



Sepänkylän asemakaava

Osa korttelista 421 ja Gäddantien katualue

Kaavoitusosasto

Luonnos 18.2.2026

Ehdotus xx.xx.xxxx

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

KAAVALUONNOS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen
on laatinut
kaavoittaja Simon Weiner
2/2026

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Palvelut	4
3.1.5	Liikenne	5
3.1.6	Virkistys.....	5
3.1.7	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	6
3.1.8	Hulevedet	6
3.1.9	Tekniset palvelut.....	6
3.1.10	Maanomistussuhteet	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	11
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.2.1	Osalliset	11
4.2.2	Vireilletulo	11
4.2.3	Kaavoitusprosessi ja vuorovaikutus.....	11
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	12
4.3	Asemakaavan tavoitteet	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.1.1	Mitoitus	13
5.2	Aluevaraukset	13
5.2.1	Korttelialueet.....	13
5.2.2	Muut alueet.....	13
5.3	Kaavan vaikutukset	13
5.3.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	13
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.3.3	Vaikutukset liikenteeseen	14
5.3.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	14
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	14
5.5	Nimistö.....	15

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS16

6.1 Toteutuksen seuranta 16

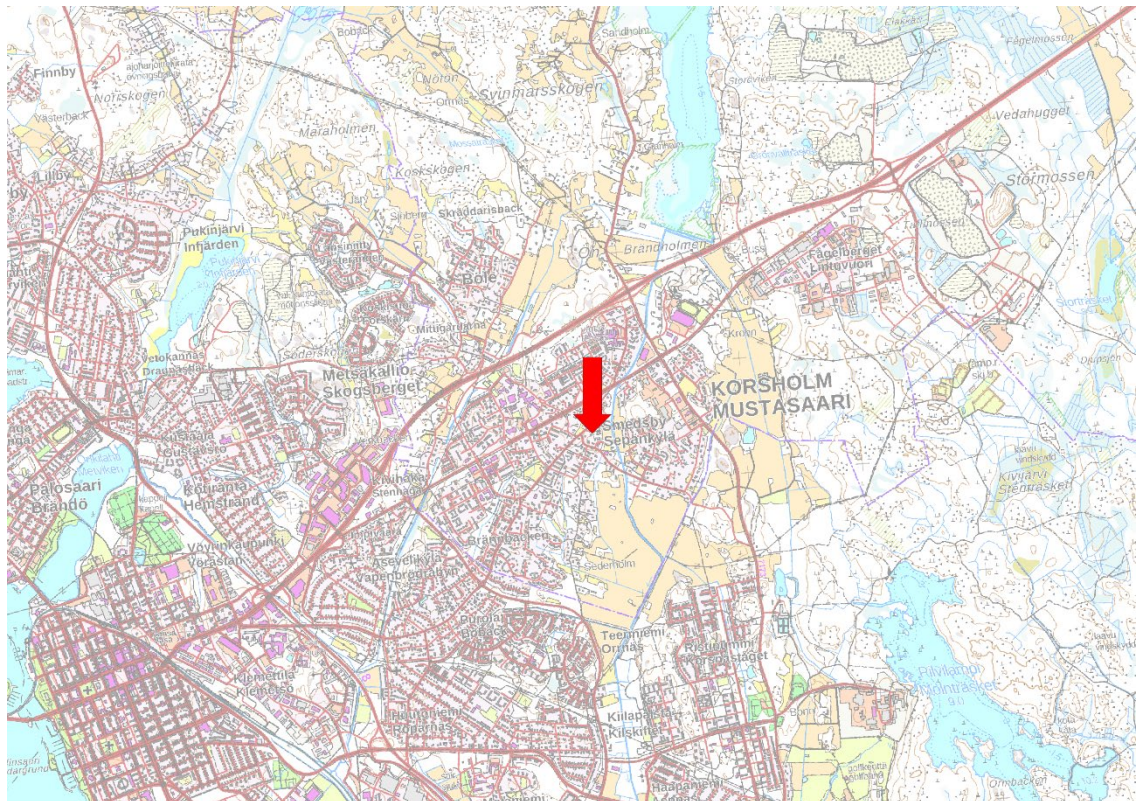
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari
Kunnanosa: Sepänkylä
Kiinteistöt: 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)
Kaavan nimi: Sepänkylän asemakaava, osa korttelista 421 ja Gäddantien katualue
Kaavan mittakaava: 1:2 000
Kaavatunnus: 499-666/21

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Sepänkylän keskiosassa Sepänkyläntien yhteydessä, ja se on entuudestaan asemakaavoitettu. Kaava-alue käsittää Gäddantien katualueen ja osan korttelista 421. Alue sijaitsee linnuntietä noin 1 kilometrin Sepänkylän varsinaisesta kuntakeskuksesta ja linnuntietä noin 4,5 kilometriä seutukeskus Vaasasta.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti. (Maanmittauslaitoksen maastokartta)

1.3 Kaavan tarkoitus

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 määriteltäviä. 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.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaava koostuu kartasta, kaavamääräyksistä ja kaavaselostuksesta. Kaavaselostuksessa esitetään kaava-alueen lähtötiedot sekä asemakaavan tavoitteet ja perustelut.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yhteenvedo aloitusvaiheessa saadusta palautteesta
3. Seurantalomake

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Sepäнкylän kulttuuriympäristöselvitys 2014/Ruusa Viljanen Rossi

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

14.5.2025 § 89	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen nähtäville.
21.5.–19.6.2025	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
18.2.2026 § 25	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
XX-XX.XX.XXXX	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
XX.XX.XXXX § XX	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
XX-XX.XX.XXXX	Kaavaehdotus oli nähtävillä.
XX.XX.XXXX § XX	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi asemakaavan.
XX.XX.XXXX § XX	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
XX.XX.XXXX § XX	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaava laaditaan Gäddantien katualueen ja korttelin 421 tonttien 1, 4, 5 ja 6 välisen puutteellisen suhteen määrittämiseksi. Asemakaava laaditaan myös korttelin tonttien 5 ja 6 välisen rajan tarkistamiseksi, jotta tonttien välille saadaan tarkoituksenmukaisempi ratkaisu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueesta on suuri osa jo toteutettu aiempien asemakaavojen mukaan. Muiden osien toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon seuraavasti:

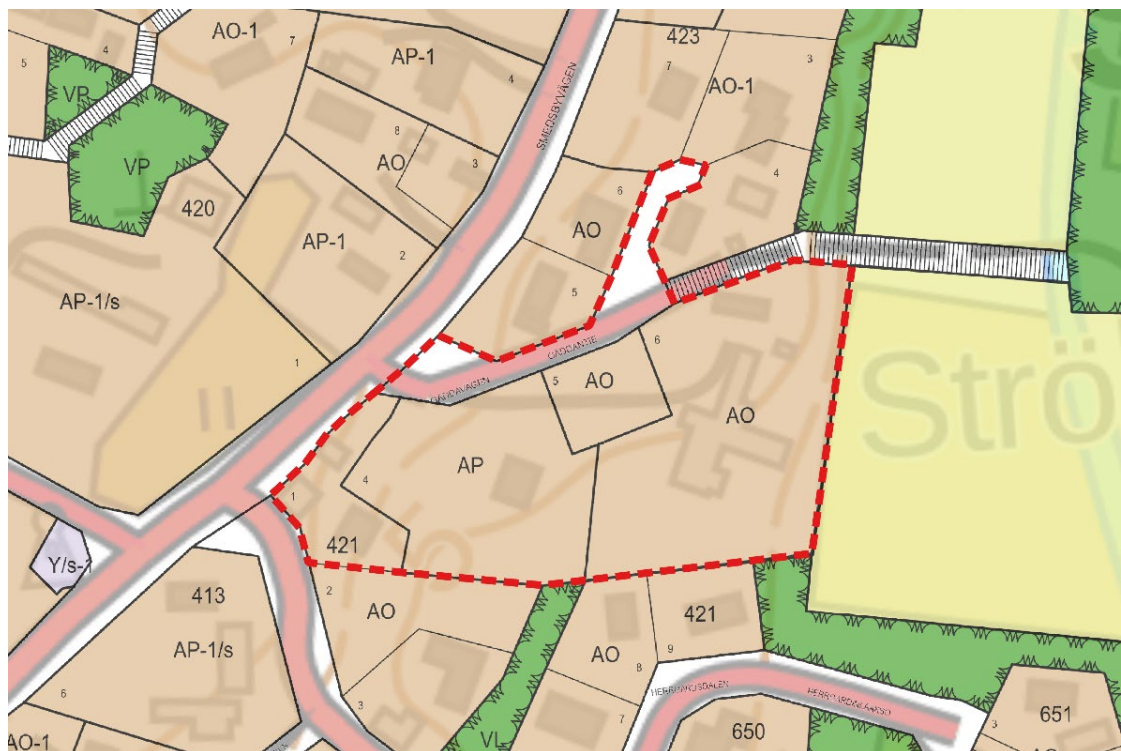
Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa asemakaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää noin 1,4 hehtaarin alueen Sepänkylän keskiosassa. 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-alueen olemassa olevaan asemakaavakoosteeseen nähden.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin jo toteutettu olemassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Alue käsittää osittain toteutetun katualueen ja erillispientalojen korttelialueen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla taajamaympäristössä ja on osa Sepänkylän rakennettua pientaloympäristöä. Kaava-alueen tonteista yksi on toteuttamaton, muilta osin tontit ovat rakennettuja.

3.1.4 Palvelut

Sepänkylässä on suomenkieliset ja ruotsinkieliset ala- ja yläkoulut sekä päiväkodit. Sepänkylässä on myös elintarvikeliikkeitä, polttoaineasemia ja muun tyyppisiä palveluita.

3.1.5

Liikenne

Gäddantie on pieni liittymäkatu, joka toisesta päästään liittyy Sepänkyläntiehen ja toisesta päästään kulkee kävelyn ja pyöräilyliikenteen väylän Gäddanpolun yli. Sepänkyläntie on vilkkaasti liikennöitä kokoojakatu. Gäddantien liikenne on pääosin alueen asukkaita ja kevyttä liikennettä, joka jatkaa kävely- ja pyöräilyliikenteen väylälle.



Kuva 3. Kuva Gäddantien liittymästä Sepänkyläntielle.



Kuva 4. Kuva Gäddantiestä.

3.1.6

Virkistys

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Omenalaakson virkistysreitti. Sepänkylässä on myös muun muassa Botniahalli, urheilukenttä, tekonurmi, pururata, padelhalli ja koiraurheiluhalli.

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella on asuintalo, joka on Sepänkylän kulttuuriympäristöselvityksessä 2014 mainittu rakennuksena, jolla korkea kulttuurihistoriallinen arvo. Asuintalon yhteydessä on ulkorakennus ja piharakennus, jotka on samassa selvityksessä mainittu rakennuksina, joilla on kulttuurihistoriallinen arvo. Kaava-alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai muinaismuistoja.



Kuva 5. Kuva kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi mainitusta asuintalosta ja ulkorakennuksen osasta. Kuvassa etualalla on korttelin 421 rakentamaton tontti.

3.1.8 Hulevedet

Hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin Lågfjärdsbäckeniin.

3.1.9 Tekniset palvelut

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakentamisen valiokunnan vahvistaman vesijohtoverkon toiminta-alueella ja viemäriverkon toiminta-alueella. Voimassa olevan asemakaavan maanalaisille johdoille osoitetulla alueella, joka ulottuu korttelin 421 tonttien 4, 5 ja 6 läpi, on vesi- ja viemärijohtoja.

3.1.10 Maanomistussuhteet

Kunta omistaa katualueen. Tontit ovat yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen

uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

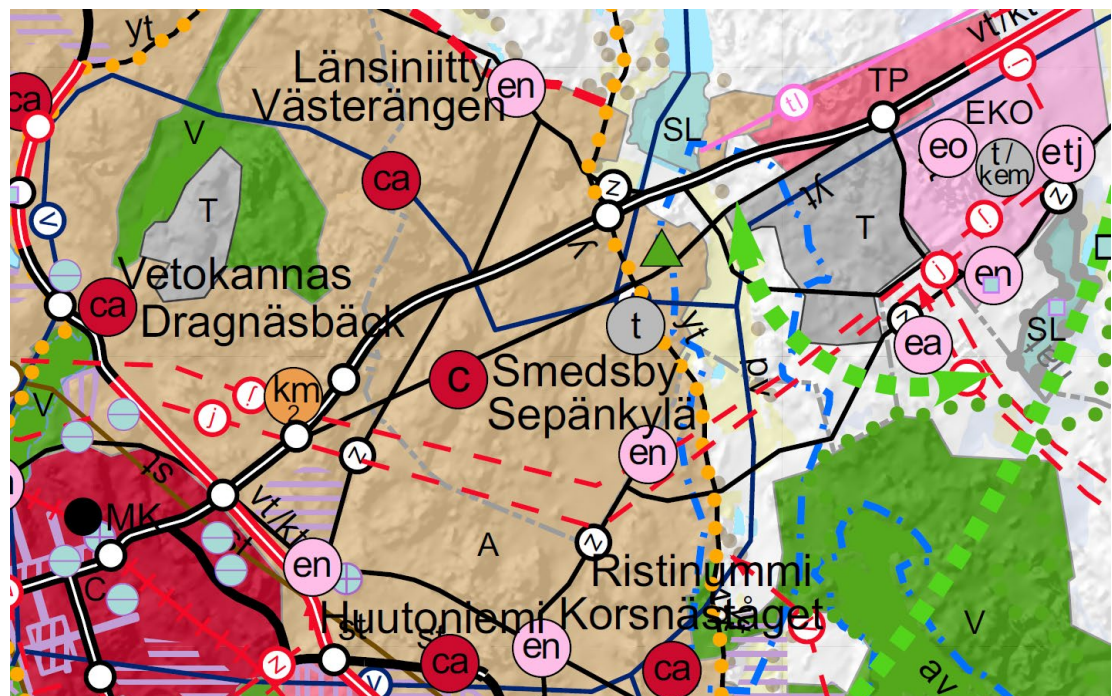
Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

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.

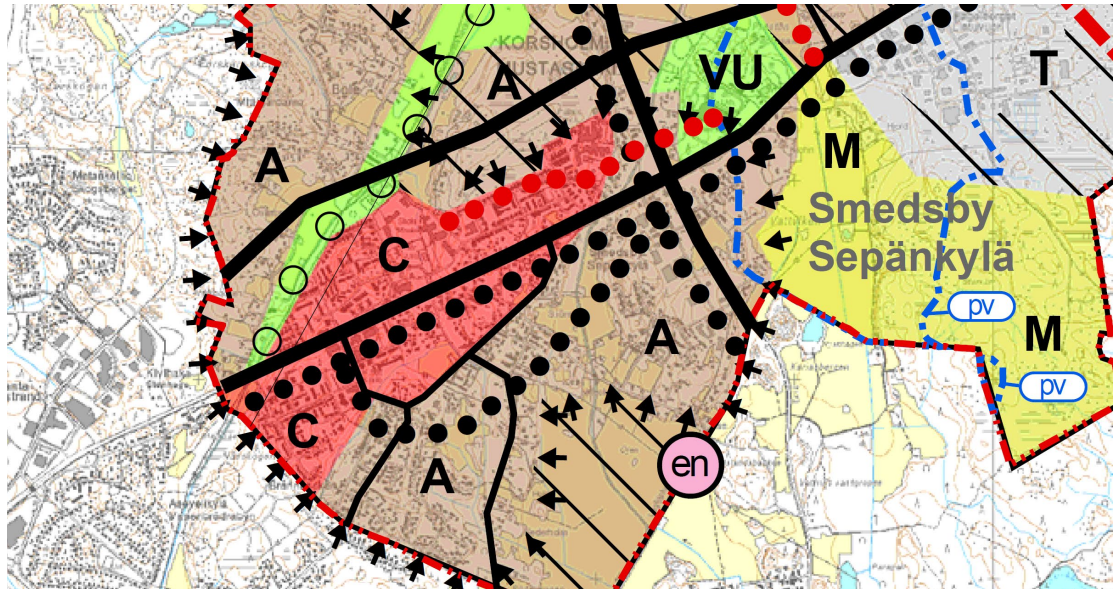


Kuva 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 hyväksytystä ehdotuksesta.

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/kokoojakatu.

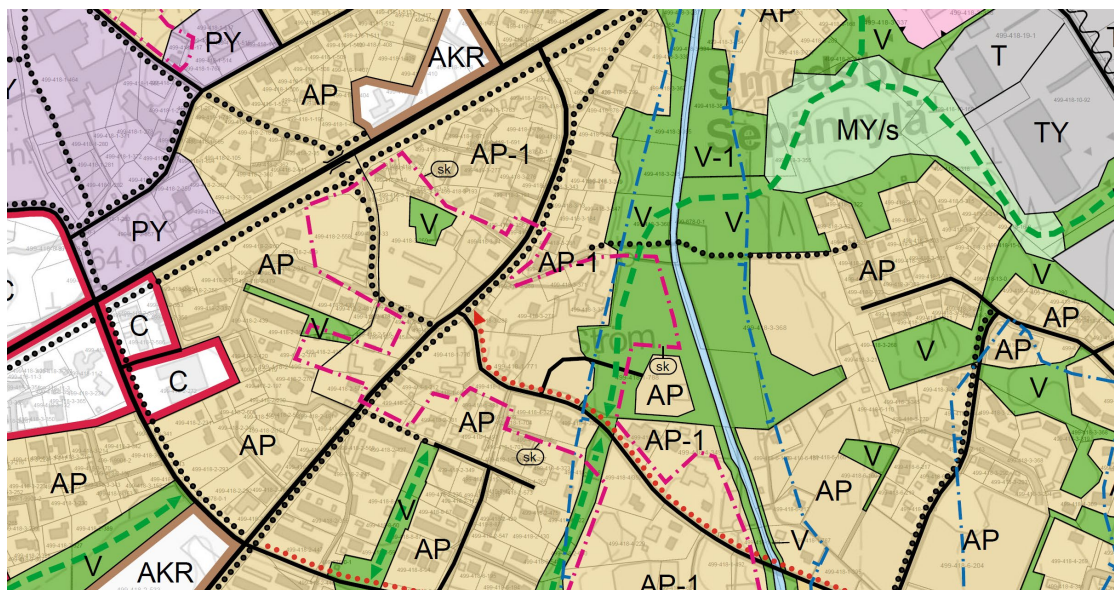


Kuva 7. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Osayleiskaava

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, väriyksen kuin kerroslukumääränkin suhteen (AP-1), ja kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk).



Kuva 8. 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 asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja kaduksi. Korttelin 421 tonteilla 4, 5 ja 6 on osoitettu alue maanalaiselle jätevesijohdolle.



Kuva 9. Ote Gädga II -asuntoalueen asemakaavasta (vasemmalla) ja Gäddantien tiealueen asemakaavan muutoksesta (oikealla).

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.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjana on käytetty kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2 000. Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm on hyväksynyt täydennetyn pohjakartan 26.1.2026.

Rasitteet

Kaava-alueella ei ole kiinteistörekisteriin merkittyjä rasitteita. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 421 kyseessä olevalle osalle on osoitettu alue, joka on varattu maanalaiselle jätevesijohdolle tonteilla 4, 5 ja 6.

Luontoinventointi

Koska kaava on luonteeltaan tekninen, ja alue käsittää jo asemakaavoitetun alueen, luontoinventointia ei ole laadittu.

Happamat sulfaattimaat

Kaava-alueen eteläosassa happamien sulfaattimaiden todennäköisyys on suuri. Kaava-alueen muissa osissa happamien sulfaattimaiden todennäköisyys on hyvin pieni.



Kuva 10. Kartta osoittaa happaman sulfaattimaan esiintymisen todennäköisyyden alueella. (Kartta-aineisto happaman sulfaattimaan esiintymistodennäköisyydestä: Geologinen tutkimuskeskus GTK, maastokartta: Maanmittauslaitos)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava on luonteeltaan tekninen ja se laaditaan aiempien asemakaavojen laatimisen yhteydessä tehtyjen virheiden oikaisemiseksi. Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä 14.5.2025 § 89. Päätöksestä kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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.

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin lehdissä Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet, kunnan verkkosivulla www.mustasaari.fi ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

4.2.3 Kaavoitusprosessi ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.5.–19.6.2025. Nähtävilläolon aikana jätettiin kuusi lausuntoa.

Viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

Valmisteluvaihe: Kaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.–xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot xxxxx. Lisäksi jätettiin xxxxx mielipidettä.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.–xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot xxxxx. Lisäksi saatiin xxxxx muistutusta.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin xx.xx.xxxx/viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavoituksen aloitus-, valmistelu ja ehdotusvaiheessa.

Asemakaavasta pidettiin xx.xx.xxxx työkokous yhdyskuntarakentamisen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen ja vesihuoltolaitoksen kanssa. Kokouksessa keskusteltiin muun muassa xxxxxx.

Asemakaavasta pidettiin xx.xx.xxxx työkokous Lupa- ja valvontaviraston kanssa. Kokouksessa keskusteltiin muun muassa xxxxxx.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on oikaista aiempien asemakaavojen yhteydessä tehdyt virheet ja varmistaa joidenkin Gäddantien varrella sijaitsevin tonttien tarkoituksenmukainen tonttijako. Asemakaava on luonteeltaan tekninen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää pientalojen korttelialueen (AP), erillispientalojen korttelialueen (AO), erillispientalojen korttelialueen, jolla ympäristö säilytetään (AO/s-5) ja katualueen.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Pientalojen korttelialue (AP)

Pientalojen korttelialueeksi on varattu tontti korttelissa 421. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuna $e=0,20$. Sallittua on rakentaa yksikerroksinen talo ja kellari, joka vastaa $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Tontin pinta-ala on 3 991 m².

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialueeksi on varattu kaksi tonttia korttelissa 421. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuna $e=0,20$ ja $e=0,30$. Sallittua on rakentaa yksikerroksinen talo, jossa on ullakko, joka vastaa $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Tonttien pinta-alat ovat 1 296 m² ja 1 110 m².

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s-5)

Erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään, on varattu yksi tontti korttelista 421. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuna $e=0,25$. Sallittua on rakentaa kaksikerroksinen talo. Alueen miljö ja olemassa olevien rakennusten alkuperäiset erityispiirteet ja kulttuurihistoriallinen arvo on säilytettävä ja uusi rakentaminen on sopeutettava niihin. Tontin pinta-ala on 6 195 m².

5.2.2 Muut alueet

Tie- ja katualueet

Tarkoitukseen on varattu yhteensä 1 635 m².

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan valmistelussa on otettu huomioon saatu palaute sekä tunnistettu ja selvitetty asemakaavan vaikutukset.

5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue käsittää asemakaavoitettuja asuntotontteja, jotka ovat pääosin toteutettu, ja osittain toteutetun asemakaavoitetun katualueen. Alue ei rajoita mitään luonnontilaista aluetta, jota ei ole asemakaavoitettu ennestään.

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue käsittää asemakaavoitettuja asuntotontteja, jotka ovat pääosin toteutettu, ja osittain toteutetun asemakaavoitetun katualueen. Alueen luonne ei muutu asemakaavan vaikutuksesta suuresti, koska asemakaava on luonteeltaan tekninen.

Korttelin 421 tontilla 6 olevat nykyiset rakennukset on mainittu Sepänkylän kulttuuriympäristöselvityksessä rakennuksina, joilla on kulttuurihistoriallista arvoa. Kaavakarttaan on kyseiselle tontille osoitettu tarkoituksenmukainen kaavamerkintä rakennusten ja pihaympäristön kulttuuriarvon ja alueen maisemakuvan luonteen vaalimiseksi ja turvaamiseksi.

Korttelissa 421 tonttien 4, 5 ja 6 halki ulottuvaa maanalaista johtoa varten varattua aluetta on tarve ehdotusvaiheessa tarkastella ja sen tarkoituksenmukaisuudesta keskustella asianosaisten kanssa. Ei ole tarkoituksenmukaista, että johtoverkon osiin ei yleisiltä alueilta ole pääsyä, minkä vuoksi toimenpiteet tarkoittaisivat merkittäviä toimia näillä tonteilla.

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön lukuun ottamatta kunnallistekniikkaa, jota täytyy vielä tarkastella tarkemmin.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Alue on pääosin toteutettu aiempien asemakaavojen mukaisesti. Kun Gäddantien viimeinen osuus toteutetaan, tonttikadulle voi liittyä yksi tontti lisää, mikä puolestaan kuormittaa Sepänkyläntietä.

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla on pieniä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia Gäddantien rakentamattoman osan toteuttamisen menoina. Tämä ei ole kuitenkaan erityisesti tätä asemakaavaa koskevaa, koska Gäddantien katualue on jo ollut osoitettuna katualueeksi aiemmassa asemakaavassa. Korttelin 421 rakentamaton tontti voi tuoda pieniä myönteisiä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia liittymämaksuina, rakentamislupamaksuina ja kiinteistöveroina. Tämäkään ei kuitenkaan koske erityisesti tätä asemakaavaa, koska tontti itsessään on osoitettu jo aiemmassa asemakaavassa.

Alueen vesi- ja viemäriverkon osalta saattaa olla tarpeita toimenpiteisiin riippuen siitä, tarkistetaanko maanalaisten johtojen aluetta.

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset on esitelty kohdassa 5.3 *aluevaraukset*.

5.5

Nimistö

Kaava-alueella sijaitsevan kadun nimi on Gäddantie. Kaava-alueelle ei muodosteta uusia katuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvovat rakentamisen osalta rakennusvalvontaviranomaiset (rakentaminen ja puusto), kunnallistekniikan osalta yhdyskuntarakentamisen valiokunta (tiet, vesi- ja viemärijohdot) ja muilta osin ympäristöviranomaiset (ympäristönsuojelu, jätehuolto).

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Mustasaaressa xx.xx.xxxxx

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Simon Weiner

Mustasaaren kunta
2026



KORSHOLM
MUSTASAARI