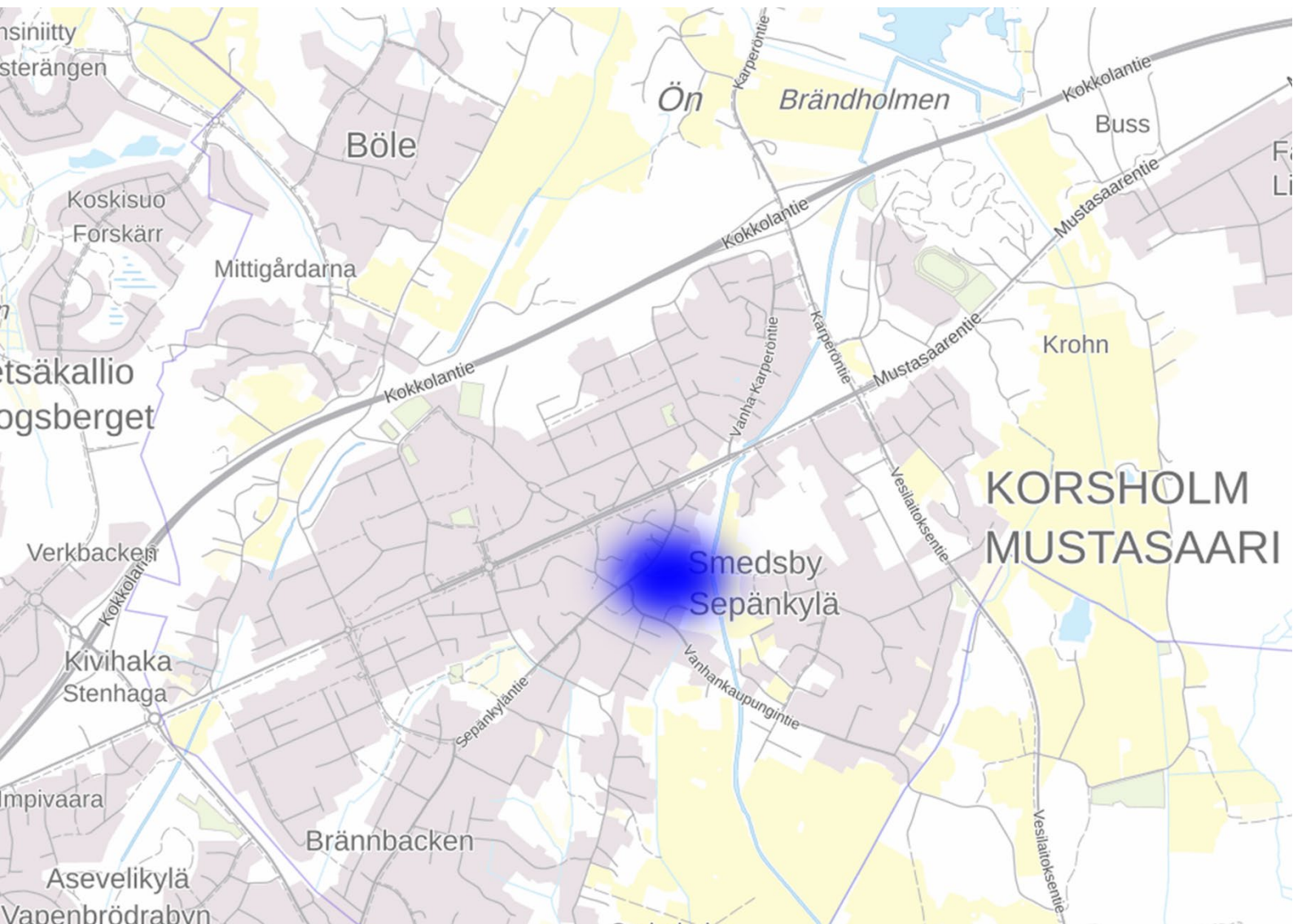




Sepänkylän asemakaava

Osa korttelista 421 ja Gäddantien katualue

Kaavoitusosasto

18.2.2026



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

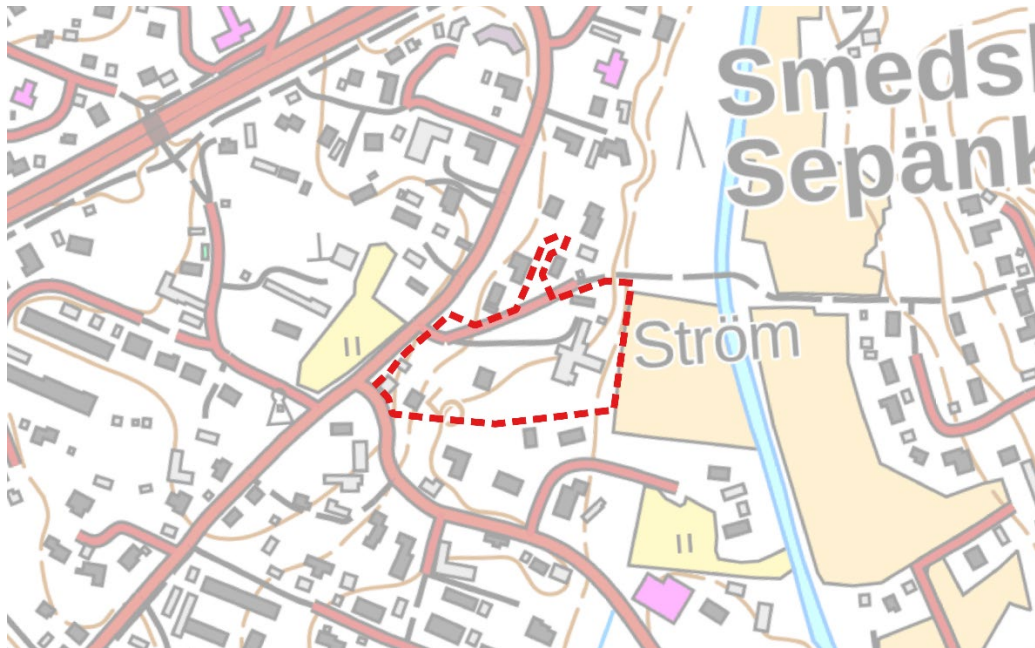
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoittaja Simon Weiner
5/2025
Päivitetty 2/2026

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 Sepänkylässä Sepänkyläntien yhteydessä. Kaava-alue käsittää osan korttelista 421 ja Gäddantien katualueen ja sen pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria.



Kuva 1. Asemakaavan sijainti ja likimääräinen laajuus.

Aloite ja kaavoituspäätös

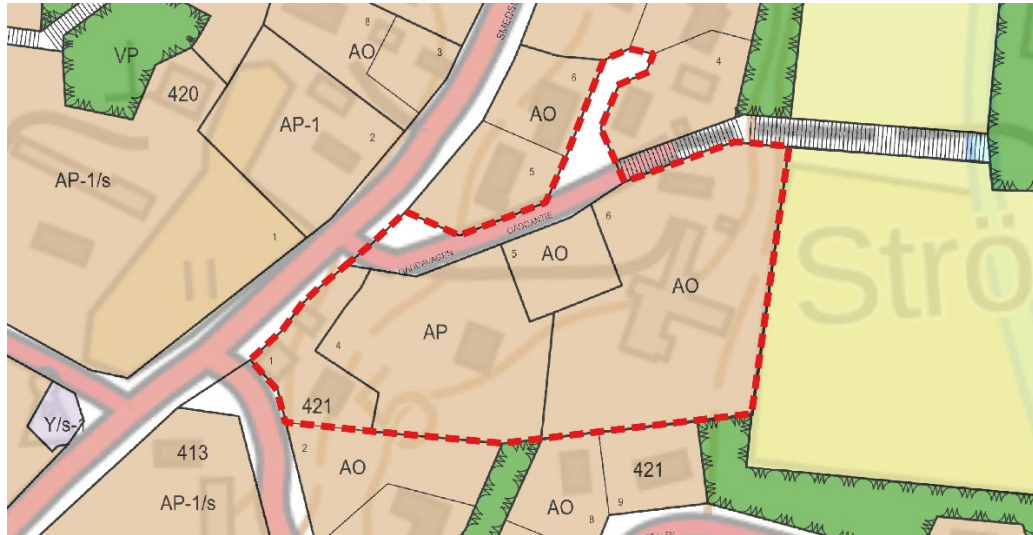
Asemakaavan laatiminen oli mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2025–2029 ja kaavoituskatsauksessa 2025. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.11.2024 § 81 ja kaavoituskatsaus on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 29.1.2025 § 16.

Kiinteistöjen Ida 499-418-3-371 ja Gädda 499-418-3-372 omistaja on maaliskuussa 2021 jättänyt kuntaan hakemuksen Sepänkylän korttelin 421 tonttien 5–6 asemakaavan muutoksesta. Maanomistaja toivoo, että tonttien yhteinen raja tarkistetaan niin, että ajoneuvoliikenne tontilla 6 on jatkossa asianmukaisempaa.

Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä 14.5.2025 § 89. Päätöksestä kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on asemakaavoitettu, ja se käsittää neljä pientalotonttia, joista kolme on rakennettu ja yksi rakentamaton, sekä olemassa olevan Gäddantie-kadun. Gäddantie liittyy Sepänkyläntiehen ja johtaa kortteleiden 421 ja 423 pientaloalueelle. Sen jälkeen katu muuttuu jalankulku- ja pyöräliikenteen väyläksi, joka jatkuu Gäddan asuinalueelle.



Kuva 2. Kaava-alue voimassa oleviin asemakaavoihin nähden.

Omistussuhteet

Seuraavat kiinteistöt sisältyvät kokonaan tai osittain asemakaavaan:

- 499-418-3-259 GÄDDA (yksityisomistuksessa)
- 499-418-3-271 STRÖM II (yksityisomistuksessa)
- 499-418-3-288 STENBACKA (yksityisomistuksessa)
- 499-418-3-371 IDA (yksityisomistuksessa)
- 499-418-3-372 GÄDDA (yksityisomistuksessa)
- 499-418-3-391 HJORTMAN (yksityisomistuksessa)
- 499-418-3-375 BERG (kunnan omistuksessa)



Kuva 3. Ilmakuva kaava-alueesta lokakuussa 2021.

Tavoitteet

Gädda II -asuntoalueen alkuperäisen asemakaavan laatimisen yhteydessä voimassa olevaa Gäddantien asemakaavaa tulkittiin virheellisesti. Virheellinen tulkinta on oikaistu Gäddantien rajauksen osalta Gäddantien tiealueen asemakaavan muutoksessa, mutta asemakaavan rajaukseen ei otettu mukaan alueeseen rajautuvia korttelin 421 tontteja 1, 4, 5 ja 6, joita kaavanmuutos koski, ja siitä syystä ne ovat puutteellisesti määriteltyjä. Asemakaavan tavoitteena on oikaista tämä virhe ja varmistaa mainittujen tonttien tarkoituksenmukainen tonttijako. Muutokset ovat teknisluonteisia.

Samalla halutaan maanomistajan pyynnöstä selvittää mahdollisuus korttelin 421 tonttien 5 ja 6 yhteisen rajan tarkistamiseen tonttien rajaa koskevan tarkoituksenmukaisen ratkaisun saavuttamiseksi.

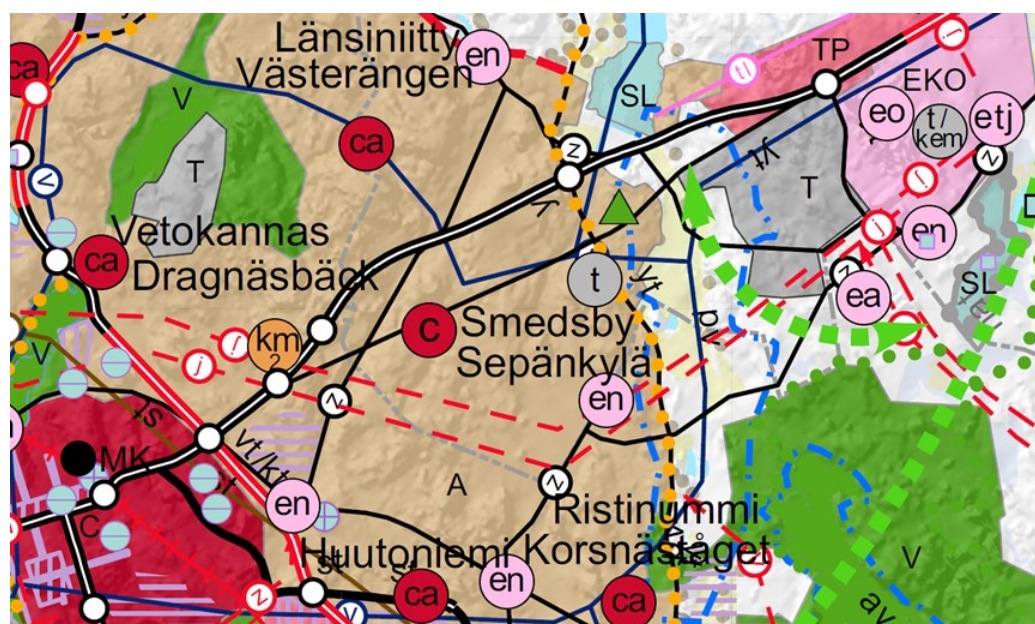
Lähtötiedot

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: Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, lentoliikenteen estevapaa vyöhyke, Vaasa-Seinäjoki-kehittämisyöhyke ja taajamatoimintojen alue.

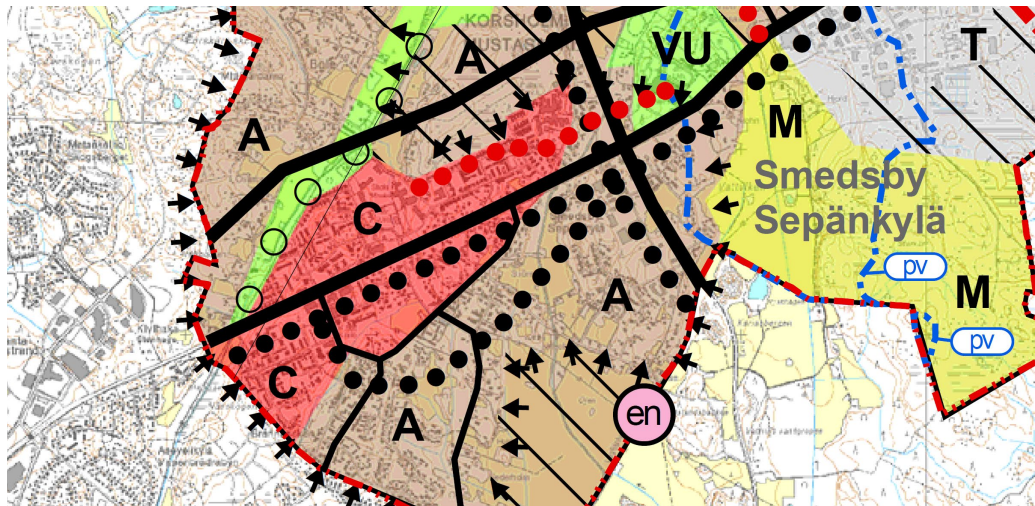


Kuva 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 hyväksytystä ehdotuksesta.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalla on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteiden ohjaamiseksi oikeusvaikutuksettomana laadittu strateginen yleiskaava (alueidenkäyttölaki 45. §), joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85.

Strategisessa yleiskaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu merkintä asuntoalue (A). Alueen yhteyteen on osoitettu yhdystie/kokoojajaku.

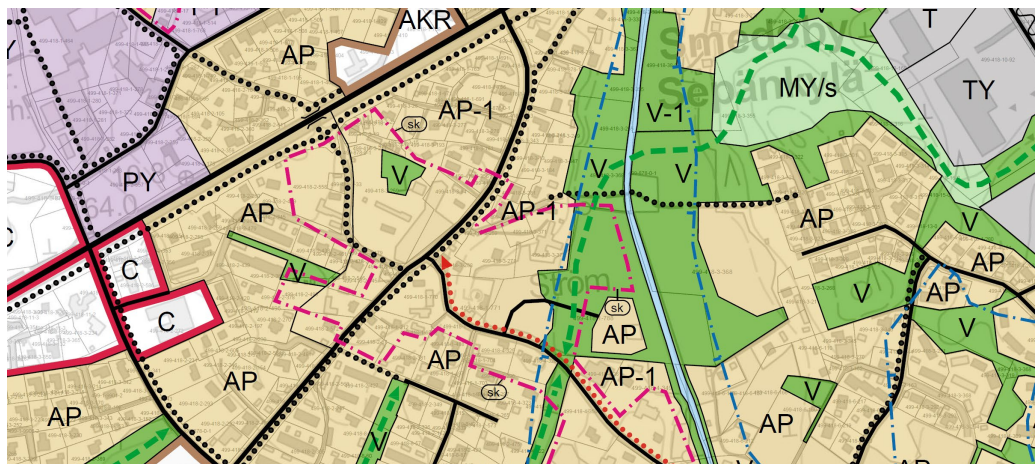


Kuva 5. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

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-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi, jolla asutusta voidaan täydentää erillispientaloilla, ja täydennysrakentaminen on sovitettava alueen kokonaisuuteen niin rakennusten sijainnin, muotoilun, värityksen kuin kerroslukumääränkin suhteen (AP-1), ja kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk).



Kuva 6. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

Asemakaava

Asemakaava-alue sisältyy Gädda II-asuntoalueen asemakaavan ja Gäddantien tiealueen asemakaavan muutoksen rajaukseen. Gädda II-asuntoalueen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.6.2012 § 41 ja Gäddantie, asemakaavan muutos, on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 18.4.2013 § 82.

Alue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja kaduksi. Korttelin 421 tonteilla 4, 5 ja 6 on osoitettu alue maanlaiselle jätevesijohdolle.



Kuva 7. Ote Gädga II -asuntoalueen asemakaavasta (vasemmalla) ja Gäddantien tiealueen asemakaavan muutoksesta (oikealla).

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjana käytetään kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 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.

Luontoinventointi

Kaava-alueella ei ole laadittu tai laadita luontoinventointia. Luontoinventointia ei katsota tarpeelliseksi, koska alue muodostuu jo asemakaavoitetusta katualueesta ja pientalotonteista.

Kulttuuriympäristöinventointi

Kulttuuriympäristöinventointi tehtiin Sepänkylän osayleiskaavan 2030 laatimisen yhteydessä 2014. Kulttuuriympäristöinventointi on tämän suunnitteluprosessin tausta-aineistona. Myös voimassa oleva asemakaava on alueen kulttuuriympäristöä koskevana tausta-aineistona.

Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
 - nuorisovaltuusto
- Muut viranomaiset
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
- Muut
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy.

Kaavoitusprosessi ja vuorovaikutus

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

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

Seuraavana on olennaista tietoa 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. Nähtävilläolokaudena 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. Nähtävilläolokaudena 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. (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 2025	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 (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 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.

Suunnitteluprosessin aikana laadittavien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisut vaikuttavat alueen maankäyttöön.

Yhteyshenkilöt

Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm
sähköposti jonas.aspholm@mustasaari.fi

Kaavoittaja Simon Weiner
sähköposti simon.weiner@mustasaari.fi

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

Mustasaaren kunta
2026



KORSHOLM
MUSTASAARI