

Sepänkylän asemakaava

Korttelit 207–208 ja niiden yleiset alueet

Kaavoitusosasto

26.2.2024



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
2/2024

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 noin 300 metriä Sepänkylän keskustasta etelään.



Kuva 1. Alueen alustava rajaus on merkitty sinisellä.

Aloite ja kaavoituspäätös

Asemakaavan laatiminen on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2024–2028, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.12.2023 § 121, sekä kaavoituskatsauksessa 2024, joka on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 24.1.2024 § 8.

Alueen yleiskuvaus

Omistussuhteet

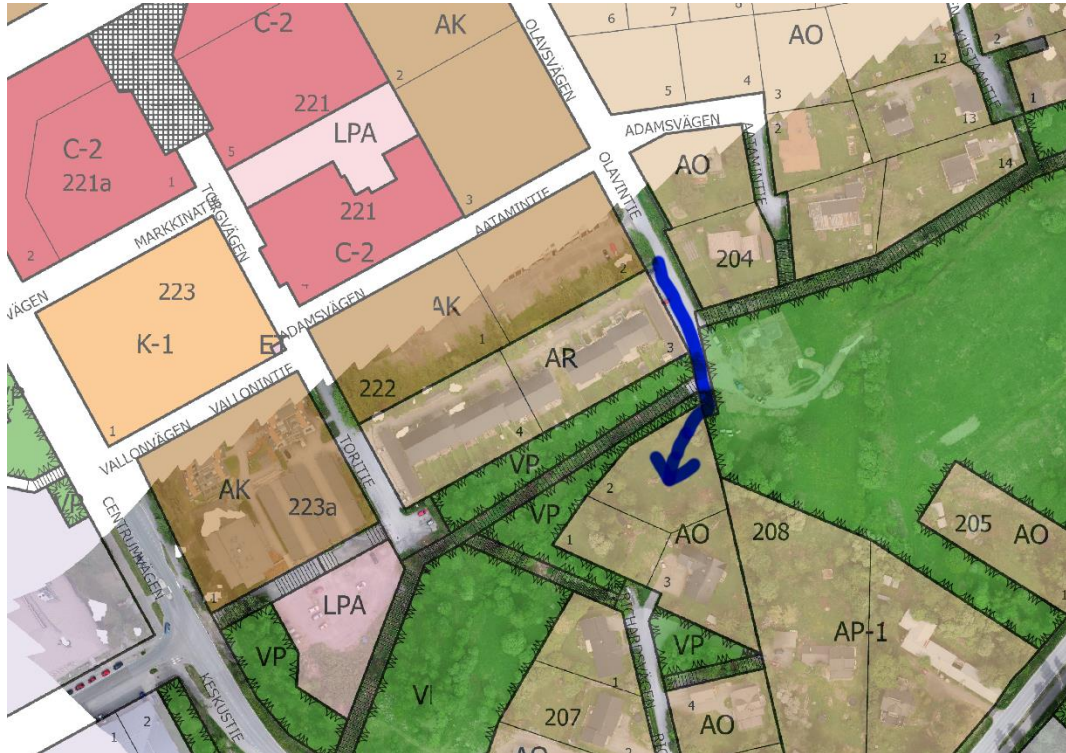
Asemakaavaan sisältyvät kokonaan tai osittain seuraavat kiinteistöt ja yleiset alueet:

- 499-1-9901-14 CENTRUMVÄGEN (kunnan omistuksessa)
- 499-884-1-2 UPPHÄVDA ALLMÄNNA VÄGAR (kunnan omistuksessa)
- 499-418-2-337 LISEBERG (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-431 KVARNBACKE (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-459 HEMÅKER (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-532 VÅRBACKA (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-549 FANT (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-564 TOMT 1/207 (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-576 BILLINGSBACK (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-587 LEKBACKEN (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-588 KVARNBACKEN (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-617 SOLHÖJDEN (yksityisomistuksessa)
- 499-418-9-390 SANDNÄSAS (kunnan omistuksessa)

Tavoitteet

Sepänkylän kortteleiden 201–205, 207 ja 208 alkuperäinen asemakaava vahvistettiin lääninhallituksen päätöksellä 14.2.1985. Keskustien valmistumisen yhteydessä korttelin 208 tontille 6 johtava suora liittymä oli tarkoitus poistaa ja toteuttaa vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Maanomistaja, jonka maalle uusi liittymä oli tarkoitus rakentaa, ilmoitti kuitenkin, että hän ei hyväksy vahvistetun asemakaavan mukaista liittymää ja tielinjausta tontille 6. Korttelin 208 tontilla 4 tuolloin asunut maanomistaja jätti hakemuksen Mustasaaren tekniselle lautakunnalle, joka päätti toimia muutoshakemuksen mukaan, ja tienlinjaus tontille 6 rakennettiin asemakaavan vastaisesti. Korttelin 208 ja Richardintien asemakaavan muutos laadittiin, ja se hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 12.9.1991 § 104, mutta liittymää koskevaa korjausta ei ole tehty tähän asemakaavaan siten kuin se on käytännössä toteutettu.

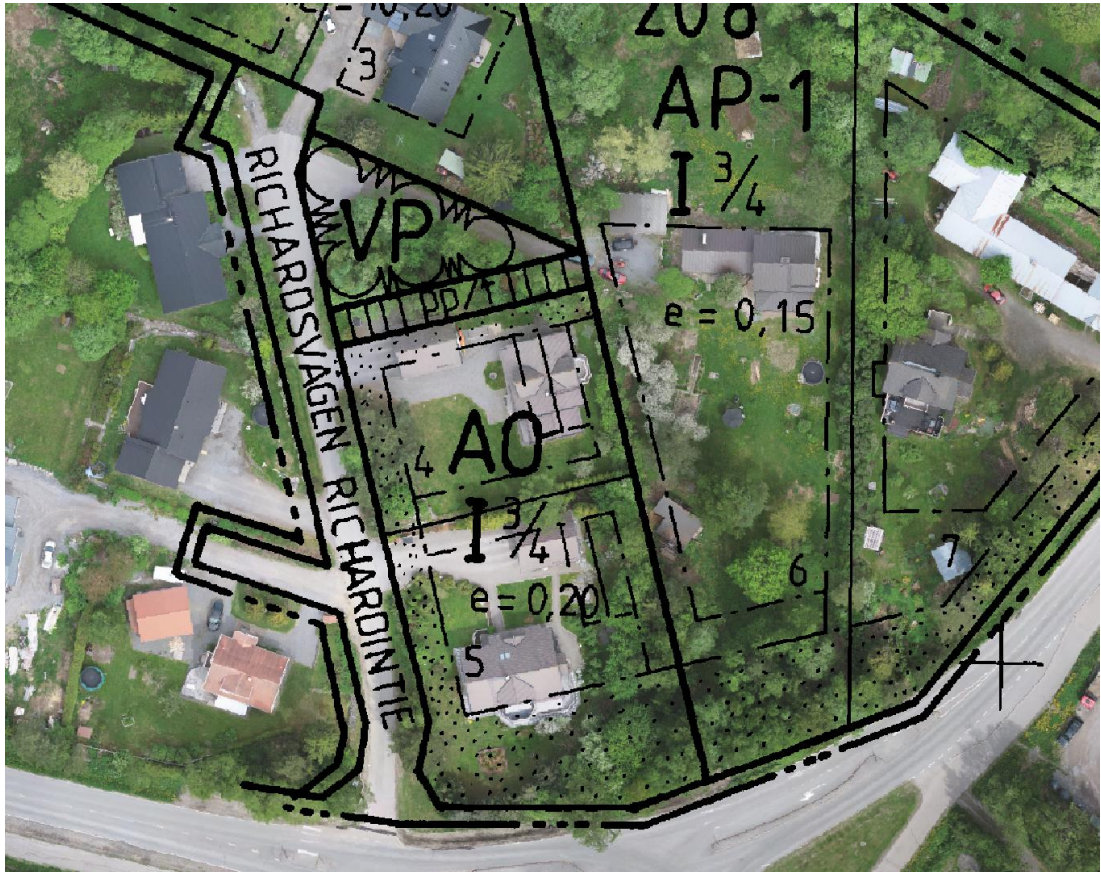
Korttelin 208 tontti 2 on tällä hetkellä rakentamaton, ja liittymän toteuttaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti on vaikeutunut, koska Omenalaakson virkistysalueen poikki kulkeva polku halkoo tontille suunniteltua tieliittymää. Liittymä on osoitettu asemakaavassa Olavintien ja tontin väliin.



Kuva 2. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liittymä Olavintieltä korttelin 208 tontille 2 on merkitty karttaan sinisellä viivalla.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa liittymä korttelin 208 tontille 6 siten kuin se on toteutettu ja tarkistaa Richardintien tiealuetta, jotta asemakaavassa oleva tiealue vastaa rakennettua tietä. Lisäksi tavoitteena on osoittaa tarkoituksenmukainen tieliittymä korttelin 208 tontille 2.

Jotta kaavarakenteesta saadaan tarkoituksenmukainen aluetta ympäröivien asemaavojen kanssa ja jotta vanhat asemakaavat saadaan digitoitua, asemakaavaan sisällytetään myös kortteli 208, korttelin 207 pohjoispuolella sijaitsevat puiston ja autopaikkojen korttelialueet sekä osa Sepänkyläntien ja Keskustien katualueista. Voimassa oleviin asemakaavoihin ei kuitenkaan tehdä muutoksia näiden alueiden osalta.



Kuva 3. Ortokuva kaava-alueesta sekä voimassa oleva kaava. Korttelin 208 tontille 6 toteutettu liittymä näkyy puistoalueen (VP) pohjoisosassa.

Lähtötiedot

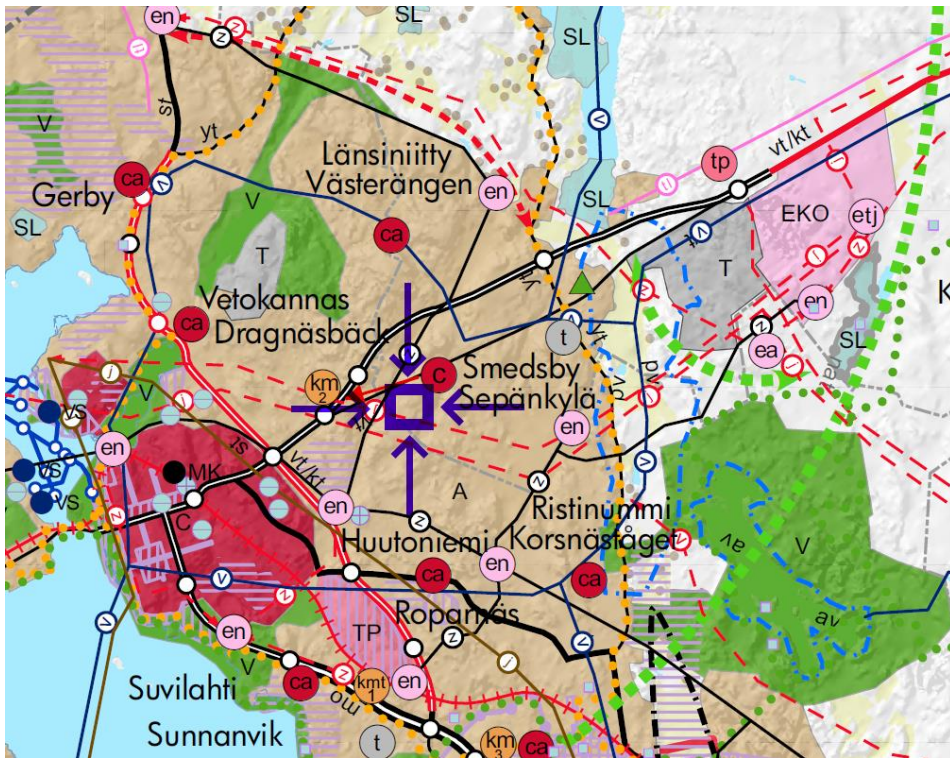
Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin 15.6.2020, ja se tuli voimaan 11.9.2020 lukuun ottamatta niitä osia, joista on valitettu Vaasan hallinto-oikeuteen. Kokonaisuudessaan maakuntakaava sai lainvoiman 8.1.2022.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on niin sanottu kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2040 Pohjanmaa on kilpailukykyinen alue, jossa väestö voi hyvin ja jossa on hyvä elinympäristö. Kaavassa tavoitteet konkretisoidaan alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä alueiden käytön periaatteiksi ja muun muassa palveluja, liikennettä, kulttuuriympäristöjä, virkistystä ja energiahuoltoa koskeviksi aluevarauksiksi.

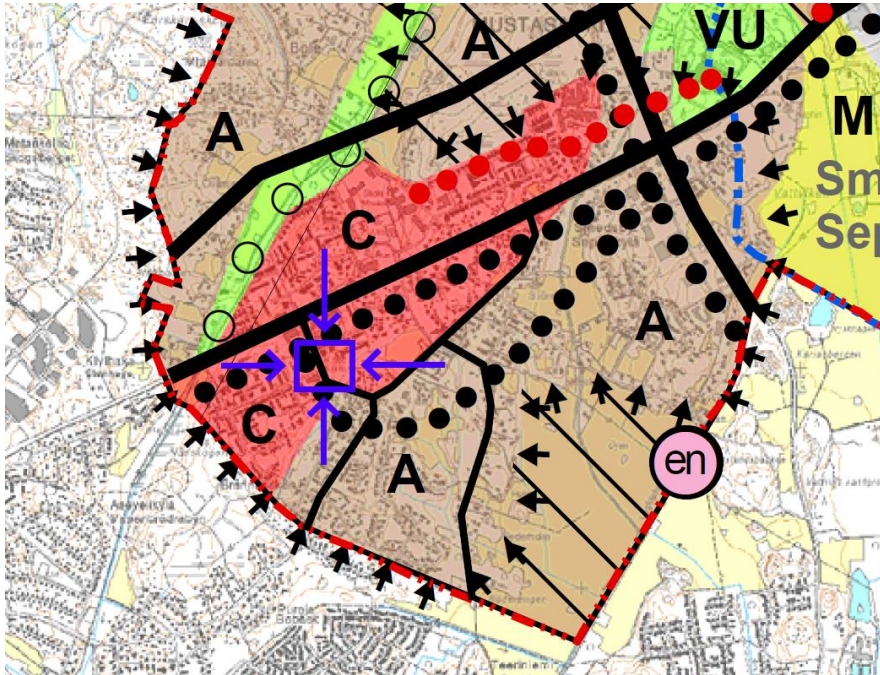
Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: taajamatoimintojen alue, Vaasa–Seinäjoki -kehittämisyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke.



Kuva 4. Alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on merkitty sinisellä suorakulmiolla.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnassa on kunnanvaltuuston 10.6.2013 § 85 hyväksymä oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (maankäyttö- ja rakennuslain 45. §), jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisiä periaatteita. Strategisen yleiskaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: keskustatoimintojen alue (C).

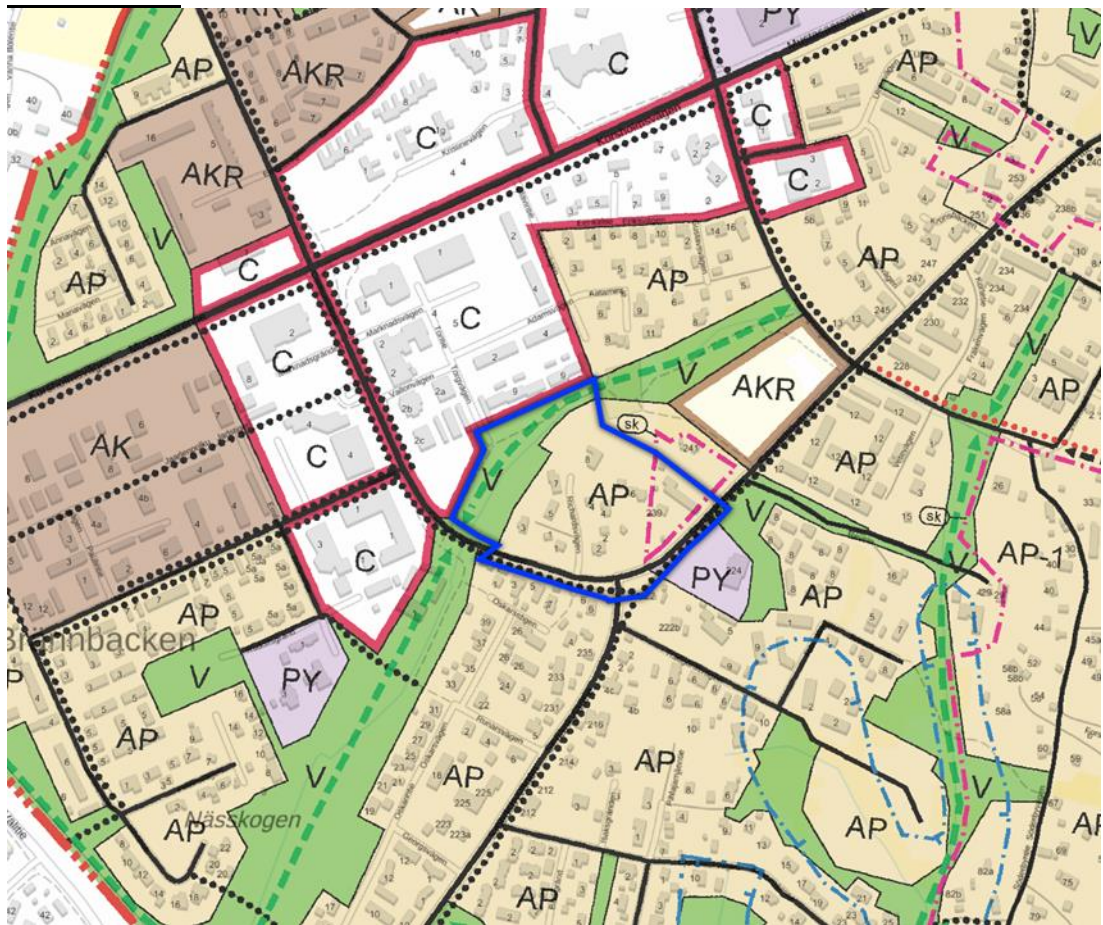


Kuva 5. Alueen likimääräinen sijainti strategisessa yleiskaavassa on merkitty sinisellä suorakulmiolla.

Yleiskaava

Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60.

Kaava tuli voimaan 15.12.2017. Osayleiskaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: keskustatoimintojen alue (C), virkistysalue (V), pientalovaltainen alue (AP) ja viheryhteystarve.



Kuva 6. Alueen likimääräinen rajaus Sepänkylän osayleiskaavassa.

Asemakaava

Tällä hetkellä kyseisellä kaava-alueella on joko kokonaan tai osittain seitsemän voimassa olevaa asemakaavaa (kuvat 5–7):

Asemakaava 2:

Rakennuskaava, joka käsittää korttelit 221–241 toisesta rakennuskaava-alueen osasta
Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä B–3433 14.11.1975.

Asemakaava 11:

Rakennuskaava-alueen II osa, korttelit 201–205, 207, 208, 210–220
Rakennuskaava-alueen III osa, korttelit 401–432
Rakennuskaava-alueen IV osa, korttelit 260–277
Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä B–1950 29.5.1981.

Asemakaava 22:

Rakennuskaava, Sepänkylä ko. 201–205, 207 ja 208
Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä B–641 14.2.1985.

Asemakaava 27:

Rakennuskaava (muutos), ko. 210–212, Keskustien ja Sepänkyläntien liittymä
Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä B–1960 19.6.1984.

Asemakaava 62:

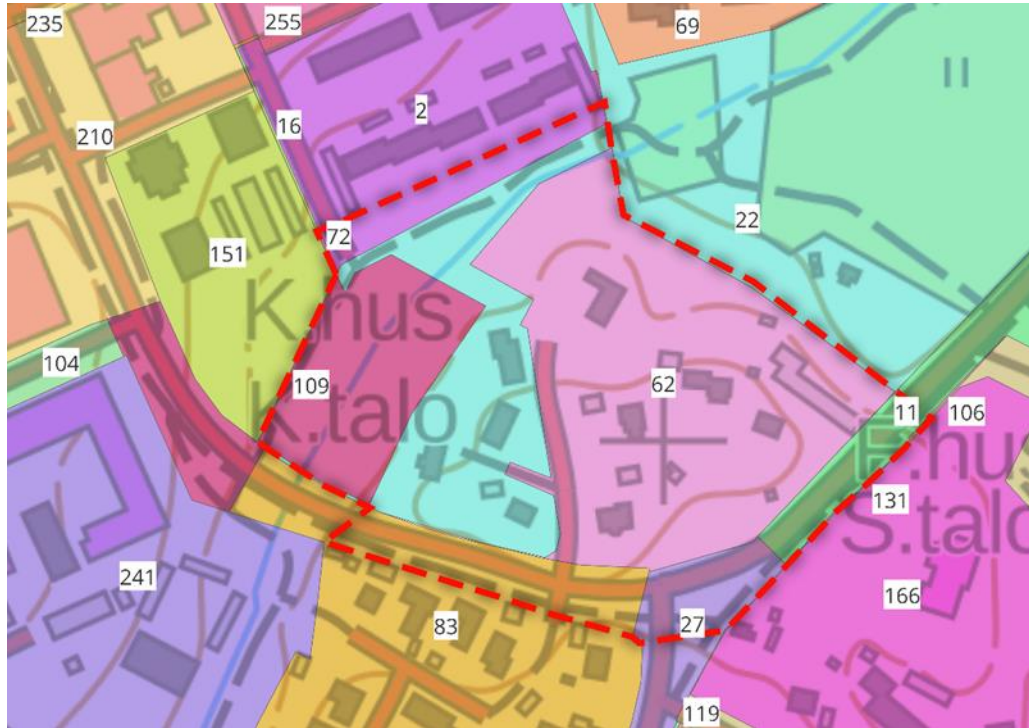
Rakennuskaavan muutos koskee korttelia 208 sekä rakennuskaavatie- ja puistoaluetta
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.9.1991 § 104.

Asemakaava 83:

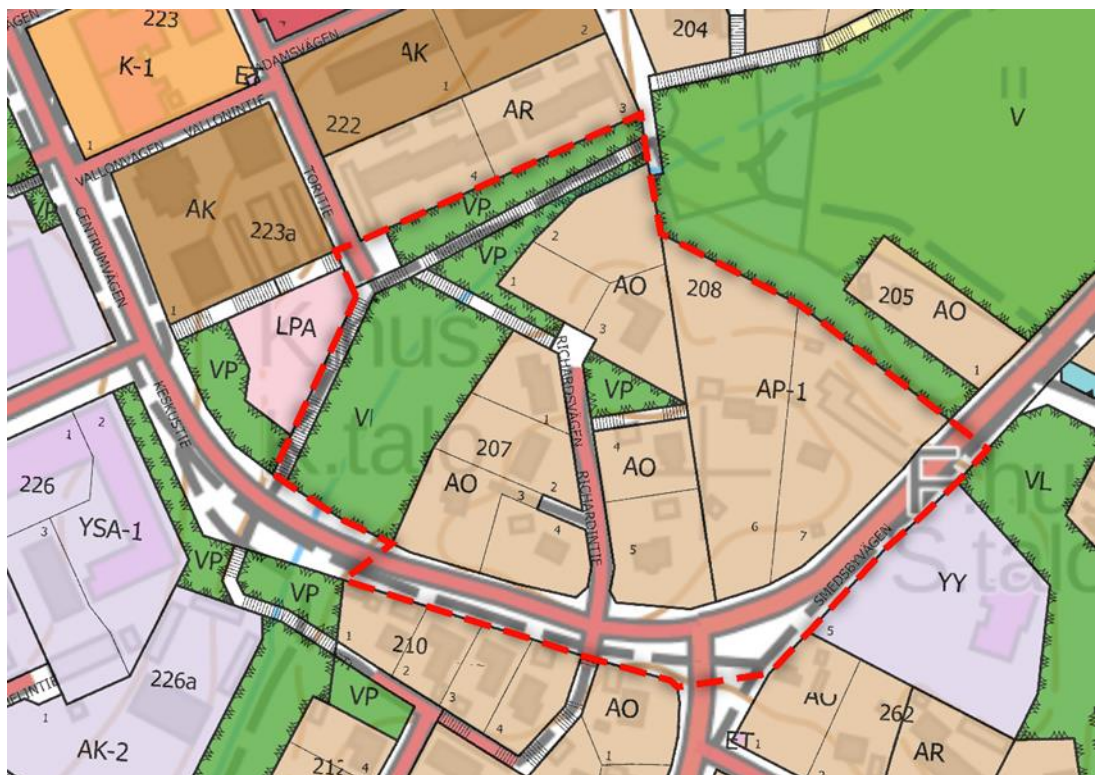
Rakennuskaavan muutos ja laajennus koskee kortteleita 210–220 sekä rakennuskaavatie-, liikenne- ja virkistysaluetta
Vahvistettu Länsi-Suomen ympäristökeskuksessa 13.2.1996/H22A-75.

Asemakaava 109:

Rakennuskaavan muutos koskee kortteleita 221, 223 ja 223a sekä liikenne-, rakennuskaavatie- ja virkistysaluetta
Vahvistettu Länsi-Suomen ympäristökeskuksessa 7.7.1999 H22A-344.



Kuva 7. Kaava-alueen alustava rajaus on merkitty punaisella katkoviivalla. Voimassa olevat asemakaavat on merkitty niiden indeksinumeroilla. Taustakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen peruskarttaa.



Kuva 8. Kaava-alueen alustava rajaus on merkitty punaisella katkoviivalla. Taustakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen peruskarttaa.

Pohjakartta

Kaavoitus perustuu kunnan pohjakarttaan (1:2 000). Koordinaattijärjestelmänä on ETRS-GK22 ja korkeusjärjestelmänä N2000. Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm on hyväksynyt täydennetyn pohjakartan 27.11.2023.

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

Osalliset

Osallisia ovat

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - rakennuslautakunta
- muut viranomaiset
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
- muut
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy.

Kaavoitusprosessi ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa. Alueen suunnittelulla on vain vähäinen vaikutus rakennettuun ympäristöön, sillä asemakaava pyritään sopeuttamaan jo toteutettuun alueeseen.

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 32. a §.)

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

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

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta suullisia tai kirjallisia muistutuksia määräaikana. Nähtävilläolokautena pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. (Maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27.–28. ja 32. a §.)

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. §.)

Alustava aikataulu

Kevät 2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Talvi 2024	Kaavaluonnos käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Kesä 2025	Kaavaehdotus käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Kevät 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. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Selvitysten on annettava alueidenkäytön muutokseen nähden riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

1. *ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*
2. *maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon*
3. *kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin*
4. *alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen*
5. *kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön*
6. *elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

Asemakaavoituksen arvioidaan aiheuttavan vaikutuksia edellä olevan luettelon alleviivattuun osa-alueeseen.

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

Yhteyshenkilöt

Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm
jonas.aspholm(at)mustasaari.fi

Kaavoittaja Jim Åkerholm
jim.akerholm(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 Mustasaari
Puh. 06 327 7111
kaavoitus(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
2024



KORSHOLM
MUSTASAARI