



# Sepänkylän asemakaava

## Korttelit 225, 226, 226a ja yleiset alueet

Kaavoitusosasto

Luonnos 24.10.2024  
Ehdotus 15.1.2025

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



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

# KAVAEHDOTUS

Mustasaaren kunta  
Kaavoitusosasto  
Keskustie 4  
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen on laatinut  
kaavoittaja Jim Åkerholm  
1/2025

## Sisällys

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	2
<b>2</b>	<b>YHTEENVETO</b> .....	<b>2</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	2
2.2	Asemakaava .....	2
2.3	Asemakaavan oikeusvaikutukset .....	3
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>3</b>
3.1	Selvitys kaava-alueen oloista.....	3
3.1.1	<b>Alueen yleiskuvaus</b> .....	3
3.1.2	<b>Luonnonympäristö</b> .....	3
3.1.3	<b>Rakennettu ympäristö</b> .....	3
3.1.4	<b>Palvelut</b> .....	3
3.1.5	<b>Liikenne</b> .....	3
3.1.6	<b>Virkistys</b> .....	4
3.1.7	<b>Hulevedet</b> .....	4
3.1.8	<b>Tekniset palvelut</b> .....	4
3.2	Suunnittelutilanne .....	4
3.2.1	<b>Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</b> .....	4
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>11</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen .....	11
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.2.1	<b>Osalliset</b> .....	12
4.2.2	<b>Vireilletulo</b> .....	12
4.2.3	<b>Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus</b> .....	12
4.2.4	<b>Viranomaisyhteistyö</b> .....	13
4.3	Asemakaavan tavoitteet .....	13
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>13</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	14
5.1.1	<b>Mitoitus</b> .....	14
5.2	Aluevaraukset .....	14
5.2.1	<b>Korttelialueet</b> .....	14
5.2.2	<b>Muut alueet</b> .....	14
5.3	Kaavan vaikutukset .....	15
5.3.1	<b>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</b> .....	15
5.3.2	<b>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b> .....	15
5.3.3	<b>Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset</b> .....	15
5.4	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	15
5.5	Nimistö.....	15
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>15</b>
6.1	Toteutuksen seuranta .....	15

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari

Kunnanosa: Sepänkylä (180)

Kiinteistöt ja yleiset alueet:

499-1-9901-14 CENTRUMVÄGEN (kunnan omistuksessa)  
499-1-9901-4 OSKARSVÄGEN m.fl. (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)  
499-418-9-390 SANDNÄSAS (kunnan omistuksessa)

Kaavan nimi: Sepänkylän asemakaava

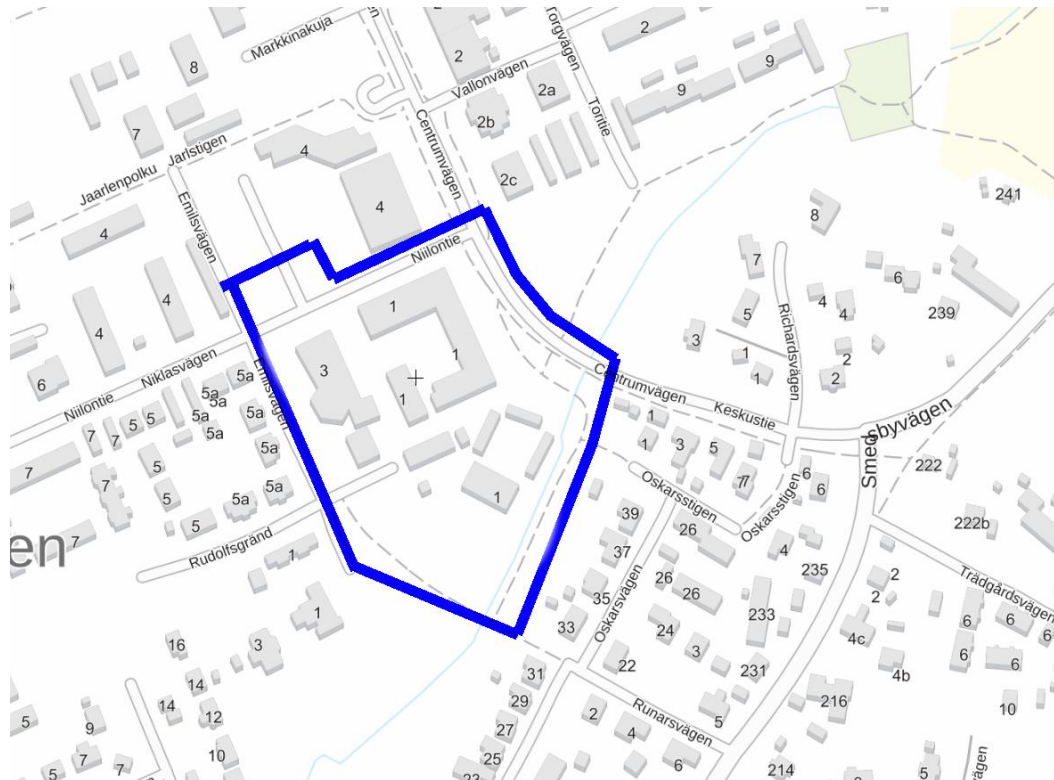
Korttelit 225, 226, 226a ja yleiset alueet

Kaavan mittakaava: 1: 2 000

Kaavatunnus: 499-48/24

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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 noin 3,7 hehtaaria.

Kaava-alueen rajoja voidaan tarvittaessa tarkistaa kaavaprosessin edetessä.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena 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.

### 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaava koostuu kartasta, kaavamääräyksistä ja kaavaselostuksesta. Kaavaselostuksessa esitellään kaava-alueen lähtötiedot sekä asemakaavan tavoitteet ja perustelut.

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake (asemakaavan hyväksymisen jälkeen)

## 2 YHTEENVETO

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

4.4.2024–3.5.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
30.10.2024 § 155	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
8.11.2024–9.12.2024	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx-xx.xx.xxxx	Kaavaehdotus oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla korjataan voimassa olevassa kaavassa oleva tonttijakoa koskeva virhe, joka aiheutui alueen aiemmin voimassa olleen asemakaavan virheellisen tulkinnan takia.

### **2.3 Asemakaavan oikeusvaikutukset**

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden 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 kaava-alueen oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Alue sijaitsee Sepänkylässä keskeisellä paikalla, ja pääosa alueesta on tiivistä asutusta.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Alueen luonnonympäristö rajautuu lähinnä Omenalaakson virkistysreitintoteutuksen yhteydessä tehtyihin istutuksiin.

#### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Alueella on

- kirkko, joka on rakennettu 1980-luvun alkupuolella
- vanhusten palvelukoti ja kolmikerroksinen kerrostalo 2000-luvun alusta
- kuusikerroksinen kerrostalo, rakennettu vuonna 2022.

#### **3.1.4 Palvelut**

Kaava-alue sijaitsee aivan Sepänkylän ydinkeskustassa, joten kuntakeskuksen julkiset palvelut ja kaupat sijaitsevat lähellä.

Kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 500 metrin automatkan etäisyydellä ja 400 metrin kävelymatkan etäisyydellä kävely- ja pyöräilyteitä pitkin kulkien. Kaava-alueella sijaitsee seurakuntatalo ja Folkhälsans hus. Kunnan virastotalo sijaitsee Niilontien varrella kaava-alueeseen rajautuen. Leppäkertun päiväkotij sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä ja lähimmät koulut noin 1,3 kilometrin etäisyydellä.

#### **3.1.5 Liikenne**

Alueelle ajetaan Niilontien ja Eemelintien kautta. Molemmat tieyhteydet ovat umpikatuja. Liikennemäärät pysyvät kuitenkin sellaisella tasolla, ettei Niilontielle tai sen risteyksiin aiheudu niistä isompaa ruuhkaa. Liikenne ja pysäköinti Folkhälsanin kohdalla ja kunnan virastotalon pysäköintialueiden käyttö aiheuttaa kuitenkin ajoittain tilanteita, joissa Niilontien alkupään liikenneympäristö voidaan kokea ongelmallisena.

### **3.1.6 Virkistys**

Kaava-alueen halki kulkeva Omenalaakson virkistysalue antaa hyvät mahdollisuudet pyörällä ja jalan liikkumiseen.

### **3.1.7 Hulevedet**

Voimassa olevassa 7.6.2018 § 51 hyväksytyssä asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan hulevesiä viivytysjärjestelmiin (hu). Alue on toteutettu avo-ojana.

### **3.1.8 Tekniset palvelut**

Alueelle on rakennettu kunnan infrastruktuuri.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla vähennetään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

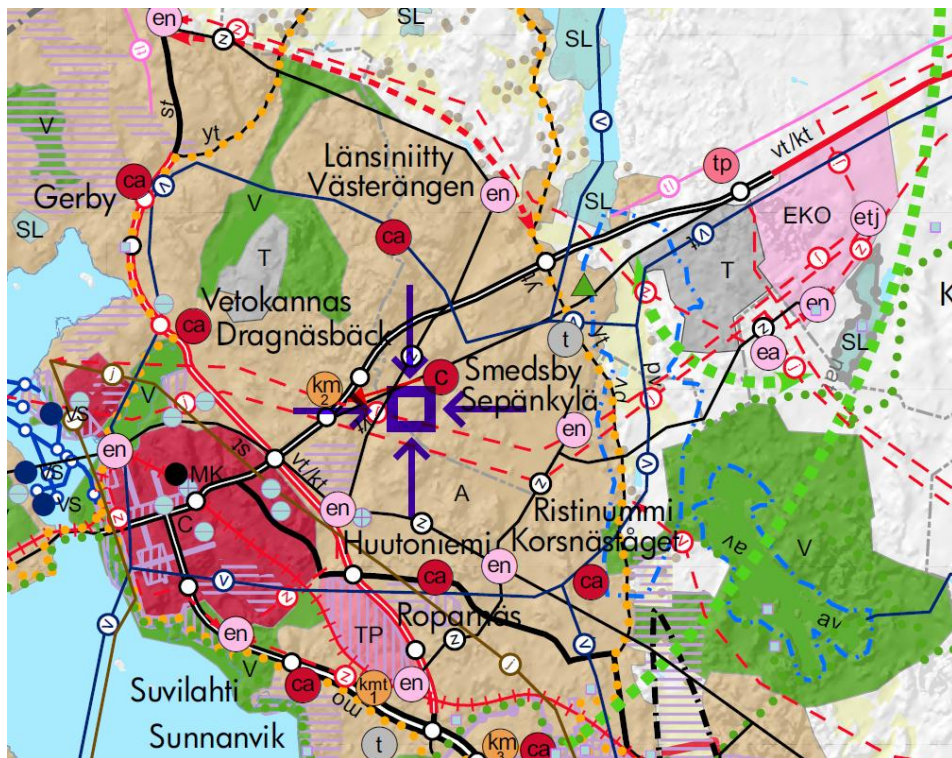
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

#### **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 2. Alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on merkitty sinisellä neliöllä.



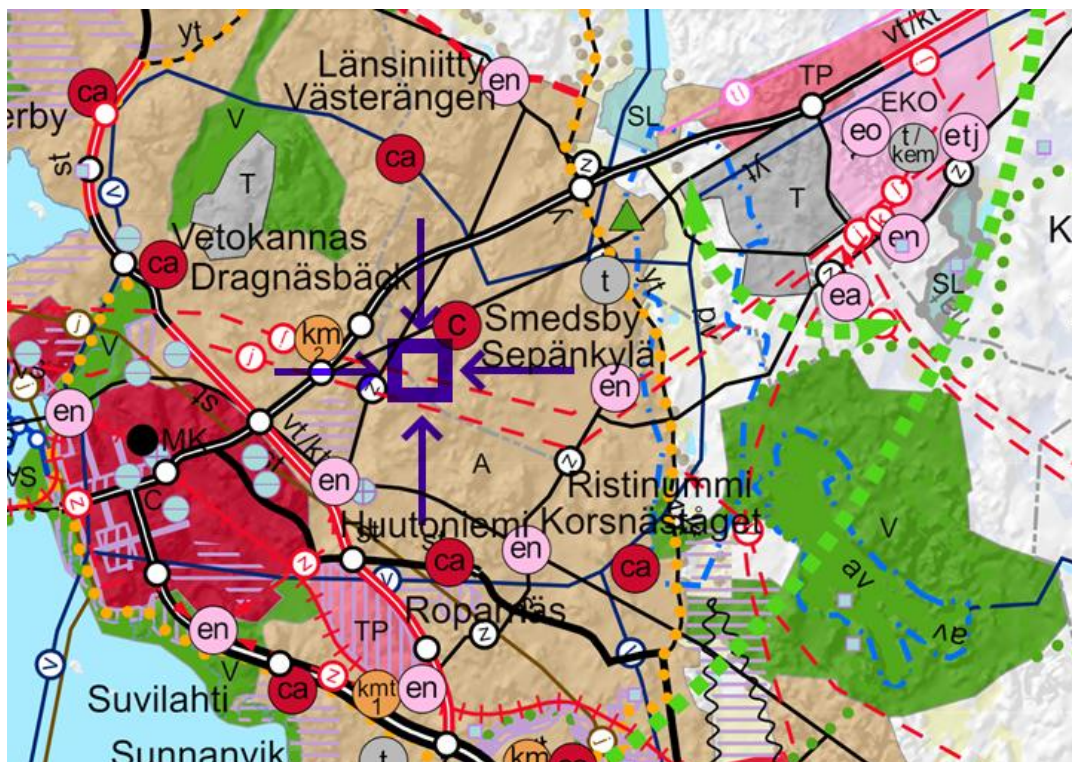
### **Maakuntakaavaehdotus 2050**

Maakuntahallitus päätti vuoden 28.9.2020 alussa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen aloittamisesta.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko Pohjanmaan maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan energiahuolto ja kiviaineshuolto pitää ensisijaisesti päivittää. Tavoitteena on saada maakuntakaava hyväksytyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 tulee voimaan, se korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Maakuntakaavaehdotuksessa 2050 ei ole asemakaava-alueen osalta tapahtunut merkittäviä muutoksia voimassa olevaan maakuntakaavaan verrattuna.

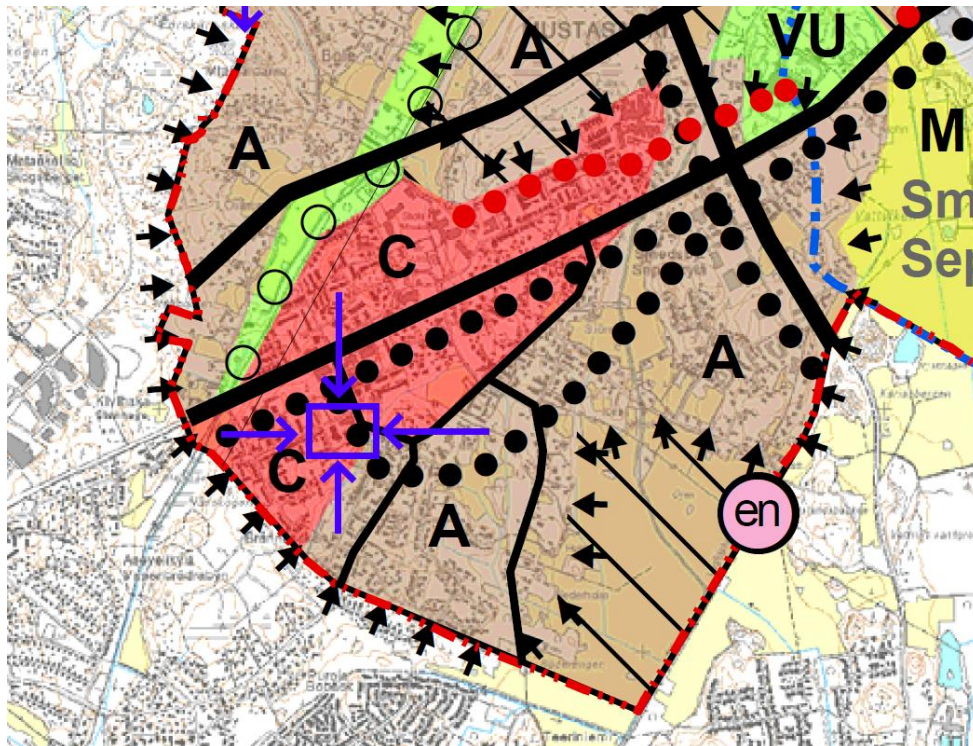
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavaehdotuksen 16.12.2024, mutta kaava ei ole saanut lainvoimaa.



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

### Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalla on oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (alueidenkäyttölain 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.



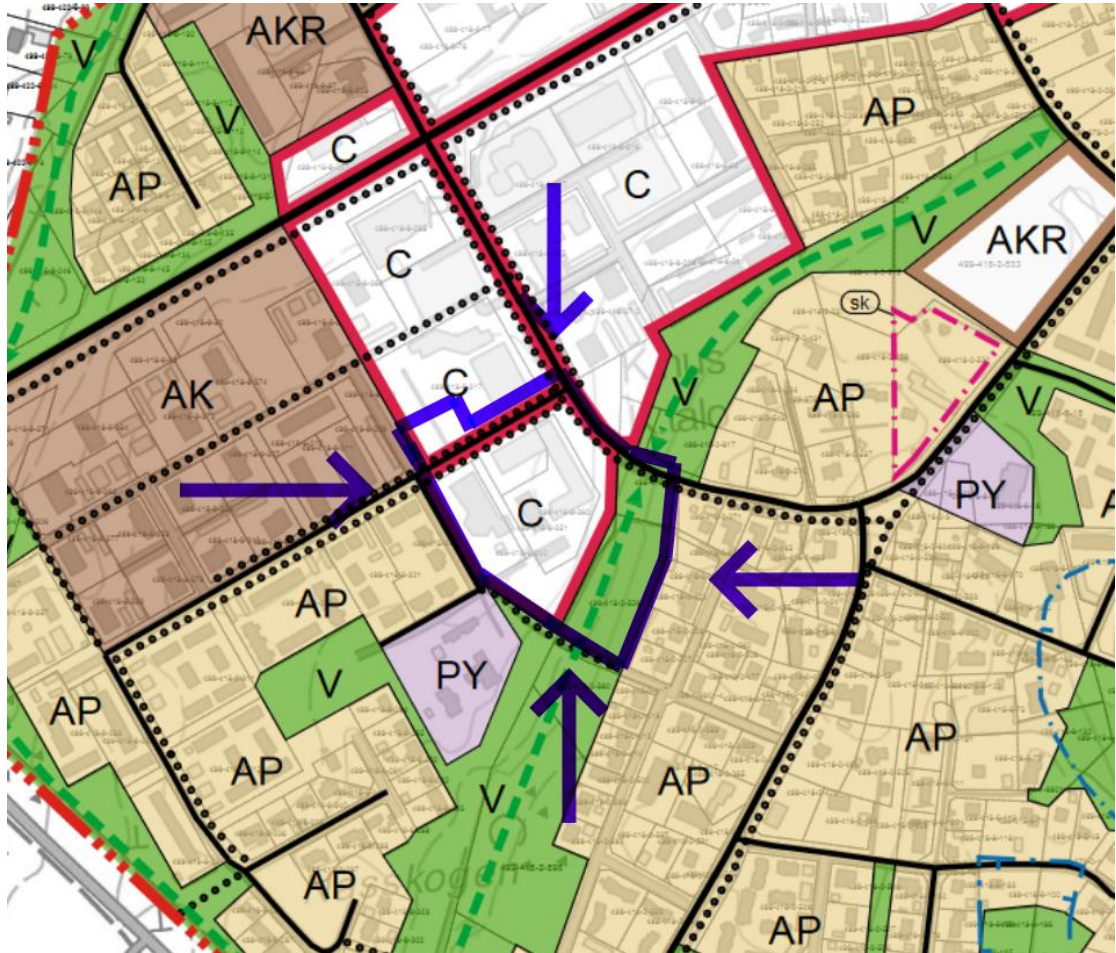
Kuva 4. Alueen likimääräinen sijainti strategisessa yleiskaavassa on merkitty sinisellä neliöllä.

## Osayleiskaava

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 virkistysalueita. Vahvistettu Länsi-Suomen ympäristökeskuksessa 13.2.1996/H22A-75.

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

**Asemakaava 109:** Rakennuskaavan muutos koskee kortteleita 221, 223 ja 223a sekä liikenne-, rakennuskaavatie- ja virkistysalueita. 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. Sen 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.

### **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 ne tulivat voimaan 3.11.2014.

### **Pohjakartta**

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm on hyväksynyt pohjakartan 5.8.2024.

### **Rasitteet**

Korttelien 226 ja 226a välillä on kahden metrin levyinen rasitealue sadevesiviemäriä varten. Rasite kohdistuu kiinteistöön 499-418-2-620 ÄPPELDALEN ja antaa oikeuden kiinteistölle 499-418-9-360 SMEDSBY GÅRD.



Kuva 8. Ote kiinteistötietopalvelusta. Kuvassa näkyy rasitteen sijainti.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavan tarkoituksena on korjata voimassa olevassa kaavassa oleva tonttijakoa koskeva virhe, joka aiheutui alueen aiemmin voimassa olleen asemakaavan virheellisen tulkinnan takia. Suunnittelusta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 4.4.2024.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

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

### 4.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin Vasabladetissa, Ilkka-Pohjalaisessa sekä kunnan verkkosivuilla [www.mustasaari.fi](http://www.mustasaari.fi) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

### 4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

**Aloitusvaihe:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.4.–3.5.2024. Nähtävilläolon aikana lausunnon jätti ely-keskus, joka haluaa, että kaava-asiakirjoissa mainitaan valmisteltavana oleva Pohjanmaan maakuntakaava 2050 ja että alueen suunnittelussa huomioidaan hulevesien käsittely ja mahdolliset happamat sulfaattimaat. Lisäksi kaavan osallisiin tulee lisätä Pohjanmaan museo.

Viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

**Valmisteluvaihe:** Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.11.–9.12.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Vaasan Sähköverkko Oy:ltä ja Pohjanmaan museolta.

**Vaasan Sähköverkko Oy:n** lausunnossa todetaan olevan hyvä asia, että VP-alueen muuntamo on merkitty et-merkinnällä kaavaan. Alueen pien- ja keskijännitekaapeleille on kuitenkin osoitettava kolmen metrin levyinen johtoalue.

*Vastine: Kaapeleille osoitetaan johtoalue liitteenä olevan johtokartan mukaan.*

**Pohjanmaan museolla** ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

**Ehdotusvaihe:** Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx–xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto XXXX. Lisäksi saatiin xxxx muistutusta. Viranomaisneuvottelu järjestettiin xx.xx.xxxx/viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

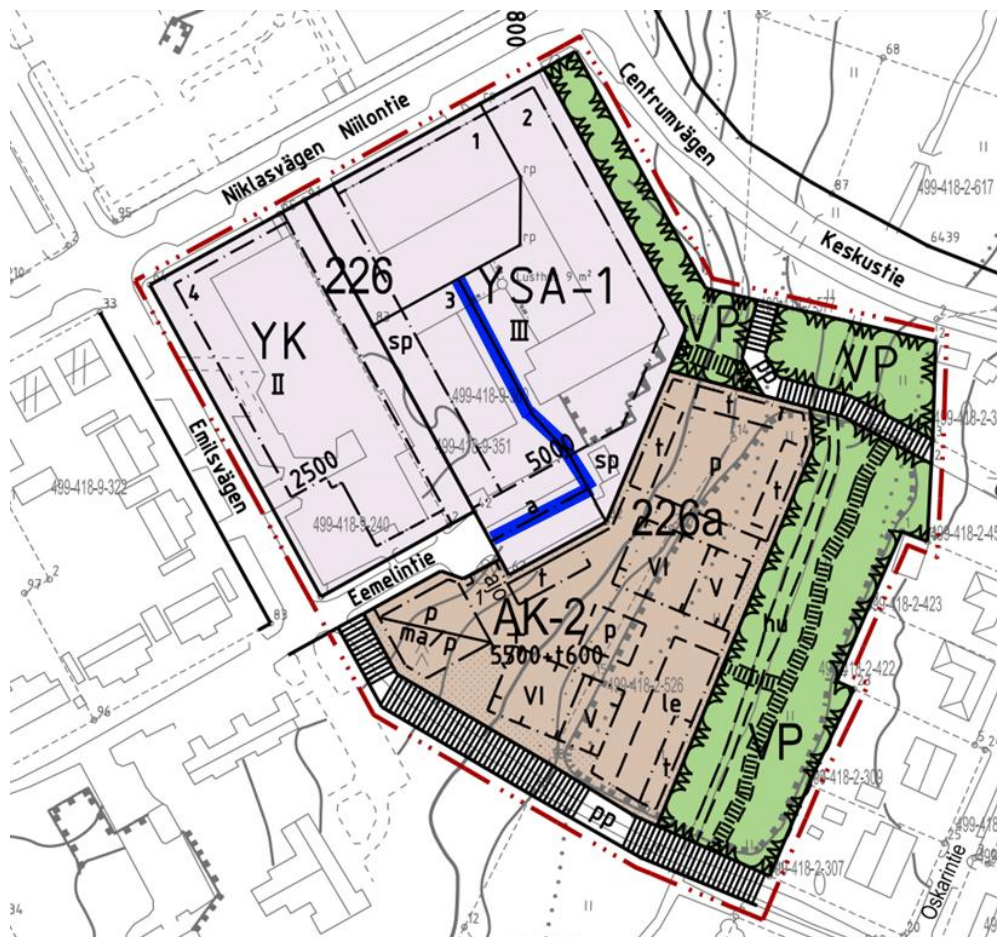
Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta.

#### 4.3 Asemakaavan 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 9. Asemakaavan 241 tonttijako muuttuu laadittavana olevan asemakaavan myötä. Alue, jossa tonttijakoa muutetaan, on merkitty sinisellä viivalla.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



## 5.1 Kaavan rakenne

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-2), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueen (YSA-1), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen (YK), autopaikkojen korttelialueen (LPA) sekä katu- ja puistoalueet.

## 5.2 Aluevaraukset

### 5.2.1 Korttelialueet

#### Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa rakentaa palveluasuntoja (AK-2)

Asuinkerrostalojen korttelialueelle, jolle saa rakentaa palveluasuntoja, on varattu tontti korttelissa 226a. Rakennusoikeus on kerrostalojen osalta 5 500 m<sup>2</sup> ja autojen säilytyspaikkojen (autokatos, -talli) ja talousrakennusten osalta 600 m<sup>2</sup>. Kuusikerroksisen talon rakentaminen on sallittu. Korttelialueen pinta-ala on 0,7168 hehtaaria. Alueella on nykyisin toteutettuna yksi kerrostalo ja kolme autokatosta.

#### Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen (YSA-1)

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialuetta, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen, varten on varattu kolme tonttia korttelissa 226. Korttelialueen rakennusoikeus on 5 000 m<sup>2</sup>, ja korttelialueelle saa rakentaa kolmikerroksisia taloja. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,18–0,41 hehtaaria, ja niiden yhteispinta-ala on 0,8091 hehtaaria. Korttelialue on nykyisin täysin rakennettu.

#### Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi on varattu yksi tontti korttelissa 226. Korttelialueen rakennusoikeus on 2 500 m<sup>2</sup>, ja sille saa rakentaa kaksikerroksisia taloja. Korttelialueen pinta-ala on 0,4765 hehtaaria. Alueella on tällä hetkellä kirkko.

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialueeksi on varattu korttelialue, jonka pinta-ala on 0,1378 hehtaaria. Korttelialueelle saa sijoittaa kortteleihin 225 ja 226 kuuluvia autopaikkoja, -katoksia ja -talleja. Pysäköintialue on toteutettu.

### 5.2.2 Muut alueet

#### Puisto (VP)

Tähän tarkoitukseen on varattu 0,6810 hehtaarin alue. Alueelle on osoitettu jalankulku- ja pyöräilyteitä / ohjeellisia alueita yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyville rakennuksille ja rakennelmille (et) / ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan hulevesiä viivytysjärjestelmiin (hu).

## Tie- ja katualueet

Tähän tarkoitukseen on varattu 0,6979 hehtaarin alue.

### **5.3 Kaavan vaikutukset**

#### **5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Koska asemakaavan päätavoitteena on korjata voimassa olevassa kaavassa oleva tonttijakoa koskeva virhe, joka aiheutui alueen aiemmin voimassa olleen asemakaavan virheellisen tulkinnan takia, asemakaavan ei voida katsoa aiheuttavan lisävaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

#### **5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Koska asemakaavan päätavoitteena on korjata voimassa olevassa kaavassa oleva tonttijakoa koskeva virhe, joka aiheutui alueen aiemmin voimassa olleen asemakaavan virheellisen tulkinnan takia, asemakaavan ei voida katsoa aiheuttavan lisävaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

#### **5.3.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Asemakaava ei aiheuta yhdyskuntateknisten investointien lisätarvetta.

### **5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Kaavamerkinnät esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

### **5.5 Nimistö**

Asemakaavalla ei muodosteta uusia katuja.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutuksen seuranta**

Toteutusta valvovat rakentamisen osalta rakennusvalvontaviranomaiset (rakentaminen ja puusto), kunnallistekniikan osalta yhdyskuntarakentamisen valiokunta (tiet, vesi- ja viemärijohdot) ja muilta osin ympäristöviranomaiset (ympäristönsuojelu, jätehuolto).

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Jim Åkerholm

Mustasaaren kunta  
2025



KORSHOLM  
MUSTASAARI