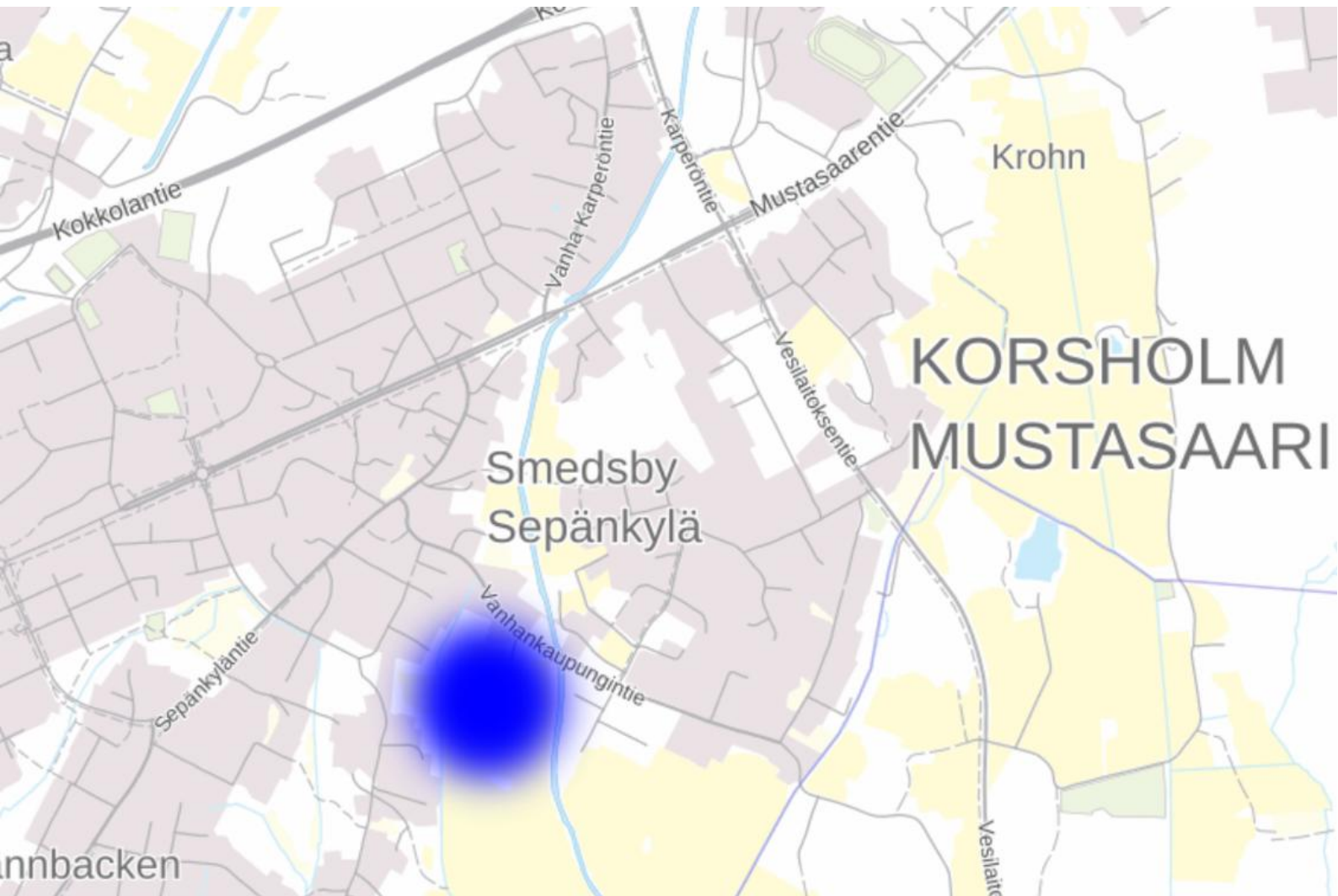




Sepänkylän asemakaava Klockars

Kaavoitusosasto

26.6.2025



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

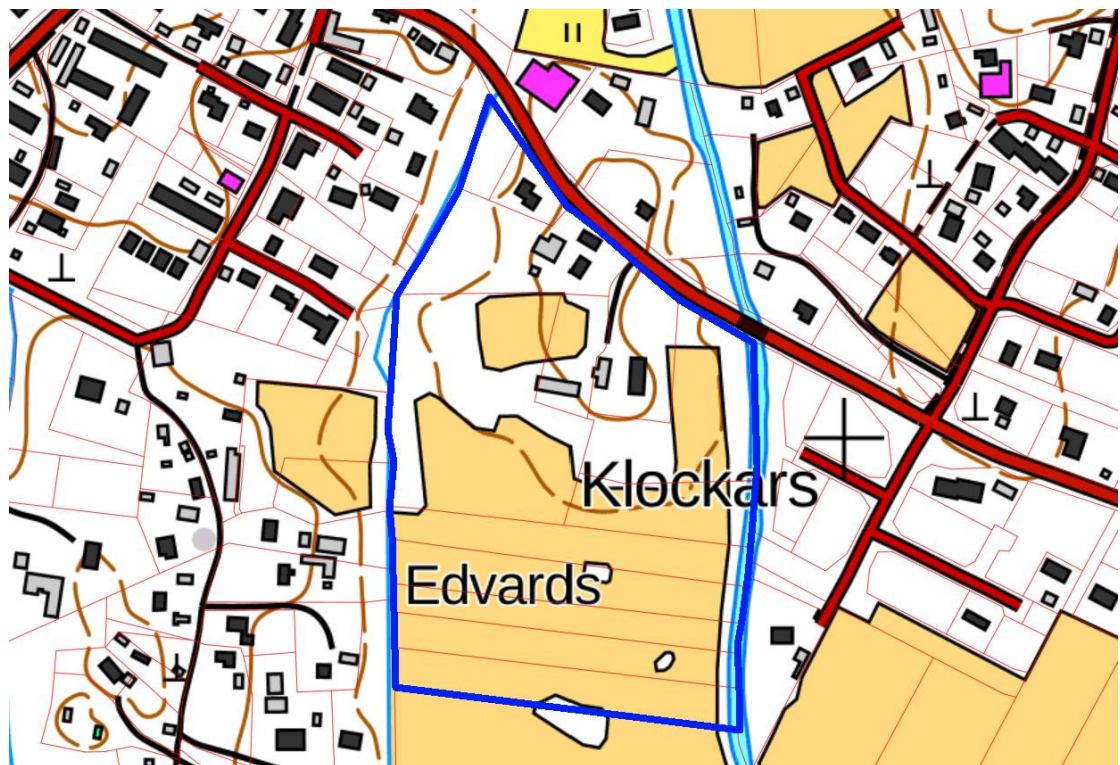
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
laatinut
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
6/2025

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.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Vanhankaupungintien eteläpuolella noin 1,0 kilometriä Sepänkylän ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,5 hehtaaria.



Kuva 1. Asemakaavan likimääräinen raja.

Aloite ja kaavoituspäätös

Kyseisen alueen asemakaavoitus oli mukana jo kunnan kaavoitusohjelmassa 2016–2020. Asemakaavan oli silloin pannut alulle yksityinen maanomistaja, ja kunta omisti tuolloin pienen osan maata suunnittelualueelta. Alueen maanomistusrakenne on muuttunut, ja tällä hetkellä kunta omistaa suunnittelualueesta suurimman osan. Vaasan kaupunki omistaa yhden kiinteistön suunnittelualueella, ja muut kolme suunnittelualueeseen sisältyvää kiinteistöä ovat yksityisomistuksessa.

Kyseisen alueen suunnittelu on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2025–2029, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 11.11.2024 § 81. Suunnittelu sisältyy myös kunnan kaavoituskatsaukseen 2025, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 29.1.2025 § 16.

Suunnittelualueen yksityisten maanomistajien kanssa tulee tehdä sopimus asemakaavoituksesta, jos nämä haluavat hyödyntää maankäyttöään. Vaasan kaupunki on ilmoittanut, ettei sillä ole suunnittelu-alueella omistamansa kiinteistön kehittämisessä suuria tavoitteita. Kun otetaan huomioon Vaasan kaupungin omistaman kiinteistön sijainti alueella ja kiinteistöllä sijaitseva erittäin huonokuntoinen entinen sikala, kiinteistön maankäyttöä tulee muuttaa.

Jos lopullisen kaavaehdotuksen mukainen yksityisomistuksessa olevien kiinteistöjen ja Vaasan kaupungin kiinteistön maankäyttö edellyttää maankäyttösopimusten tekemistä kiinteistönomistajien kanssa, maankäyttösopimukset on tehtävä ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa. Maankäyttösopimus tehdään sopimuksentekohetkellä voimassa olevan kunnanvaltuuston maankäyttösopimuksen suuntaviivoja koskevan päätöksen mukaisesti.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Vanhankaupungintien eteläpuolella ja Lågfjärdsbäckenin länsipuolella. Alueella on kaksi asuttua omakotitaloa talousrakennuksineen Vanhankaupungintien varrella. Alueella on lisäksi vanhempi asuintalo, joka on asumaton, sekä kaksi siihen liittyvää talousrakennusta. Toinen talousrakennuksista on kaksikerroksinen vanha sikala. Alueella on 1900-luvun ensimmäisellä puoliskolla sijainnut iso kauppapuutarha. Vanhaa talouskeskusta ympäröivä piha-alue on nykyisin kasvillisuuden peittämää.



Kuva 2. Alueella sijaitseva vanha asuintalo.



Kuva 3. Vanha sikala.



Kuva 4. Näkymä pihapiiristä avointa peltomaisemaa kohti.
Kuvassa oikealla näkyy vanha sikala.



Kuva 5. Näkymä peltojen yli lounaissuunnassa Söderbyn suuntaan.

Alue on muilta osin rakentamatonta ja pääasiassa maatalousmaata. Alueen länsi-lounaispuolella sijaitsee Söderbyn. Lähialueella on asuinrakennuksia ja avointa peltomaisemaa.



Kuva 6. Viistokuva alueesta, 5/2025.

Omistussuhteet

Asemakaava käsittää seuraavat kiinteistöt:

499-418-1-449 HOLKULL I, kunnan omistuksessa

499-418-1-492 HOLMKULL II, kunnan omistuksessa

499-418-1-450 KLOCKARS I, kunnan omistuksessa

499-418-1-494 KLOCKARS II, kunnan omistuksessa

499-418-6-117 ERIKSRO, kunnan omistuksessa

499-418-6-140 KORSHOLM-HOLSTRÖM, kunnan omistuksessa

499-418-6-197 KORSHOLM-VASBERG, kunnan omistuksessa
499-418-6-198 KORSHOLM-ERIKSRO, kunnan omistuksessa
499-418-6-165 KARLSRO, kunnan omistuksessa
499-418-1-604 KORSHOLM-HOLMKULL II, Vaasan kaupungin omistuksessa
499-418-4-229 BJÖRKBACKEN , yksityisomistuksessa
499-418-4-353 TYRNIRINNE, yksityisomistuksessa
499-418-4-350 MITTS, yksityisomistuksessa

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on luoda houkutteleva ja viihtyisä pientalojen asuinalue, jossa keskiössä on asukkaiden viihtyvyys. Tämä toteutetaan osoittamalla riittäviä viheralueita ja rakentamalla hyvät liikenneyhteydet.

Asemakaavoituksella Niittylähteentie yhdistetään Savimaantiehen. Tämän kadun varrelle rakennetaan jalankulun ja pyöräliikenteen väylä, joka edistää ja varmistaa Gäddan alueelta tulevien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallista kulkemista kuntakeskukseen ja Mustasaaren sivistyskampukselle. Asemakaavalla tuetaan ja kehitetään olemassa olevia rakenteita.

Asemakaavalla voidaan turvata Sepänkylän osa-aluekeskuksen tonttitarjonta tulevana vuosina, ja aluetta voidaan kehittää osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Jotta saadaan muodostettua tarkoituksenmukaisempi asemakaava-alue, kaavan rajaukseen otetaan mukaan myös kunnan omistuksessa olevan maa-alueen ja Vanhankaupungintien katualueen välissä sijaitsevat kiinteistöt.

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020, ja se tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava on niin sanottu kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot.

Maakuntakaavassa 2040 asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: taajamatoimintojen alue (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1), Vaasa–Seinäjoki-kehityskäytävä ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv).

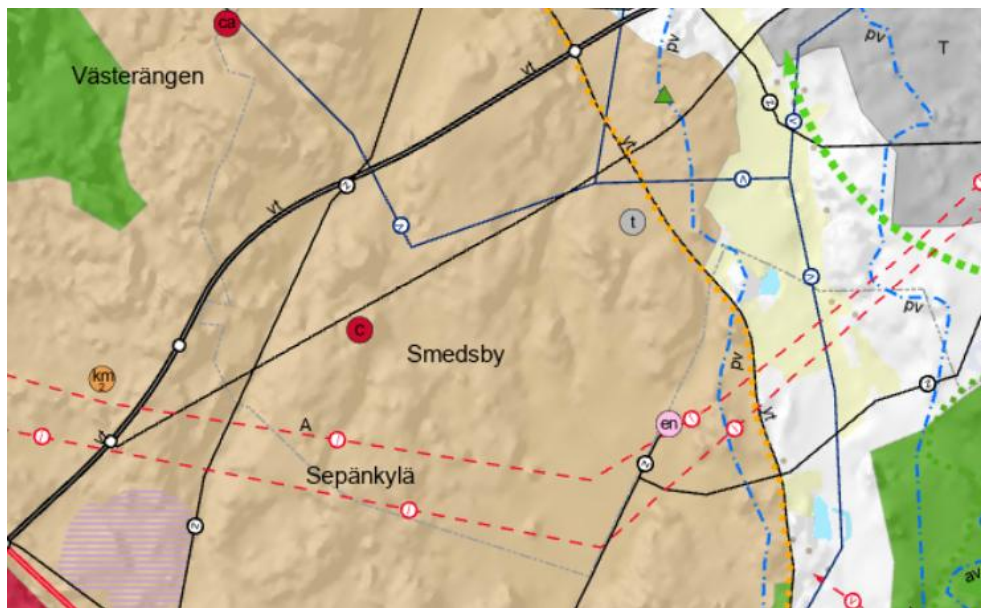
Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava on laadittu koko Pohjanmaan maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan

maakuntakaavassa 2050 päivitetään ensisijaisesti energiahuolto ja kiviaineshuolto. Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kokouksessaan 7.4.2025. Kun maakuntakaava 2050 tulee voimaan, se korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

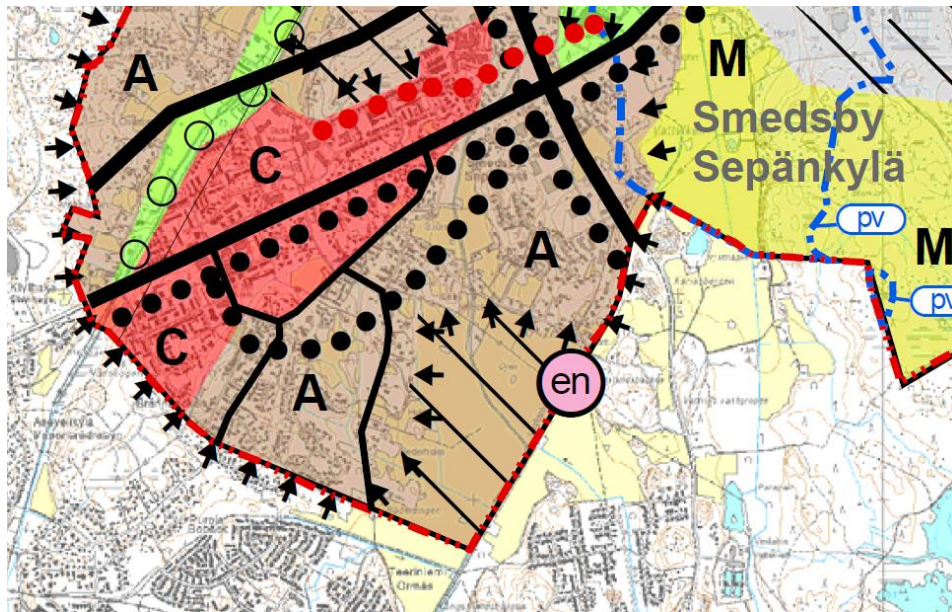
Hyväksytyssä maakuntakaavassa 2050 asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: taajamatoimintojen alue (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1), Vaasa–Seinäjoki-kehityskäytävä ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv).



Kuva 7. Ote hyväksytystä Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Strateginen yleiskaava

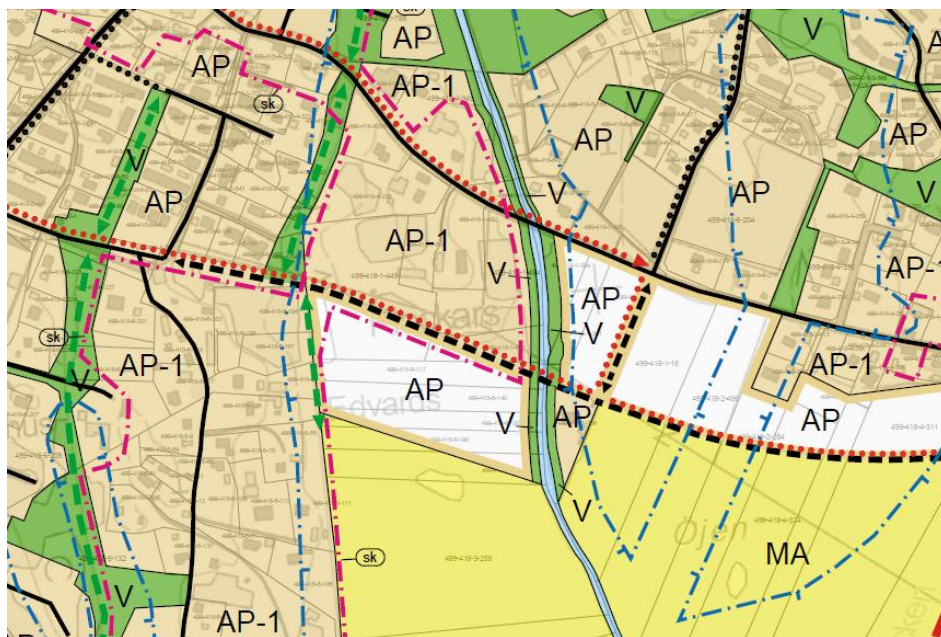
Mustasaaren kunnalla on kunnanvaltuuston 10.6.2013 § 85 hyväksymä strateginen yleiskaava, jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteiden ja maankäytön yleisiä periaatteita. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Strategisessa yleiskaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu asuntoalue (A), muuttuvan maankäytön alue ja alueen eheyttämisen- tai tiivistämistarve.



Kuva 8. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Asemakaava-alue sisältyy Sepänkylän osayleiskaavan 2030 rajaukseen. Sepänkylän osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60 ja vahvistettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 15.12.2017. Osayleiskaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnot: uudet alueet ja olennaisesti muuttuvat alueet tarkoittaen pientalovaltaista aluetta (AP), pientalovaltainen alue (AP-1), maisemallisesti arvokas peltoalue (MA), virkistysalue (V), kyläkuvallisesti arvokas alue (sk), tieliikenteen yhteystarve, uusi kevyen liikenteen reitti sekä Lågfjärdsbäckenin ja Stocksundsbackenin kuivatusalue.



Kuva 9. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan rakennusjärjestys sai lainvoiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksen 10.6.2013 § 91 nojalla. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu uuden, 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain johdosta.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

Mustasaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60, ja ne tulivat voimaan 3.11.2014.

Luontoinventointi

Alueella on laadittu luontoinventointi keväällä/kesällä 2023.

Kulttuuriympäristöinventointi

Kulttuuriympäristöselvitys tehtiin vuonna 2014 Sepänkylän osayleiskaavan 2030 laatimisen yhteydessä. Kulttuuriympäristöselvitys on laadittu niin että sitä voidaan käyttää asemakaavatasolla.

Osalliset

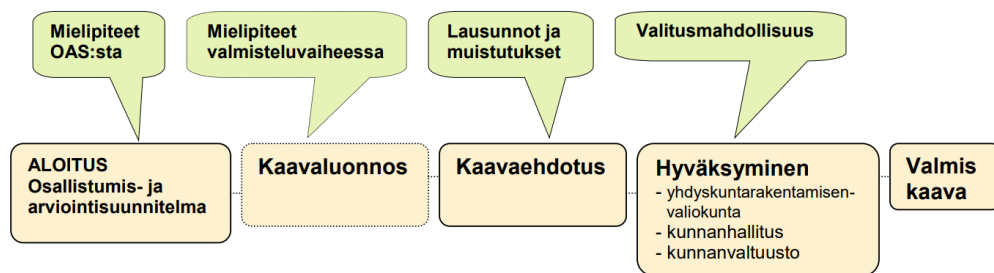
Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - yhdyskuntarakentamisen valiokunta, liikenneväylät ja tekniset palvelut
 - yhdyskuntarakentamisen valiokunta, vesihuoltolaitos
 - rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
 - sivistysvaliokunta
 - hyvinvointivaliokunta
 - nuorisovaltuusto
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
 - elinkeinoneuvosto
- Muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan museo
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan kaupunki
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy (JNT)
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj.

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.

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



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 määräaikaana. 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 määräaikaana. Nähtävilläoloaikaana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. Alueidenkäyttölain 62. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. § ja 32a §. Viranomaisneuvottelu järjestetään alueidenkäyttölain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaisesti.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta suullisia tai kirjallisia muistutuksia määräaikaana. Nähtävilläoloaikaana 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. §).

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

Kesä 2025	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
Talvi 2025	Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville.
Kevät/kesä 2026	Kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
Talvi 2026/2027	Kaava hyväksytään kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä sen vaikutukset (alueidenkäyttölaki 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:

- 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](mailto:jonas.aspholm@mustasaari.fi)

Kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
sähköposti [martina.backman\(at\)mustasaari.fi](mailto:martina.backman@mustasaari.fi)

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 Mustasaari
Puh. 06 327 7111
kaavoitus@mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI