

# Sepänkylän asemakaava

## Korttelit 225–226 ja niiden yleiset alueet

Kaavoitusosasto

26.2.2024



**KORSHOLMS KOMMUN**  
**MUSTASAAREN KUNTA**

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta  
Kaavoitusosasto  
Keskustie 4  
65610 MUSTASAARI

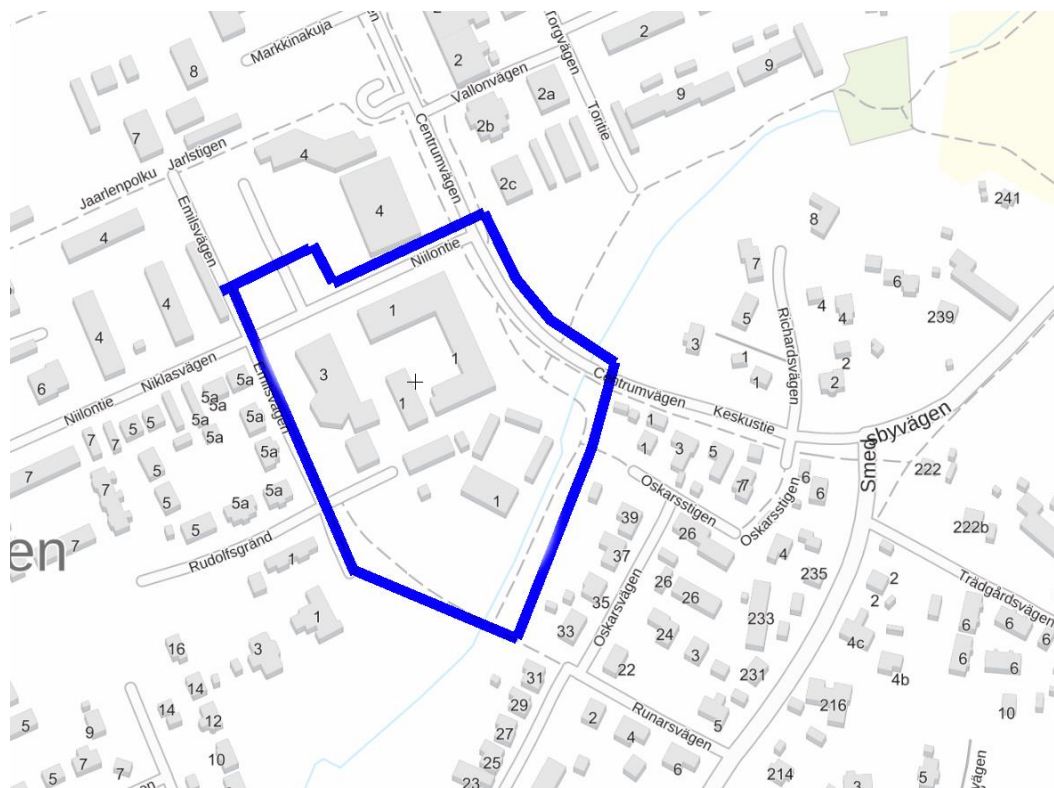
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman  
on laatinut  
kaavoittaja Jim Åkerholm  
2/2024

## 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

Asemakaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnan keskustaajamassa Sepänkylässä Keskustien länsipuolella. Alue rajautuu Sepänkylän ydinkeskustaan. Kaavoitusalueen pohjoispuolella on Mustasaaren virastotalo, alueen eteläpuolella on Omenalaakson virkistysalue.



Kuva 1. Asemakaava-alueen alustava rajaus.

Alustavan rajauksen mukaan alueen pinta-ala on 3,7 hehtaaria.

Kaava-alueen rajoja voidaan tarvittaessa tarkistaa kaavaprosessin edetessä.

## 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:

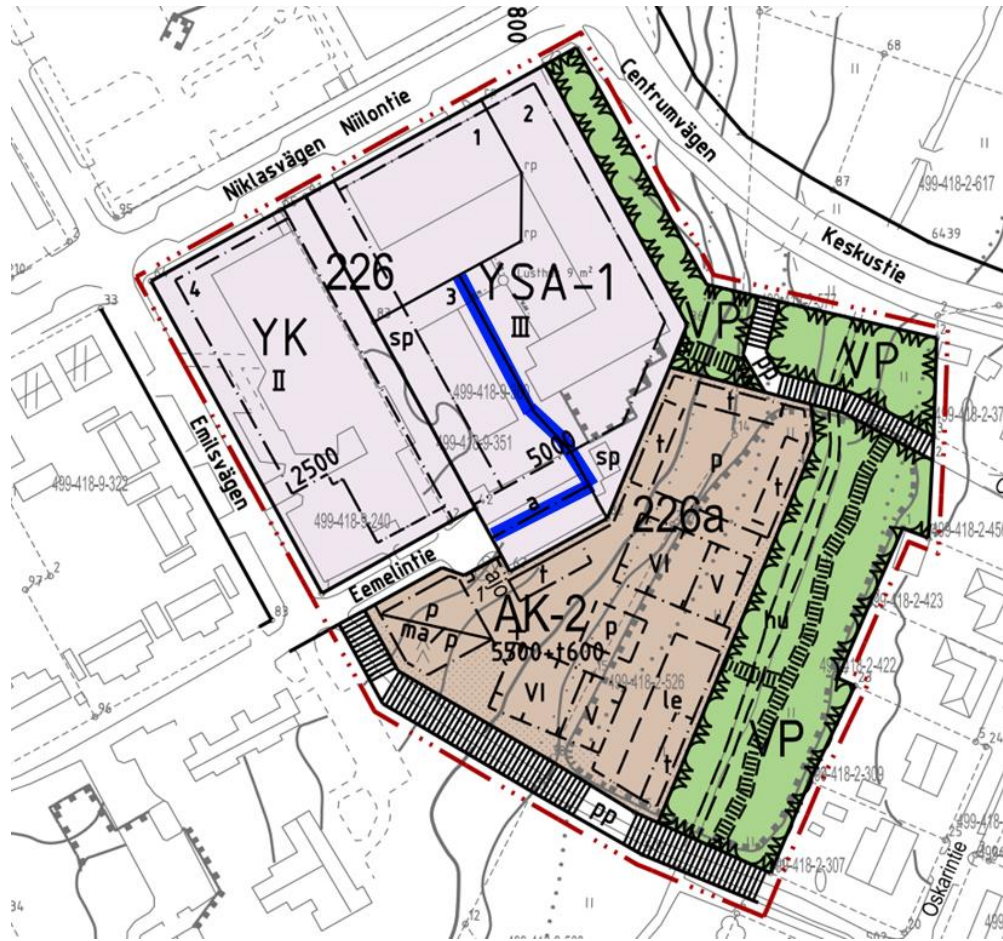
- 499-1-9901-14 CENTRUMVÄGEN (kunnan omistuksessa)
- 499-1-9901-4 OSKARSVÄGEN y.m. (kunnan omistuksessa)
- 499-418-2-577 BERG II (kunnan omistuksessa)
- 499-418-2-620 ÄPPELDALEN (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-621 ÄPPEL (kunnan omistuksessa)
- 499-418-9-240 FÖRSAMLINGSHEMMET (yksityisomistuksessa)
- 499-418-9-317 FÖRVALTNING (kunnan omistuksessa)
- 499-418-9-351 KIRKKOPUISTO (yksityisomistuksessa)
- 499-418-9-360 SMEDSBY GÅRD (yksityisomistuksessa)
- 499-418-9-389 SANDNÄSAS (kunnan omistuksessa)

## **Tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on korjata voimassa olevassa kaavassa oleva tonttijakoa koskeva virhe, joka aiheutui alueen aiemmin voimassa olleen asemakaavan virheellisen tulkinnan takia. Asemakaavaan otetaan mukaan myös korttelin 225 pysäköintialue ja osa Niilontien ja Keskustien tiealueista, jotta kokonaisuudesta saadaan tarkoituksenmukainen ja samalla vanhat käsin piirretyt kaavat voidaan digitalisoida.

Tavoitteena on, että korttelin 226 tonttien 2 ja 3 tonttijakoa koskevan korjauksen lisäksi asemakaavaan ei tehdä muita muutoksia.

Jos tarve vaatii, asemakaavaan voidaan tehdä pieniä tarkistuksia kaavaprosessin aikana.



Kuva 2. Asemakaavan 241 tonttijako muuttuu laadittavana olevan asemakaavan myötä. Alue, jossa tonttijako muutetaan, on merkitty sinisellä viivalla.

## Lähtötiedot

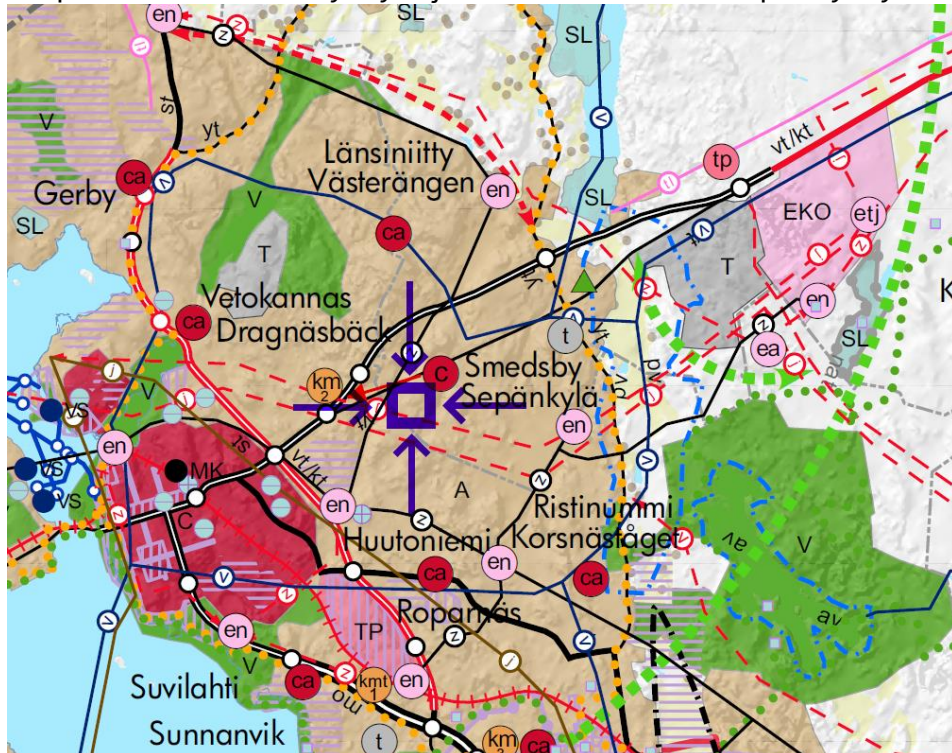
### Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

#### Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin 15.6.2020 ja tuli voimaan 11.9.2020 kaikilta osin, lukuun ottamatta niitä, joista on valitettu Vaasan hallinto-oikeuteen. Maakuntakaava tuli kokonaisuudessaan lainvoimaiseksi 8.1.2022.

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, virkistystyksen ja energianhuollon aluevarausten muodossa.

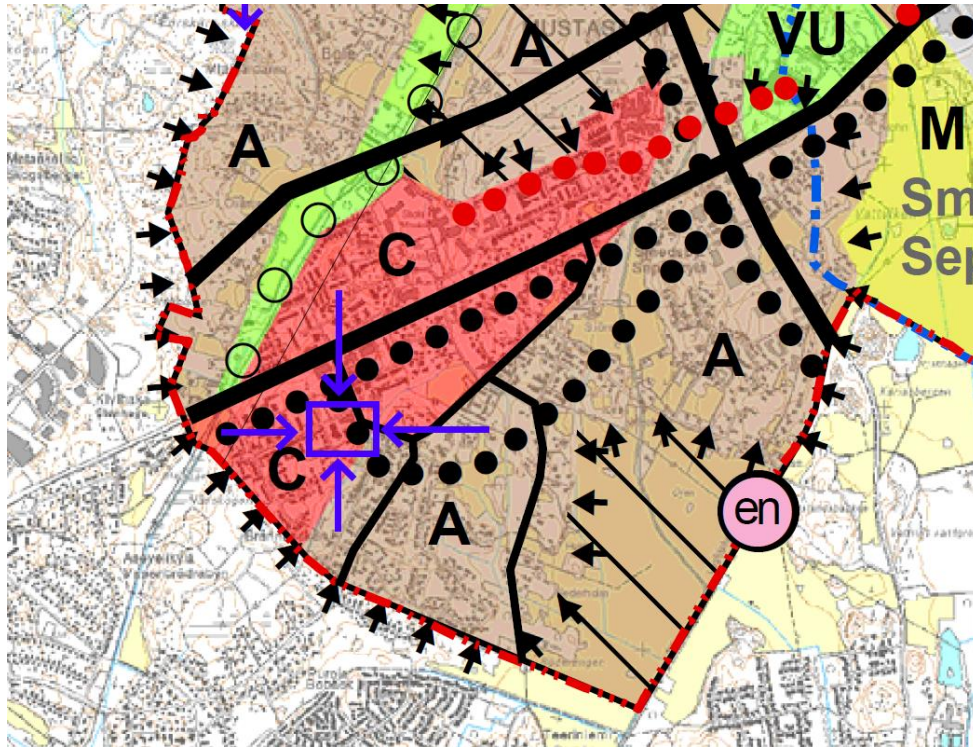
Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: Taajamatoimintojen alue, Vaasa–Seinäjoki-kehittämisyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke.



Kuva 3. Alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on merkitty sinisellä neliöllä.

### 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. Strategisen yleiskaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: Keskustatoimintojen alue (C), kevyen liikenteen reitti.

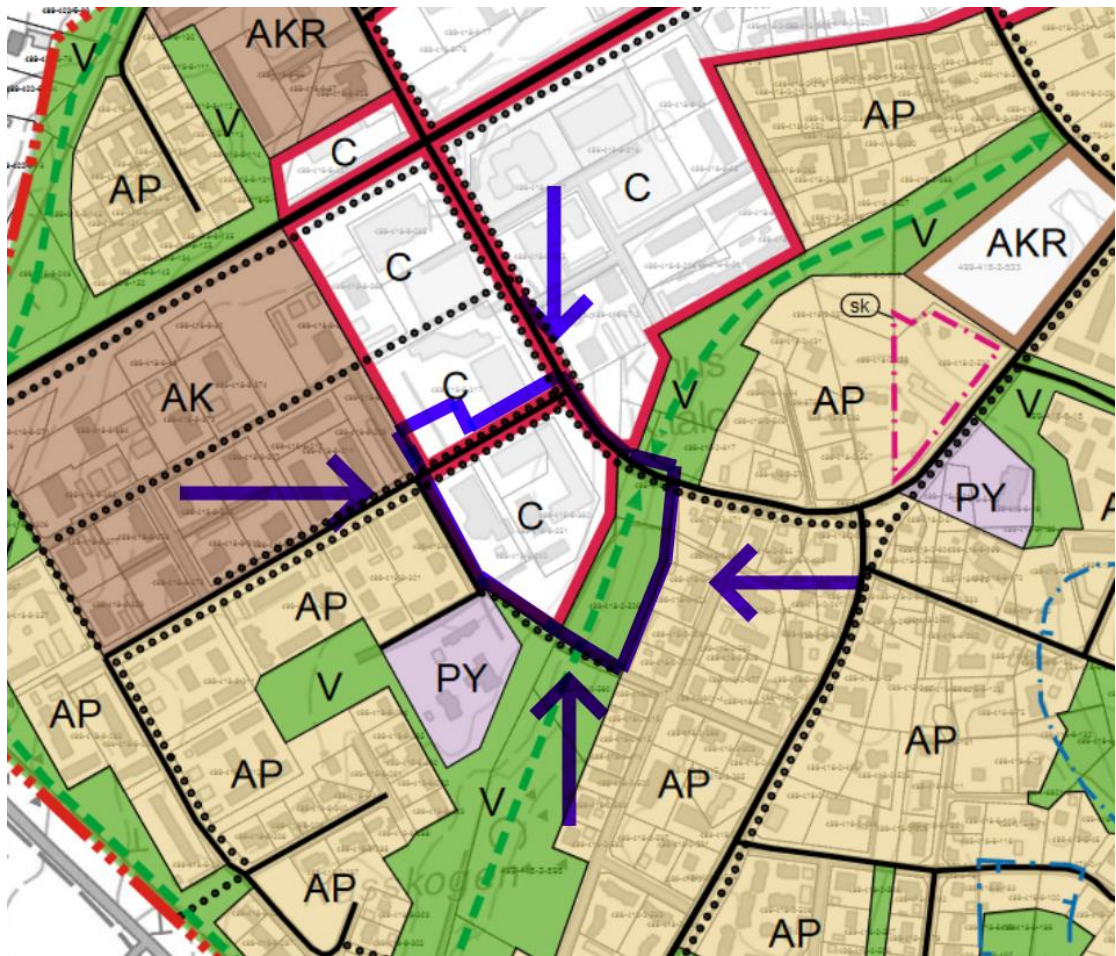


Kuva 4. Alueen likimääräinen sijainti strategisessa yleiskaavassa on merkitty sinisellä suorakulmiolla.

## 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), viheryhteystarve, kevyen liikenteen väylä.



Kuva 5. Alueen likimääräinen rajaus Sepänkylän osayleiskaavassa.



### Asemakaava

Tällä hetkellä on neljä voimassa olevaa asemakaavaa, jotka ovat kokonaan tai osittain uuden asemakaavan alueella (katso kuva 6). Nämä ovat:

**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 104:** Rakennuskaavan muutos koskee kortteleita 224–227 sekä rakennuskaavatie- ja virkistysaluetta. Vahvistettu Länsi-Suomen ympäristökeskuksessa 9.2.1999/H22A-58

**Asemakaava 109:** Rakennuskaavan muutos koskee kortteleita 221, 223 ja 223a sekä liikenne-, rakennuskaavatie-, ja virkistysaluetta. Vahvistettu Länsi-Suomen ympäristökeskuksessa 7.7.1999/H22A-344

**Asemakaava 241:** Sepänkylä, korttelit 226 ja 226a. Asemakaava tuli voimaan 3.7.2020.



Kuva 6. Voimassa olevat asemakaavat numeroituina, uuden asemakaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty sinisellä katkoviivalla.



Kuva 7. Kaava-alueen likimääräinen rajaus osoitettuna sinisellä kuviolla kunnan asemakaavayhdistelmässä.

Asemakaava 241 sisältyy kokonaisuudessaan uuteen asemakaavaan, jossa korttelialueiden kaavamerkinnot ovat:

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-2)

Asuinrakennusten ja sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YSA-1)

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)

Puisto (VP)

Asemakaavasta 104 otetaan mukaan Niilontien pohjoispuolella oleva autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä osa Niilontien katualueesta. Asemakaavoista 83 ja 109 otetaan mukaan osia Keskustien katualueesta.

### Pohjakartta

Kaavoituksen pohjana käytetään kunnan pohjakarttaa (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 on hyväksynyt ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60 ja ne tulivat voimaan 3.11.2014.

### **Osalliset**

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava voi vaikuttaa huomattavasti
- kunnan hallintoyksiköt
  - rakennuslautakunta
- Muut viranomaiset
  - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus.

### **Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus**

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa. Asemakaavalla muutetaan ainoastaan yhden tontin tonttijakoa, ja siten kaavalla voidaan katsoa olevan vain vähäinen vaikutus rakennettuun ympäristöön.

**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. Nähtävilläolokautena 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. Nähtävillöoloaikana 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. §.

### 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 kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset seuraaville osa-alueille:

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

Asemakaavoituksen ei arvioida aiheuttavan vaikutuksia edellä olevassa luettelossa mainittuihin osa-alueisiin.

## **Yhteyshenkilöt**

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

**Kaavoittaja Jim Åkerholm**  
**sähköposti [jim.akerholm\(at\)mustasaari.fi](mailto:jim.akerholm@mustasaari.fi)**

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

Mustasaaren kunta  
2024



KORSHOLM  
MUSTASAARI