



Koivulahden asemakaava

Korttelit 110–123 ja yleiset alueet

Marabackan

Kaavoitusosasto

18.2.2026



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

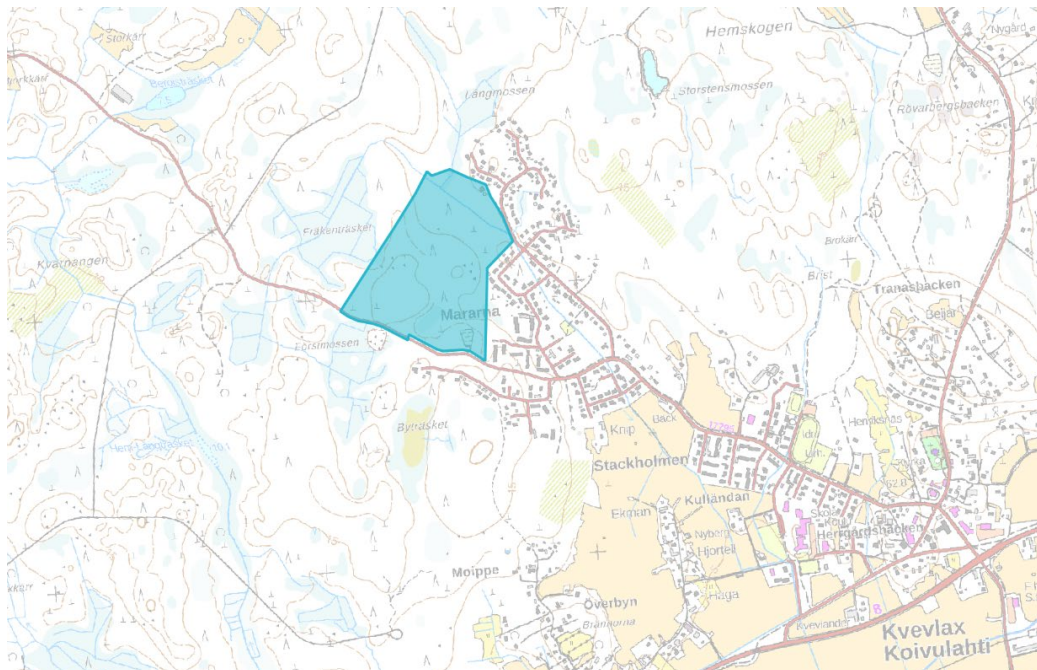
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoittaja Simon Weiner
10/2023
Päivitetty
2/2026

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 vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Koivulahdessa, Kosköntien pohjoispuolella ja rakennettujen asemakaava-alueiden välittömässä yhteydessä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 25,6 hehtaaria.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja likimääräinen raja-
aus.

Aloite ja kaavoituspäätös

Alueen asemakaavan laatiminen on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2023–2027, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.11.2022 § 96. Asemakaavan laatiminen on mukana myös kaavoituskatsauksessa 2023, joka on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 1.2.2023 § 12. Alue on osoitettu Koivulahden osayleiskaavassa.

Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti 11.10.2023 § 159 asemakaavoituksen aloittamisesta, ja päätöksestä kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 17.10.–15.11.2023. Asemakaavaa tukee Koivulahden osayleiskaava, ja kunnan omistama osa alueesta ostettiin siinä tarkoituksessa, että se asemakaavoitetaan.

Alueen yleiskuvaus

Alue, jolle asemakaava laaditaan, on tällä hetkellä suurimmaksi osaksi metsämaata. Kaava-alueen eteläosassa on noin 270 m osuus Kosköntiestä ja

koillisosassa on erillinen pientalo ja siihen kuuluva talousrakennus. Koillisessa, idässä ja kaakossa alue rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin, joilla on pääasiassa pientaloasutusta.



Kuva 2. Ilmakuva alueesta 2023.

Omistussuhteet

Asemakaavaan sisältyvät kokonaan tai osittain seuraavat kiinteistöt:

499-436-1-216 STENSLUTTNINGEN (kunnan omistuksessa)

499-436-10-216 HAGMAN (kunnan omistuksessa)

499-436-10-211 DORIS (yksityisomistuksessa)

499-895-2-44 KVEVLAX KBY-KOSKÖ (valtion omistuksessa)

Tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on jatkaa olemassa olevia asuinalueita kaavoittamalla vetovoimainen ja luonnonläheinen asuinalue, jossa on

tontteja pientaloasutusta (omakotitaloja sekä pari- ja rivitaloja) varten. Tarvittaessa yksi tai useampi tontti voidaan kaavoittaa yleisiä rakennuksia varten. Asemakaavalla voidaan varmistaa tonttitarjonta Koivulahden kunnanosakeskuksessa tulevana vuosina, kun kylää kehitetään hyväksytyn osayleiskaavan mukaisesti. Riittävien virkistysalueiden ja yhteyksien osoittaminen olemassa oleville asuinalueille ovat edellytys tavoitteelle luoda alueelle viihtyisä kokonaisuus, jossa keskiössä on nykyisten ja tulevien asukkaiden viihtyvyys.



Kuva 3. Ilmakuva alueesta 2023.

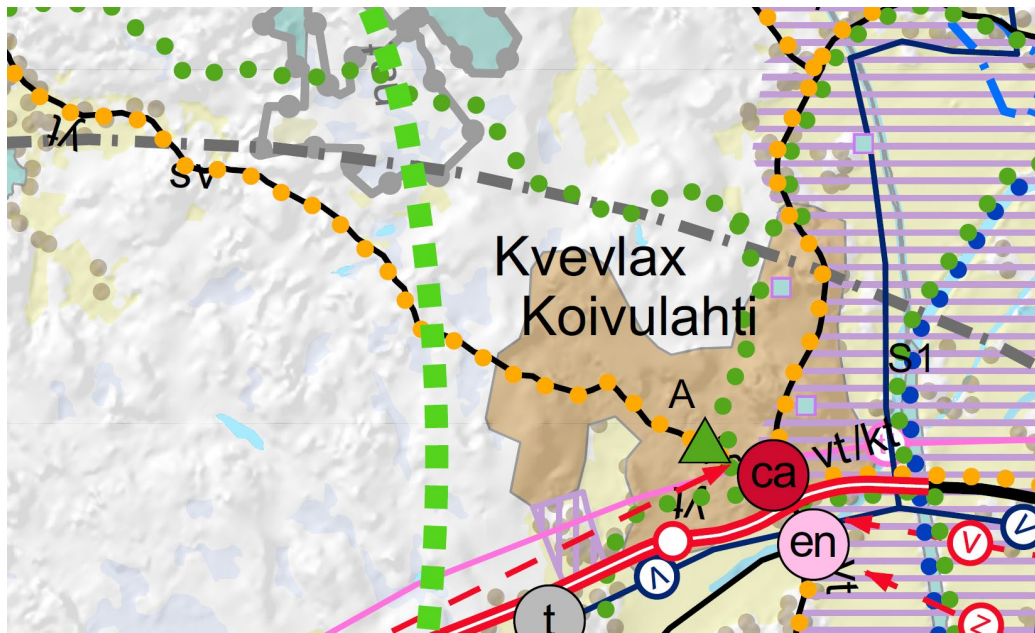
Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin 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 Pohjanmaan maakuntakaava 2050 tulee voimaan. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa näin ollen Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 kokonaan. Maakuntahallituksen päätöksestä jätettiin seitsemän valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen.

Maakuntakaavassa asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: Vaasa-Seinäjoki-kehittämisyöhyke, lentoliikenteen estevapaa vyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, taajamatoimintojen alue, yhdystie ja ohjeellinen pyöräilyreitti.

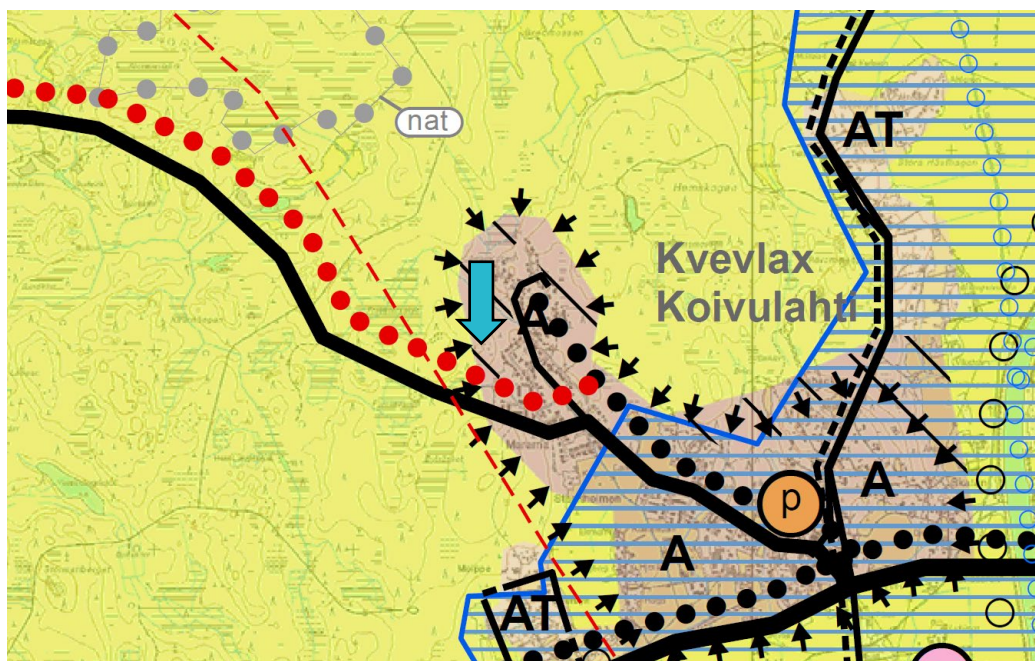


Kuva 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

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-alueelle on osoitettu asuinalue (A), muita alueita (M), alue, jolla maankäyttö on muutoksessa, ja alue, jolla on alueen eheyttämistä- tai tiivistämistarve. Strategisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu myös uusi kevyen liikenteen väylä ja ohjeellinen voimajohto, joka sivuaa aluetta.

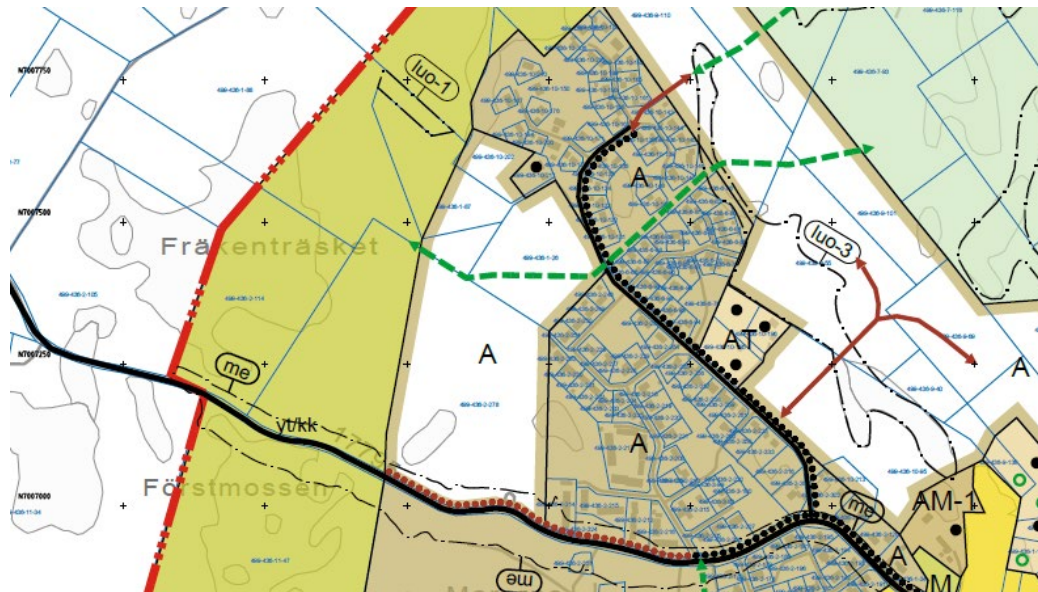


Kuva 5. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Asemakaava-alue sisältyy Koivulahden osayleiskaavan rajaukseen. Koivulahden osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 11.2.2021 § 9 ja tuli voimaan 1.4.2021.

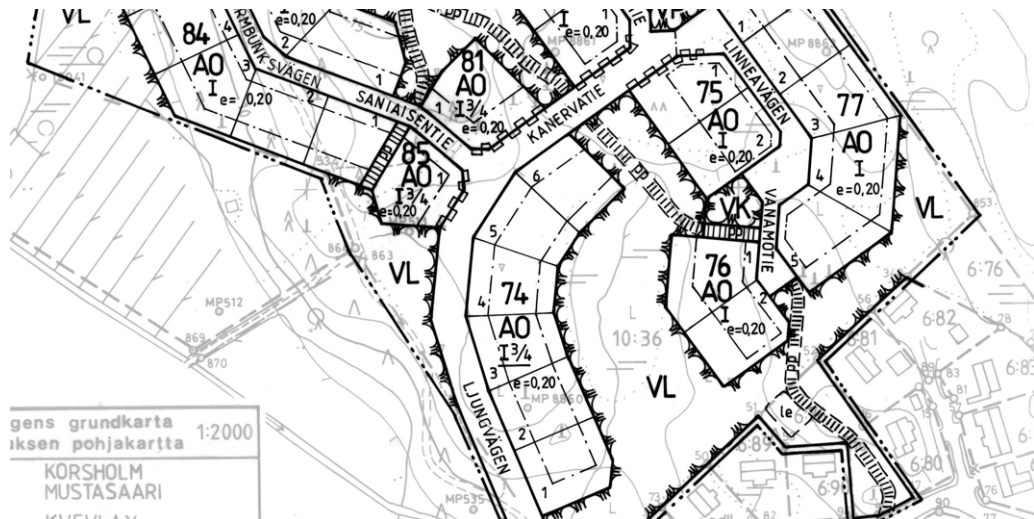
Osayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu asuinalueeksi, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (A) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu myös uusi kävely- ja pyöräilyväylä, viheryhteystarve, joka tulee huomioida asemakaavoituksessa, melualue ja yhdystie/kokoojaku.



Kuva 6. Ote Koivulahden osayleiskaavasta.

Asemakaava

Pieni osa kaava-alueen pohjoisosasta on entuudestaan asemakaavoitettu. Kyseinen asemakaava on Kivirinne II, joka on hyväksytty lääninhallituksen päätöksellä 12.8.1991, BA-1031. Asemakaavassa kyseinen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 1. Ote Kivirinne II -asemakaavasta.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjana käytetään kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Koordinaattijärjestelmänä on ETRS-GK22 ja korkeusjärjestelmä N2000. Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm on hyväksynyt täydennetyn pohjakartan 26.1.2026.

Rakennusjärjestys

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

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

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

Luontoinventointi

Alueella tehtiin luontoinventointi kesällä 2023. Luontoinventoinnin teki Mattias Kanckos, Essnature.

Liikenneselvitys

Koivulahden osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2017 tehtiin tieverkkosuunnitelma, johon kyseinen asemakaava-alue sisältyy.

Hulevesiselvitys

Koivulahden osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2020 tehtiin hulevesiselvitys, johon asemakaava-alue sisältyy.

Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava voi vaikuttaa huomattavasti
- kunnan hallintoyksiköt
 - rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
 - sivistysvaliokunta
 - hyvinvointivaliokunta
 - nuorisovaltuusto
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
 - elinkeinoneuvosto
- Muut viranomaiset
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Pohjanmaan elinvoimakeskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
- Muut

- Vaasan Sähköverkko Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy.

Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

Aloitusvaihe: Kaavoitusmenettelyn aloittamisesta 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. Nähtävilläolon aikana 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 §. 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

Syksy 2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään ja asetetaan nähtäville
Vuosi 2026	Kaavaluonnos käsitellään ja asetetaan nähtäville
Vuosi 2027	Kaavaehdotus käsitellään ja asetetaan nähtäville
Vuosi 2027	Hyväksymiskäsittely kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvittävä sen vaikutukset (alueidenkäyttölain 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:

1. **ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**
2. maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. **kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen** ja luonnonvaroihin
4. alue- ja **yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen, energiatalouteen sekä liikenteeseen**
5. **kaupunkikuvaan**, maisemaan, kulttuuriperintöön ja **rakennettuun ympäristöön**
6. 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
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
2026



KORSHOLM
MUSTASAARI