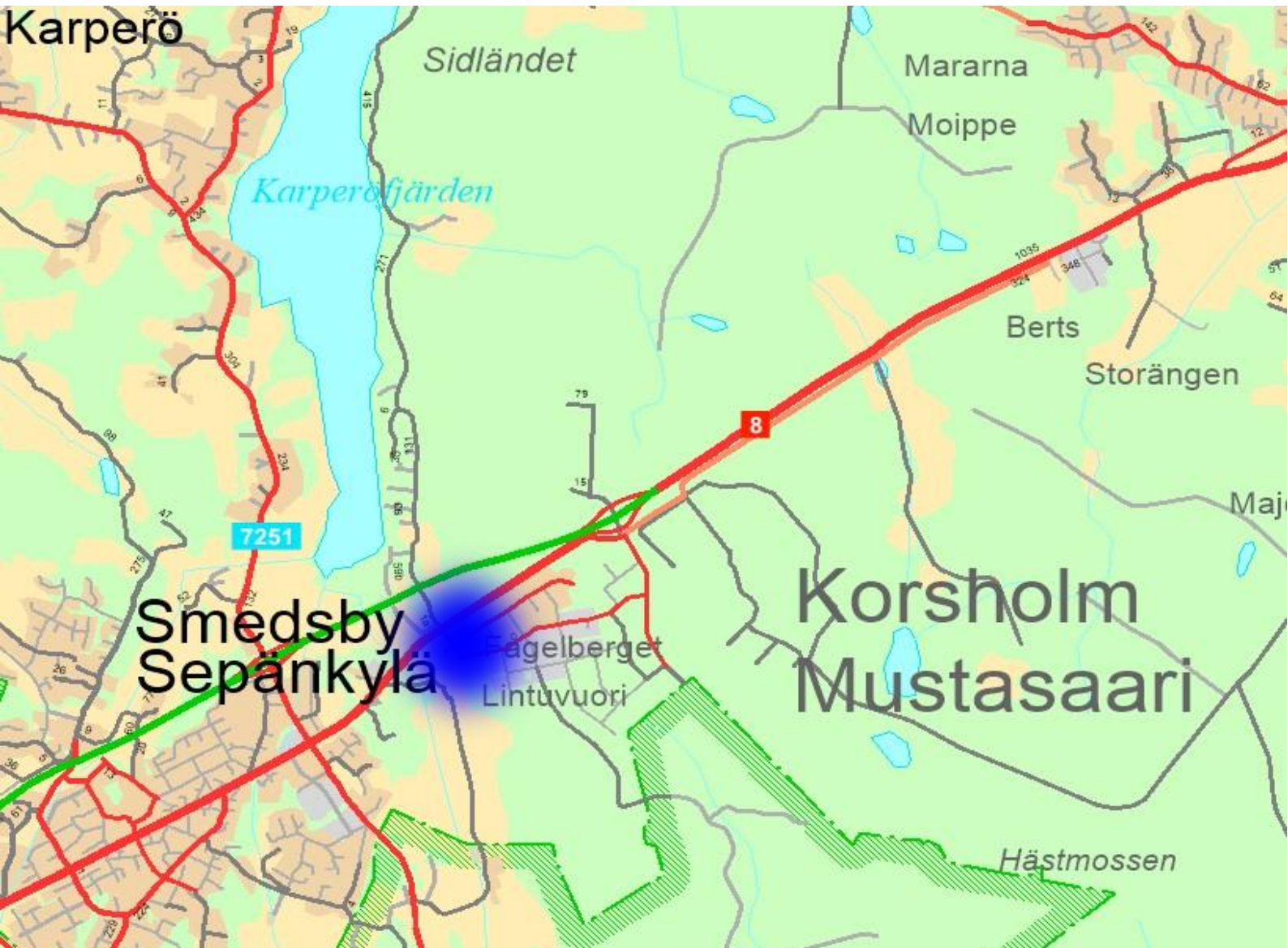




Asemakaavan muutos Lintuvuoren korttelissa 1

Kaavoitusosasto

28.8.2024

Päivitetty 26.6.2025, 26.11.2025



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

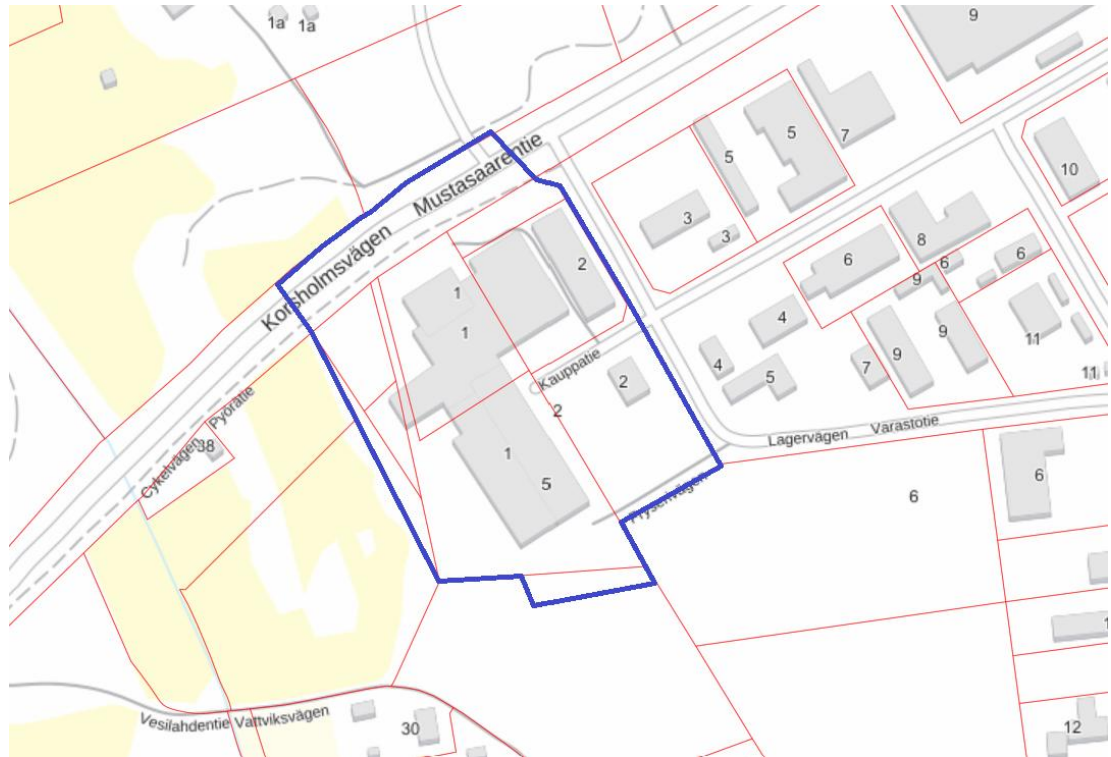
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
11/2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (maankäyttö- ja rakennuslaki 63. §). Kaavoituksen lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista tulee tiedottaa.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 3 kilometriä (linnuntietä) Sepänkylän keskustasta koilliseen Lintuvuoren yrityskeskuksessa. Muutos koskee alueen vahvistetun asemakaavan korttelia 1.



Kuva 1. Asemakaavan likimääräinen rajaus.

Aloite ja kaavoituspäätös

Aloitteen asemakaavan muutoksen tekemisestä on tehnyt Marja Bothnia Berries Oy Ltd jättämällä hakemuksen kuntaan kesällä 2024. Yritys toivoo, että kaavamuutoksella asemakaavakadut Kauppatie ja Pakastamontie liitetään korttelin tonttiin 1. Yritys toteaa, että katuja käytetään tällä hetkellä ainoastaan yrityksen omaan liikenteeseen, ja siksi muutoksen katsotaan olevan merkityksellinen yritykselle eikä sillä ole vaikutusta yleiseen liikenteeseen. Yritys toivoo myös, että se voi tulevaisuudessa asentaa yrityksen tontin ympärille aidan, jossa on portit yrityksen ajoneuvoliittymien kohdalla. Tämä ei ole tällä hetkellä mahdollista, koska tiet ovat yleisiä katualueita ja kunnan omistuksessa.

Lisäksi yritys toteaa hakemuksessaan hankkineensa helmikuussa 2024 noin 1 560 m²:n määräalan kiinteistöstä Företagscentrum 499-413-12-16. Alueen fyysisten rajojen merkitsemisen yhteydessä kävi ilmi, että kunnan yleinen pyörätie kulkee yrityksen hankkiman alueen kautta. Asemakaavan muutoksen tekeminen

niin, että alueen rajat siirretään yleisen pyörätien viereen, on kunnan edun mukaista. Tätä koskeva asemakaavan muutos voidaan tehdä samalla kun yleiset kadut liitetään yrityksen tonttiin.

Yrityksen kanssa on tehty asemakaavoitus sopimus kaavanmuutoksen alkuvaiheessa. Asemakaavan muutoksen hyväksyminen edellyttää maanluovutusten esisopimusta Marja Bothnia Berries Oy Ltd:n ja Mustasaaren kunnan kesken.

Alueen yleiskuvaus

Alueella, jota asemakaavan muutos koskee, toimii Marja Bothnia Berries Oy Ltd. Yritys on erikoistunut pakastemarjojen teollisuusmyyntiin. Yrityksen toimisto, jäädytykseen käytettävät tilat ja puhdistuslaitos sekä varasto sijaitsevat kaava-alueella.

Kaava-alue on rakennettua ja hyödynnettyä aluetta. Mustasaaren kunta on rakentamassa kaava-alueelle hulevesien hallinta- ja johtamisjärjestelmää, joka tulee jatkossa palvelemaan laajempaa aluetta Lintuvuoren yrityskeskuksesta.

Lähimmät asuintalot sijaitsevat kaava-alueesta noin 0,1 kilometriä länteen ja lounaaseen. Liikenne alueelle kulkee kokoojatie Varastotieltä, johon Kauppatie ja Pakastamontie liittyvät.



Kuva 2. Viistokuva kaava-alueesta, toukokuu 2023.



Kuva 3. Näkymä Pakastamontien liittymästä.



Kuva 4. Näkymä Kauppatien liittymästä.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuudet liittää Kauppatien katualue, joka sijaitsee korttelissa 1 tonttien 1 ja 2 välissä, ja Pakastamontien katualue teollisuusrakennusten korttelialueeseen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1).

Kun alueen voimassa oleva asemakaava laadittiin, entistä valtatieä 8, nykyistä Mustasaarentietä vasten aiemmin ollut suojaviheralue (EV) liitettiin korttelin 1 tonttiin 1. Keväällä 2024 kun tontti merkittiin maastoon, havaittiin, että Mustasaarentien kevyen liikenteen väylää ei ole toteutettu Mustasaarentien katualueen mukaisesti, vaan se kulkee entisellä suojaviheralueella (EV), joka on nykyisin korttelin 1 tontti 1. Tämä voidaan korjata kaavanmuutoksessa niin, että osa jalankulku- ja polkupyörätiestä muutetaan korttelialueesta katualueeksi.



Kuva 5. Näkymä pyörätieltä kohti Mustasaarentietä Mustasaarentien–Varastotien risteysalueella.

Kaavamuutoksen yhteydessä voidaan tehdä myös muita pieniä teknisiä muutoksia, jos tarve ilmenee kaavaprosessin aikana.

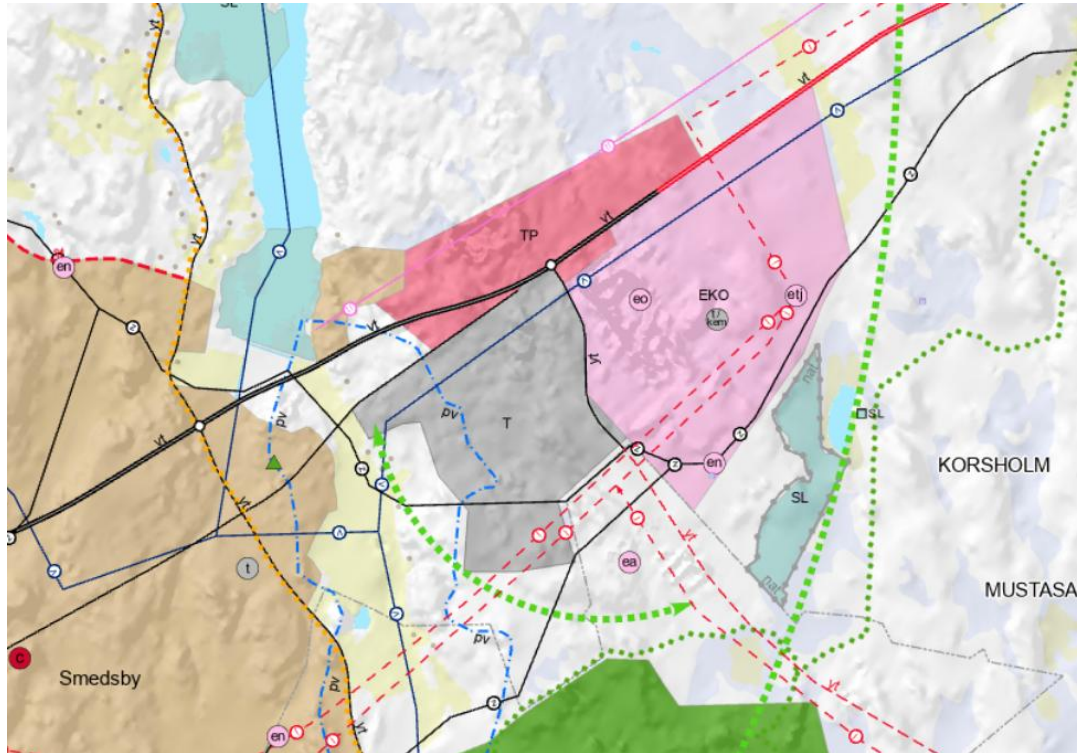
Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 käsittää koko Pohjanmaan maakunnan, ja siinä käsitellään kaikki yhteiskunnan osa-alueet, joilla on merkittävä vaikutus seutu- ja yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan energiahuolto ja kiviaineshuolto pitää ensisijaisesti päivittää. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kokouksessaan 7.4.2025. Maakuntahallitus päätti 23.6.2025 määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Pohjanmaan liitto on ilmoittanut kuulutuksella 2.7.2025, että maakuntakaava 2050 tulee voimaan. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 kokonaisuudessaan.

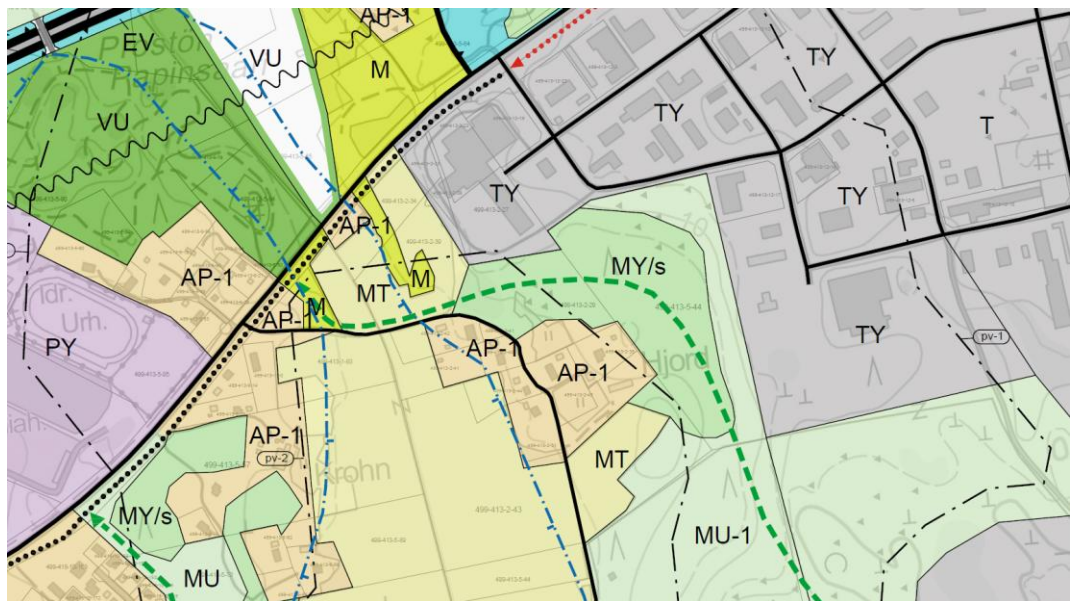
Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 kyseisellä kaava-alueella on seuraavat varaukset: teollisuus- ja varastoalue (T), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhyke, tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv), lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv), yhdystie (yt), ekologinen yhteystarve ja päävesijohto (v).



Kuva 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Yleiskaava

Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60 ja vahvistettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 15.12.2017. Osayleiskaavassa kyseisellä asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: teollisuusalue, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1), pohjavesialueen raja (pv-1), pohjavesialueen lähisuojavaähyke (pv-2) ja kevyen liikenteen reitti.



Kuva 7. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalla on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteiden ohjaamiseksi laadittu strateginen yleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85. Strategisessa yleiskaavassa kaava-alueella on seuraavat aluemerkinnyt: teollisuus- ja varastoalue (T), tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv) ja kevyen liikenteen reitti.

Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.11.2021 § 132. Kaava tuli voimaan 31.10.2023. Asemakaavassa kyseiselle alueelle on seuraavat aluevaraukset: teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1) ja katu.



Kuva 8. Voimassa oleva asemakaava.

Rakennusjärjestys

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

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

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

Luontoinventointi

Luontoinventointia ei ole tehty, koska kyse on jo hyödynnetyistä alueista, ja asemakaavan muutokset ovat luonteeltaan teknisiä.

Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - yhdyskuntarakentamisen valiokunta (tekniset palvelut, vesihuoltolaitos)
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
- Muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj.

Osallistuminen kaavoitusprosessiin 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.



Alueen kaavoitus ei vaikuta kielteisesti rakennettuun ympäristöön tai elinkeinoelämään, koska kaavaan tehtävät muutokset ovat luonteeltaan teknisiä. Kaavan ratkaisut tulevat kuitenkin parantamaan alueen käyttöä ja mahdollistamaan toimenpiteet asiattoman oleskelun estämiseksi alueella.

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. Nähtävilläolon aikana 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. §.

Alustava aikataulu

Syksy 2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
Kesä 2025	Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville.
Syksy/talvi 2025	Kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
Talvi/kevät 2026	Kaava hyväksytään kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä sen vaikutukset (alueidenkäyttölain 9. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 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 osaluueille:

- 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 ei arvioida aiheuttavan vaikutuksia mainittuihin 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\(at\)mustasaari.fi](mailto:kaavoitus@mustasaari.fi)

Mustasaaren kunta 2025



KORSHOLM
MUSTASAARI