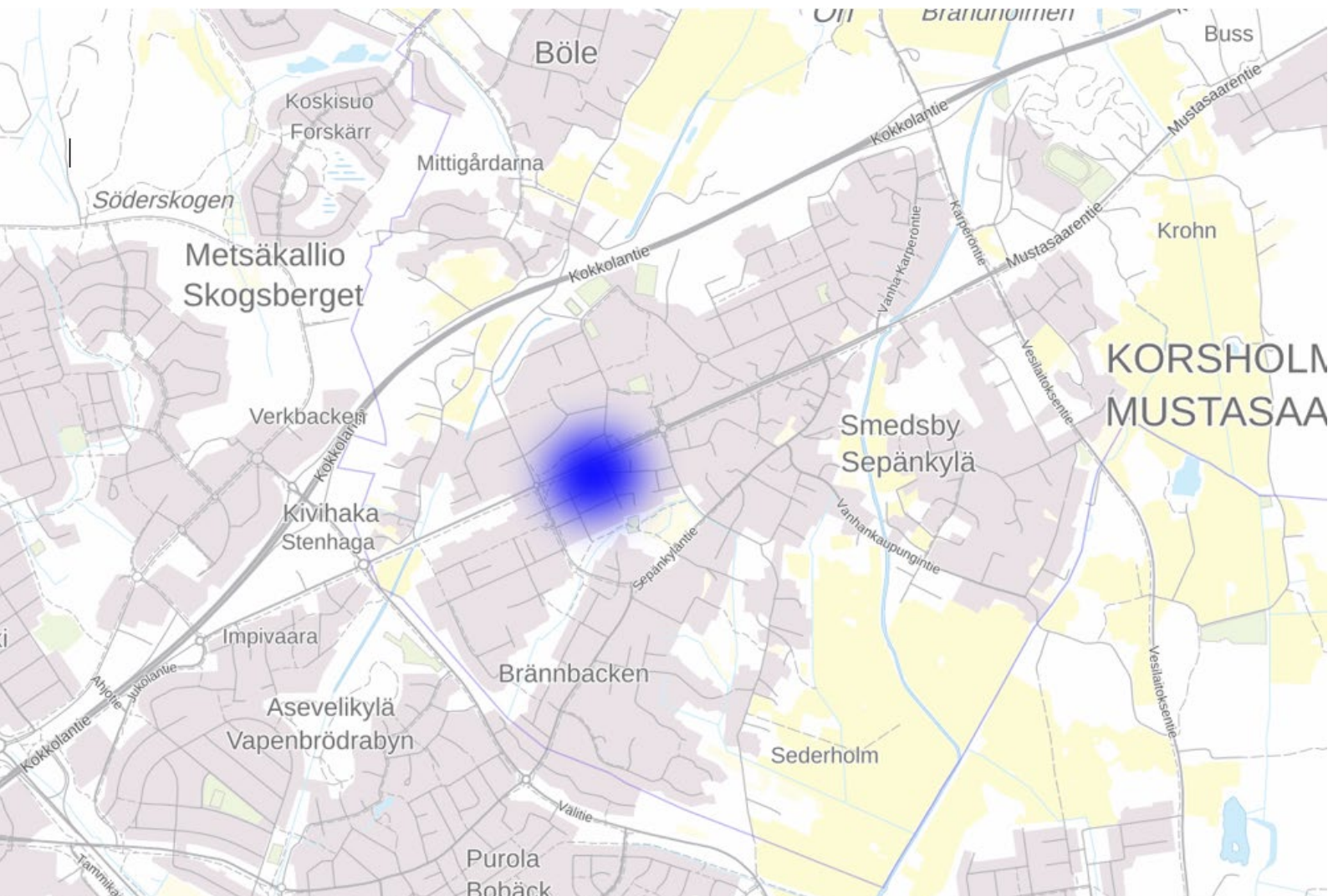




Sepänkylän asemakaava

Osa korttelista 221 ja yleiset alueet

Kaavoitusosasto

18.2.2026



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
laatinut
kaavoittaja Simon Weiner
2/2026

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.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Sepänkylän keskustassa Mustasaarentien, Olavintien ja Aatamintien välissä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,13 hehtaaria.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

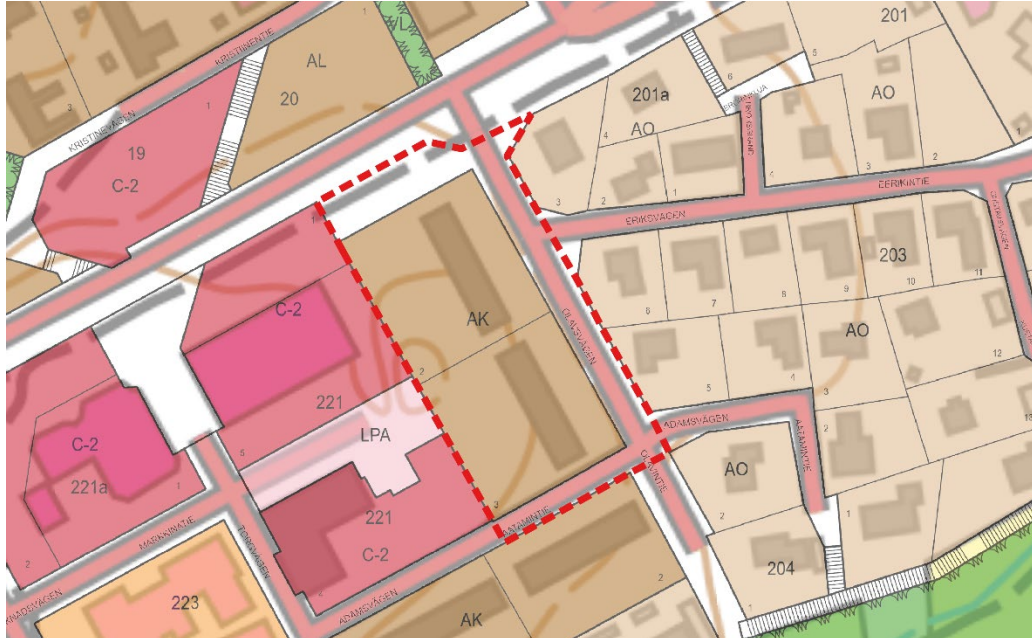
Aloite ja kaavoituspäätös

Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asemakaavoituksen aloittamisesta 12.3.2025 § 45. Päätöksestä kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 25.3.–24.4.2025. Alueen rajaukseen liittyvien viereisten kortteli- ja tonttirajojen puutteellisen tarkkuuden vuoksi kaavaan on tarve ottaa mukaan myös korttelin 221 tontit 1 ja 2. Tämän johdosta alueen rajausta on tarkistettu ja on laadittu uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaava on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2026–2030, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.12.2025 § 102, sekä kaavoituskatsauksessa 2025, joka on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 29.1.2025 § 16.

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää korttelin 221 tontit 1 ja 2, osan Mustasaarentien katualueesta, osan Olavintien katualueesta ja osan Aatamintien katualueesta. Kaava-alueella on kaksi kerrostaloa ja pysäköintialue. Asuntotontit ovat vuokralla.



Kuva 2. Kaava-alueen likimääräinen rajausta voimassa olevaan asemakaavakoosteeseen nähden.

Omistussuhteet

Seuraavat kiinteistöt sisältyvät kokonaan tai osittain asemakaavaan:

499-418-9-390 SANDNÄSAS (kunnan omistuksessa)

499-418-3-219 NÄSVÄGEN (kunnan omistuksessa)

499-418-9-61 NÄSET (kunnan omistuksessa)

499-418-9-63 SMEDEN (kunnan omistuksessa)

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on antaa joukolle Sepänkylän keskustan tontteja paremmat edellytykset täyttää asemakaavassa asetetut pysäköintipaikkamäärävaatimukset. Pysäköintialue rakennettiin alun perin tähän tarkoitukseen, mutta koska alue on tällä hetkellä osa yleistä katualuetta, pysäköintiä ei voida rajoittaa sillä tavalla. Asemakaavalla halutaan ohjata alueen käyttöä siten, että se on tarkoitettu kortteleissa 18, 19 ja 20 sekä korttelin 8 tontilla 4, korttelin 221a tontilla 2 ja korttelin 221 tontilla 1 asuville tai työskenteleville.

Tavoitteena on samalla selkiyttää peruskartta-aineiston puutteelliset tarkkuudet, joista on aiheutunut ristiriita korttelien rajoista. Korttelin 221 tonttien 1 ja 2 voimassa oleva asemakaava on suhteellisen vanha, ja sen tulkitsemisessa digitaalisten kaavojen yhteyteen ilmenee ongelmia, jotka on tarpeen selvittää, jotta asianosaisten taloyhtiöiden kanssa pystytään täsmentämään tarkoituksenmukaiset sopimukset.

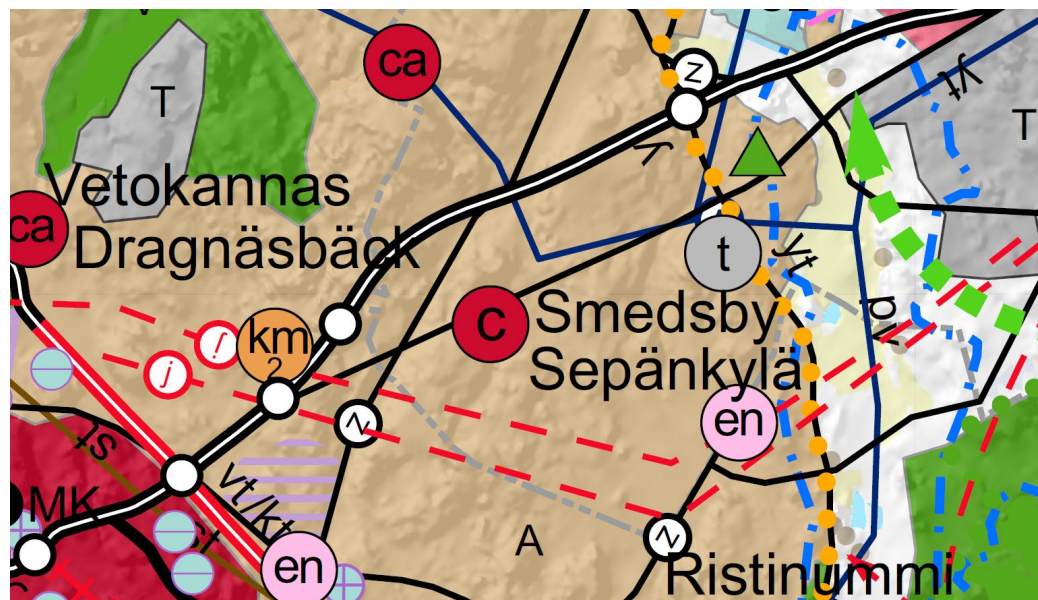
Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 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 2.7.2025 ilmoittanut kuulutuksella Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 voimaantulosta. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 kokonaisuudessaan. Maakuntahallituksen päätöksestä jätettiin seitsemän valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen.

Maakuntakaavassa asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: keskustatoimintojen alue, taajamatoimintojen alue, Vaasa-Seinäjoki-kehittämisyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke. Asemakaava-alue sivuaa lisäksi yhdystietä.

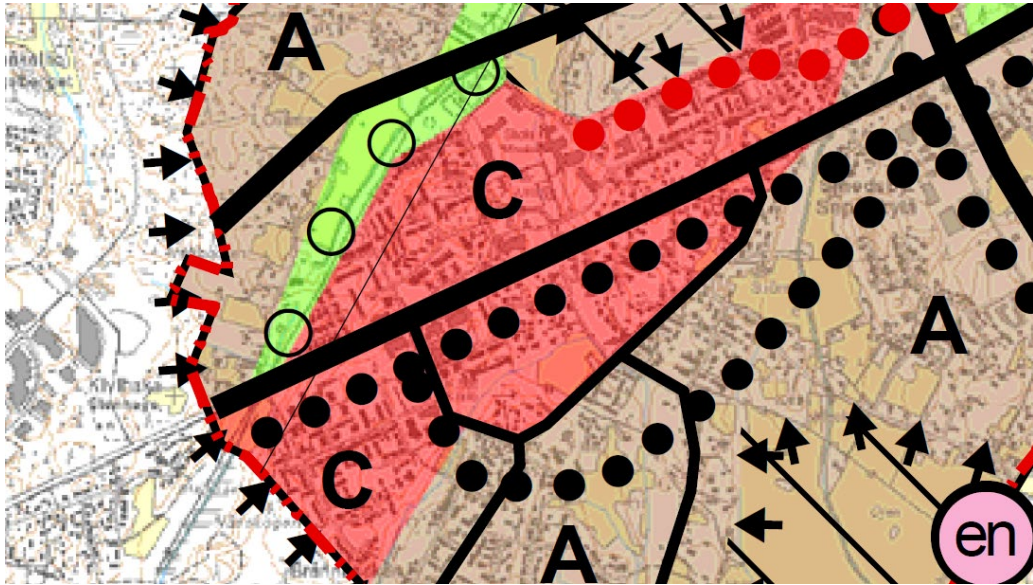


Kuva 3. Ote hyväksytystä Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksesta 2050.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnassa on oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (alueidenkäyttölaki 45. §), jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisiä periaatteita. Strateginen yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85.

Asemakaava-alue on strategisessa yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueen yhteyteen on myös osoitettu seututie/pääkatu ja kevyen liikenteen reitti.

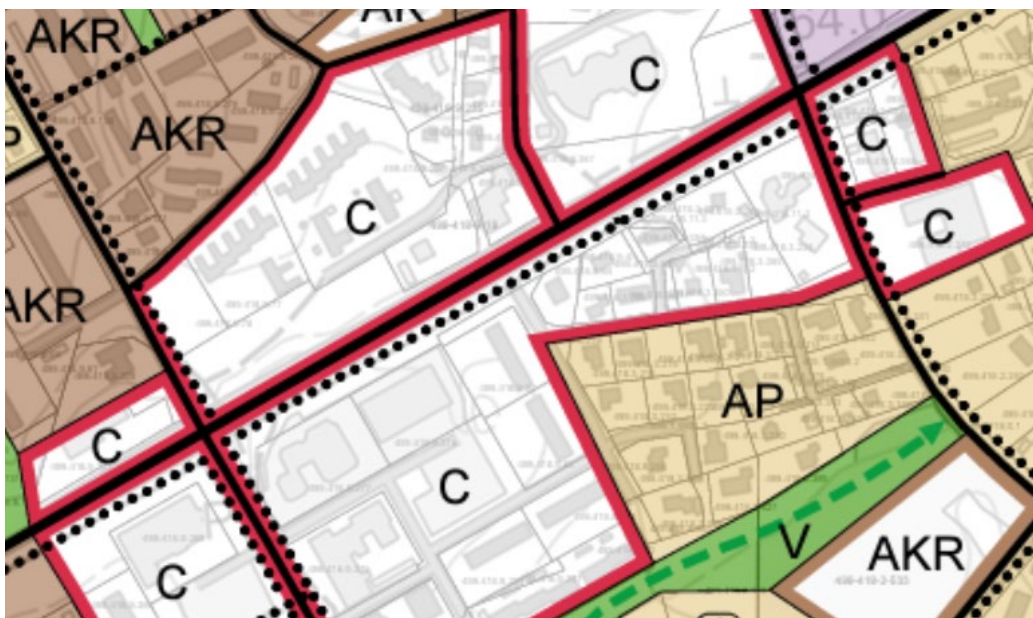


Kuva 4. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Asemakaava-alue sijaitsee Sepänkylän osayleiskaavan 2030 alueella. Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60 ja vahvistettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 15.12.2017.

Asemakaava-alue on osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), joka muuttuu olennaisesti. Alueen yhteyteen on osoitettu myös paikallinen kokoojatie ja kevyen liikenteen reitti.

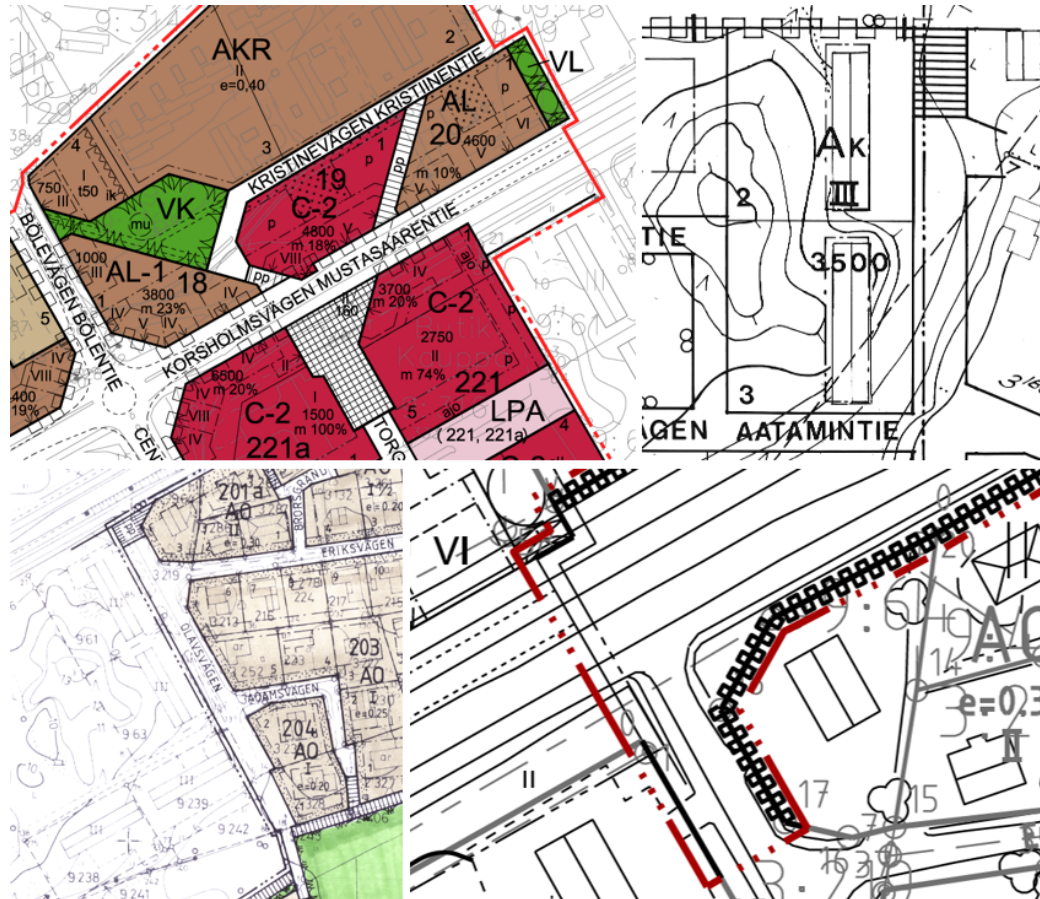


Kuva 5. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

Asemakaava

Asemakaava-alue on osoitettu osittain katualueeksi Sepänkylän keskus I, asemakaavan muutoksessa, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.12.2016 § 100. Asemakaava-alue on osoitettu myös asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja katualueeksi korttelit 221–241 käsittävässä

asemakaavassa (rakennuskaavassa), joka on vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä No. B-3433 14.11.1975. Asemakaava-alue on lisäksi osoitettu katualueeksi Sepänkylän korttelien 201–205, 207 ja 208 asemakaavassa (rakennuskaavassa), joka on vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä B-641 14.2.1985, sekä asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa Kokkolantien teialueella, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.12.2014 § 84.



Kuva 6. Ote voimassa olevista asemakaavoista: Sepänkylän keskus I, asemakaavan muutos (ylhällä vasemmalla), korttelit 221–241 käsittävä rakennuskaava (ylhällä oikealla), Sepänkylän korttelit 201–205, 207 ja 208 käsittävä rakennuskaava (alhaalla vasemmalla) ja asemakaavan muutos ja laajennus Kokkolantien teialueella (alhaalla oikealla).

Pohjakartta

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

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.

Osalliset

Osallisia ovat

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
 - asunto-osakeyhtiöt Sepänkylän Olavintie 2 ja Sepänkylän Olavintie 4
- kunnan hallintoyksiköt
 - rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
 - nuorisovaltuusto
 - elinkeinoneuvosto
- muut viranomaiset
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
- muut
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28.§:n mukaisesti arvioidaan, että Pohjanmaan liitto ja Lupa- ja valvontavirasto eivät ole osallisia tässä asemakaavaprosessissa, mutta niille ilmoitetaan kuitenkin tiedoksi kaavan käynnistyminen.

Kaavoitusprosessi ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan alueidenkäyttölakia ja maankäyttö- ja rakennusasetusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, ja se on nähtävillä kunnan verkkosivuilla kaavoitusprosessin ajan.

Osallisten kanssa järjestetään työkokouksia tarpeen mukaan. Yhdyskuntarakentamisen liikenne ja infrastruktuuri -osastolta eikä vesihuoltolaitokselta pyydetä lausuntoja, vaan näiden osallisten kanssa järjestetään erikseen työkokouksia.

Alla on olennaista informaatiota kaavoitusprosessin vaiheista:

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. (Alueidenkäyttölaki 63. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 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. (Alueidenkäyttölaki 62. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 30. ja 32a §.)

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. (Alueidenkäyttölaki 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 27.–28. ja 32a §.)

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa alueidenkäyttölain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaisesti.

Hyväksymisvaihe: Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto. (Alueidenkäyttölaki 52., 67. ja 200. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 93.–95. §.)

Muutoksenhaku

Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kunnanvaltuuston päätökseen Vaasan hallinto-oikeudelta kuntalain nojalla. (Alueidenkäyttölaki 188. ja 191. §.)

Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella (maankäyttö- ja rakennusasetus 93. §).

Alustava aikataulu

Vuosi 2026	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 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:

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 olevan luettelon alleviivattuihin osa-alueisiin. Kaavaprosessin aikana laadittavien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisut vaikuttavat alueen maankäyttöön.

Yhteyshenkilöt

Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm
jonas.aspholm@mustasaari.fi

Kaavoittaja Simon Weiner
simon.weiner@mustasaari.fi

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

Mustasaaren kunta
2026



KORSHOLM
MUSTASAARI