

Sepänkylän asemakaava

Korttelit 207, 208, 222 ja niiden yleiset alueet

Kaavoitusosasto

6.2.2026



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
2/2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

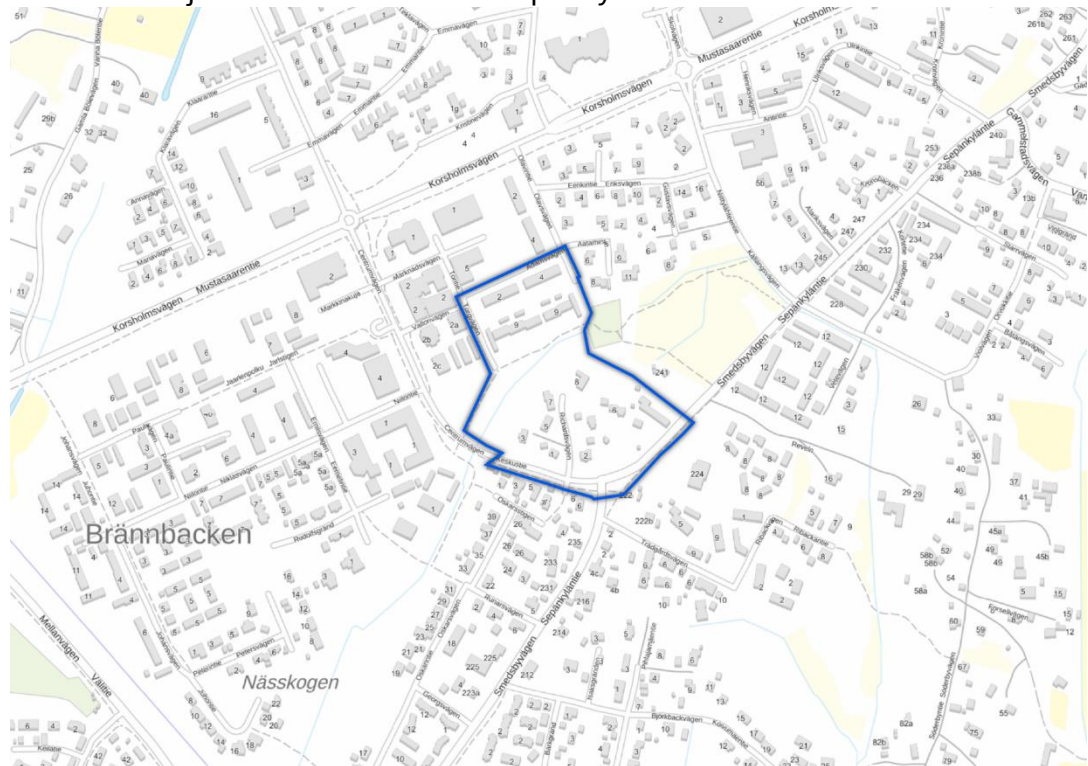
Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (alueidenkäyttölaki 63. §). Kaavoituksen lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.4.–3.5.2024. Nähtävillälöön jälkeen ilmeni tarve laajentaa kaavan aluerajausta pohjoiseen. Laajentamisen seurauksena asetetaan nähtäville uusi aloitusvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.4.–3.5.2024, siitä saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Ely-keskus toivoo, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan täydennetään laadittavasta Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050 ja että alueen suunnittelussa otetaan huomioon myös mahdolliset happamat sulfaattimaat alueella. Telia Finland Oyj ilmoittaa, että yrityksellä ei ole infraa kyseisellä alueella. Yksityishenkilö toivoo, että korttelin 208 tontin 2 liittymä pidetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena ennallaan. Toinen yksityishenkilö toivoo, että Richardintien varrella olisi hyvä paikka lumien kasaamiseen ja että korttelin 208 tontin 6 liittymän pitäisi ehkä olla osa Richardintietä.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 200 metriä Sepänkylän keskustasta etelään.



Kuva 1. Alueen alustava rajaus on merkitty sinisellä.

Aloite ja kaavoituspäätös

Asemakaavan laatiminen on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2026–2030 ja kaavoituskatsauksessa 2026. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.12.2025 § 102 ja kaavoituskatsaus on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 28.1.2026 § 9.

Alueen yleiskuvaus

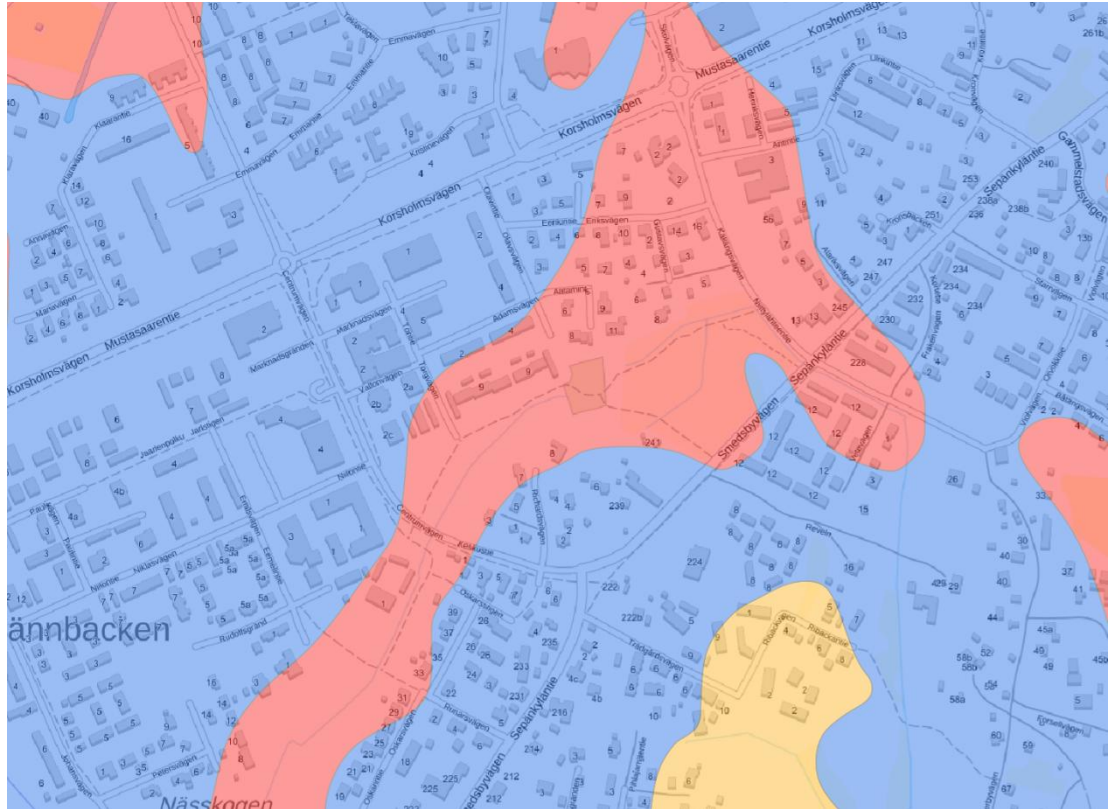
Asemakaava-alue sijaitsee aivan Sepänkylän ydinkeskustassa. Sen välittömässä läheisyydessä on kuntakeskuksen julkisia palveluja sekä kauppoja.

Asemakaava-alueen nykyinen rakennuskanta käsittää 1950–2020-lukujen välillä rakennettuja omakotitaloja, joista pääosa on rakennettu vuoden 2000 paikkeilla, sekä 1970- ja 1980-luvuilla rakennettuja rivitaloja.



Kuva 2. Viistokuva asemakaava-alueesta pohjoiseen.

Osassa asemakaava-aluetta happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri. Tämä käy ilmi Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) suuntaa-antavasta kartasta.



Kuva 3. Ote GTK:n karttapalvelusta, josta käy ilmi happamat sulfaattimaat. Alueet, joilla happamien sulfaattimaiden todennäköisyys on suuri, on merkitty punaisella.

Omistussuhteet

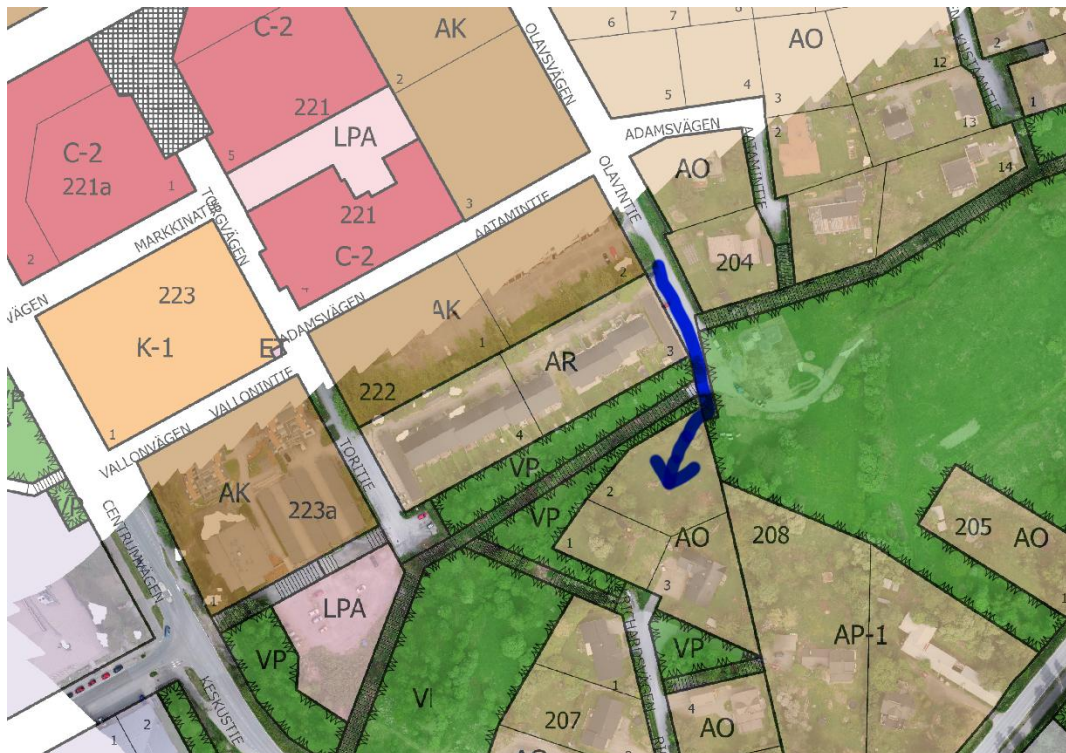
Asemakaavaan sisältyvät kokonaan tai osittain seuraavat kiinteistöt ja yleiset alueet:

- 499-1-9901-14 CENTRUMVÄGEN (kunnan omistuksessa)
- 499-418-2-337 LISEBERG (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-431 KVARNBACKE (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-459 HEMÅKER (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-532 VÅRBACKA (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-549 FANT (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-564 TOMT 1/207 (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-576 BILLINGSBACK (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-587 LEKBACKEN (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-588 KVARNBACKE (yksityisomistuksessa)
- 499-418-2-617 SOLHÖJDEN (yksityisomistuksessa)
- 499-418-3-219 NÄSVÄGEN (kunnan omistuksessa)
- 499-418-9-238 ADAM (kunnan omistuksessa)
- 499-418-9-239 OLAV (kunnan omistuksessa)
- 499-418-9-241 BOSKÄR (yksityisomistuksessa)
- 499-418-9-265 DOMARSKÄR (kunnan omistuksessa)
- 499-418-9-390 SANDNÄSAS (kunnan omistuksessa)
- 499-418-17-0 CENTRALPARK (yksityisomistuksessa)
- 499-884-1-2 UPPHÄVDA ALLMÄNNA VÄGAR (kunnan omistuksessa)

Tavoitteet

Sepänkylän kortteleiden 201–205, 207 ja 208 alkuperäinen asemakaava vahvistettiin lääninhallituksen päätöksellä 14.2.1985. Keskustien valmistumisen yhteydessä korttelin 208 tontille 6 johtava suora liittymä oli tarkoitus poistaa ja toteuttaa vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Maanomistaja, jonka maalle uusi liittymä oli tarkoitus rakentaa, ilmoitti kuitenkin, että hän ei hyväksy vahvistetun asemakaavan mukaista liittymää ja tielinjausta tontille 6. Korttelin 208 tontilla 4 tuolloin asunut maanomistaja jätti hakemuksen Mustasaaren tekniselle lautakunnalle, joka päätti toimia muutoshakemuksen mukaan, ja tienlinjaus tontille 6 rakennettiin asemakaavan vastaisesti. Korttelin 208 ja Richardintien asemakaavan muutos laadittiin, ja se hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 12.9.1991 § 104, mutta liittymää koskevaa korjausta ei ole tehty tähän asemakaavaan siten kuin se on käytännössä toteutettu.

Korttelin 208 tontti 2 on tällä hetkellä rakentamaton, ja liittymän toteuttaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti on vaikeutunut, koska Omenalaakson virkistysalueen poikki kulkeva polku halkoo tontille suunniteltua tieliittymää. Liittymä on osoitettu asemakaavassa Olavintien ja tontin väliin.



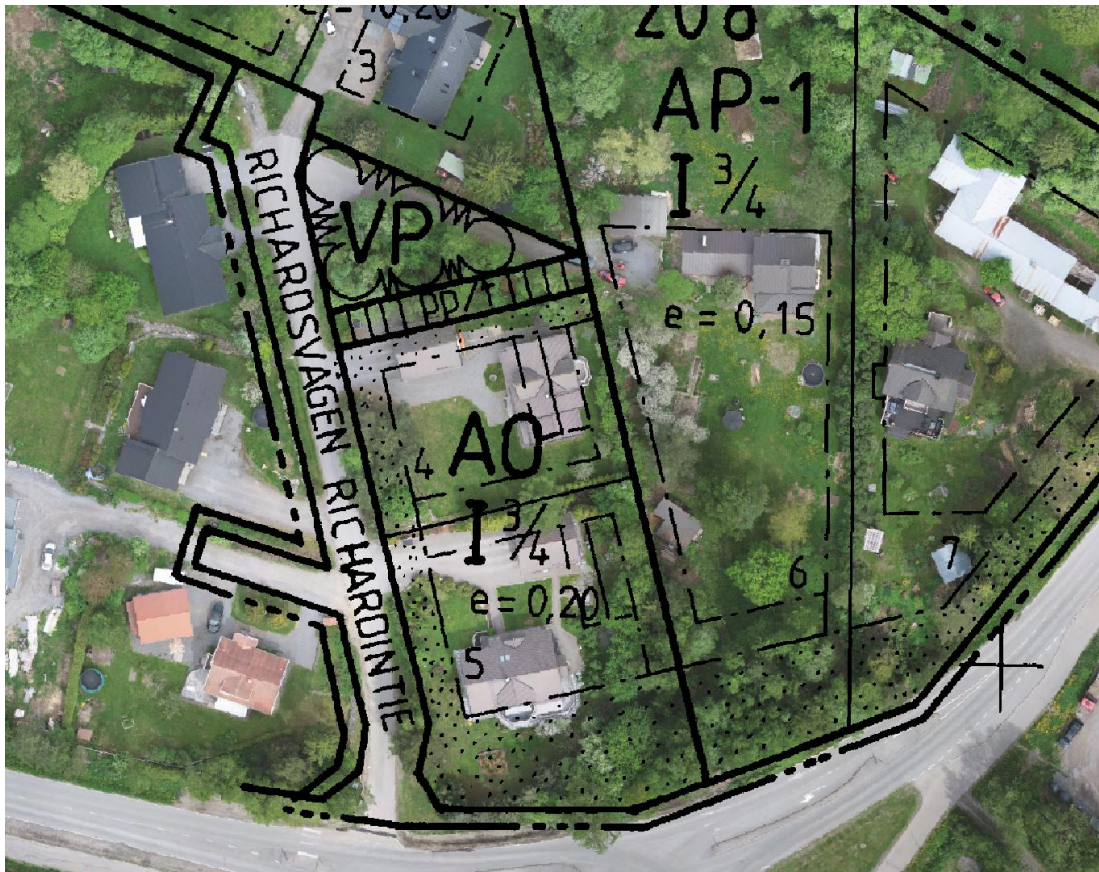
Kuva 4. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liittymä Olavintieltä korttelin 208 tontille 2 on merkitty karttaan sinisellä viivalla.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa liittymä korttelin 208 tontille 6 siten kuin se on toteutettu ja tarkistaa Richardintien tiealuetta, jotta asemakaavassa oleva tiealue vastaa rakennettua tietä. Lisäksi tavoitteena on osoittaa

tarkoituksenmukainen tieliittymä korttelin 208 tontille 2.

Jotta kaavarakenteesta saadaan tarkoituksenmukainen aluetta ympäröivien asemaavojen kanssa ja jotta vanhat asemakaavat saadaan digitoitua, asemakaavaan sisällytetään myös kortteli 208, korttelin 207 pohjoispuolella sijaitsevat puiston ja autopaikkojen korttelialueet sekä osa Sepänkyläntien ja Keskustien katualueista.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.4.–3.5.2024. Nähtävilläolon jälkeen ilmeni tarve laajentaa kaavan aluerajauksia pohjoiseen ja ottaa siihen mukaan myös kortteli 222 sekä osa Toritiestä, Aatamintiestä ja Olavintiestä. Alueella on useita vanhoja asemakaavoja, joissa on epäselvyyksiä ja päällekkäisyyksiä. Aluerajauksen tarkistuksella saadaan myös käynnissä olevien asemakaavoitusten ”Hevosniityn asemakaava” ja ”Sepänkylän asemakaava, osa korttelista 221 (Mustasaarentien pysäköintialue)” kanssa tarkoituksenmukainen rakenne ja kokonaisuus.



Kuva 5. Ortokuva kaava-alueesta sekä voimassa oleva kaava. Korttelin 208 tontille 6 toteutettu liittymä näkyy puistoalueen (VP) pohjoisosassa.

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto kuvailee maakuntakaavaa 2050 verkkosivuillaan seuraavasti:

”Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

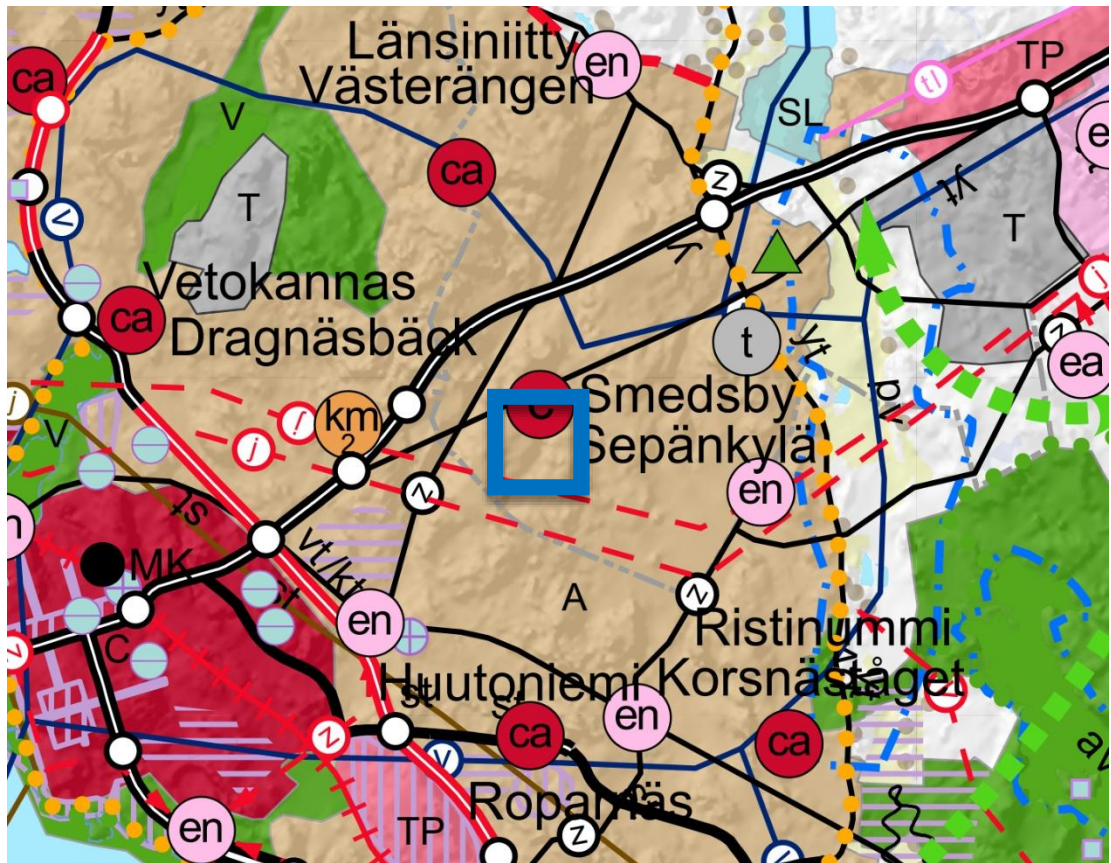
Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava on koko maakunnan kattava kokonaismaakuntakaava, joka käsittelee kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja alueidenkäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet.

Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

Maakuntahallituksen päätöksestä jätettiin seitsemän valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen. Valitukset käsitellään syksyllä 2025.”

Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset:

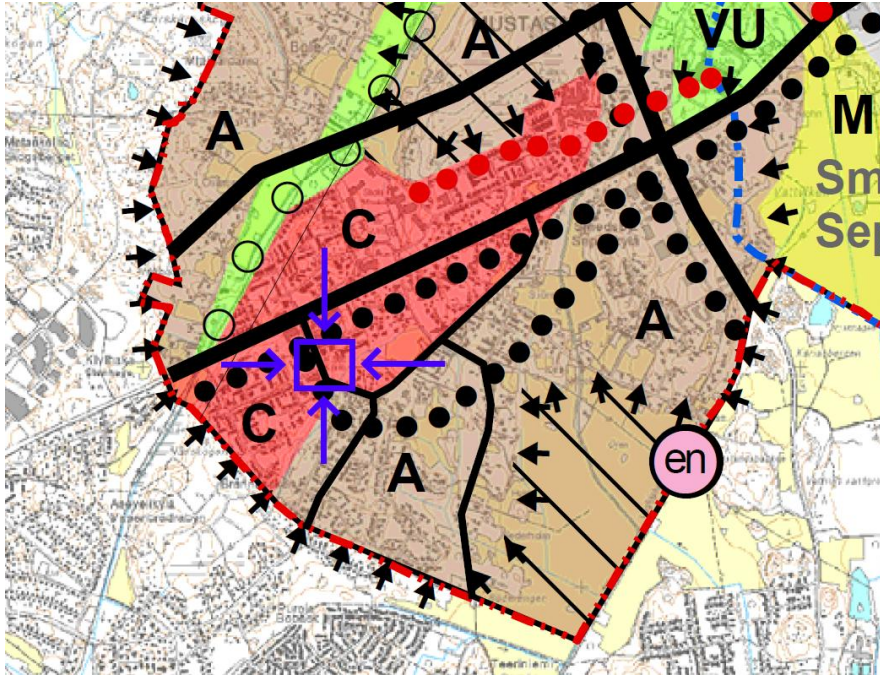
Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, Vaasa–Seinäjoki -kehittämisyöhyke, taajamatoimintojen alue, keskustatoimintojen alue (c) lentoliikenteen estevapaa vyöhyke.



Kuva 6. Alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on merkitty sinisellä suorakulmiolla.

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 aluevaraus keskustatoimintojen alue (C).

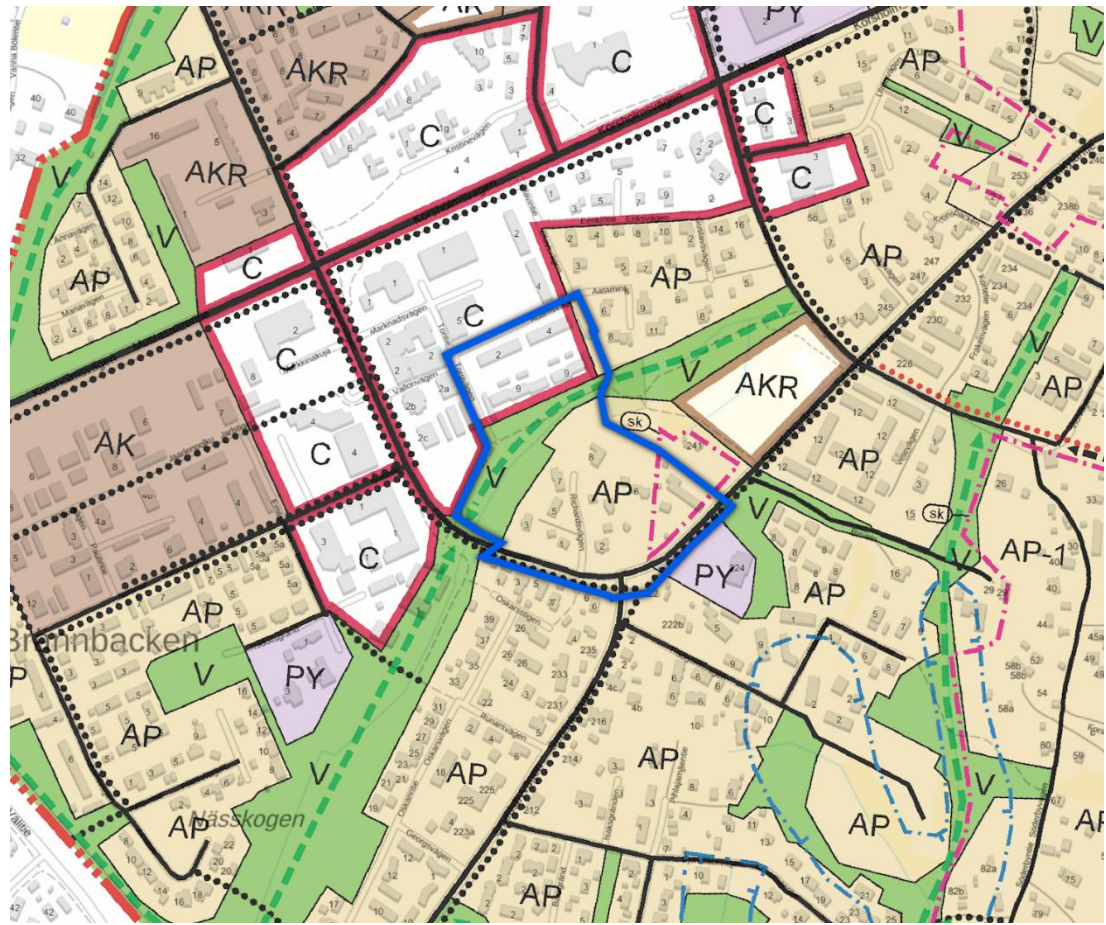


Kuva 7. Alueen likimääräinen sijainti strategisessa yleiskaavassa on merkitty sinisellä suorakulmiolla.

Yleiskaava

Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60.

Kaava tuli voimaan 15.12.2017. Osayleiskaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset:
keskustatoimintojen alue (C), virkistysalue (V), pientalovaltainen alue (AP) ja viheryhteystarve, kyläkuvallisesti arvokas alue (sk).



Kuva 8. Alueen likimääräinen rajaus Sepänkylän osayleiskaavassa merkittynä sinisellä.

Asemakaava

Tällä hetkellä on 11 voimassa olevaa asemakaavaa, jotka ovat kokonaan tai osittain kyseisellä kaava-alueella (kuvat 9–10):

Asemakaava 2:

Rakennuskaava, joka käsittää korttelit 221–241 toisesta rakennuskaava-alueen osasta
Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä B-3433 14.11.1975.

Asemakaava 11:

Rakennuskaava-alueen II osa, korttelit 201–205, 207, 208, 210–220
Rakennuskaava-alueen III osa, korttelit 401–432
Rakennuskaava-alueen IV osa, korttelit 260–277
Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä B-1950 29.5.1981.

Asemakaava 16:

Rakennuskaavanmuutos, kortteli 223.
Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä B-75 10.1.1983.

Asemakaava 22:

Rakennuskaava, Sepänkylä ko. 201–205, 207 ja 208
Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä B-641 14.2.1985.

Asemakaava 27:

Rakennuskaava (muutos), ko. 210–212, Keskustien ja Sepänkyläntien liittymä
Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä B-1960 19.6.1984.

Asemakaava 62:

Rakennuskaavan muutos koskee korttelia 208 sekä rakennuskaavatie- ja puistoaluetta
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.9.1991 § 104.

Asemakaava 72:

Rakennuskaavan kumoaminen ja muutos koskee Sepänkylän toria.
Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä BA-880 3.8.1992

Asemakaava 83:

Rakennuskaavan muutos ja laajennus koskee kortteleita 210–220 sekä rakennuskaavatie-, liikenne- ja virkistysaluetta
Vahvistettu Länsi-Suomen ympäristökeskuksessa 13.2.1996/H22A-75.

Asemakaava 109:

Rakennuskaavan muutos koskee kortteleita 221, 223 ja 223a sekä liikenne-, rakennuskaavatie- ja virkistysaluetta
Vahvistettu Länsi-Suomen ympäristökeskuksessa 7.7.1999 H22A-344.

Asemakaava 235:

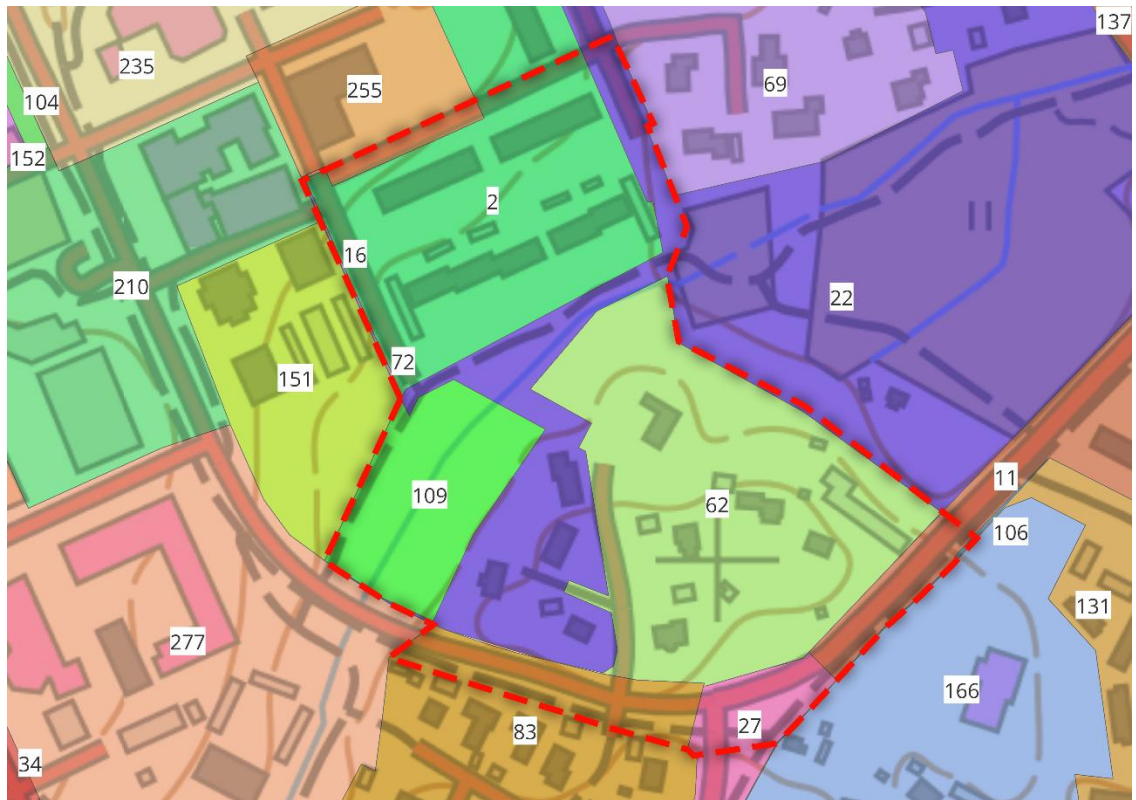
Sepänkylän keskus I, asemakaavan muutos.

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.12.2016 § 100.

Asemakaava 255:

Sepänkylän keskusta 1, asemakaavan muutos, osa korttelia 221 sekä LPA-alue.

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2020 § 28.



Kuva 9. Kaava-alueen alustava rajaus on merkitty punaisella katkoviivalla. Voimassa olevat asemakaavat on merkitty niiden indeksinumeroilla. Taustakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen peruskarttaa.

- 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 täydennetään tarvittaessa, ja se on nähtävillä kunnan verkkosivuilla koko kaavoitusprosessin ajan.

Osallisten kanssa järjestetään työkokouksia tarpeen mukaan. Yhdyskuntarakentamisen osastoilta liikenneväylät ja tekniset palvelut eikä vesihuoltolaitokselta pyydetä lausuntoja, vaan näiden osallisten kanssa järjestetään erikseen työkokouksia.

Alla on olennaista informaatiota kaavoitusprosessin kustakin vaiheesta:

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 32. a §.)

Kunnan arvio on, että ei ole tarpeen järjestää alueidenkäyttölain 66. §:n 2.momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

Valmisteluvaihe: Valmisteluvaiheen kuulemista varten asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 14/30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaluonnoksesta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. Nähtävilläolonaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. (Alueidenkäyttölaki 62. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 30. ja 32. a §.)

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

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta suullisia tai kirjallisia muistutuksia määräaikana. Nähtävilläolonaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. (Alueidenkäyttölaki 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 27.–28. ja 32. a §.)

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

Kevät 2026	Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Talvi 2026	Kaavaluonnos käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Kesä 2027	Kaavaehdotus käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Kevät 2028	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

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 alleviivattuun osa-alueeseen.

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

Yhteyshenkilöt

Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm
jonas.aspholm(at)mustasaari.fi

Kaavoittaja Jim Åkerholm
jim.akerholm(at)mustasaari.fi

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

Mustasaaren kunta
2026



KORSHOLM
MUSTASAARI