



Sepänkylän asemakaava Kortteli 701 ja osa korttelista 602 ja yleiset alueet

Kaavoitusosasto

12.3.2025



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

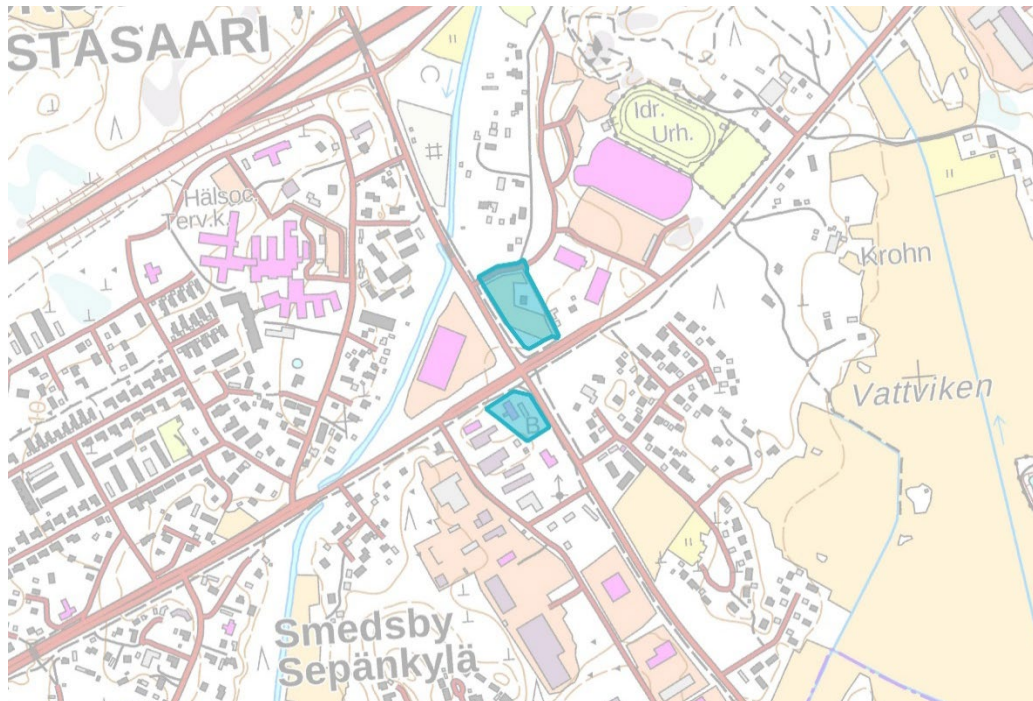
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoittaja Simon Weiner
12/2023
Päivitetty
3/2025

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 vaihtoehtoista tulee tiedottaa.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Sepänkylän keskusta-alueella Karperöntien, Mustasaarentien ja Vesilaitoksentien risteuksen vieressä, välittömästi risteysalueen pohjois- ja eteläpuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,6 hehtaaria. Kaava-alue on ennestään asemakaavoitettu, ja nyt voimassa oleviin asemakaavoihin tehdään muutos.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja alustava rajaus.

Aloite ja kaavoituspäätös

Asemakaavan muutos Sepänkylän korttelissa 701 ja osassa korttelia 602 on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2024–2028, joka käsiteltiin 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 tontti sisällytetään samaan asemakaavan muutokseen, koska se sijaitsee korttelin 701 läheisyydessä. Lorneco Oy:n kanssa tehdään asemakaavoitussopimus siltä osin, kun yritys osallistuu muutokseen. Maankäytösopimus tehdään myöhemmin prossin aikana.

Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti 13.12.2023 § 194 aloittaa asemakaavoituksen, ja päätöksestä kuulutettiin siinä yhteydessä, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettiin nähtäville 4.1.–2.2.2024.

Alueen yleiskuvaus

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



Kuva 2. Kaava-alueen rajausta ilmakuvassa vuodelta 2021.

Omistussuhteet

Seuraavat kiinteistöt sisältyvät kokonaan tai osittain asemakaavaan:

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

499-418-10-188 RÅST II (kunnan omistuksessa)

499-878-0-1 UPPHÄVDA SAMFÄLLDA VÄGAR (kunnan omistuksessa ja yksityisomistuksessa)

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 pohjoispuolen alueen osalta ensisijaisesti selvitettävänä on asuntorakenteen tiivistäminen kerrostalo- tai rivitalotonteilla, joilla sallitaan kaksi- tai useampikerroksiset rakennukset. Osatavoitteena risteyksen pohjoispuolella olevan alueen osalta on selvittää, onko tarvetta ja mahdollisuus osoittaa alue tai osa alueesta julkiselle tai kaupalliselle

palvelulle, joka liittyy lähellä sijaitsevaan toimintaan.

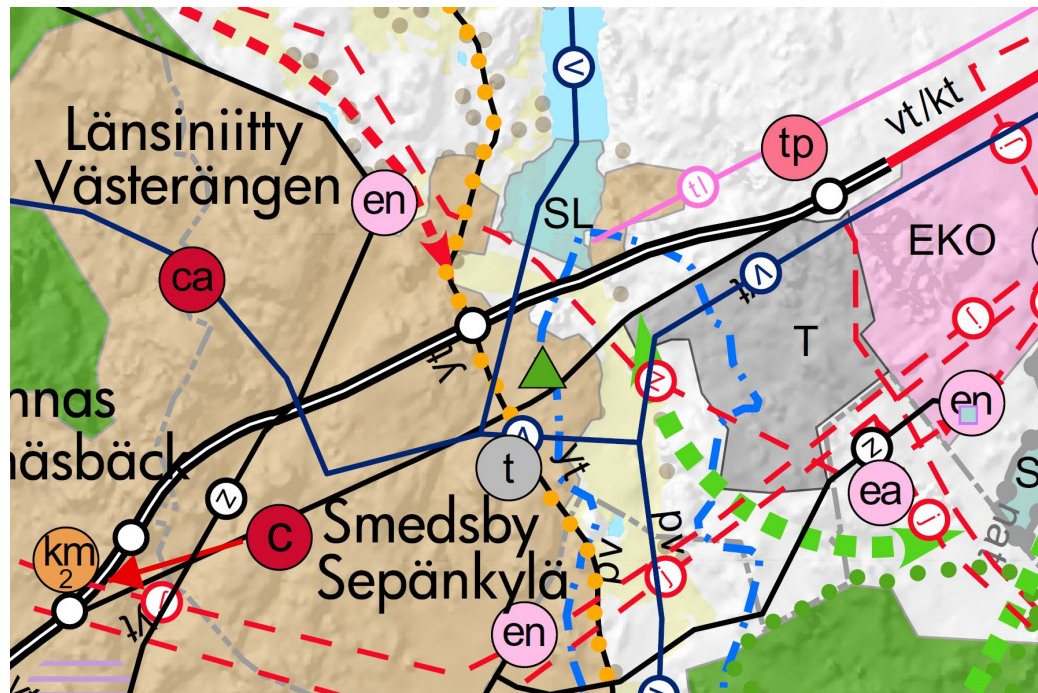
Risteyksen eteläpuolella olevan yksityisomisteisen tontin osalta tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja sillä tavalla luoda edellytykset alueen nykyisen toiminnan jatkokehitykselle. Lisäksi selvitetään mahdollisuus avata tonttiliittymä Mustasaarentielle.

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

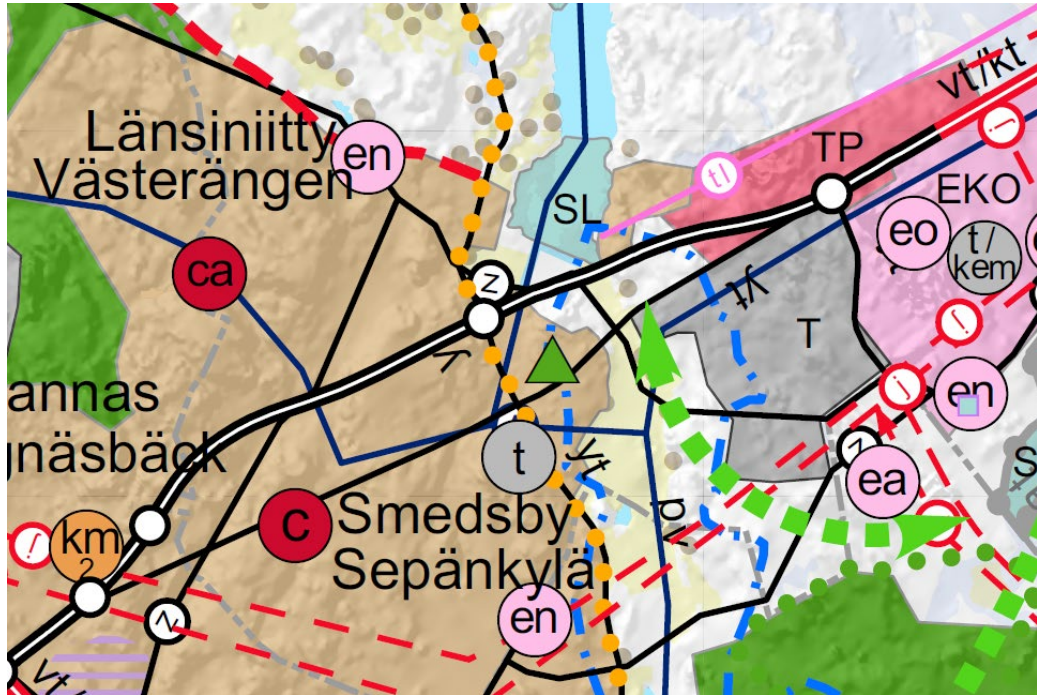
Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava 2040 on kokonismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat. Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: 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.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin 16.12.2024. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Tarkistetun ehdotuksen mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, lentoliikenteen estevapaa vyöhyke ja taajamatoimintojen alue. Alueelle tai sen läheisyyteen on osoitettu myös yhdystie, ohjeellinen pyörätie ja päävesijohdanto.

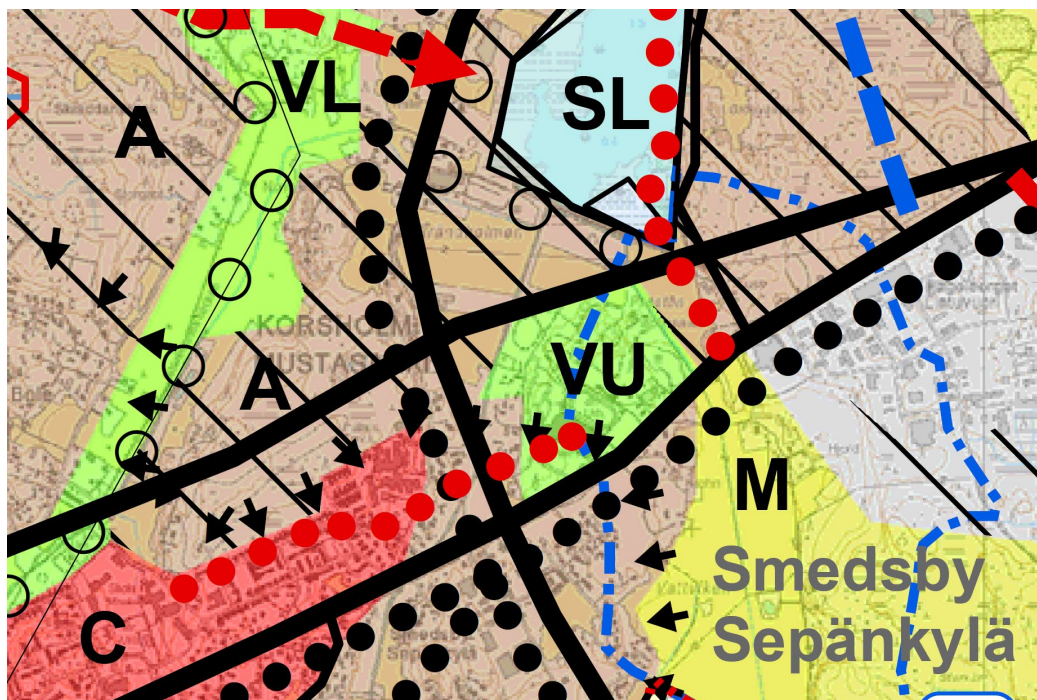


Kuva 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnassa on kunnanvaltuuston 10.6.2013 § 85 hyväksymä oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (alueidenkäyttölain 45. §), jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisiä periaatteita.

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

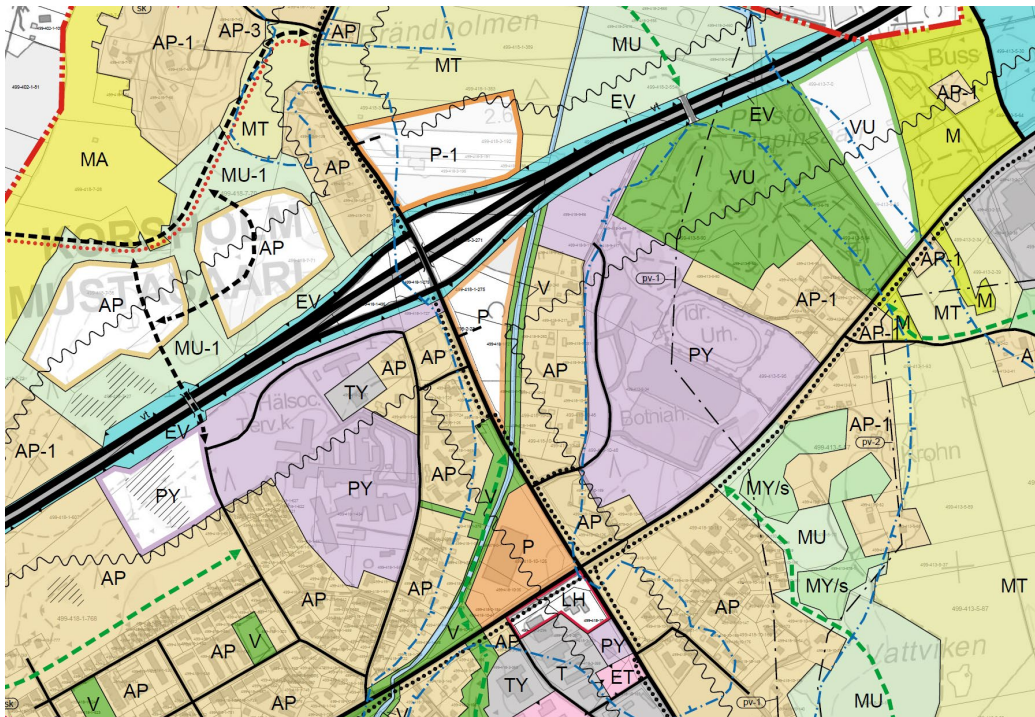


Kuva 5. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Kyseinen 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.

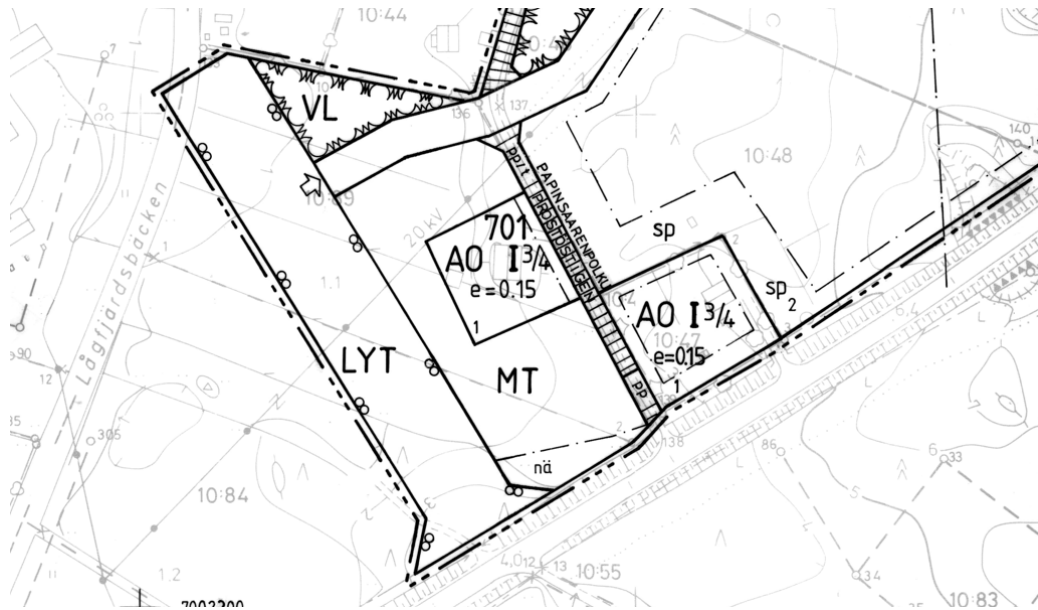
Osayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi, jonka toteuttaminen edellyttää asemakaavaa, ja pääosa alueesta toteutetaan rakentamalla omakotitaloja, rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja (AP) sekä huoltoaseman alue (LH). Alue sijaitsee myös melualueella sekä Lågffjärdsbäckenin ja Stocksundsbackenin kuivatusalueella.



Kuva 6. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

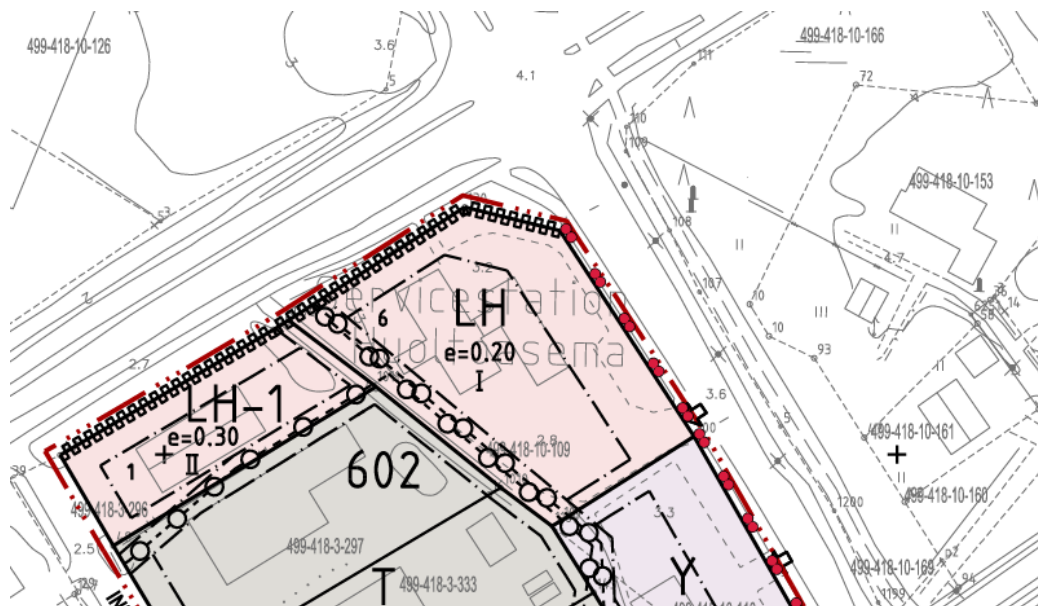
Asemakaava

Kaava-alueen pohjoisosassa on voimassa Papinsaaren urheilukeskuksen asemakaava (rakennuskaava). Alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO), maatalousalue (MT), lähivirkistysalue (VL), 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). Papinsaaren urheilukeskuksen asemakaava on vahvistettu Lääninhallituksen päätöksellä 1.2.1993 BA-79.



Kuva 7. Ote Papinsaaren urheilukeskuksen asemakaavasta.

Kaava-alueen eteläosan voimassa oleva asemakaava on Asemakaavan muutos osassa Sepänkylän korttelia 602. Asemakaavassa alue on osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi (LH) ja alueelle on osoitettu myös johtoa varten varattu alueen osa. Sepänkylän korttelin 602 asemakaavan muutos hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 30.3.2015 § 21.



Kuva 8. 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 täydennetyt 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

Sepänkylän osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2014 tehtiin kulttuuriympäristöinventointi, johon kyseinen alue sisältyy.

Liikenneselvitys

Liikenneselvityksen tarve arvioidaan ehdotusvaiheessa, kun valitaan, mitä kaavaratkaisun vaihtoehtoa ja käyttötarkoitusta kehitetään edelleen.

Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- 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

Suunnitteluprosessi noudattaa alueidenkäyttölakia (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistetaan ja sitä täydennetään tarvittaessa, ja se on saatavilla kunnan verkkosivuilla kaavoitusprosessin ajan.

Työkokouksia osallisten kanssa järjestetään tarpeen mukaan. Yhdyskuntarakentamisen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta ja yhdyskuntarakentamisen vesihuoltolaitokselta ei pyydetä lausuntoja vaan näiden osallisten kanssa järjestetään erilliset työkokoukset.

Seuraavana on olennaista tietoa suunnitteluprosessin kustakin vaiheesta.

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. Alueidenkäyttölain 63. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. § ja 32a §.

Kunnan arvio on, että alueidenkäyttölain 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. Alueidenkäyttölain 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. Alueidenkäyttölain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27–28. § ja 32a §.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa alueidenkäyttölain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaisesti.

Hyväksymisvaihe: Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto. Alueidenkäyttölain 52. §, 67. § ja 200. §. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93.–95. §.

Muutoksenhaku

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

Talvi 2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Vuosi 2025	Kaavaluonnos käsitellään ja asetetaan nähtäville.
2025/2026	Kaavaehdotus käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Vuosi 2026	Hyväksymiskäsittely kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvittävä sen vaikutukset (alueidenkäyttölaki 9. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 1. §). Tämä tarkoittaa käytännössä, että suunnitellun toiminnan vaikutukset selvitetään ja selostetaan. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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:

- 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 olevan luettelon alleviivattuihin osa-alueisiin.

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

Yhteyshenkilöt

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

Kaavoittaja Simon Weiner
sähköposti simon.weiner(at)mustasaari.fi

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

Mustasaaren kunta
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI