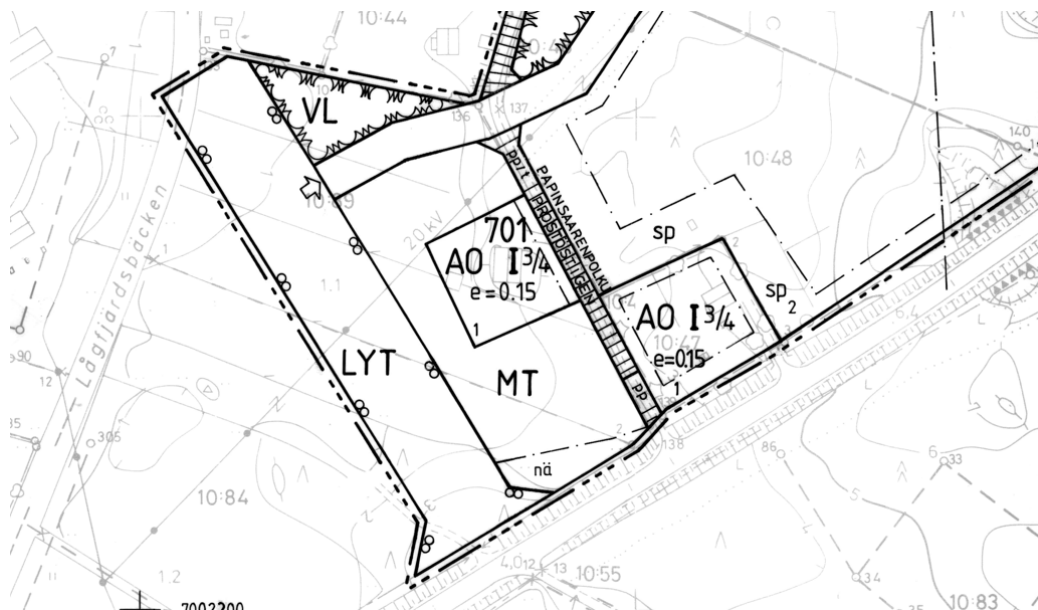
Asemakaava-alue sisältyy Sepänkylän osayleiskaavan 2030 rajaukseen. Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60 ja vahvistettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 15.12.2017. Osayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi, jonka toteuttaminen edellyttää asemakaavaa, ja pääosa alueesta toteutetaan rakentamalla omakotitaloja, rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja (AP) sekä huoltoaseman alue (LH). Alue sijaitsee myös melualueella sekä Lågfjärdsbäckenin ja Stocksundsäckenin kuivatusalueella.



Kuva 5. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

Asemakaava

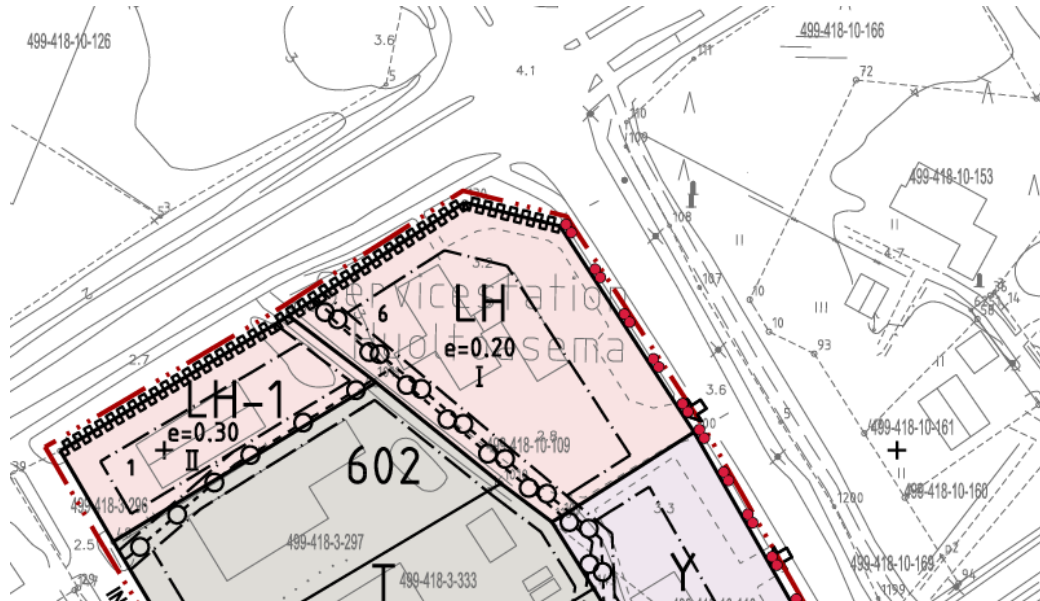
Alueelle on kaksi voimassa olevaa asemakaavaa. Risteyksen pohjoispuolella olevaa aluetta koskeva asemakaava on Papinsaaren urheilukeskuksen rakennuskaava, joka vahvistettiin 1.2.1993 lääninhallituksen päätöksellä BA-79. Asemakaavassa osa-alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO), maatalousalue (MT), Papinsaarentien katualue, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp), jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t) ja yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).



Kuva 6. Ote Papinsaaren urheilukeskuksen asemakaavasta.

Risteyksen eteläpuolella olevaa aluetta koskeva asemakaava on Asemakaavan muutos korttelissa 602, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 30.3.2015 § 21.

Asemakaavassa osa-alue on osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi (LH). Alueelle on osoitettu myös johtoa varten varattu alueen osa.



Kuva 7. Ote Sepänkylän korttelin 602 asemakaavan muutoksesta.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjana käytetään kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Koordinaattijärjestelmänä on ETRS-GK22 ja korkeusjärjestelmä N2000. Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm on hyväksynyt täydennetyn pohjakartan xx.xx.xxxx.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys sai lainvoiman 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 tarpeellisella alueen osalla luontoinventoinnin kesän 2022 aikana.

Kulttuuriympäristöinventointi

Kyseinen alue sisältyy kulttuuriympäristöselvitykseen, joka tehtiin alueella Sepänkylän osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2014.

Liikenneselvitys

Kyseinen alue sisältyy liikenneselvitykseen, joka tehtiin alueella Sepänkylän osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2016.

Osalliset

Osallisia ovat:

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

Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa. Alueen kaavoitus vaikuttaa rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön, joten vuorovaikutus alueen asukkaiden kanssa on tärkeää.

Aloitusvaihe: Kaavoitusmenettelystä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan yleisesti kuulutuksella paikallislehdissä Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet 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 §.

Kunnan arvio on, että maankäyttö- ja rakennuslain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaista viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

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.–28. § 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. §, 67. § ja 200. §. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93.–95. §.

Muutoksenhaku

Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kunnanvaltuuston päätökseen Vaasan hallinto-oikeudelta kuntalain nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 188. § ja 191. §.

Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

Alustava aikataulu

Talvi 2023/2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään ja asetetaan nähtäville
2024/2025	Kaavaluonnos käsitellään ja asetetaan nähtäville
2025	Kaavaehdotus käsitellään ja asetetaan nähtäville
2026	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, yhdyskuntatalouteen, energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavoituksen arvioidaan aiheuttavan vaikutuksia edellä olevassa luettelossa alleviivattuihin osa-alueisiin.

Kaavaprosessin aikana laadittavien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisut vaikuttavat alueen maankäyttöön.

Yhteyshenkilöt

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

Kaavoittaja Simon Weiner
sähköposti [simon.weiner\(at\)mustasaari.fi](mailto:simon.weiner@mustasaari.fi)

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

Mustasaaren kunta
2023



KORSHOLM
MUSTASAARI