

Sepänkylän asemakaava

Korttelit 225, 226, 226a ja yleiset alueet

Kaavoitusosasto

15.1.2025



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

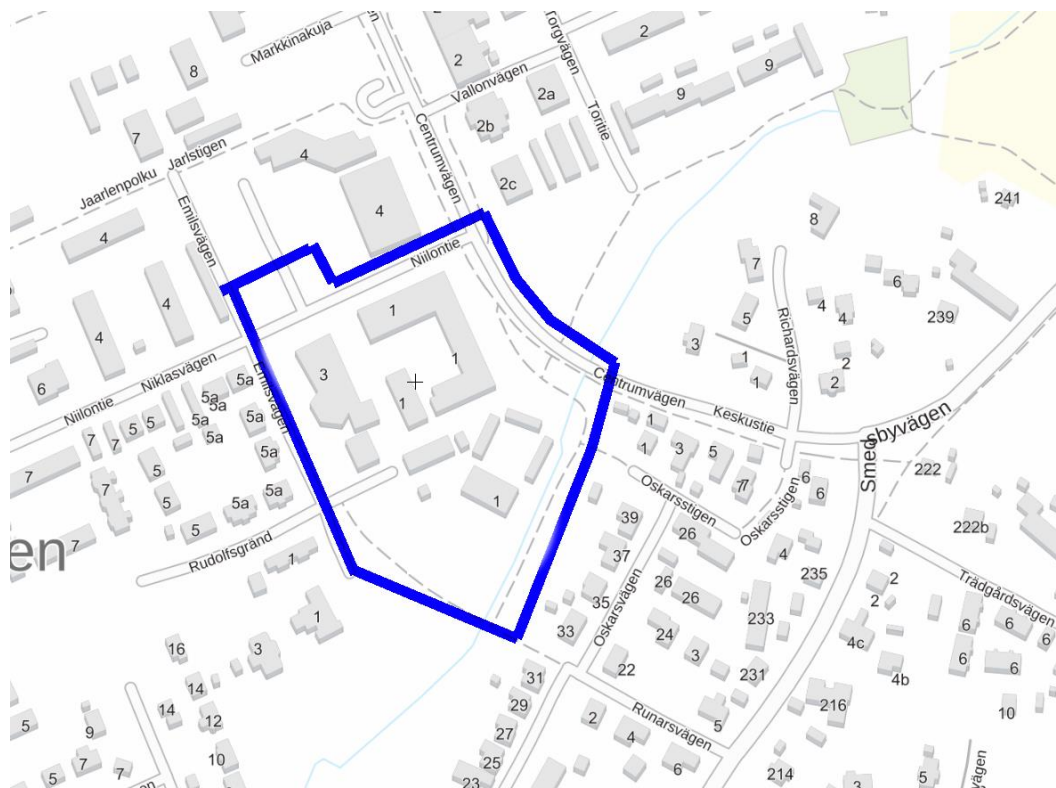
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
1/2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (alueidenkäyttölaki 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:

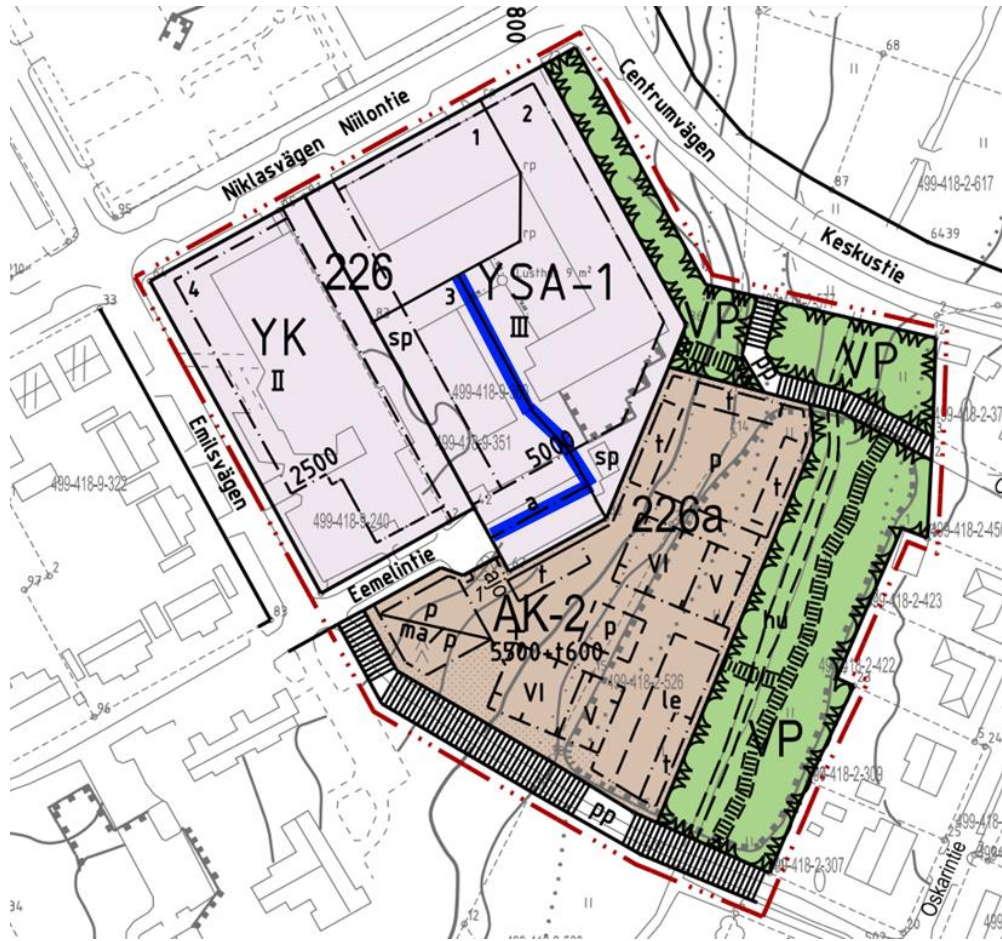
- 499-1-9901-14 CENTRUMVÄGEN (kunnan omistuksessa)
- 499-1-9901-4 OSKARSVÄGEN y.m. (kunnan omistuksessa)
- 499-418-2-620 ÄPPELDALEN (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-621 ÄPPEL (kunnan omistuksessa)
- 499-418-9-240 FÖRSAMLINGSHEMMET (yksityisomistuksessa)
- 499-418-9-317 FÖRVALTNING (kunnan omistuksessa)
- 499-418-9-351 KIRKKOPUISTO (yksityisomistuksessa)
- 499-418-9-360 SMEDSBY GÅRD (yksityisomistuksessa)
- 499-418-9-390 SANDNÄSAS (kunnan omistuksessa)

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

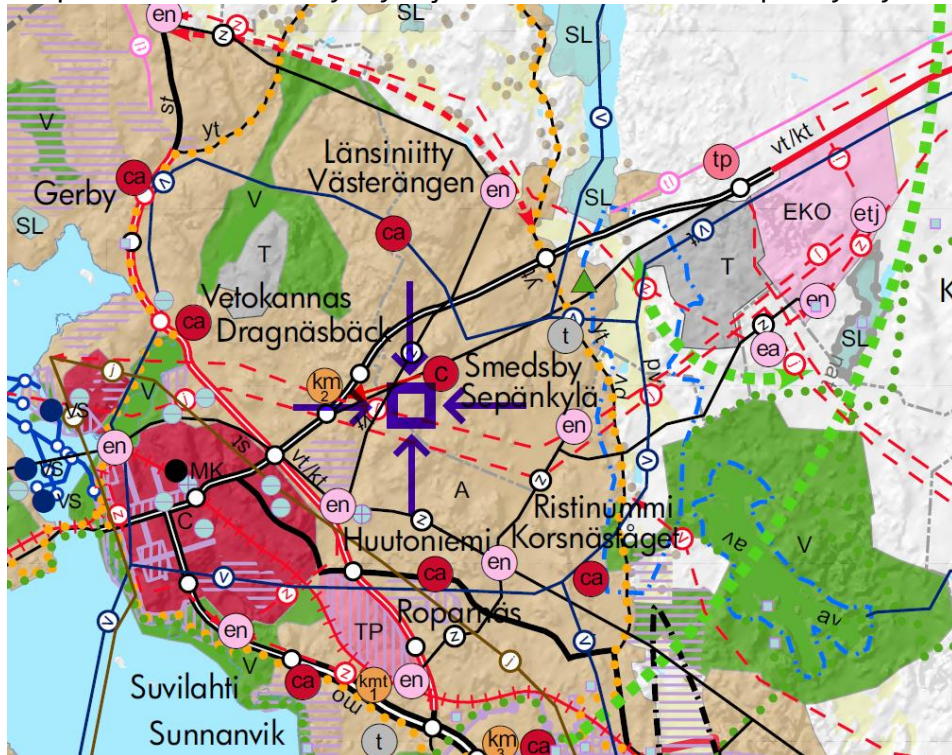
Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

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, virkistyksen 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.

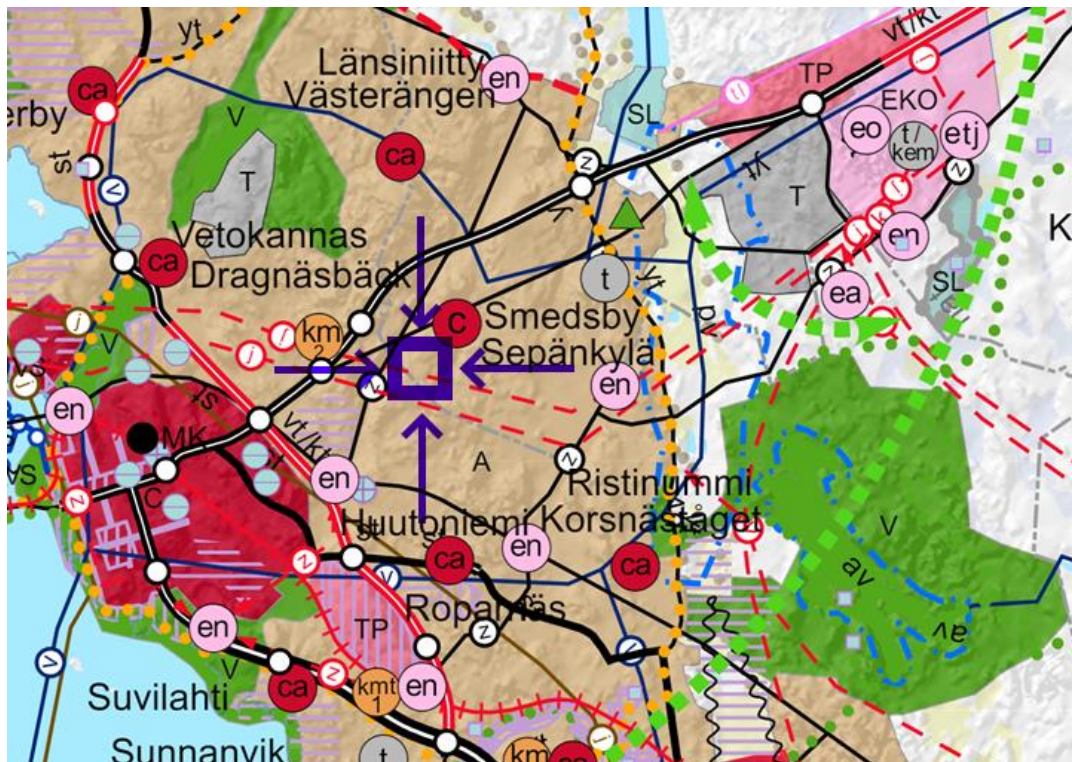
Maakuntakaavaehdotus 2050

Maakuntahallitus päätti 28.9.2020 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen aloittamisesta.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko Pohjanmaan maakunnan kattavana kokonaisuusmaakuntakaavana, 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.

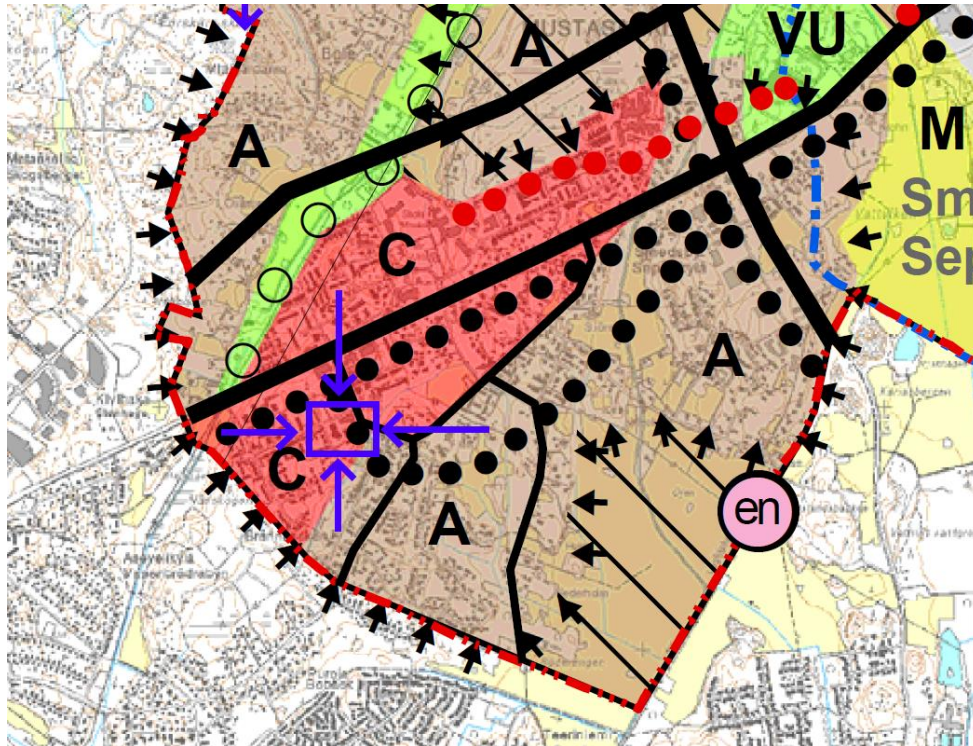
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavaehdotuksen 16.12.2024, mutta kaava ei ole saanut lainvoimaa.



Kuva 4. Alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavaehdotuksessa on merkitty sinisellä neliöllä.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalla on oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (AKL 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.

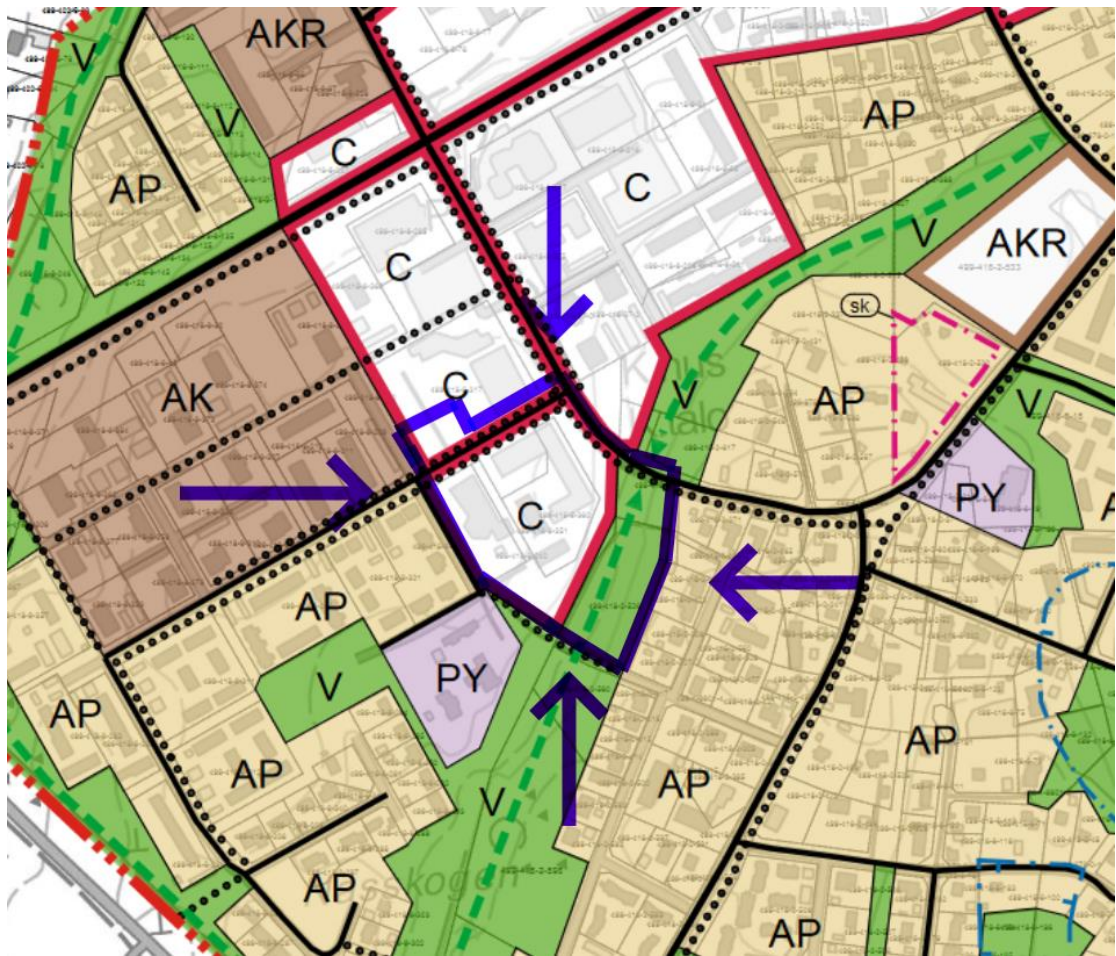


Kuva 5. Alueen likimääräinen sijainti strategisessa yleiskaavassa on merkitty sinisellä suorakulmiolla.

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), viheryhteystarve, kevyen liikenteen väylä.



Kuva 6. Alueen likimääräinen rajaus Sepänkylän osayleiskaavassa.

Asemakaava

Tällä hetkellä on neljä voimassa olevaa asemakaavaa, jotka ovat kokonaan tai osittain uuden asemakaavan alueella (katso kuva 7). 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 7. Voimassa olevat asemakaavat numeroituina, uuden asemakaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty sinisellä katkoviivalla.



Kuva 8. 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

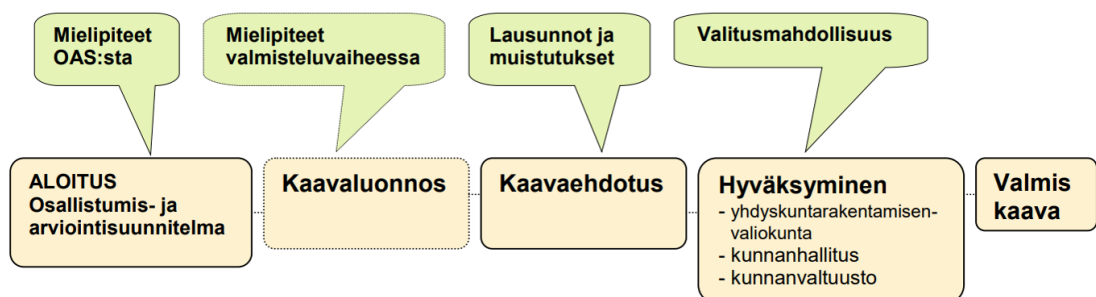
Osallisia ovat:

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

Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan alueidenkäyttölain (AKL). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

Alueen kaavoituksella on suuri vaikutus elinkeinoelämään ja kaava-alueeseen kokonaisuutena, joten vuorovaikutus alueen yrittäjien 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 määräaikaan. Alueidenkäyttölain 63. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. § ja 32a §.

Valmisteluvaihe: Valmisteluvaiheen kuulemista varten asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaluonnoksesta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikaan. Nähtävilläoloaikana pyydetään

lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. Alueidenkäyttölain 62. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. § ja 32a §.

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

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. Alueidenkäyttölain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27.–28. § ja 32a §.

Hyväksymisvaihe: Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto. Alueidenkäyttölain 52. §, 67. § ja 200. §. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93.–95. §. Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

Valitus: Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kunnanvaltuuston päätökseen Vaasan hallinto-oikeudelta kuntalain nojalla. Alueidenkäyttölain 188. § ja 191. §.

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

Alustava aikataulu

Kevät 2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään ja asetetaan nähtäville
Talvi 2024	Kaavaluonnos käsitellään ja asetetaan nähtäville
Kevät 2025	Kaavaehdotus käsitellään ja asetetaan nähtäville
Syksy 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. 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
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI