



Hevosniityn asemakaava

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
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
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	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Taustaselvitykset ja lähdemateriaali	2
2	TIIVISTELMÄ.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	2
2.2	Asemakaava.....	2
2.3	Asemakaavan toteutus.....	3
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Palvelut	6
3.1.5	Liikenne	6
3.1.6	Virkistys	6
3.1.7	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
3.1.8	Erityistoiminta	9
3.1.9	Tekniset palvelut ja vesihuoltopalvelut	9
3.1.10	Hulevedet	9
3.1.11	Maaperä	11
3.1.12	Happamat sulfaattimaat	11
3.1.13	Pohjavesi	14
3.1.14	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	20
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.2.1	Osalliset	20
4.2.2	Vireilletulo	21
4.2.3	Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus	21
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	23
4.3	Asemakaavan tavoitteet	23
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	25
5.1.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.2	Aluevaraukset.....	26
5.2.1	Korttelialueet	26
5.2.2	Muut alueet.....	27
5.3	Kaavan vaikutukset	28
5.3.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.3.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	29
5.3.4	Vaikutukset liikenteeseen	30
5.3.5	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	30
5.4	Kaavamerkinnät ja -määräykset	32
5.5	Nimistö.....	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1	Toteutuksen seuranta	32

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Sepänkylä
Kiinteistöt:	osittain 499-418-9-390 SANDNÄSAS osittain 499-1-9901-2 ERIKSVÄGEN osittain 499-884-1-2 UPPHÄVDA ALLMÄNNA VÄGAR osittain 499-418-2-532 VÅRBACKA
Kaavan nimi:	Hevosniityn asemakaava
Kaavan mittakaava:	1:2 000
Kaavatunnus:	499-1592/22

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnan keskustassa Sepänylässä Sepänylän tien ja Niittylähteen tien vieressä. Ydinkeskustaan on linnuntietä matkaa noin 300 metriä. Vaasan seutukeskukseen on linnuntietä matkaa noin 3,5 kilometriä. Asemakaava käsittää noin 4,3 hehtaarin alueen. Alueen likimääräinen sijainti ilmenee kuvasta 1.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on muuttaa alueen maankäyttöä ja muodostaa kaupunkimainen ja laadukas asuinalue Sepänylän osayleiskaavan aluevarausten mukaisesti. Asemakaavan tavoitteet on selostettu yksityiskohtaisemmin luvussa 4.3 Asemakaavan tavoitteet.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys, Hevosniitty, Sepänkylä 2022
3. Seurantalomake

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Kartat vesi-, viemäri-, sähkö- ja muista johdoista
- Sepänkylän kulttuuriympäristöselvitys 2014

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

23.11.2022 § 171	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti käynnistää alueen asemakaavoituksen ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
17.1.–15.2.2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
xx.xx.2026 § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa nähtäville kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx.xx.–xx.xx.2026	Kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta 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

Asemakaavan valmisteluvaiheessa selvitetään kahta eri vaihtoehtoa aluevarauksiksi ja alueen hyödyntämiseksi.

Yhdessä kaavaluonnoksessa tavoitteena on luoda miellyttävä asuinalue, jossa asukkaat viihtyvät. Tämä toteutetaan osoittamalla riittäviä viheralueita ja yhteyksiä viereisiin viheraluerakenteisiin. Asemakaavalla halutaan tukea ja kehittää lähialueen nykyisiä rakenteita sekä korottaa keskusta-alueen vetovoimaa laadukkaana ja kaupunkimaisena asuinalueena, joka tarjoaa erilaisia asumismuotoja sekä palveluja kävely- ja pyöräilyetäisyydellä.

Vuonna 2010 laadittiin diplomityö, jossa oli erilaisia skenaarioita alueen maankäytöstä. Diplomityön ja Sepänkylän osayleiskaavan 2030 aluevarauksen perusteella kaavaprosessin aikana laaditaan erilaisia maankäyttöehdotuksia, joissa on erilaisia vaihtoehtoja aluevarauksiksi ja alueen hyödyntämiseksi.

Toisessa kaavaluonnoksessa pyritään luomaan toimiva alue julkisten palveluiden rakennuksia varten. Ajatuksena on, että alueelle rakennetaan ensisijaisesti päiväkotia. Alueen keskeinen sijainti osana Sepänkylän keskustarakennetta parantaa paikallista palvelutasoa tarjoamalla päivähoitopaikkoja kävely- ja pyöräilyetäisyydellä.

Alueen kaavoituksella edistetään alueen maankäyttöä ja luodaan edellytyksiä tulomuutolle, suoraan tai epäsuoraan, valitun asemakaavaratkaisun mukaan. Alueen asemakaavoittaminen on luonnollinen tapa kehittää keskustan asutusta, ja kaavoituksella tuetaan ja kehitetään olemassa olevia rakenteita ja tieverkkoa.

2.3 Asemakaavan toteutus

Suurin osa alueesta on kunnan omistuksessa. Vain pieni alue on yksityisessä omistuksessa. Osan katualueista omistaa valtio.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen infrastruktuuri ja kunnallistekniikka on rakennettu hyväksytyn investointiohjelman mukaisesti.

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta 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 sijaitsee Sepänkylän keskustassa Sepänkyläntien ja Niittylähteentien vieressä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria.

Alue, jota asemakaavan muutos koskee, on nykyisin suurimmaksi osaksi vanhaa niittymaata joitakin pieniä metsikköjä lukuun ottamatta. Kaava-alueella on vanha tupa, jossa asutaan kesäkuukausina. Vanhalle tuvalle menee

kapea, koivujen reunustama pihatie.

Alueella on useita pieniä ojia, mutta myös yksi suuri laskuoja. Alueen korkeustasot ovat noin +5,0–6,0 m (N2000).



Kuva 2. Asemakaava-alueen likimääräinen raja.

Alue rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin, joilla on pääasiassa pientalo- ja rivitaloasutusta. Kaava-alueella on Omenalaakson virkistysreitti, joka kulkee Niittylähteentieltä länteen Juhontielle asti. Reitti on suunniteltu alueen voimassa olevan asemakaavan ohjeellisten aluevarausten pohjalta.



Kuva 3. Näkymä kaava-alueelta Kustaantien ja Aatamintien varrella sijaitsevalle asutukselle.



Kuva 4. Näkymä Sepänkyläntieltä kaava-alueelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella on laadittu luontoselvitys keväällä/kesällä 2022. Selvityksen laati Kvarken Nature and Fishing.

Selvityksessä on todettu, että kaava-alue käsittää suurimmaksi osaksi vanhaa niittymaata, jossa kasvaa pensaikkoa ja alikasvosta. Yksittäisiä suuria puita tavataan pitkin laskuojaa ja Sepänkyläntien reunaa kohti. Sepänkyläntien varrella kasvaa keltavuokkoja ja hieman kauempana jättipalsamia. Jättipalsami luokitellaan haitalliseksi vieraslajiksi, ja se pitäisi poistaa. Alueen läpi virtaa laskuoja ja joitain pienempiä, lähes kokonaan umpeenkasvaneita pelto-ojia. Alueella on joitain kivikkoisia osia, pääasiassa alueilla, joilla kasvaa suurempia puita. Muilta osin niitty on kivetön.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueelle on rakennettu leikkipuisto ja Hevosniityn–Omenalaakson virkistysreitti. Lisäksi alueella on pienehkö vanha talo. Vanhaa taloa kuvaillaan tarkemmin kaavaselostuksen luvussa 3.1.7. *Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.*

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on pientalo- ja rivitaloasutusta. Lähempänä Sepänkylän keskustaa on myös kerrostaloasutusta sekä erilaisia julkisten ja kaupallisten palvelujen rakennuksia.

3.1.4 Palvelut

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Sepänkylän keskusta, jossa on erilaisia kunnallisia ja kaupallisia palveluja: ruokakauppa, asiamiesposti, kirjasto, kampaamoja, kahvila, huoltoasema, uimahalli ja hotelli. Lisäksi kävelyetäisyydellä on päiväkoteja, alakoulu, yläkoulu ja lukio.

3.1.5 Liikenne

Kaava-alue rajautuu Niittylähteentiehen ja Sepänkyläntiehen. Sepänkyläntiellä on erillinen jalankulku- ja pyörätie. Kaava-alueella sijaitsevalle vanhalle talolle on liittymä Sepänkyläntieltä.

3.1.6 Virkistys

Voimassa olevan asemakaavan mukaan yhdelle alueelle on osoitettu VP-merkintä (puisto), mutta suurin osa alueesta on osoitettu VL-merkinnällä (lähivirkistysalue). Leikkipuisto on nimeltään Olavin leikkipuisto, ja sen lähellä on Hevosniityn-Omenalaakson virkistysreitti, jonka varrella on myös senioreiden ulkoliikuntapaikka. Alueen läheltä löytyy myös kaksi kuntosalia ja uimahalli.



Kuva 5. Olavin leikkipuisto virkistysreitin varrella.



Kuva 6. Osa virkistysreitistä Sepänkyläntieltä kuvattuna.

3.1.7

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei sijaitse seudullisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurialueella eikä valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä. Lähin maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on Vaasan Asevelikylä, joka sijaitsee noin 1,5 kilometriä kaava-alueesta lounaaseen.

Kaava-alueella sijaitseva vanha talo on 1800-luvun lopulta peräisin oleva mäkitupa, joka sisältyy Sepänkylän kulttuuriympäristöselvitykseen vuodelta 2014. Mäkitupa ja kaksi pienempää varistorakennusta muodostavat osan 1800-luvun maatilasta "Bennusis". Mäkitupa on arvioitu hyvin säilyneeksi. Maatilakokonaisuuteen kuuluu uusi päärakennus sekä 1910-luvulla rakennettu ulkorakennus, johon on tehty lisärakennus 1950-luvulla (kaava-alueen rajauksen ulkopuolella). Joskin tilan päärakennus on korvattu uudella asuinrakennuksella, se edustaa kokonaisuudessaan kansallisella tasolla ainutkertaista pohjalaista talonpoikaiskulttuuria. Se muodostaa yhdessä hyvin säilyneen mäkituvan ja nykyisin harvinaisen niittymaiseman kanssa kokonaisuuden, joka todistaa agraariyhteiskunnan yhteiskuntarakenteesta. Ulkorakennuksella (kaava-alueen rajauksen ulkopuolella) ja mäkitupakokonaisuudella on vahva maisemallinen arvo.

Kulttuuriympäristöselvityksessä on ehdotettu, että kokonaisuudelle osoitetaan /s-merkintä: *Alue, jonka ympäristö säilytetään sen kulttuurihistoriallisten arvojen takia. Alueella suoritettavien korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöiden tulee olla sellaisia, että sen historiallinen luonne säilyy. Toimenpiteet tulee harkita huolella ja sovittaa siten, että ne ilmiasultaan alistuu alueen historialliselle luonteelle. Alueen topografia tulee säilyttää. Päälystämättömiä teitä ei saa päälystää.*

Kulttuuriympäristöselvityksessä on ehdotettu, että mäkituvalle osoitetaan sr-3-merkintä: *Rakennus, jolla on korkea kulttuurihistoriallinen arvo. Suoritettavien toimenpiteiden tulee tukea rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa ja sopia sen historialliseen luonteeseen. Jos rakennuksessa on suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on pyrittävä ennallistaviin toimenpiteisiin. Ei saa purkaa ilman erityisen pakottavaa syytä.*

Kahdelle vanhalle varastorakennukselle on ehdotettu sr-4-merkintää: *Rakennus, jolla on kulttuurihistoriallinen arvo. Suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu säilyy. Ei saa purkaa ilman erityisen pakottavaa syytä.*

Sepänkylän osayleiskaavassa maatilakokonaisuudella on merkintä *kyläkuvallisesti arvokas alue (sk).*



Kuva 7. Ilmakuva maatilakokonaisuudesta.



Kuva 8. Vanha mäkitupa kaava-alueella.



Kuva 9. Mäkituvalle johtava liittymä Sepänkyläntieltä kuvattuna.

Vanhaa mäkitupaa ympäröivä maisema ei ole muuttunut merkittävästi kulttuuriympäristöselvityksen laatimisen eli vuoden 2014 jälkeen. Selvityksen tiedot täsmäävät hyvin nykytilanteeseen. Vanhaa mäkitupaa käytetään vapaa-ajan asuntona kesäkuukausina.

Alueella ei tiettävästi ole muinaisjäännöksiä tai muinaismuistoja.

3.1.8 Erityistoiminta

Kaava-alueesta noin 0,2 kilometrin päässä on huoltoasema. Mitään muuta erityistoimintaa ei ole kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

3.1.9 Tekniset palvelut ja vesihuoltopalvelut

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta on 10.10.2018 § 176 vahvistanut Mustasaaren vesijohto- ja viemäriverkon toiminta-alueet. Kyseinen alue sijaitsee vesijohtoverkon toiminta-alueella ja viemäriverkon toiminta-alueella.

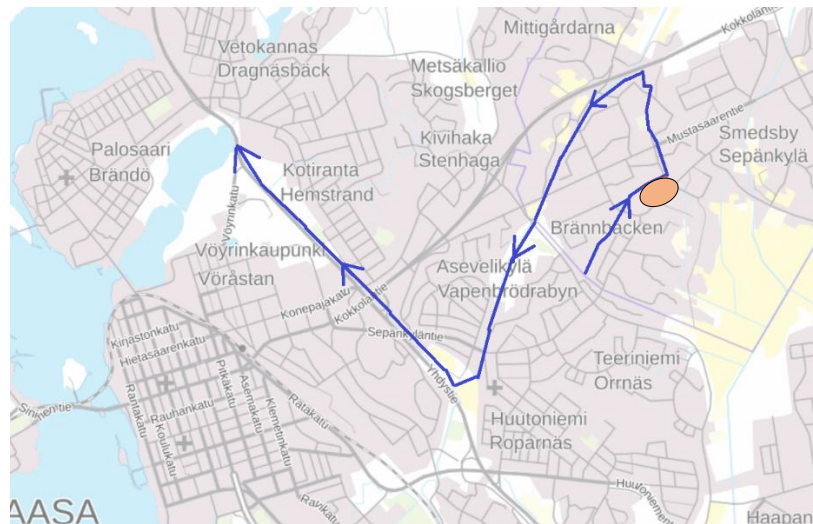
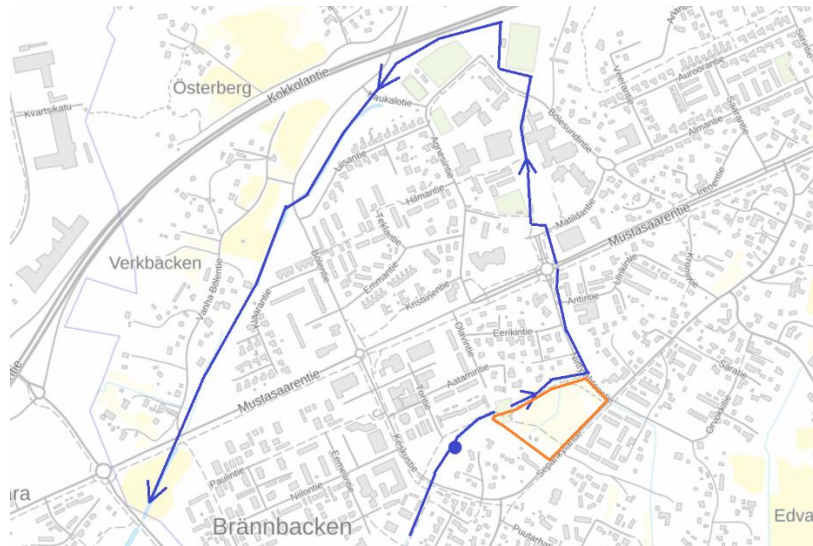
3.1.10 Hulevedet

Kaava-alueella on suuri laskuoja, joka virtaa koko Hevosniityn–Omenalaakson virkistysreitin poikki. Laskuoja johtaa asemakaavoitettujen alueiden hulevedet nyt asemakaavoitettavana olevan alueen kautta eteenpäin.

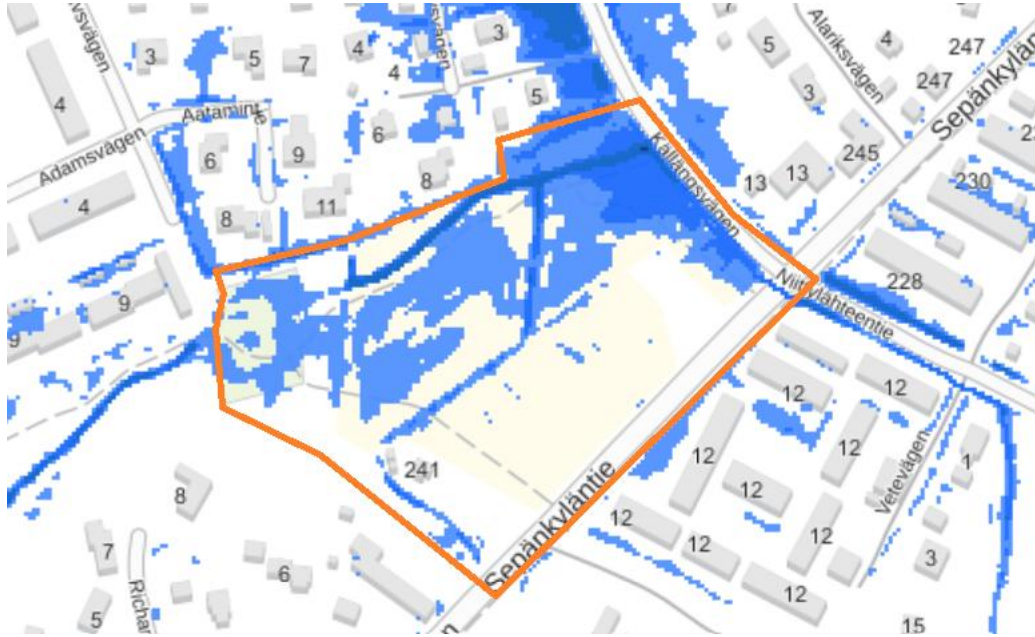
Aivan asemakaava-alueen lounaispuolella on hulevesiallas, joka hidastaa hulevesien virtausta alueen poikki. Hulevesiallas on rakennettu virkistysreitintä yhteyteen osaksi puisto- ja viheraluerakennetta.

Kaava-alueen koillisosa on alueen alavin osa. Tämä näkyy myös yleispiirteisessä hulevesitulvakartassa (kuva 12), jossa vedenkorkeus on rankkasateella suurin kyseisessä osassa kaava-aluetta.

Hulevedet virtaavat alueelta pohjoiseen ja yhdistyvät lopulta ojitusyhtymän *Dränering av Långviken samt rensning av Stocksunds diket* (1661aVa1) ojastoon. Sieltä vedet virtaavat ensin etelään ja kääntyvät sitten luoteeseen, Yhdystien suuntaisesti. Purkupaikkana on lopulta Onkilahti Vaasan kaupungin puolella.



Kuvat 10–11. Hulevesien virtaussuunta kaava-alueelta.



Kuva 12. Ote Tulvakeskuksen karttapalvelusta: yleispiirteinen hulevesitulvakartta 2024. Kartta havainnollistaa vedenkorkeutta, kun sademäärä on 52 mm tunnissa.

3.1.11 Maaperä

Alueen maaperä koostuu suurimmaksi osaksi liejusavesta (LjSa) ja pieneltä osin sora- ja hiekkamoreenista (Sr ja Mr).



Kuva 13. Ote Geologisen tutkimuskeskuksen maaperäkartasta.

3.1.12 Happamat sulfaattimaat

Happamia sulfaattimaita esiintyy Suomen etelä- ja länsirannikolla ja erityisesti Kristiinankaupungin ja Oulun välisellä alueella. Happamilla sulfaattimailla tarkoitetaan maaperässä esiintyviä rikkipitoisia kerrostumia, joista hapettumisen

myötä vapautuu metalleja maaperään ja vesistöihin. Happamat sulfaattimaat sisältävät savea, silttiä tai hietaa ja ovat usein myös liejuisia. Hapettomassa tilassa pohjavesitason alapuolella sulfidikerrostuma ei aiheuta vahinkoa ympäristölle, ja siksi näistä kerrostumista käytetään nimitystä potentiaaliset happamat sulfaattimaat. Maankohoamisen ja maankäytössä tapahtuvien muutosten (kaivutyöt, alueiden kuivatus jne.) takia pohjaveden pinta laskee, ja kyseiset kerrokset altistuvat hapelle ja siten happamoitumiselle, mikä tekee niistä happamia sulfaattimaita. Sulfiitin hapettuessa maaperään muodostuu syövyttävää rikkihappoa, joka puolestaan happamoittaa valumavesiä, irrottaa maaperässä olevia metalleja, jotka ovat vesistöihin päästessään myrkyllisiä vesiorganismeille ja luovat haitallisen korroosioilmiön teräs- ja betonirakenteissa.

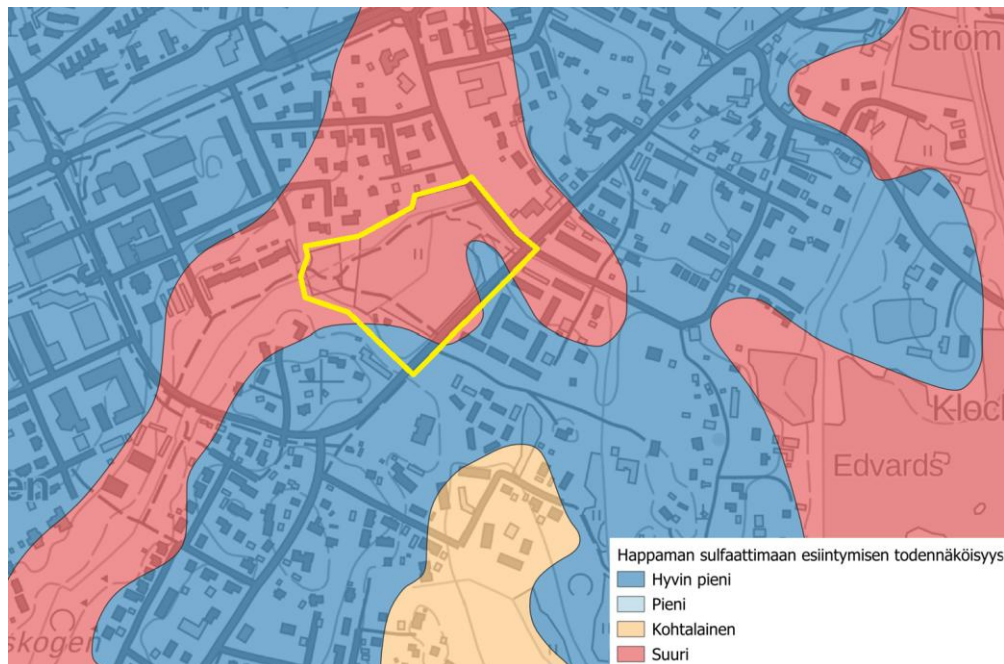
Geologian tutkimuskeskuksen happamien sulfaattimaiden karttapalvelussa on kolme happamien sulfaattimaiden esiintymien kartoituspistettä noin 0,9–1,0 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Kartoitustuloksista ilmenee, että happamia sulfaattimaita esiintyy kaikissa kartoituspisteissä (punaiset pisteet) ja että happamia sulfaattimaita on havaittu 0,0–1,0 metrin syvyydessä maanpinnasta.



Kuva 14. Ote Geologian tutkimuskeskuksen karttapalvelusta; happamien sulfaattimaiden kolme kartoituspistettä kaava-alueen läheisyydessä ilmenevät otteesta.

Geologian tutkimuskeskus on luonut ennakkotulkintakartan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä eri alueilla. Kartan perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri suurimmassa osassa kyseistä aluetta.

Maaperän happamoitumisen vaikutusten torjunnassa olennaista on olla tietoinen potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymisestä. Kun happamien sulfaattimaiden aiheuttamat riskit otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa, todennäköisyys kohteeseen sopivien ratkaisujen löytämiseksi on suurempi, ja siten vältetään odottamattomat ja kalliit yllätykset.



Kuva 15. Ote Geologian tutkimuskeskuksen happamien sulfaattimaiden esiintymistä koskevasta ennakkotulkintakartasta.

Kaivettuja happamia sulfaattimaita ei sellaisenaan luokitella pilaantuneiksi maa-aineksiksi tai jätteeksi, vaan ne ovat rinnastettavissa mihin tahansa kaivettavaan maa-ainekseen ja niiden hyötykäyttö tapahtuu lähtökohtaisesti samoja kriteerejä noudattaen. Kuitenkin happamien sulfaattimaiden hapontuottokyvyn vuoksi niiden käsittelystä, välivarastoinnista tai loppusijoittamisesta voi aiheutua ylimääräistä kuormitusta ympäristöön tai vesistöön, jolloin niiden käsittely voi vaatia ympäristöluvan.

Nykylainsäädäntö ei ota selkeästi kantaa happamien sulfaattimaiden huomioimiseen rakentamishankkeissa. Jokaista toiminnanharjoittajaa ohjaa kuitenkin ympäristönsuojelulain selvilläolovelvollisuus toimintansa ympäristövaikutuksista, ympäristöriskeistä ja niiden hallinnasta sekä haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista (ympäristönsuojelulaki 6. §). Selvilläolovelvollisuuden lisäksi määrätään myös velvollisuudesta ehkäistä ja rajoittaa ympäristön pilaantumista (ympäristönsuojelulaki 7. §). Mikäli toiminnasta voi aiheutua vaikutuksia, luvanvaraisuus tulee harkittavaksi.

Massojen käsittelyllä tarkoitetaan happamien sulfaattimaiden yhteydessä massojen neutralointia, joka tehdään kaupallisilla kalkkituotteilla. Kalkituksen tarkoituksena on muuttaa aineksen kemiallisia ominaisuuksia siten, että sillä vähennetään materiaalista ympäristölle ja terveydelle aiheutuvia haittoja tai vaaroja. Mikäli neutralointiin käytetään jätteeksi luokiteltuja materiaaleja kuten lentotuhkaa, on ympäristölupakäsittely toistaiseksi vielä tarpeen.

Kaivettujen happamien sulfaattimaiden loppusijoittamisen vaihtoehtoja ovat hyödyntäminen täyttömateriaalina maisema- ja meluvallirakenteissa tai peltomassana sekä loppusijoittaminen maankaatopaikalle. Turvallinen sijoittaminen edellyttää joko neutralointia tai suojarakenteita sekä usein tarkkailua ja tarkoituksenmukaisuutta osoittavaa suunnittelua. Näin ollen happamien sulfaattimaiden hyödyntäminen maisema- ja meluvallirakenteissa edellyttää ympäristölupaa. Sijoittaminen maankaatopaikalle toteutetaan maankaatopaikan ympäristöluvan ehtojen mukaisesti.

3.1.13 Pohjavesi

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on Sepänkylän-Kappelinmäen pohjavesialue (1049951, 1-luokka), joka sijaitsee noin 1,5 kilometriä kaava-alueelta itään.

3.1.14 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Mustasaaren kunta, yksi yksityishenkilö ja Suomen valtio (osa katualueesta).

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 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava on koko maakunnan kattava kokonaismaakuntakaava, joka käsittelee kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja alueidenkäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet.

Maakuntahallituksen päätöksen mukaan ensisijaisesti päivitetään energiahuolto ja kiviaineshuolto.

Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kokouksessaan 7.4.2025. Maakuntahallitus päätti 23.6.2025, että maakuntakaava tulee alueidenkäyttölain 201. §:n nojalla voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Pohjanmaan liitto on ilmoittanut kuulutuksella 2.7.2025, että maakuntakaava 2050 tulee voimaan. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa näin ollen Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 kokonaan.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 on seuraavat aluevaraukset kyseisellä asemakaava-alueella tai sen välittömässä yhteydessä:

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Vaasan kaupunki lähitaajamineen ja kaupungin läheiset maaseutualueet. Rajaukseen sisältyvät myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat.

Suunnittelumääräys: Vaasaa tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen.

Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena tutkimuksen ja koulutuksen sekä innovaatio- ja yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin.

Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhyke

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan ja Seinäjoen kaupunkiseutujen työssäkäyntialueisiin perustuva liikennevyöhyke. Suunnittelumääräys: Vyöhykettä tulee kehittää kestävää pendelöintiä edistään. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota toimivien matka- ja kuljetusketjujen ja niiden solmukohtien sekä joukkoliikenteen että kävelyn ja pyöräilyn kehittämiseen.

Merenkurkun laivaliikenne sekä lento- ja junayhteydet tulee turvata. Vaasan sataman, Vaasan lentoaseman ja Vaasan matkakeskuksen sekä Laihian liityntäaseman liityntäliikennettä ja saavutettavuutta tulee kehittää.

Taajamatoimintojen alue (A)

Merkinnän kuvaus: Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille.

Suunnittelumääräys: Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä sekä kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Keskustatoimintojen alue (c)

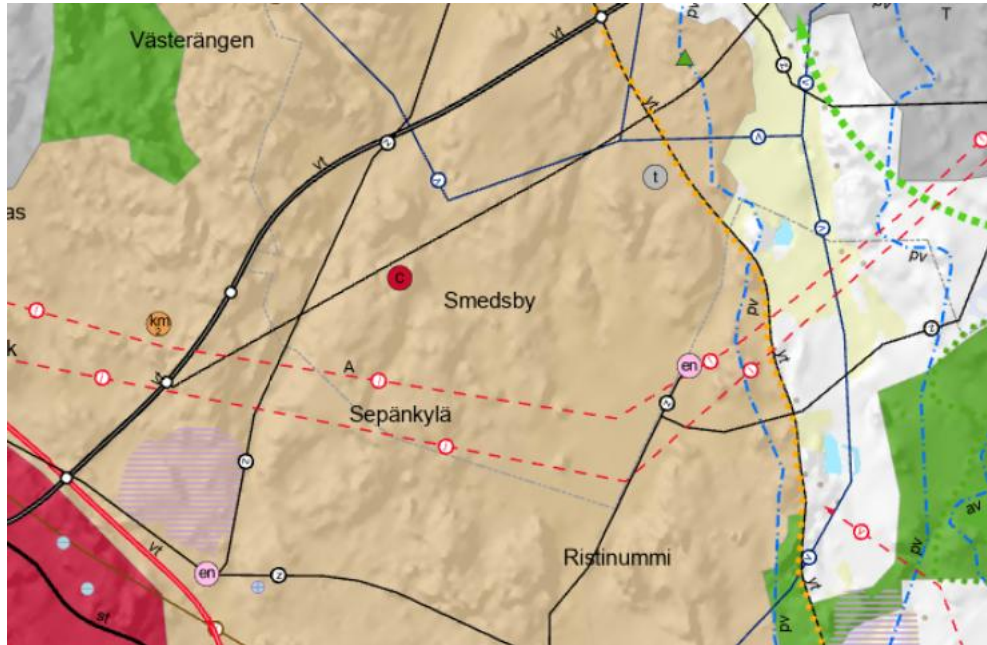
Merkinnän kuvaus: Kohdemerkinnällä osoitetaan kuntakeskukset ja kaupunkikeskustat (paitsi Vaasa ja Pietarsaari). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset elinvoimaisen ja monipuolisen keskustan kehittymiselle. Siirtymäalueeseen keskustatoimintojen alueen ja muun taajaman välillä tulee kiinnittää huomiota. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon paikan luonne, taajamakuva sekä kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Viheralueille, joilla on suuri arvo virkistykselle ja/tai taajamaympäristölle, ei tule rakentaa. Lähivirkistysalueiden riittävyys on turvattava. Kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Keskustatoimintojen alueen rajausta tulee selvittää ja osoittaa kuntakaavoituksen yhteydessä.

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Vaasan ja Kokkola-Pietarsaaren lentoasemien lentoturvallisuuden edellyttämät estevapaat vyöhykkeet.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeellä rakennusten, rakenteiden ja laitteiden sekä kasvavan puuston ja muun kasvillisuuden suurin sallittu korkeus vaihtelee sijainnista riippuen. Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida ilmailulain 158. §:n vaatimukset.

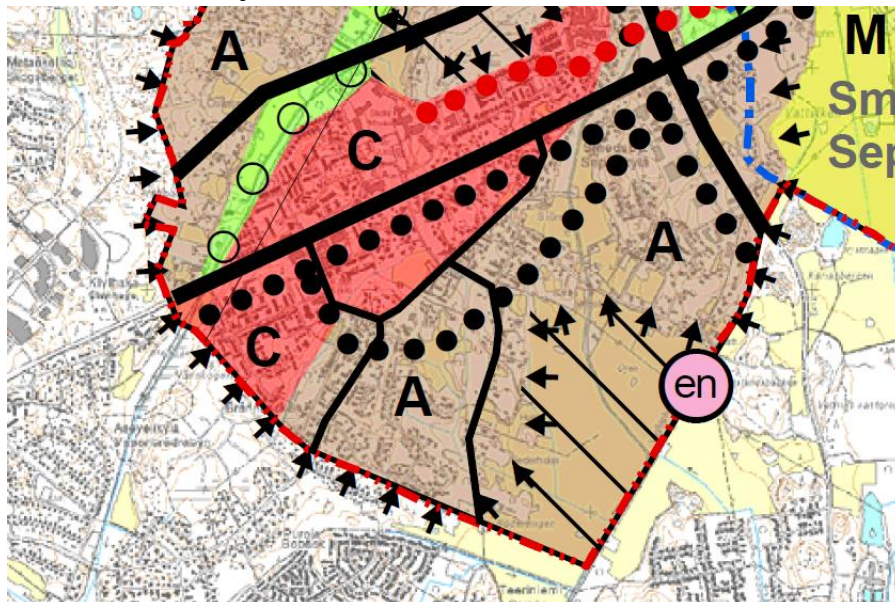


Kuva 16. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Strateginen yleiskaava

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

Strategisessa yleiskaavassa kyseinen asemakaava-alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C).

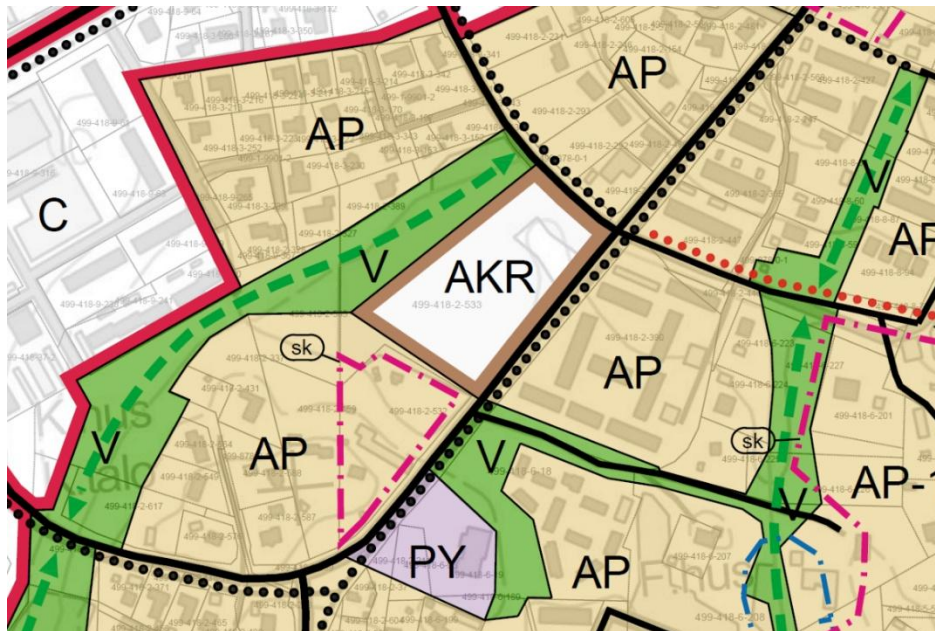


Kuva 17. Ote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60. Kaava tuli voimaan 15.12.2017. Osayleiskaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu kerros- ja rivitalovaltainen alue (AKR), pientalovaltainen alue (AP), kyläkuvan

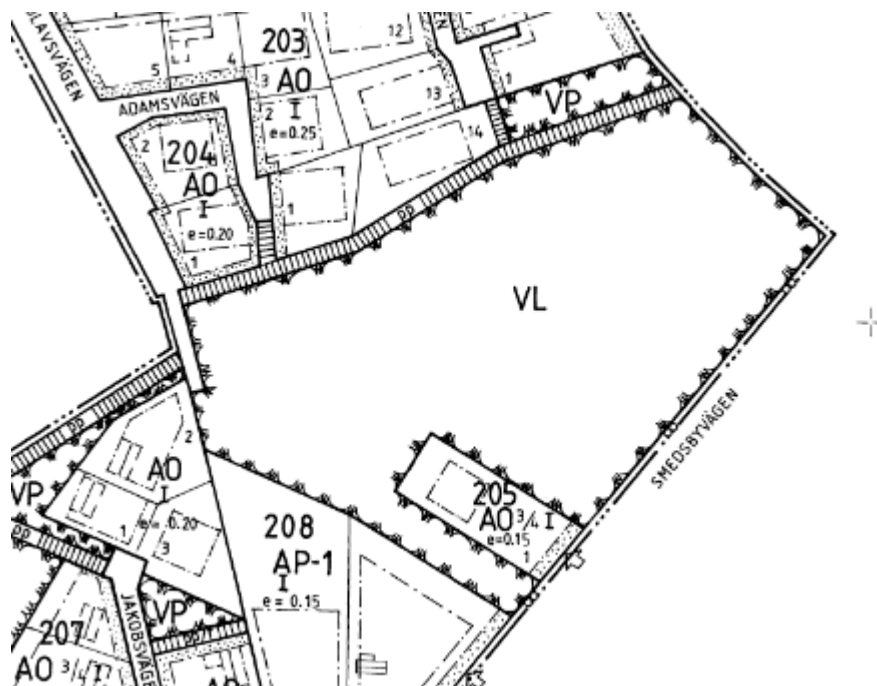
kannalta arvokas alue (sk), virkistysalue (V), jossa on viheryhteystarve, paikallinen kokoojatie sekä kevyen liikenteen reitti.



Kuva 18. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava vahvistettiin 14.2.1985 lääninhallituksen päätöksellä B-641. Kaava koskee kortteleita 201–205, 207 ja 208. Asemakaavassa kyseisellä alueella on seuraavat aluevaraukset: lähivirkistysalue (VL), puisto (VP), erillispientalojen korttelialue (AO) ja kevyen liikenteen käyttöön varattu tie (pp) sekä katuja (rakennuskaavateitä).



Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Diplomityö

Kaava-aluetta varten tehtiin vuonna 2010 diplomityö Tulevaisuuden Sepänkylä -runkosuunnitelman laatimisen yhteydessä. Runkosuunnitelma laadittiin Mustasaarentietä ympäröivistä kortteleista. Diplomityössä laadittiin alueen maankäyttöä varten kolme eri vaihtoehtoa. Alueen tulevan maankäytön vaihtoehdoissa on esitetty eri skenaarioita rivitaloista ja enintään kaksikerroksisista omatonttisista paritaloista 2–4-kerroksisiin kerrostaloihin. Kaikissa ehdotuksissa on kiinnitetty huomiota viheralueiden ja puistojen merkitykseen.



Kuva 20. Konseptimallin ”kyläkortteli” mukainen kuva alueesta.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2 000. Pohjakarttaa on täydennetty syksyllä 2025. Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm on hyväksynyt täydennetyn pohjakartan 8.12.2025.

Luontoselvitys

Alueella on laadittu luontoselvitys keväällä/kesällä 2022. Selvityksen laati Kvarken Nature and Fishing. Kartoitustyö sisälsi alueen luontotyyppien, pesimälintujen, lepakoiden, liito-oravan, viitasammakon ja putkilokasvien kartoitukset.

Kulttuuriympäristöselvitys

Sepänkylän osayleiskaavan 2030 laatimisen yhteydessä tehtiin myös Sepänkylän kulttuuriympäristöselvitys vuonna 2014. Kaava-alueella on vanha talo, joka sisältyy kulttuuriympäristöselvitykseen. Vanhaa taloa kuvaillaan tarkemmin kaavaselostuksen luvussa 3.1.7. *Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.*

Rakennusjärjestys

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

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristön-suojelumääräykset

Mustasaaren kunnanvaltuusto hyväksyi ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60, ja määräykset tulivat voimaan 3.11.2014.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Mustasaaren kunta osti vuonna 2018 maa-alueen nyt kyseessä olevaa aluetta varten tarkoituksenaan muuttaa sen asemakaavaa Sepänkylän osayleiskaavassa 2030 osoitetun maankäytön mukaiseksi. Kaavan valmistelu on käynnistynyt vuonna 2022.

Hevosniityn asemakaavan laatiminen on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2022–2026, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 25.10.2021 § 118, sekä kaavoituskatsauksessa 2022, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 16.2.2022 § 21.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen valiokunta
 - rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
 - sivistysvaliokunta
 - nuorisovaltuusto
 - vanhusneuvosto
 - vammaisneuvosto
 - elinkeinoneuvosto
- muut viranomaiset
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo

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

4.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaaari.fi ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.1.–15.2.2023. Nähtävilläolon aikana jätettiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide. Pohjanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mutta perehtyy mielellään seuraaviin suunnitteluvaiheisiin.

Etelä-Pohjanmaan ely-keskus totesi lausunnossaan, että hankealue rajoittuu lounaassa kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk), joka perustuu Sepänkylän osayleiskaavan yhteydessä laadittuun selvitykseen (Sepänkylän kulttuuriympäristöselvitys 2014). Kaavaprosessissa tulee ottaa huomioon sekä tarkastella ja arvioida hankkeen vaikutukset tähän arvokkaaseen alueeseen. Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa huomioida hulevesien käsittely sekä myös happamien sulfaattimaiden esiintyminen. Ely-keskus ehdottaa, että kaavamääräyksissä otettaisiin kantaa rakennustapaan ja vaihtoehtoisten energiaratkaisujen toteutukseen.

Pohjanmaan museo totesi lausunnossaan, että Sepänkylän osayleiskaavan 2030 laatimisen yhteydessä tehtiin Sepänkylän kulttuuriympäristöselvitys 2014. Selvityksen mukaan rakennuskanta osoitteissa Sepänkyläntie 239 ja 241 muodostaa vanhan maatilakokonaisuuden, jota kutsutaan nimellä ”Bennusis”. Kokonaisuuteen sisältyy ulkorakennus, purettu maatalo, aitta sekä mäkitupa ja siihen kuuluva pieni aitta ja ulkorakennus. Vanha maatalo on korvattu uudella, joka on rakennettu samalle paikalle. Selvityksessä kokonaisuutta arvioidaan seuraavasti: *Joskin tilan päärakennus on korvattu uudella asuinrakennuksella, se edustaa kokonaisuudessaan kansallisella tasolla ainutkertaista pohjalaista talonpoikaiskulttuuria. Se muodostaa yhdessä hyvin säilyneen mäkituvan ja nykyisin harvinaisen niittymaiseman kanssa kokonaisuuden, joka todistaa agraariyhteiskunnan yhteiskuntarakenteesta. Ulkorakennuksella ja mäkitupakokonaisuudella on vahva maisemallinen arvo.* Selvityksessä kokonaisuudelle ehdotetaan kaavamääräystä /s, mäkituvalle/asuintalolle suojelumerkintää sr-3 ja ulkorakennukselle ja aitalle merkintää sr-4.

Nyt kyseessä olevan asemaakaavan rajauksella osayleiskaavan sk-alue jaetaan kahteen osaan, ja rajaukseen sisältyy vain pieni asuintalo ulkorakennuksineen ja aittoineen osoitteessa Sepänkyläntie 241. Kulttuuriympäristöselvityksen vuodelta 2014 olevat tiedot tulisi päivittää asemakaavoituksen yhteydessä, jotta ne vastaavat tämänhetkistä tilannetta ja jotta niitä voidaan käyttää sk-alueen rakennuskokonaisuuden sopivan suojelutason määrittämisen perusteena.

Rakennuslautakunta hyväksyi lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja nosti esiin seuraavia asioita. Sepänkylälle kokonaisuutena on äärimmäisen tärkeää, että alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota sekä laadukkaaseen asumiseen ja virkistykseen että siihen, että alue sitoo Sepänkylän nykyisen keskustan viereisiin asemakaavoitettuihin asuinalueisiin. Alueelle on tärkeää myös hyvät liikenneratkaisut uusia asukkaita ja nykyisiä ympäröiviä asuinalueita ajatellen. Alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä ei saa tehdä uuden alueen virkistysmahdollisuuksien ja viihtyvyyden kustannuksella. Alue on alavaa, ja alueen toteuttamisen kannalta on tärkeää suunnitella myös pintavesien johtaminen ja hulevesihuolto.

Sivistysvaliokunta huomautti lausunnossaan, että alueella saattaa olla vaikutusta sivistyspalvelujen toimintaan. Koska asuntojen määrä Sepänkylän-Bölen alueella kasvaa ja varhaiskasvatustoimintaa järjestetään tällä hetkellä tiloissa, joita ei ole suunniteltu varhaiskasvatukselle, tulisi Sepänkylän-Bölen alueelta varata tontti päiväkotia varten. Tontille tulisi mahtua päiväkotia, jossa on noin 8 ryhmää. Sepänkylän-Bölen alueella ei ole tällä hetkellä isompia tontteja tai alueita, joille voisi tulevaisuudessa rakentaa päiväkodin.

Vanhusneuvosto tuki lausunnossaan suunnitelmia pari-, rivi- ja pientaloalueesta viherympäristössä. Vanhusneuvosto ehdotti myös, että Fastighets Ab Korsholms Bostäder menee hankkeeseen mukaan ja rakentaa asuntoja vuokrattavaksi.

Vammaisneuvosto hyväksyi lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Telia Finland Oyj totesi lausunnossaan, että sillä ei ole kaapeleita asemakaava-alueella, mutta se on kiinnostunut asentamaan valmisputkitusta uusille kerrostaloille alueen rakentamisen yhteydessä. Yhtiö pyysi olemaan hyvissä ajoin yhteydessä ennen kuin aluetta aletaan rakentamaan.

Yksityishenkilö ehdotti mielipiteessään, että asemakaavoituksen yhteydessä voitaisiin samalla kaavoittaa myös vireinen alue, jolla hänen talonsa sijaitsee. Yksityishenkilön kiinteistön vieressä on laaja katualue, ja katualueella on nurmikkoa ja istutettu pensasaita. Yksityishenkilö toivoo, että tiealuetta kavennettaisiin ja tonttia suurennettaisiin. Se mahdollistaisi autokatoksen rakentamisen katualuetta vasten. Kyseisellä alueella on ollut autokatos vuosina 1997–2016, mutta se jouduttiin purkamaan, koska se oli osittain katualueella.

Valmisteluvaihe: Kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta on ollut nähtävillä xx.–xx.xx.xxxx. Kaavaluonnoksista saatiin lausunnot xxxx. Lisäksi saatiin xxx mielipidettä. Yhteenveto kaavaluonnoksista saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastine-ehdotukset ovat kaavaselostuksen liitteenä xx.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.–xx.xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot xxxx. Lisäksi saatiin xxxx muistutusta. Viranomaisneuvottelu järjestettiin xx.xx.xxxx. / Viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi. Yhteenveto kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä niiden vastine-ehdotukset ovat kaavaselostuksen liitteenä xx.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksista ja kaavaehdotuksesta.

Vaihtoehtoisia asemakaavaluonnoksia laadittaessa on käyty keskusteluja kunnan sivistyspalvelujen, vesihuoltolaitoksen ja teknisten palvelujen kanssa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellyn asemakaavan tavoitteena on luoda miellyttävä asuinalue, jossa asukkaat viihtyvät. Tämä toteutetaan osoittamalla riittäviä viheralueita ja yhteyksiä viereisiin viheraluerakenteisiin. Asemakaavalla halutaan tukea ja kehittää lähialueen nykyisiä rakenteita sekä korottaa keskusta-alueen vetovoimaa laadukkaana ja kaupunkimaisena asuinalueena, joka tarjoaa erilaisia asumismuotoja sekä palveluja kävely- ja pyöräilyetäisyydellä. Kaavaprosessin aikana selvitetään myös mahdollisuudet varata kaava-alueelle palstaviljelyalue.

Kaavaprosessin aikana kehitetään diplomityön skenaarioihin ja Sepänkylän osayleiskaavaan 2030 pohjautuvia ehdotuksia maankäytöstä ja tehdään aluevarauksia ja alueen tehokkuuslukua koskevia ehdotuksia.

Kaavoituksen valmisteluvaiheessa kunnan sivistyspalvelujen kanssa on pidetty työkokous lausunnosta, jonka sivistysvaliokunta jätti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Keskustelut ovat johtaneet siihen, että asemakaavaprosessissa selvitetään vaihtoehtoista tavoitetta. Vaihtoehtoisena tavoitteena on selvittää, voidaanko alue varata julkisia lähipalveluja ja sivistyspalvelujen toimintaa varten. Vaihtoehtoinen tavoite poikkeaa Sepänkylän osayleiskaavassa 2030 osoitetusta aluevarauksesta, mutta tavoitetta tukevat alueen strateginen sijainti nykyisten kokoojateiden vieressä ja hyvät liikenneyhteydet. Alue rajautuu lisäksi Sepänkylän osayleiskaavassa varattuun keskustatoimintojen alueeseen (C). Tavoitteen mahdollinen toteuttaminen nostaa kunnan ydinkeskustan palvelutasoa.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan luonnosvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoista asemakaavaa. Kaava-alueen rajausta ei ole laajennettu yksityishenkilöltä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saadun toiveen mukaisesti. Asemakaavan mahdollinen muuttaminen maanomistajan tontin osalta tulisi tehdä erillisen asemakaavanmuutoksen kautta.

Kaavaluonnoksia laadittaessa on myös selvitetty mahdollisuudet varata kaava-alueelle palstaviljelyalue. Tältä osin asetettuja tavoitteita ei kuitenkaan voida täyttää. Alueella ei ole paikkaa, joka soveltuisi yleiseksi palstaviljelyalueeksi pysäköintialueineen. Palstaviljelyalue voitaisiin hyvin sijoittaa alueelle, joka ei sijaitse yhtä keskeisellä paikalla kuin nyt kaavoitettavana oleva alue ja jossa olisi riittävästi pinta-alaa palstaviljelyalueen kehittämiseen.

Se, miten asemakaavaluonnokset eroavat toisistaan, esitellään jäljempänä.

Kerrostalokorttelin kaavaluonnos

Kaavaluonnokseen on varattu asuinkerrostalojen korttelialue (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), asuinpientalojen korttelialue (AP), erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO-5/s), ja puisto (VP). Puistoalueella on Hevosniityn–Omenalaakson virkistysreitti ja Olavin leikkipuisto. Alueelle on liittymä Sepänkyläntieltä.

Kaava-alueella oleva vanha talo on varattu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO-5/s). Vanhalla mäkituvalla on maisemallista arvoa, ja se on osa vanhan Sepänkylän agraariyhteiskunnan asutusta Sepänkyläntien varrella.

Kerrostalokortteli perustuu Sepänkylän osayleiskaavaan 2030 ja asemakaavalle alun perin asetettuihin tavoitteisiin.

Päiväkotikorttelin kaavaluonnos

Kaavaluonnokseen on varattu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu päiväkodeille tai sosiaalipalveluille (YL). Lisäksi luonnokseen on varattu erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO-5/s), ja puisto (VP). Puistoalueella on Hevosniityn–Omenalaakson virkistysreitti ja Olavin leikkipuisto. Alueelle on liittymä Niittylähteentieltä.

Kaava-alueella oleva vanha talo on varattu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO-5/s). Vanhalla mäkituvalla on maisemallista arvoa, ja se on osa vanhan Sepänkylän agraariyhteiskunnan asutusta Sepänkyläntien varrella.

Päiväkotikortteli ei varsinaisesti perustu Sepänkylän osayleiskaavaan 2030 eikä asemakaavalle alun perin asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaluonnos saa kuitenkin

tukea siitä, että alue sijaitsee strategisesti lähellä kuntakeskusta ja osayleiskaavassa osoitettuja keskustatoimintojen alueita (C).

Vaihtoehtoiset kaavaluonnokset ovat hyvin samanlaisia kokonaistehokkuuden ja viheralueiden osuuden kannalta. Kaavaluonnosten tehokkuusluvut ja viheralueiden osuudet, kun laskelmissa ei ole huomioitu nykyisiä katuja eli Sepänkyläntietä ja Niittylähteentietä:

Kerrostalokortteli:

Tehokkuusluku = ~0,22

Viheralueiden osuus noin 46 %

Päiväkotikortteli:

Tehokkuusluku = ~0,21

Viheralueiden osuus noin 45 %



Kuvat 21–22. Kaavaluonnos kerrostalokorttelista ja kaavaluonnos päiväkotikorttelista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Vaihtoehtoisissa asemakaavaluonnoksissa on asuinkerrostalojen korttelialue (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), asuinpientalojen korttelialue (AP), erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO-5/s), ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Lisäksi kaavaluonnoksissa on puisto (VP) ja katuja.

5.1.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaan asemakaavoituksessa ei ole tarpeen huomioida erityisiä suosituksia.

Hulevesien imeytyminen ja viivytys tonteilla on varmistettava. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää tekemällä piha- ja pysäköintialueille läpäiseviä pintoja ja yhtenäisiä istutusalueita tai muulla vastaavalla ratkaisulla.

Viheralueiden osuus koko kaava-alueesta (nykyisiä katualueita lukuun ottamatta) on noin 45–46 prosenttia, mikä edistää myös tehokkaasti hulevesien imeytymistä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kerrostalokorttelin kaavaluonnos

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueeksi on varattu kaksi tonttia, tontit 2–3 korttelissa 205a. Rakennusoikeudeksi on osoitettu 3 000 k-m² ja 1 500 k-m², ja tonteille voidaan rakentaa nelikerroksisia kerrostaloja. Tonttien pinta-alat ovat 0,4528 hehtaaria ja 0,2379 hehtaaria, joten niiden yhteispinta-ala on 0,6907 hehtaaria.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi on varattu tontti 1 korttelissa 205a. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,30$, ja ehdottomasti käytettävä kerrosluku on 2. Tontin pinta-ala on 0,3185 hehtaaria, joten rakennusoikeus on 956 k-m².

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Asuinpientalojen korttelialueeksi on varattu kaksi tonttia, tontit 1–2 korttelissa 205b. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,35$, ja ehdottomasti käytettävä kerrosluku on 2. Tonttien yhteispinta-ala on 0,5671 hehtaaria, joten kokonaisrakennusoikeus on 1 985 k-m².

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

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisen talon, joka noudattaa kulttuuriympäristölle perinteistä tyyliä. Erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään, on varattu tontti 1 korttelissa 205. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,15$, ja kerrosluku on $1\frac{3}{4}$. Tontin pinta-ala on 0,2325 hehtaaria, joten rakennusoikeus on 349 k-m². Tontilla on vanha talo ja siihen kuuluvia pieniä piharakennuksia.

Korttelialueisiin liittyvät tarkemmat määräykset esimerkiksi rakennusten muotoilusta ja väriyksestä, pysäköinnistä ja istutuksista on ilmoitettu yleisissä kaavamääräyksissä.

Päiväkotikorttelin kaavaluonnos

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Tarkoitettu päiväkodeille tai sosiaalipalveluille.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi on varattu tontti 1 korttelissa

205a. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,40$. Tontin pinta-ala on 1,7691 hehtaaria.

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

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisen talon, joka noudattaa kulttuuriympäristölle perinteistä tyyliä. Erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään, on varattu tontti 1 korttelissa 205. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,15$, ja kerrosluku on $1\frac{3}{4}$. Tontin pinta-ala on 0,2325 hehtaaria, joten rakennusoikeus on 349 k-m². Tontilla on vanha talo ja siihen kuuluvia pieniä piharakennuksia.

Korttelialueisiin liittyvät tarkemmat määräykset esimerkiksi rakennusten muotoilusta ja väryksestä, pysäköinnistä ja istutuksista on ilmoitettu yleisissä kaavamääräyksissä.

5.2.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Alueelle saa sijoittaa alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia, enintään 10 m²:n suuruisia rakenteita ja laitteita. Ne tulisi sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Molempiin kaavaluonnoksiin on varattu yhtenäinen puistoalue. Puistoalueella on nykyinen Hevosniityn–Omenalaakson virkistysreitti ja Olavin leikkipuisto. Nämä on osoitettu seuraavilla kaavamerkinnoilla: ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa ja ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).

Puistoalueelle pääsee kävellen tai pyörällä Niittylähteentielle, Sepänkyläntieltä ja Olavintieltä tai Keskustien alikulun kautta. Lisäksi kerrostalokorttelin kaavaluonnoksessa on ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa kaava-alueelta suoraan virkistysreitille. Puistoalueelle on varattu myös ohjeellinen hulevesien johtamisen ja imeyttämisen ojien ja altaiden sarjan osa-alue (w-1).

Kerrostalokorttelin kaavaluonnoksessa puistoalueen pinta-ala on 1,6563 hehtaaria. Päiväkotikorttelin kaavaluonnoksessa puistoalueen pinta-ala on 1,6191 hehtaaria.

Tie- ja katualueet

Molempiin kaavaluonnoksiin on sisällytetty Sepänkyläntien ja Niittylähteentien katualueet. Kerrostalokorttelin kaavaluonnoksessa on lisäksi noin 70 metriä pitkä katu, joka johtaa kaava-alueelta Sepänkyläntielle.

Kerrostalokorttelin kaavaluonnoksessa katualueen pinta-ala on 0,8264 hehtaaria. Päiväkotikorttelin kaavaluonnoksessa katualueen pinta-ala on 0,6709 hehtaaria.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vuonna 2022 laaditussa luontoselvityksessä alueelta ei löytynyt metsälailla, vesilailla eikä luonnonsuojelulailla suojeltuja luontotyyppejä. Alueella ei ole tavattu harvinaisia tai uhanalaisia putkilokasvilajeja. Alueen linnusto on erittäin niukkaa, eikä alueella pesi suojeltuja lintulajeja. Alueella ei ole havaittu viitasammakoita, lepakoita eikä liito-oravia.

Jotta alue ei jälleen kasvaisi umpeen vesakkoa, suositellaan niityn niittämistä kerran kesässä. Selvityksessä on myös huomautettu, että suunnittelussa voidaan huomioida Sepänkyläntien varrella oleva alue, jossa kasvaa keltavuokkoa. Keltavuokko on seuduillamme epätavallinen, mutta se ei ole Suomessa rauhoitettu laji. Alueelta ei muutoin ole rajattu kohteita, joissa ympäristönäkökulmat on otettava huomioon maankäytön suunnittelussa.

Koska Geologian tutkimuskeskuksen ennakkotulkintakartan mukaan suurella osalla kaava-aluetta happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri, kaavamääräyksissä on huomioitu happamat sulfaattimaat seuraavasti:

- Alueilla, joilla happamien sulfaattimaiden esiintyminen on todennäköistä, on rakentamislupahakemuksen yhteydessä tutkittava niiden esiintyminen tarkempien maaperäselvitysten avulla rakennuspaikkakohtaisesti ja tarvittaessa esitettävä toimenpiteet ympäristö- ja rakennusteknisten haittojen ehkäisemiseksi.
- Maamassojen siirrossa on otettava huomioon happamien sulfaattimaiden mahdolliset esiintymät. Sulfaattimaita on käsiteltävä asianmukaisella tavalla, jotta niiden kaivamisesta ja läjityksestä aiheutuva haittariski minimoidaan.

Kun happamien sulfaattimaiden aiheuttamat riskit otetaan huomioon maankäytössä ja rakentamisessa, todennäköisyys kokonaisuuteen sopivien ratkaisujen löytämiseksi on suurempi, ja siten vältetään odottamattomat ja kalliit yllätykset.

Hulevesien hallinta on osoitettu asemakaavassa yleismääräyksillä.

Edellä mainittujen näkökulmien perusteella arviona on, että asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuinympäristö muuttuu lähimpänä sijaitsevien asuintalojen näkökulmasta, koska entisestä niitty- ja laidunmaasta tulee rakennettu alue. Kaava-alueesta suuri osa (kaavaluonnosten mukaan noin 45–46 prosenttia) suunnitellaan kuitenkin

puistoalueeksi (VP). Kaava-alueen poikki kulkee virkistysreitti, joka luonnostaan rajaa nykyisen rakennuskannan uudesta. Uusien korttelialueiden huolellisella suunnittelulla ja julkisivujen materiaalivalinnoilla ja värytyksellä halutaan luoda alue, joka sulautuu hyvin nykyiseen rakennuskantaan ja yhdistyy keskustan rakennuskantaan.

Kerrostalokorttelin kaavaluonnos mahdollistaa rakentamisen neljään kerrokseen siinä osassa kaava-aluetta, joka sijaitsee lähimpänä keskustan kerrostalokortteleita. Sepänkyläntien ja Niittylähteentien vieressä kerrosluku on pienempi (ehdottomasti käytettävä kerrosluku on 2), joten siirtymä nelikerroksisista rakennuksista nykyiseen rakennuskantaan mukautuu paremmin rakennettuun ympäristöön.

Päiväkotikorttelin kaavaluonnos mahdollistaa kaksikerroksisen päiväkodin rakentamisen alueelle. Alueen toteuttaminen päiväkotikorttelin kaavaluonnoksen mukaan tarkoittaa sitä, että lähialueen asukkaiden palvelutaso kasvaa.

Rakentamisen aikaisista vaikutuksista, kuten melusta ja muista rakennettuun ympäristöön kohdistuvista haitoista, voidaan todeta yleisesti, että ne ovat lyhytaikaisia ja väliaikaisia. Kokonaisuudessaan katsotaan, että asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä kielteisiä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.3.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Osa asemakaava-alueesta on osoitettu Sepänkylän osayleiskaavassa 2030 seuraavalla merkinnällä: *kyläkuvallisesti arvokas alue (sk)*.

Merkinnällä on osoitettu maisemallisesti, historiallisesti sekä kyläkuvallisesti arvokas aluekokonaisuus, jolla ympäristö säilytetään.

- Rakentamisessa, korjaamisessa ja/tai täydennysrakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon rakennusperinteet, kulttuuriympäristöarvot ja pihapiirien perinteinen rakenne. Rakennukset on sopeutettava alueen kokonaisuuteen.
- Yksittäisten rakennusten suojelu, rajauksen sisä- ja ulkopuolella, tulee ratkaista tarkemman suunnittelun yhteydessä.
- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennukseen tehtävät muutokset edellyttävät lupaa.

Vaihtoehtoisissa asemakaavaluonnoksissa on ehdotettu, että vanhan mäkituvan ja siihen kuuluvien piharakennusten tontti osoitetaan seuraavalla kaavamerkinnällä: erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO-5/s). Asemakaavamääräyksissä on tarkempia määräyksiä AO-5/s-tontin rakennusten sijoittelusta, värytyksestä ja kattomuodosta.

Voimassa olevassa asemakaavassa vanha mäkitupa on osoitettu kaavamerkinnällä erillispientalojen korttelialue (AO). Vaihtoehtoisissa asemakaavaluonnoksissa ehdotettu merkintä vahvistaa kulttuuriympäristön erityispiirteiden säilymistä ja muistuttaa maiseman säilyttämisestä. Se voi koskea esimerkiksi vanhan koivukujan tai muiden vastaavien vanhaan maisemaan liittyvien asioiden säilyttämistä.

Edellä mainitut näkökulmat huomioiden arvioina on, että asemakaavan toteuttamisen vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat myönteisiä, koska ehdotetulla kaavamerkinnällä ja kaavamääräyksillä halutaan säilyttää vanhan mäkituvan ympäristö.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen suunnittelun myötä sekä henkilöautoliikenne että jalankulku ja pyöräily lisääntyvät alueella jonkin verran. Asemakaava-alue on helposti saavutettavissa taajaman liikenteen kannalta, koska alue sijaitsee kahden kokoojakadun, Sepänkyläntien ja Niittylähteentien, vieressä.

Jos alue toteutetaan kerrostalokorttelin kaavaluonnoksen mukaisesti, liikenne lisääntyy uusien asuntojen synnyttämän liikenteen vuoksi. Liikenne soljuu tasaisemmin tämän kaavaluonnoksen perusteella kuin päiväkotikorttelin kaavaluonnoksen perusteella.

Jos alue toteutetaan päiväkotikorttelin kaavaluonnoksen mukaisesti, liikenne lisääntyy suurelta osin saattoliikenteen vuoksi tiettyinä aikoina sekä erilaisten, toimintaa varten tarvittavien huoltokuljetusten vuoksi. Alueelle jalkaisin tai pyörällä kulkevat lapset, huoltajat ja henkilöstö lisäävät myös jalankulku- ja pyöräliikennettä. Lisäksi tulisi huomioida, että päiväkotikortteliin ei ole liikennettä iltaisin eikä viikonloppuisin.

Koska alue sijaitsee keskeisellä paikalla, osa nykyisestä alueen ohittavasta liikenteestä (kaikki liikennemuodot huomioiden) tulee todennäköisesti kääntymään alueelle lasten saattamista varten, jos kaava-alue toteutetaan päiväkotikorttelin kaavaluonnoksen mukaisesti. Edellä olevat näkökulmat huomioiden arviona on, että liikenne ei lisäännä merkittävästi asemakaavan toteuttamisen vuoksi kummassakaan kaavaluonnoksessa.

Vaikutukset liikenteeseen arvioidaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa, kun nähdään, mihin suuntaan alueen maankäyttöä kehitetään.

5.3.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Koska vaihtoehtoiset asemakaavaluonnokset ovat luonteeltaan erilaisia, niiden toteuttamisesta aiheutuu myös erityyppisiä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset voidaan arvioida tarkemmin kaavan

ehdotusvaiheessa, kun nähdään, mihin suuntaan alueen maankäyttöä kehitetään. Lyhyt vertailu vaihtoehtoisten kaavaluonnosten yhdyskuntataloudellisista vaikutuksista on jäljempänä.

Kerrostalo korttelin kaavaluonnos

Kunnan talouteen aiheutuu lyhyellä aikavälillä kielteisiä vaikutuksia, kun kaikille tonteille on rakennettava vesi- ja viemärijohtot. Korttelin 205a tontilla 3 vesi- ja viemärijohtoja tulisi siirtää tontin rajauksen ulkopuolelle. Johtojen nykyinen sijainti rajoittaa huomattavasti tontin rakentamista. Alueelle johtava katu on rakennettava ja päällystettävä ja katuvalaistus on rakennettava. Alueen hulevesien hallinta on järjesteltävä uudelleen, koska alueen joidenkin avo-ojien päälle on osoitettu tontteja.

Kunnan talouteen aiheutuu pitkällä aikavälillä myönteisiä vaikutuksia, sillä tulomuutto alueelle tuo kuntaan uusia veronmaksajia.

Kerrostalo korttelin kaavaluonnoksen varaukset asumiseen:

- Kolme kerrostalotonttia: 45 asuntoa, 1,5 asukasta / asunto.
- Yksi rivitalotontti: 7 asuntoa, 1,5 asukasta / asunto.
- Kaksi paritalotonttia: 10 asuntoa, 1,5 asukasta / asunto.

Kerrostalo korttelin kaavaluonnoksen aluevarausten perusteella asukasmääräksi arvioidaan näin ollen 93 henkeä.

Päiväkotikorttelin kaavaluonnos

Kunnan talouteen aiheutuu lyhyellä aikavälillä kielteisiä vaikutuksia, kun alueen hulevesien hallinta on järjesteltävä uudelleen, koska alueen joidenkin avo-ojien päälle on osoitettu tontteja.

Pitkällä aikavälillä aiheutuu kielteisiä vaikutuksia siitä, että uuden päiväkotiyksikön rakentaminen edellyttää merkittävää rahoitusta.

Kunnan talouteen aiheutuu pitkällä aikavälillä myönteisiä vaikutuksia, kun Sepänkylän nykyiset pienet ja epätarkoituksenmukaiset päiväkotiyksiköt voidaan sulkea ja toiminta voidaan keskittää yhteen paikkaan. Useista päiväkotiyksiköistä aiheutuvat käyttökustannukset vähenevät, kun pienet yksiköt muuttavat yhteiseen isoon kiinteistöön.

Asemakaavan toteuttaminen päiväkotikorttelin kaavaluonnoksen mukaisesti vahvistaa keskustan vetovoimaa lapsiperheiden asuinympäristönä, kun sekä päiväkotia että koulut sijaitsevat kävely- ja pyöräilyetäisyydellä.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään luvussa 5.2 *Aluevaraukset*.

5.5 Nimistö

Kerrostalo korttelin kaavaluonnoksen mukaan alueelle rakennetaan uusi katu, jonka nimiehdotus on Hevoslaakso.

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 ja kun kunnallistekniset ratkaisut on toteutettu kunnanvaltuuston hyväksymän investointiohjelman mukaisesti.

Mustasaarella 18.2.2026

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoitusinsinööri

Martina Bäckman

Mustasaaren kunta
2026



KORSHOLM
MUSTASAARI