



Sepänkylän asemakaava
Kortteli 701 ja osa korttelista 602
ja yleiset alueet

Kaavoitusosasto

Luonnos 12.3.2025

Ehdotus xx.xx.xxxx

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

KAAVALUONNOS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen on laatinut
kaavoittaja Simon Weiner
03/2025

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan tarkoitus.....	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	2
2 YHTEENVETO	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaava	3
2.3 Asemakaavan toteutus.....	3
2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset	3
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys kaava-alueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Palvelut.....	6
3.1.5 Liikenne	6
3.1.6 Virkistys.....	7
3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	7
3.1.8 Hulevedet	8
3.1.9 Erityistoiminta	8
3.1.10 Tekniset palvelut.....	8
3.1.11 Maanomistussuhteet	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	13
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.2.1 Osalliset	13
4.2.2 Vireilletulo	14
4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus.....	14
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.3 Asemakaavan tavoitteet	14
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1 Kaavan rakenne	16
5.1.1 Mitoitus	16
5.2 Aluevaraukset	16
5.2.1 Korttelialueet.....	16
5.2.2 Muut alueet.....	16
5.3 Kaavan vaikutukset	16
5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	16
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen	17
5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	18

5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	18
5.5	Nimistö.....	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1	Toteuttamisen seuranta.....	19

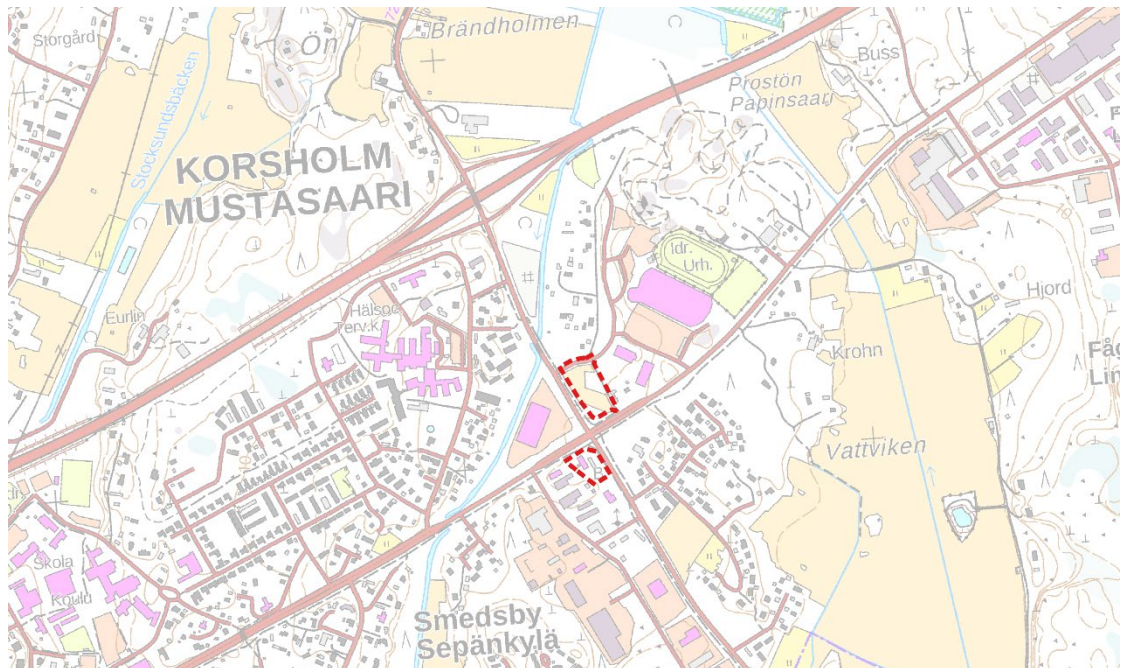
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Sepänkylä
Kiinteistö(t):	499-418-10-188 RÅST II (kunnan omistuksessa) 499-418-10-134 PROSTÖKILEN (kunnan omistuksessa) 499-878-0-1 UPPHÄVDA SAMFÄLLDA VÄGAR (kunnan omistuksessa ja yksityisomistuksessa) 499-418-10-109 HÖRNTOMTEN (yksityisomistuksessa)
Kaavan nimi:	Sepänkylän asemakaava, kortteli 701 ja osa korttelista 602 ja yleiset alueet
Kaavan mittakaava:	1: 2 000
Kaavatunnus:	499-1102/23

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue käsittää noin 1,6 hehtaarin alueen Sepänkylän koillisosassa ja on jaettu kahteen osaan. Yksi osa on Karperöntien, Mustasaarentien ja Vesilaitoksientien risteuksen pohjoispuolella ja suurimmaksi osaksi kunnan omistuksessa. Yksi osa on risteuksen eteläpuolella ja on yksityisomistuksessa. Kaava-alue sijaitsee keskeisesti valtatieltä 8 kuntakeskukseen johtavan tuloväylän vieressä. Seutukeskukseen Vaasaan on linnuntietä matkaa noin 5 kilometriä.



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti. (maastokartta: Maanmittauslaitos)

1.3 Kaavan tarkoitus

Ensisijaisena tavoitteena on parantaa ja tiivistää aluetta, joka sijaitsee Sepänkylän keskeisessä osassa ja kuntakeskuksen yhden pääliittymän yhteydessä.

Risteuksen pohjoispuolen alueen osalta ensisijaisesti selvitettävänä on asuntorakenteen tiivistäminen kerrostalo- tai rivitalotonteilla, joilla sallitaan kaksi-

tai useampikerroksiset rakennukset. Osatavoitteena risteuksen pohjoispuolella olevan alueen osalta on selvittää, onko tarvetta ja mahdollisuus osoittaa alue tai osa alueesta julkiselle tai kaupalliselle palvelulle, joka liittyy lähellä sijaitsevaan toimintaan.

Risteuksen 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.

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. Yhteenveto saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä aloitusvaiheessa
3. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Luontoselvitys 2022/Kvarken Nature and Fishing, Carina Rönn
- Sepänkylän kulttuuriympäristöselvitys 2014/Ruusa Viljanen Rossi

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

13.12.2023 § 194	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen nähtäville.
4.1.-2.2.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
12.3.2025 § 46	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx-xx.xx.xxxx	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 halutaan kehittää ja tiivistää aluetta, joka sijaitsee keskeisellä paikalla Sepänkylässä. Sijaintiinsa nähden alue on tällä hetkellä suhteellisen hyödyntämätön, ja asemakaavalla halutaan hyödyntää kuntakeskukseen johtavan pohjoisen tuloväylän vieressä olevaa aluetta tarkoituksenmukaisemmalla tavalla.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja tarvittavia yhdyskuntatekniikan palveluja on täydennetty ja parannettu.

2.4 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

Asemakaava käsittää noin 1,6 hehtaarin alueen Sepänkylän koillisosassa. Kaava-alue muodostuu kahdesta osasta, jotka ovat Karperöntien, Mustasaarentien ja Vesilaitoksentien risteyksen vastakkaisilla puolilla. Alue on ennestään asemakaavoitettu ja käsittää niittymaata, tonttimaata ja katualueita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luontoinventointi on tehty keväällä/kesällä 2022. Kaava-alue on pääosin niittymaata, jolla luontoinventoinnin toteuttamisen aikaan kasvoi erilaisia ruohovartisia kasveja ja yrttikasveja. Pienellä alueella lähinnä risteystä kasvaa havuja ja lehtipuita. Asuintonteilla on joitakin pensaita ja puita. Risteyksen eteläpuolella olevalla tontilla on yksittäisiä puita.

Kaava-alueella ei ole pohjavesialuetta. Alue on osittain Lågjärdsbäckenin kuivatusalueella.



Kuva 2. Valokuva kaava-alueen pohjoisosasta. Kuva on otettu Mustasaarentieltä luoteen suuntaan.



Kuva 3. Kuva niittyalueesta ja asuintonteista kaava-alueen pohjoisosassa. Kuva on otettu Karperöntieltä koillisen suuntaan.



Kuva 4. Karperöntien ja Mustasaarentien kulmassa olevia puita. Kuva on otettu Karperöntieltä idän suuntaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla taajamassa pääkatujen Karperöntie ja Mustasaarentien vieressä. Kaava-alueella on asemakaavoitettu erillispientalon tontti, jolla on aiemmin sijainnut asuintalo. Asuintalo on purettu. Kaava-alueen eteläosa käsittää asemakaavoitetun tontin, jolla on polttoaineen myyntiä harjoittava huoltoasema.

Lähialueella on paljon erillispientalojen (omakotitalojen) ja muiden pientalojen (pari- ja rivitalojen) asuintontteja. Karperöntien länsipuolella on liikerakennus, jossa on muun muassa elintarvikeliike. Huoltoaseman tontin yhteydessä on useita tontteja, joilla on teollisuustoimintaa.



Kuva 5. Kuva korttelin 701 asuintontista. Kuva on otettu Papinsaarenpolulta luoteen suuntaan.



Kuva 6. Kuva kaava-alueen eteläosassa olevasta huoltoasemasta. Kuva on otettu Vesilaitoksentieltä lännen suuntaan.



Kuva 7. Kuva kaava-alueen pohjoisosasta. Taustalla näkyy Karperöntien toisella puolella oleva liikerakennus. Kuva on otettu Papinsaarenpolulta lounaan suuntaan.

3.1.4 Palvelut

Kuntakeskuksessa Sepänkylässä on ruotsinkieliset ja suomenkieliset ala- ja yläkoulut ja päiväkodit. Kuntakeskuksessa Sepänkylässä on useita elintarvikeliikkeitä ja muita palveluja.

3.1.5 Liikenne

Liikenne kaava-alueen pohjoisosaan kulkee Karperöntien, Papinsaarentien ja Papinsaarenpolun kautta. Kaksi viimeksi mainittua sisältyvät osittain asemakaavaan. Karperöntie on yksi niistä teistä, jotka johtavat liikenteen valtatieltä 8 kuntakeskukseen. Papinsaarentie on yksi Botniahallin kahdesta tuloväylästä. Papinsaarenpolkua käyttävät pääasiassa vain kadun varrella asuvat.

Paikallisliikenne käyttää Mustasaarentietä, Papinsaarentietä ja Karperöntietä. Paikallisliikenne liikennöi 21 kertaa vuorokaudessa maanantaista perjantaihin, 12 kertaa vuorokaudessa lauantaisin ja viisi kertaa vuorokaudessa sunnuntaisin (Liftin talviaikataulun 5.8.2024–1.6.2025 mukaan).

Liikenne kaava-alueen eteläosaan kulkee Vesilaitoksentien kautta. Vesilaitoksentie alkaa Mustasaarentien risteyksessä siitä, mihin Karperöntie loppuu.

Liikennemäärä suuremmilla kaduilla on suuri, kun taas pienemmillä kaduilla liikennemäärä on vähäinen, lukuun ottamatta aikoja, jolloin Botniahallissa järjestetään suuria tilaisuuksia.



Kuva 8. Kuva Papinsaarenpolusta ja viereisistä rakennuksista. Kuva on otettu Mustasaarentieltä luoteen suuntaan.

3.1.6

Virkistys

Kaava-alueen yhteydessä ja sen läheisyydessä on asemakaavoitettuja virkistysalueita, jotka ovat pääosin luonnontilassa. Lyhyen matkan päässä Papinsaarentien varrella on muun muassa Botniahalli, yleisurheilukenttä, tekonurmikenttä, pururata, padelhalli ja koiraurheiluhalli.

3.1.7

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole tärkeitä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Myöskään muinaismuistoja ei ole. Kaava-alueen pohjoisosa rajautuu idässä kiinteistöön, jolla on Sepänkylän kulttuuriympäristöinventoinnissa 2014 mainittu asuintalo, jolla on tietty kulttuurihistoriallinen arvo.



Kuva 9. Kuva kaava-alueen pohjoisosaan rajautuvasta kiinteistöstä. Kuva on otettu Mustasaarentieltä koillisen suuntaan.

3.1.8 Hulevedet

Hulevedet johdetaan tällä hetkellä ojien kautta Lågfjärdsbäckeniin ja sieltä edelleen etelään.

3.1.9 Erityistoiminta

Kaava-alueella on tontti polttoaineen myyntiä harjoittavalle huoltoasemalle.

3.1.10 Tekniset palvelut

Kaava-alue on kunnan vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Kaava-alueen eteläosassa on kaksi vesijohtoa ja yksi viemärijohto. Kaava-alueen pohjoisosassa on tonttivesijohto.

3.1.11 Maanomistussuhteet

Alue on kunnan omistuksessa ja yksityisomistuksessa. Papinsaarenpolku on lakkautettu yhteinen tiealue, joka on sekä kunnan omistuksessa että yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

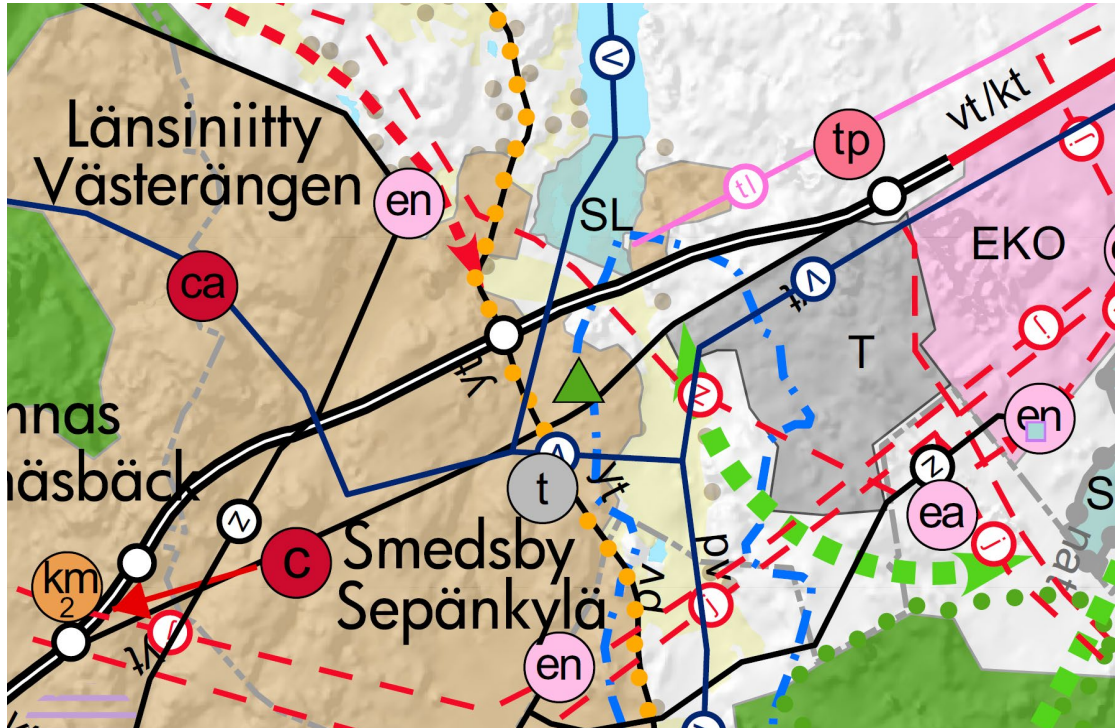
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla vähennetään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. 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

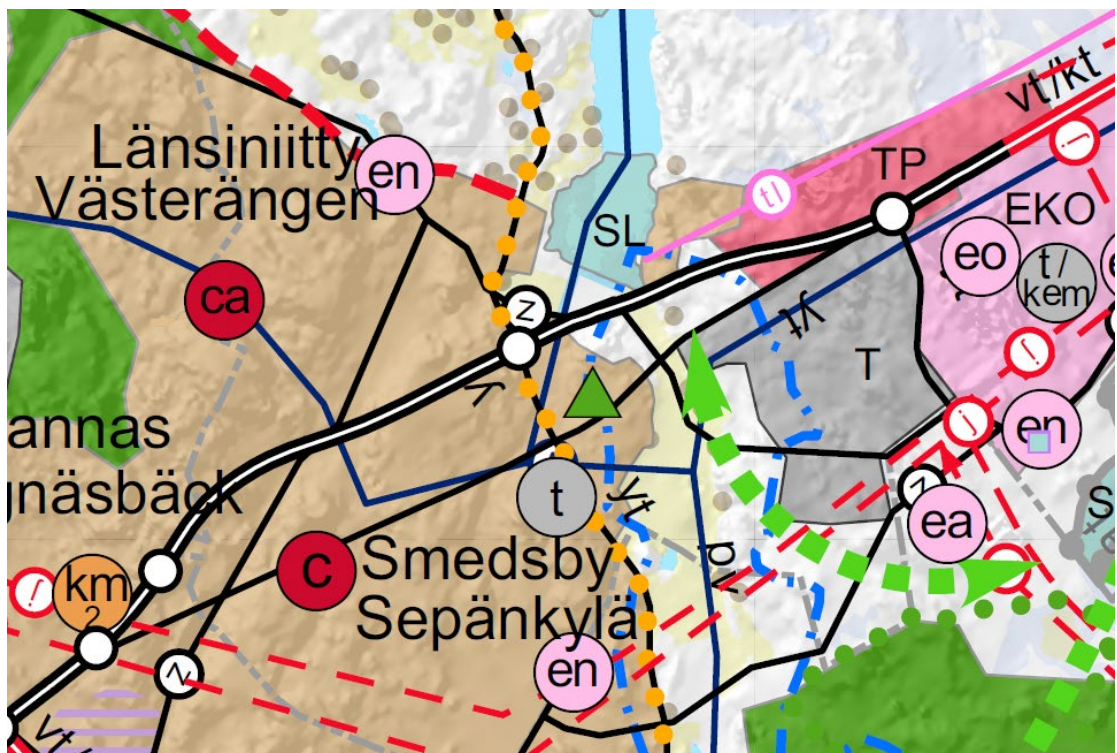
Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat. Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: 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 10. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin 16.12.2024. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Hyväksytyt 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 päävesijohto.

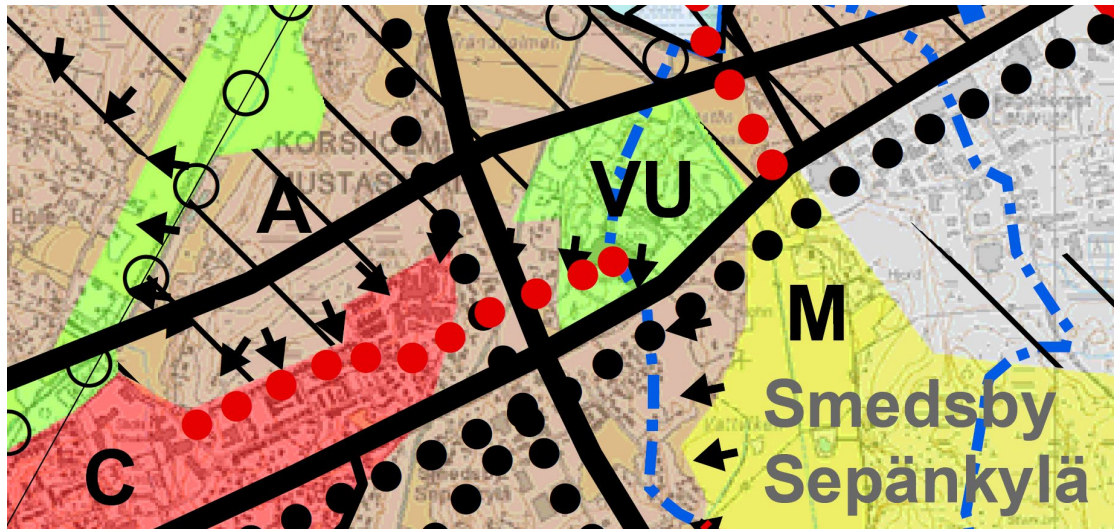


Kuva 11. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

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.

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

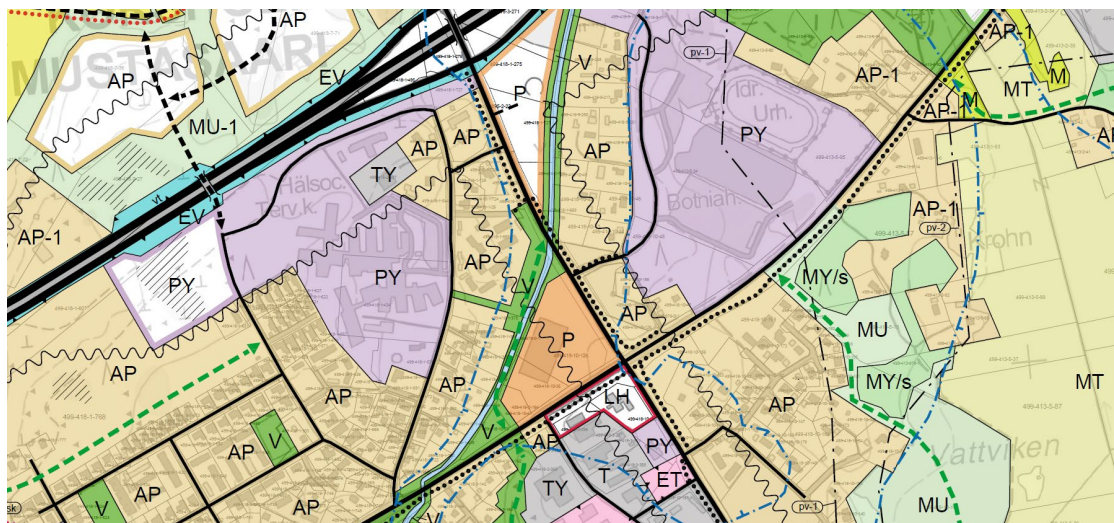


Kuva 12. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Osayleiskaava

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.

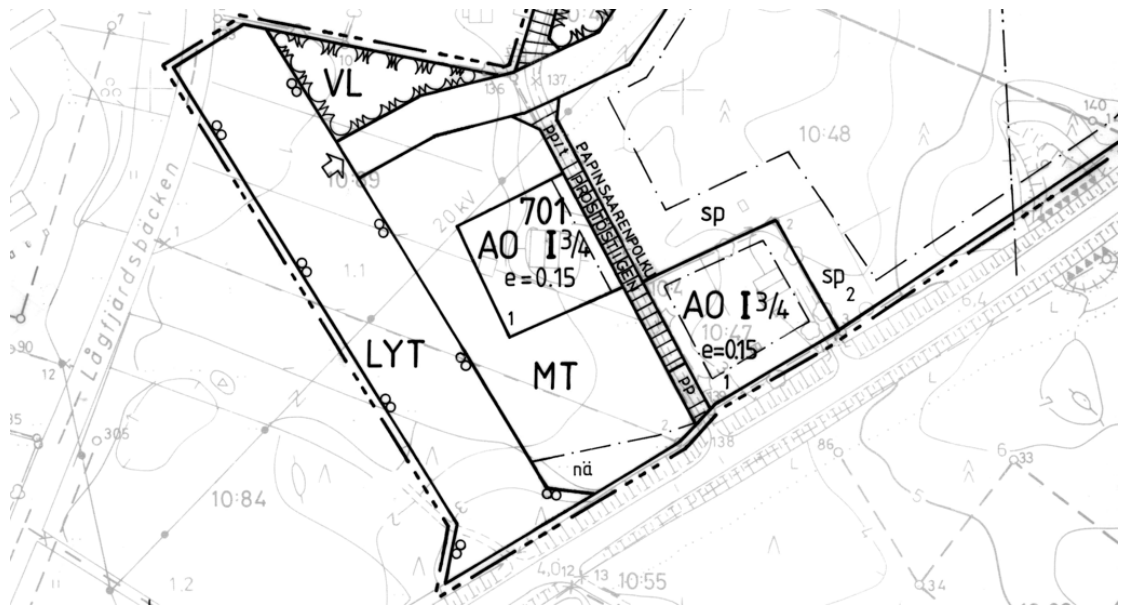
Osayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi, jonka toteuttaminen edellyttää asemakaavaa, ja pääosa alueesta toteutetaan rakentamalla omakotitaloja, rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja (AP) sekä huoltoaseman alue (LH). Alue sijaitsee myös melualueella sekä Lågfrjärdsbäckenin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



Kuva 13. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

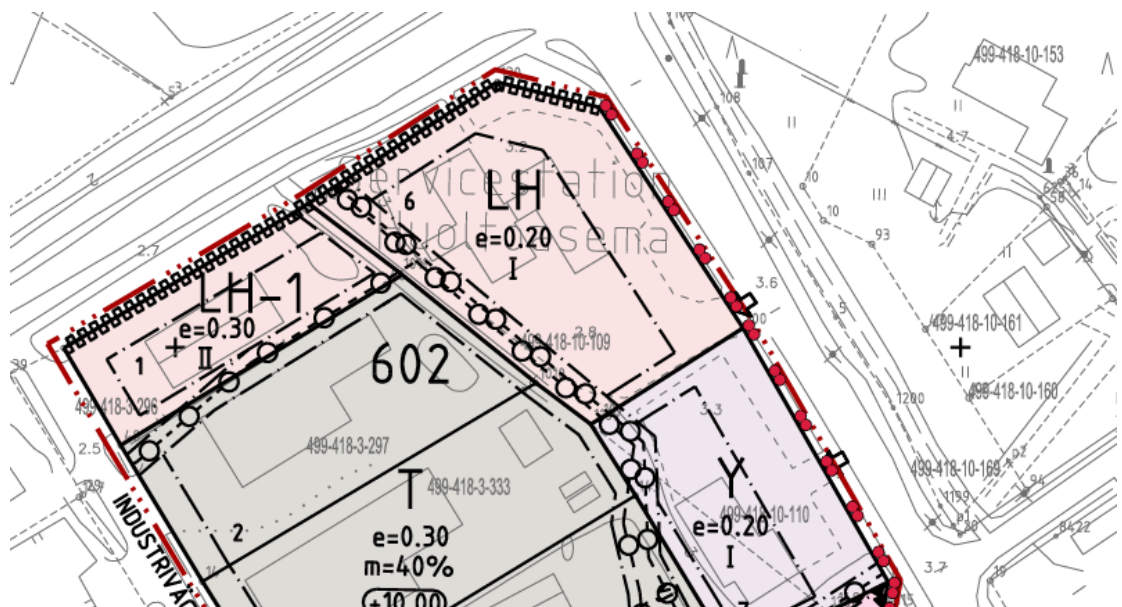
Asemakaava

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 14. 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 15. Ote Sepänkylän korttelin 602 asemakaavan muutoksesta.

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.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2 000. Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm on hyväksynyt pohjakartan xx.xx.202x.

Rasitteet

Kaava-alueella ei rasitteita.

Luontoinventointi

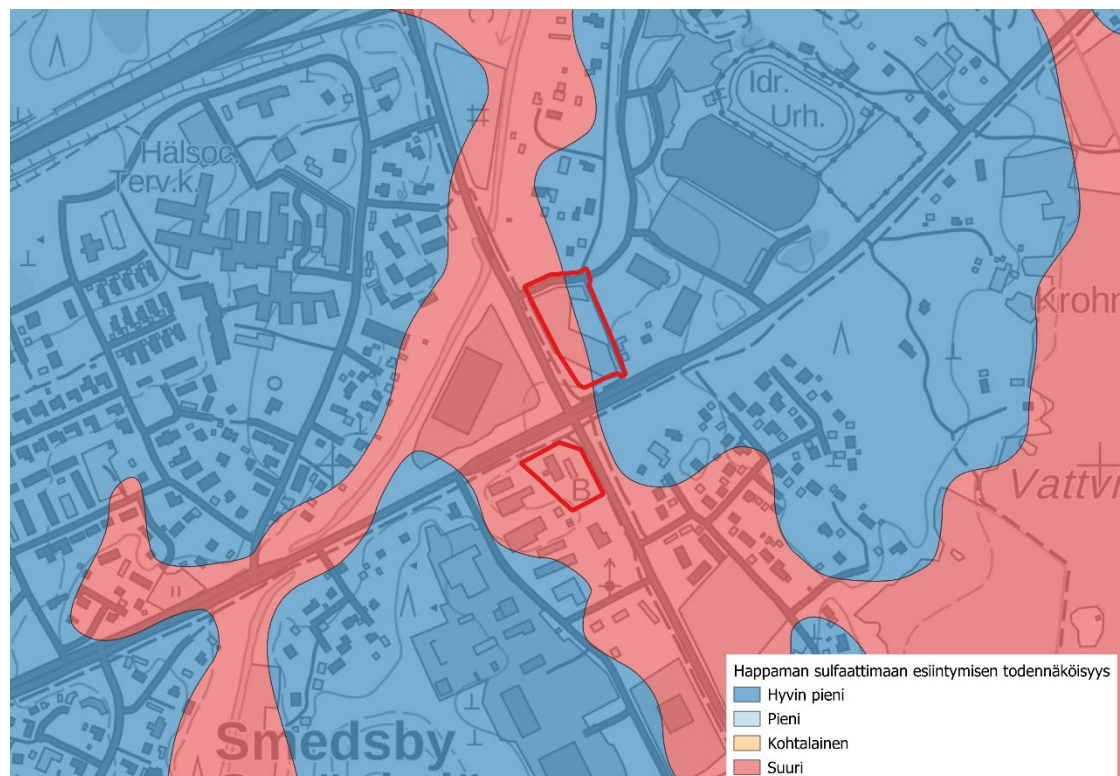
Kvarken Nature and Fishing / Carina Rönn teki alueella luontoinventoinnin vuonna 2022.

Liikenneselvitys

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

Happamat sulfaattimaat

Kaava-alueen osissa saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita.



Kuva 16. Kartta osoittaa happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyyden alueella. (Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyyden alueella osoittava kartta-aineisto: Geologian tutkimuskeskus; maastokartta: Maanmittauslaitos.)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti 13.12.2023 § 194 asemakaavoituksen aloittamisesta, ja päätöksestä kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 4.1.–2.2.2024. Korttelin 701 tontti 1 ja viereinen niittyalue ostettiin siinä tarkoituksessa, että aluetta tiivistetään ja kehitetään.

Lorneco Oy on keväällä 2023 hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee korttelin 602 tonttia 6. Koska tontti sijaitsee niin lähellä kyseistä aluetta, joka oli jo tarkoitus asemakaavoittaa, tontti sisällytettiin asemakaavan rajaukseen. Kunta on tehnyt Lorneco Oy:n kanssa asemakaavoitussopimuksen niiltä osin, kun asemakaava koskee heidän tonttiaan. Maankäyttösopimus tehdään myöhemmin prosessin aikana.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - yhdyskuntarakentamisen valiokunta, liikenne ja infrastruktuuri
 - 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.

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta tiedotettiin Vasabladetissa ja Ilkka-Pohjalaisessa sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaaari.fi ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.1.–2.2.2024. Nähtävilläolon aikana jätettiin 12 lausuntoa ja 1 mielipide. Aloitusvaiheessa saadun palautteen yhteenveto on liitteessä 2.

Viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

Valmisteluvaihe: Kaavaluonnon on ollut nähtävillä xx.–xx.xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto xxxx. Lisäksi jätettiin xxx mielipidettä.

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 kaavoituksen aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.

Asemakaavaa koskeva työkokous pidettiin xx.xx.xxxx yhdyskuntarakentamisen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen ja yhdyskuntarakentamisen vesihuoltolaitoksen kanssa. Kokouksessa keskusteltiin muun muassa xxxx

Asemakaavasta pidettiin työkokous Etelä-Pohjanmaan ely-keskuksessa xx.xx.xxxx. Kokouksessa keskusteltiin muun muassa xxxx.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla halutaan tiivistää ja parantaa aluetta, joka sijaitsee Karperöntien–Mustasaarentien–Vesilaitoksentien risteysalueen ympäristössä. Alue sijaitsee kuntakeskuksen pohjoisen tuloväylän vieressä ja on tiivistämisen kannalta erinomainen paikka joko asumista, jonkinlaista toimintaa tai näiden yhdistelmää varten.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Koska alueen sijainti on niin keskeinen kuntakeskuksen pohjoisen tuloväylän vieressä, alueen tarpeiden ja mahdollisuuksien selvittämiseksi on päätetty laatia kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Huoltoaseman tontti on samanlainen molemmassa vaihtoehdoissa.

Vaihtoehdossa 1 painottuu asuminen keskeisellä alueella, ja myös liike- ja toimistotoiminta on mahdollista. Sepänkylän osayleiskaavan tavoitteen mukaan pääosalle alueesta on toteutettava pientaloja, ja lähialueen AP-alueita

tarkasteltaessa havaitaan, että suurin osa niistä on jo toteutettu tämän mukaisesti. Kun sallitaan pienemmät asuinkerrostalot sekä liike- ja toimistotoiminta, huomioidaan osittain osayleiskaavan tavoite, mutta myös kaava-alueen sijainti ja luonne.

Vaihtoehdossa 2 painottuu liike- ja toimistotoiminta, jossa julkiset lähipalvelut ovat mahdollisia. Risteysalueen ympäristössä ennestään olevan käyttötarkoituksen tyyppi huomioiden voidaan tämän tyyppisellä käyttötarkoituksella vahvistaa alueen palvelurakennetta loogisella tavalla. Kuten edellä on mainittu, suurin osa lähialueen AP-alueista on toteutettu osayleiskaavan tavoitteen mukaisesti. Kun otetaan huomioon kaava-alueen sijainti, osayleiskaavan tavoitteesta poikkeaminen tällä pienellä osa-alueella voidaan katsoa oikeutetuksi, ja sen sijaan painottaa aivan lähellä sijaitsevaa liike- ja palvelutoimintaa.

Valmisteluvaiheessa kahdella luonnoksella halutaan selvittää, kumpaa suuntausta pidetään parempana. Ehdotusvaiheessa keskitytään yhteen vaihtoehtoon, jota kehitetään yhdyskuntarakenteen ja kuntakeskuksen kehityksen kannalta parhaan mahdollisen ratkaisun saavuttamiseksi. Ehdotusvaiheessa esitellään myös havainnekuvia, jotta on mahdollista saada selkeä kuva siitä, mitä asemakaavan toteuttaminen voi tarkoittaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL-2), vaihtoehtoisesti liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K-1), huoltoaseman korttelialueen (LH) ja katualueita.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-2)

Vaihtoehdossa 1 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi on varattu kolme tonttia korttelissa 701. Tonttikohtaiseksi rakennusoikeudeksi on ilmoitettu 1 250 kerrosalaneliömetriä, ja nelikerroksisen kerrostalon rakentaminen on sallittu ottaen huomioon, että ylin kerros saa olla $\frac{2}{3}$ rakennuksen suurimman kerroksen pinta-alasta. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,2626–0,2674 hehtaaria, ja niiden yhteispinta-ala on 0,7953 hehtaaria.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1)

Vaihtoehdossa 2 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi on varattu yksi tontti korttelista 701. Rakennusoikeudeksi on ilmoitettu 2 500 kerrosalaneliömetriä, ja kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen on sallittu. Tontin pinta-ala on 0,7953 hehtaaria.

Huoltoaseman korttelialue (LH)

Huoltoaseman korttelialueeksi on varattu yksi tontti korttelista 602. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0.30$, ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen on sallittu. Tontin pinta-ala on 0,5105 hehtaaria.

5.2.2 Muut alueet

Tie- ja katualueet

Tähän tarkoitukseen on varattu 0,2804 hehtaarin alue. Alue muodostuu Papinsaarentie- ja Papinsaarenpolku-katujen osista ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun alueesta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavaa laadittaessa on pyritty tunnistamaan ja selvittämään asemakaavan toteuttamisen vaikutukset. Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaprosessin aikana osallisilta saadun palautteen perusteella.

5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Osa alueesta on tällä hetkellä niittymaata ja on asemakaavassa osoitettu maatalousmaaksi (MT). Niittymaa on pinta-alaltaan suhteellisen pieni ja sijaitsee alueella, joka on valtaosaltaan rakennettu. Muilta osin alue muodostuu rakennuksista ja kaduista.

Luontoselvityksessä ei löytynyt luonnonsuojelulain piiriin kuuluvia luontotyyppejä. Alueelta ei ole löytynyt myöskään vesilain tai metsälain mukaisia kohteita. Inventointialue ei ole senkaltainen, että sieltä löydetäisiin lepakoiden lisääntymis-, levähdys- tai talvehtimisaikoja. Inventointialueella ei ole havaittu liito-oravan jälkiä. Alueella ei myöskään ole liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä. Alueella ei ole tavattu kutevia viitasammakoita.

Kaavamuutoksen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi luontoon ja luonnonympäristöön.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue sijaitsee rakennetulla alueella kuntakeskuksen pohjoisen tuloväylä vieressä. Lähialue on pientalovaltainen, mutta myös kaupallista toimintaa ja teollisuustoimintaa sekä julkisia lähipalveluja on. Kaava-alueen eteläosa sijaitsee Sepänkylän teollisuusalueella.

Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita. Kaava-alueella ei ole myöskään muinaismuistoja. Kaava-alueen pohjoisosa rajautuu idässä kiinteistöön, jolla on Sepänkylän kulttuuriympäristöinventoinnissa 2014 mainittu asuintalo, jolla on tietty kulttuurihistoriallista arvo.

Korttelin 602 tontin 6 rakennusoikeuden ja sallitun kerrosluvun korotus tarkoittaa, että tontin saama rakennusoikeus on sama kuin viereisen tontin, jolla on samanlainen käyttötarkoitus. Suurempi rakennusmassa, jonka korttelin 602 tontin 6 rakennusoikeuden korotus mahdollistaa, saattaa muuttaa risteysalueen kaupunkikuvaa, mutta korotus on kuitenkin suhteellisen pieni ja sen ei katsota vaikuttavan kaupunkikuvaan merkittävässä määrin.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Alue sijaitsee keskeisellä paikalla taajamassa, ja lähialue on jo hyvin hyödynnetty niin asumiseen kuin liike- ja vastaavaan toimintaan. Asemakaavasta aiheutuvan alueen lisähyödyntämisen katsotaan noudattavan Sepänkylän osayleiskaavan tavoitteita ja on oikeutettu sen keskeinen sijainti huomioiden.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Karperöntie, Mustasaarentie ja Vesilaitoksentie ovat vilkasliikenteisiä katuja. Liikenteen määrä Papinsaarentiellä saattaa olla suuri silloin, kun Botniahallissa järjestetään suur tapahtumia. Myös paikallisliikenne käyttää Mustasaarentietä, Papinsaarentietä ja Karperöntietä.

Karperöntien, Mustasaarentien, Vesilaitoksentien ja Papinsaarentien varsilla on jalankulku- ja pyöräliikenteen väylät. Voimassa olevassa asemakaavassa Papinsaarenpolku on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla tonteille ajo on sallittu. Tämän asemakaavan myötä osa Papinsaarenpolusta muutetaan autoliikenteen kaduksi, ja katualueen leveys mahdollistaa jalankulku- ja pyöräliikenteen väylän. Papinsaarentie viimeinen osuus jää jalankulku- ja pyöräliikenteen katualueeksi.

Asemakaavan toteutus tulee lisäämään teiden liikennemääriä riippumatta siitä, mitä vaihtoehtoa kehitetään edelleen. Asemakaavan ei kuitenkaan arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen, koska liikennemäärät etenkin Karperöntiellä ja Mustasaarentiellä ovat jo nykyään suuria. Etenkin Mustasaarentiellä liikennemäärät olivat suurempia sinä aikana, kun tie oli osa valtatieä 8, ja siksi katsotaan, että kaduilla on edellytykset nykyistä suuremmille liikennemäärille.

Uusi liittymä Mustasaarentieltä korttelin 602 tontille 6 voi tarkoittaa Mustasaarentien suurempaa kuormitusta, mutta Vesilaitoksentien kuormitus vähenee samassa määrin. Mustasaarentien liittymää ei voida rakentaa liian lähelle risteysaluetta, ja olemassa olevien liikennejärjestelyjen ja korokkeen takia liittymää voidaan käyttää vain pohjoiseen suuntautuvaan liikenteeseen. Jos uusi liittymä Mustasaarentielle katsotaan mahdolliseksi, se tulisi rakentaa niin lähelle tontin lounaiskulmaa kuin mahdollista, mikä puolestaan tarkoittaa, että sitä ei todennäköisesti voida rakentaa tontin nykyisen kaavaratkaisun puitteissa.

Liikenneselvityksen tarve arvioidaan ehdotusvaiheessa, kun on valittu, mihin suuntaan kaavaa kehitetään korttelin 701 maankäytön suhteen.

5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla on yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia muun muassa kustannuksina, kun osaa Papinsaarenpolusta parannetaan. Papinsaarenpolun parannettava osuus on noin 80 m, ja kun juoksumetrikustannukseksi arvioidaan 1 000 euroa / juoksumetri, kadun parantamisen suora taloudellinen vaikutus olisi noin 80 000 euroa.

Alueen tiivistämisellä ja hyödyntämisellä luodaan myös edellytykset myönteisille yhdyskuntataloudellisille vaikutuksille uusina asuntoina ja/tai liike- ja toimistotoiminnan tiloina, mikä mahdollistaa uusien kuntalaisten ja yritysten asettumisen ja sijoittumisen kuntaan. Kaava antaa myös nykyisille kuntalaisille ja yrityksille tilaisuuden muuttaa uusiin tiloihin ja antaa mahdollisuus vanhojen asuntojen ja toimitilojen kehittämiseksi.

Korttelin 602 tontin 6 rakennusoikeuden korotus tuo huoltoaseman omistajalle uusia kehittämismahdollisuuksia. Korotus voi mahdollistaa tarkoituksenmukaisemmat tilat, mikä puolestaan voi johtaa asiakaspohjan ja huoltoaseman kannattavuuden kasvuun.

Asemakaavan arvioidaan aiheuttavan tavanomaisia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät esitellään kohdassa 5.3 Aluevaraukset.

5.5 Nimistö

Asemakaavan katujen nimet ovat Papinsaarentie ja Papinsaarenpolku. Alueelle ei muodosteta uusia katuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen seuranta

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

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja tarvittavia yhdyskuntatekniikan palveluja on täydennetty ja parannettu.

Mustasaassa xx.xx.xxxx

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Simon Weiner

Mustasaaren kunta
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI