



Bölen asemakaava
Korttelit 56–59 ja yleiset alueet
Kotimetsä II

Kaavoitusosasto

4.11.2025



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

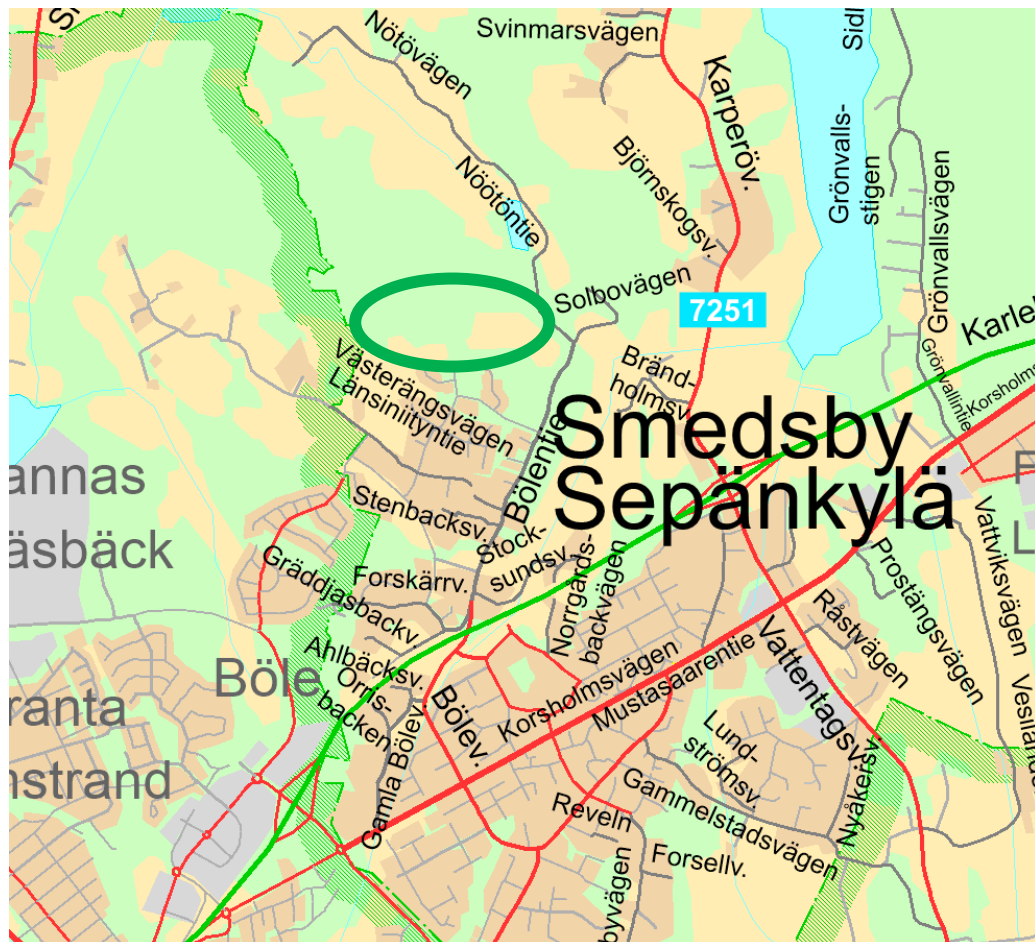
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on
laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
11/2025

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.

Suunnittelualue

Asemakaavoitettava alue sijaitsee noin 2,2 kilometriä Mustasaaren kuntakeskuksesta Sepänkylästä pohjoiseen. Asemakaavoitettava alue muodostaa Kotimetsä 1 -alueen välittömän pohjoisen jatkeen. Osa asemakaava-alueesta ulottuu lännessä Vaasan rajalle.

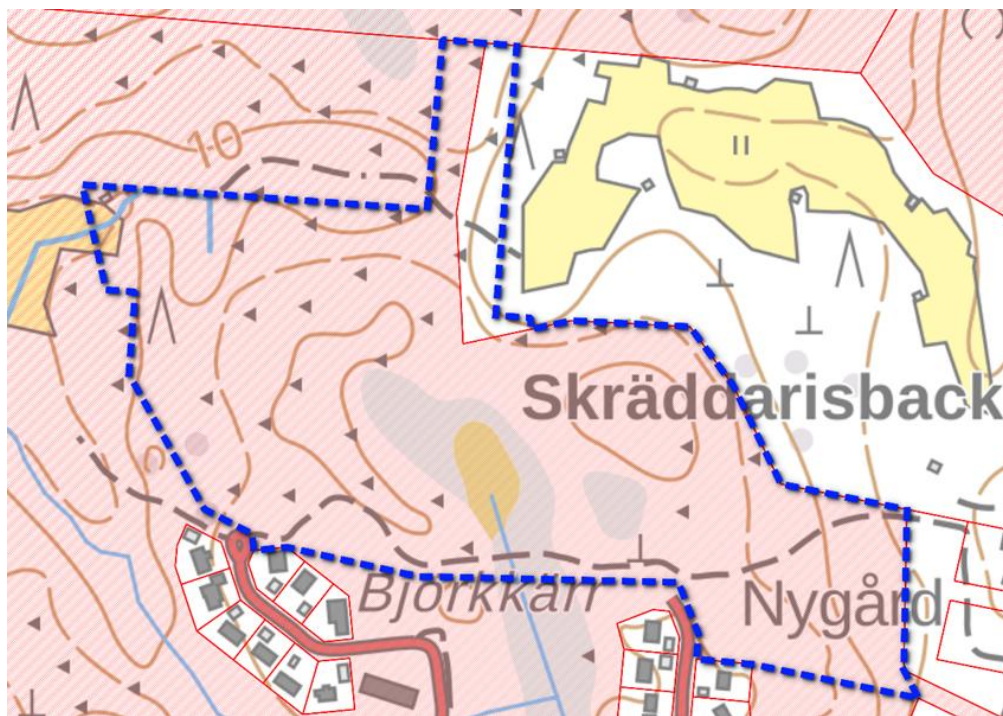


Kuva 1. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty soikiolla.

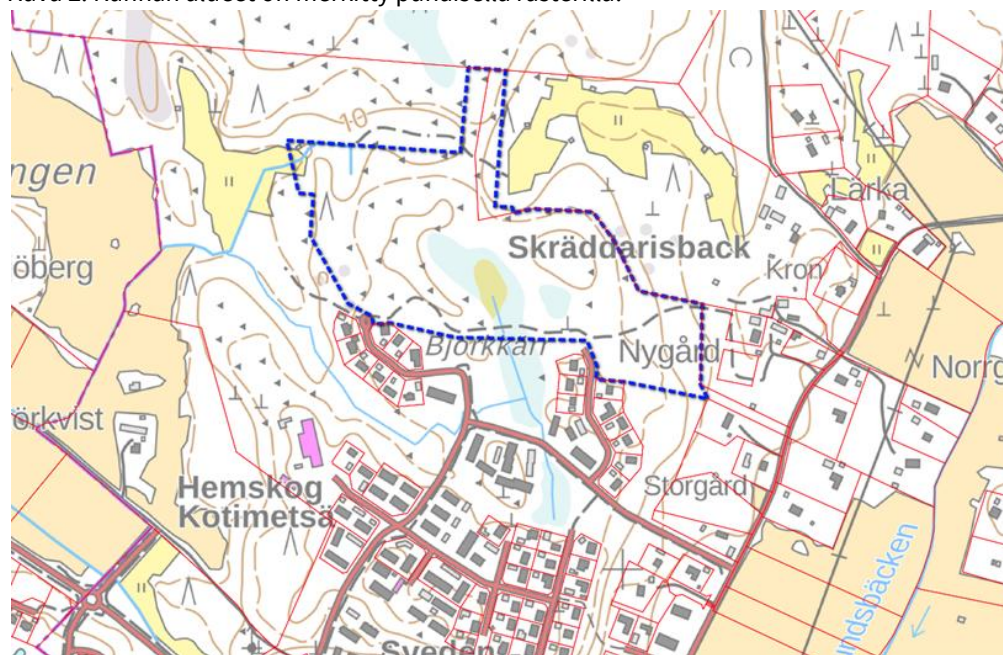
Aloite ja kaavoituspäätös

Asemakaavan laatiminen on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2025–2029, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.11.2024 § 81, sekä kaavoituskatsauksessa 2025, joka on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 29.1.2025 § 16.

Kyseinen alue on osittain kunnan omistuksessa ja osittain yksityisomistuksessa.



Kuva 2. Kunnan alueet on merkitty punaisella rasterilla.



Kuva 3. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus. Alueella on tehty luontoinventointi vuonna 2023.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee noin 2,2 kilometrin päässä kuntakeskuksesta Sepänkylästä. Böle on aiemmin ollut harvaan asuttua aluetta, mutta 1990-luvulla Bölestä tuli haluttu asuinympäristö, minkä jälkeen asutus on lisääntynyt. Asemakaavoitetun Kotimetsä 1 -asuinalueen tontit ovat olleet erittäin haluttuja.

Nyt asemakaavoitettava alue on Kotimetsä 1 -alueen välitön jatke. Asemakaava-alue on rakentamaton, ja se muodostuu metsämaasta. Pohjoisosassa on kuitenkin aivan asemakaava-alueen ulkopuolella yksityisomistuksessa oleva laaja peltoalue, jota käytetään tällä hetkellä hevoshakana.



Kuva 4. Asemakaava-alueen itäosan pohjoispuolella sijaitsevia peltoalueita käytetään hevoshakana (yksityisomistuksessa).



Kuva 5. Näkymä pohjoiseen aiemmin vahvistetun Kotimetsä 1 -asemakaava-alueen pohjoispuolelta.



Kuva 6. Rakennukset ovat Kotimetsä 1 -alueella.



Kuva 7. Elinympäristön kannalta arvokas suo kaava-alueen eteläosassa.



Kuva 8. Yksityisomistuksessa olevan alueen puustoa suunnittelualueen itäosassa.

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa nykyistä asuntoaluetta pohjoiseen ja mahdollistaa alueelle omakoti-, paritalo- ja rivitalotontteja.

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto kuvailee verkkosivuillaan maakuntakaavaa 2050 seuraavasti:

"Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava on koko maakunnan kattava kokonaismaakuntakaava, joka käsittelee kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja alueidenkäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet.

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

Maakuntahallituksen päätöksestä jätettiin seitsemän valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen. Valitukset käsitellään syksyllä 2025.

Kaavaehdotuksessa kaavan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ovat seuraavat alueet:

Taajamatoimintojen alue (A)

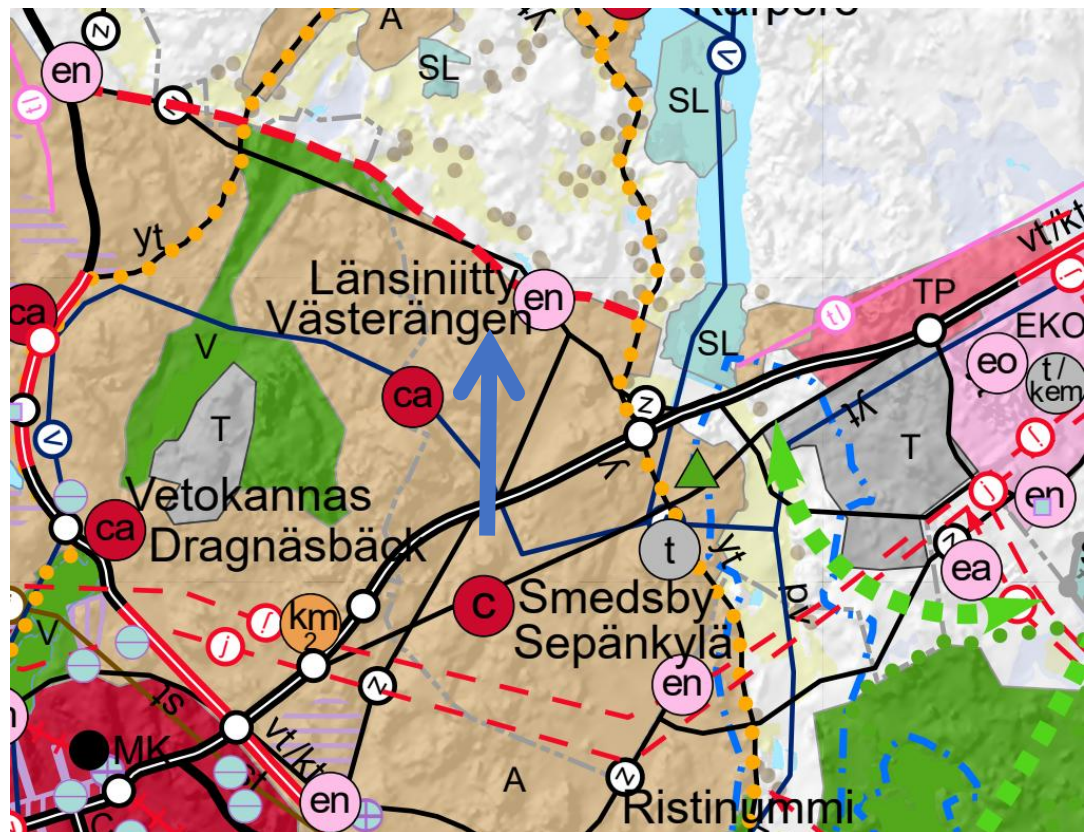
Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhyke

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca)

Energiahuollon alue (en)

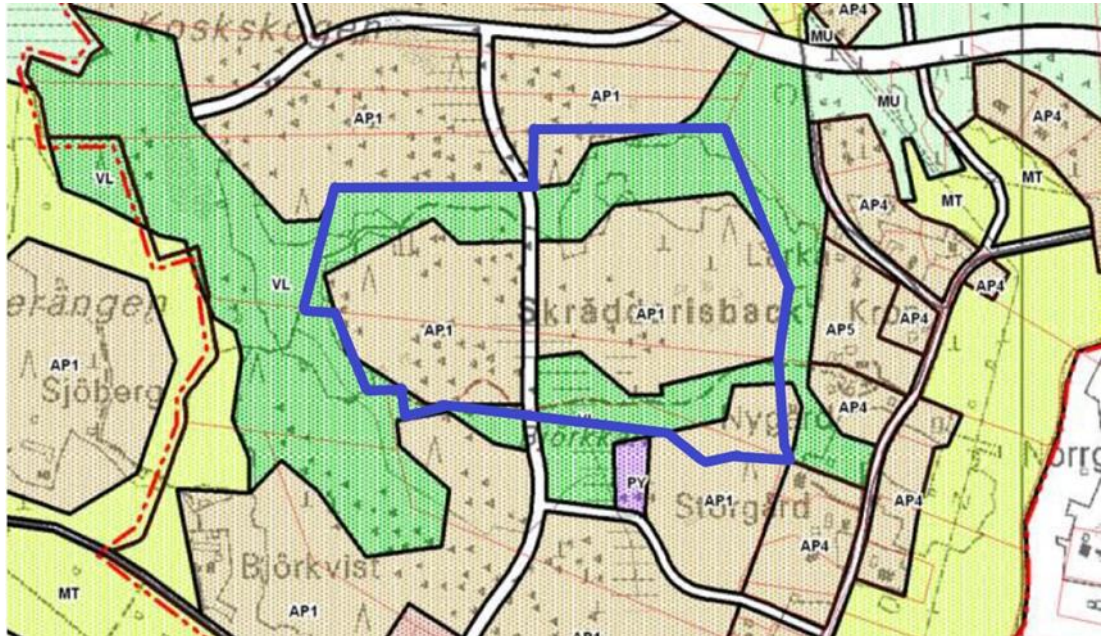


Kuva 9. Ote maakuntakaavasta 2050. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Yleiskaava

Bölen osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.4.2006 § 32.

Suunnittelualueella on osayleiskaavan mukaan seuraavat aluevaraukset: uusi pientaloalue (AP-1) ja lähivirkistysalue (VL).



Kuva 10. Ote Bölen osayleiskaavasta.

Strateginen yleiskaava

Mustasaarella on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteiden ohjaamiseksi laadittu strateginen yleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85.

Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys on saanut lainvoiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksen 10.6.2013 § 91 nojalla.

Inventoinnit ja selvitykset

Alueella teki luontoinventoinnin T:mi Lakeuden Luontokartoitus vuonna 2017. Kartta-aineiston todettiin kuitenkin sisältävän karkeita geometrisiä virheitä, minkä seurauksena sen käyttö alueen asemakaavan laatimisen pohjana ei ollut tarkoituksenmukaista.

Vuonna 2023 Kvarken Nature and Fishing teki asemakaava-alueella uuden luontoinventoinnin. Alueelta löydettiin vesilain (587/2011) 11. §:n nojalla suojeltavia noroja. Muita lakisääteisesti suojeltavia luontotyyppejä tai kohteita ei inventointialueelta löydetty.

Osalliset

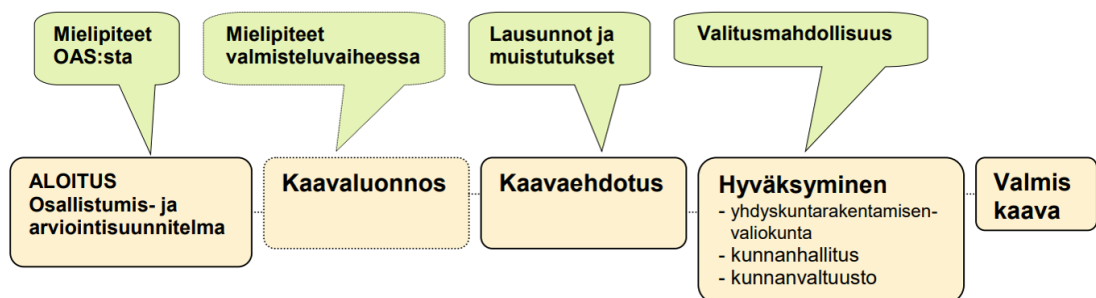
Osallisia ovat seuraavat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
 - sivistysvaliokunta
 - hyvinvointivaliokunta
- muut viranomaiset
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Vaasan kaupunki
- muut
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy
 - Vaasan ympäristöseura ry

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 määräaikana. 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 määräaikana. 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

Talvi 2025	Tarkistettu kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
Kevät 2025	Kaava hyväksytään 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

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavoituksen arvioidaan aiheuttavan vaikutuksia edellä olevassa luettelossa alleviivattuihin osa-alueisiin. Kaavaprosessin aikana laadittavien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisut vaikuttavat alueen maankäyttöön.

Yhteyshenkilöt

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

Kaavoittaja Jim Åkerholm
jim.akerholm(at)mustasaari.fi

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

Mustasaaren kunta
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI