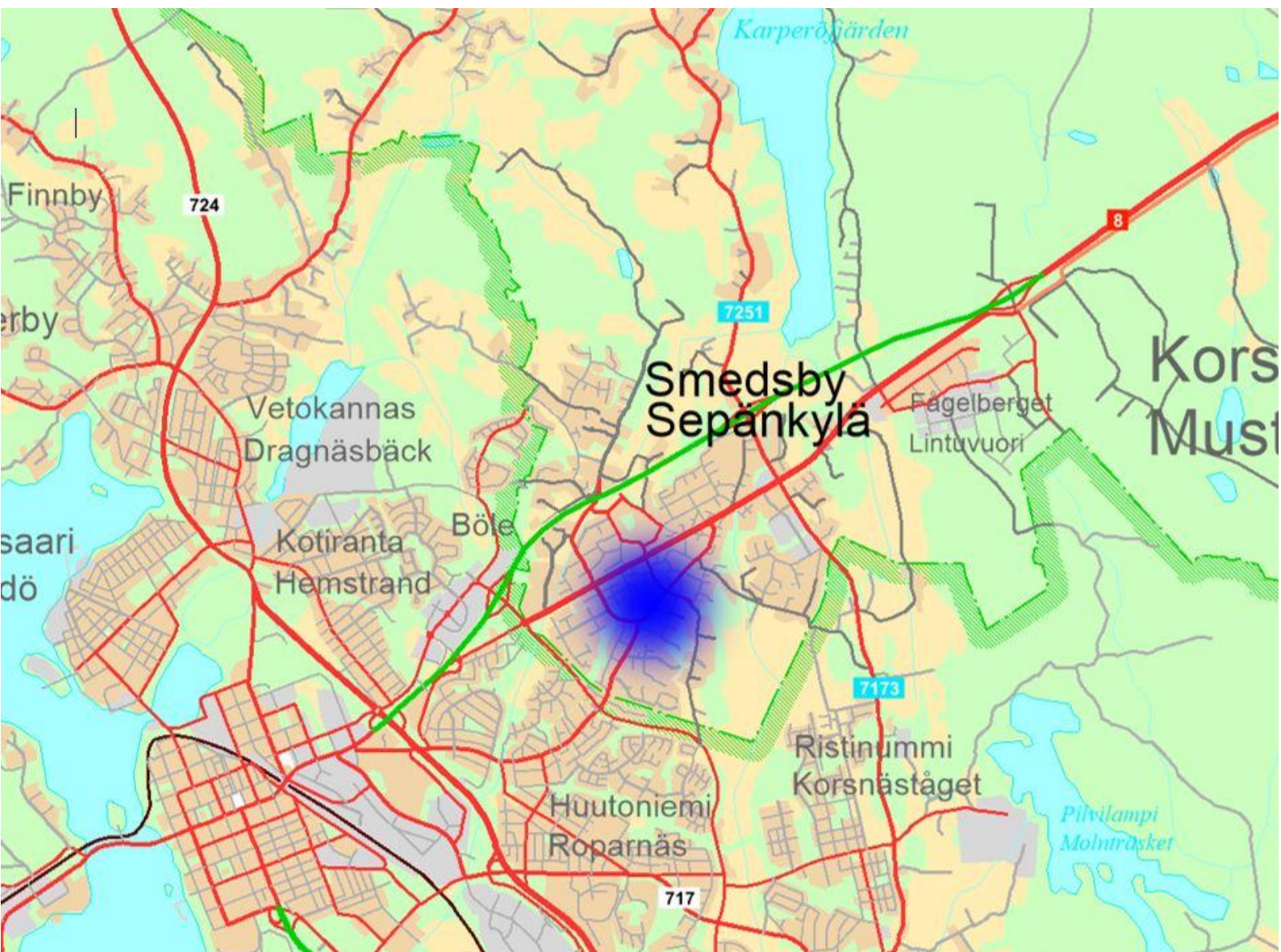




Hevosniityn asemakaava

Kaavoitusosasto

23.11.2022

Päivitetty 18.2.2026



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

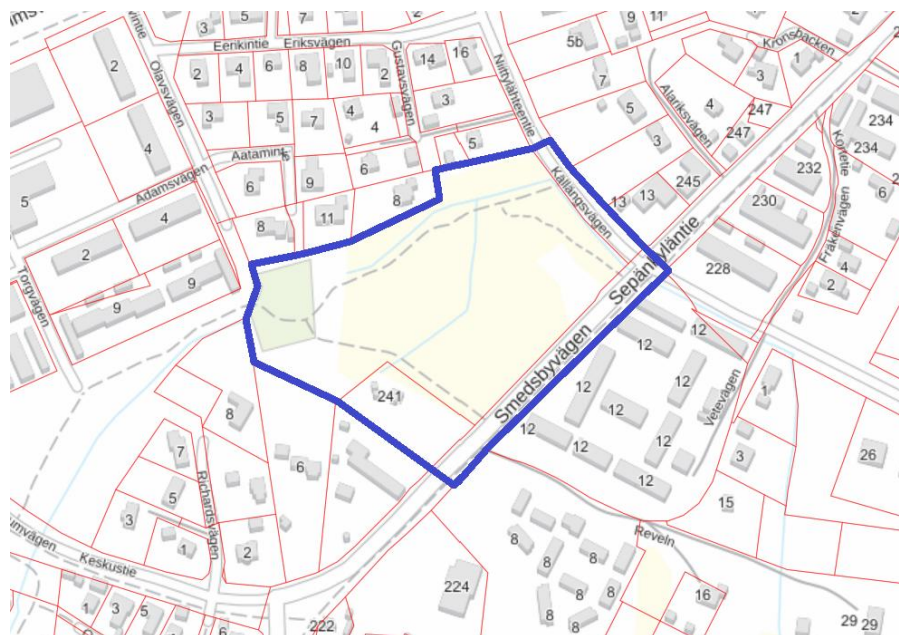
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
2/2026

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 vaihtoehtoista tulee tiedottaa.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Sepänkylän keskustassa Sepänkyläntien ja Niittylähteentien vieressä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria.



Kuva 1. Asemakaava-alueen likimääräinen rajausta.

Aloite ja kaavoituspäätös

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.

Alueen yleiskuvaus

Alue, jota asemakaavan muutos koskee, on nykyisin suurimmaksi osaksi vanhaa niittymaata joitakin pieniä metsikköjä lukuun ottamatta. Kaava-alueella on vanha mäkitupa, jota käytetään kesäkuukausina vapaa-ajan asuntona. Alue rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin, joilla on pääasiassa pientalo- ja rivitaloasutusta.

Kaava-alueen pohjoisosaan on rakennettu virkistysreitti pari vuotta sitten. Virkistysreitti kulkee Niittylähteentieltä länteen Juhontielle asti. Reitti on suunniteltu ja rakennettu alueen voimassa olevan asemakaavan ohjeellisten aluevarausten pohjalta.



Kuva 2. Näkymä Niittylähteentieltä kaava-alueen yli lounaaseen.



Kuva 3. Näkymä kaava-alueelta itään.



Kuva 4. Näkymä Sepänkyläntieltä kaava-alueen yli luoteeseen.



Kuva 5. Viistokuva kaava-alueesta toukokuussa 2025.

Omistussuhteet

Asemakaavaan sisältyvät osittain seuraavat kiinteistöt:
kunnan omistuksessa oleva 499-418-9-390 SANDNÄSAS
kunnan omistuksessa oleva 499-1-9901-2 ERIKSVÄGEN
kunnan omistuksessa oleva 499-884-1-2 UPPHÄVDA ALLMÄNNA VÄGAR
yksityisomistuksessa oleva 499-418-2-532 VÅRBACKA.

Tavoitteet

Kyseinen kaava-alue oli diplomityön aiheena vuonna 2010 siinä yhteydessä, kun Mustasaarentien ympäristön kortteleita koskeva runkosuunnitelma ”Tulevaisuuden Sepänkylä” oli laadittavana. Diplomityössä esiteltiin kolme vaihtoehtoista maankäyttöä alueelle. Vaihtoehdoissa on nostettu esiin alueen tulevasta maankäytöstä eri skenaarioita rivitaloista ja enintään kaksikerroksisista omatonttisista paritaloista 2–4-kerroksisiin kerrostaloihin. Kaikissa ehdotuksissa on kiinnitetty huomiota viheralueiden ja puistojen merkitykseen.

Sepänkylän osayleiskaavassa 2030 alueelle on osoitettu AKR-alue, kerros- ja rivitalovaltainen alue. Tämä varaus on tehty diplomityössä ehdotettujen eri maankäyttömuotojen pohjalta.

Asemakaavan tavoitteena on luoda miellyttävä asuinalue, jossa asukkaat viihtyvät. Tämä toteutetaan osoittamalla riittäviä viheralueita ja yhteys 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. Sivistysvaliokunta toteaa lausunnossaan, että kaava-alueella saattaa olla vaikutusta sivistyspalvelujen toimintaan. Sivistysvaliokunta huomauttaa, että 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.

Tämä on johtanut siihen, että asemakaavaprosessin 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 liikenne yhteydet. Alue rajautuu lisäksi Sepänkylän osayleiskaavassa varattuun keskustatoimintojen alueeseen (C). Tavoitteen mahdollinen toteuttaminen nostaa kunnan ydinkeskustan palvelutasoa.

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

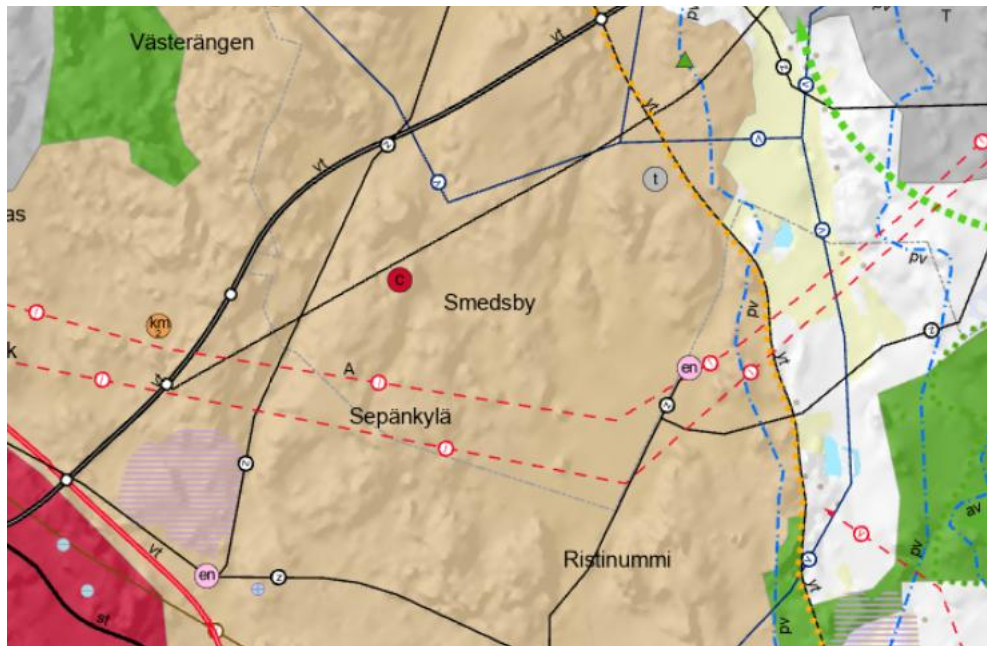
Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin.

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:

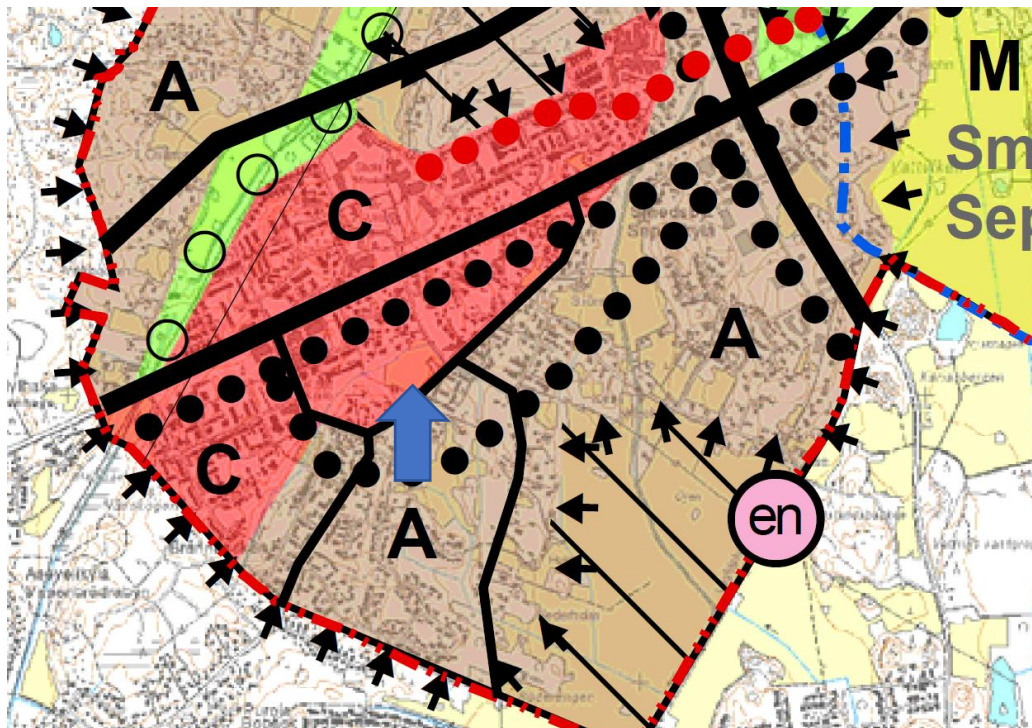
Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhyke, taajamatoimintojen alue (A), keskustatoimintojen alue (c) ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv).



Kuva 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Strateginen yleiskaava

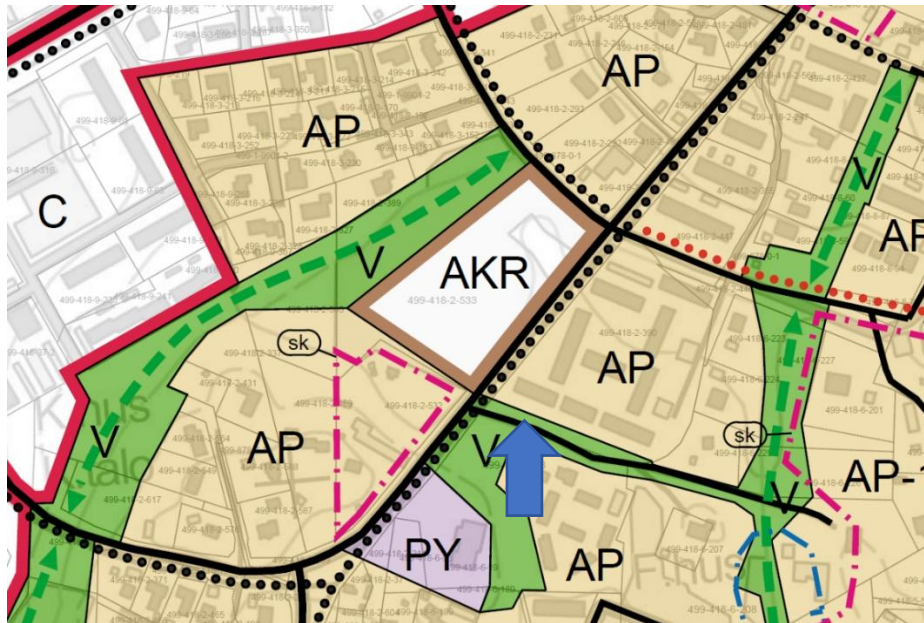
Mustasaaren kunnalla on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteiden ohjaamiseksi oikeusvaikutuksettomana laadittu strateginen yleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85. Strategisessa yleiskaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu merkinnät keskustatoimintojen alue (C) ja alueen eheyttämisen- tai tiivistämistarve.



Kuva 7. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

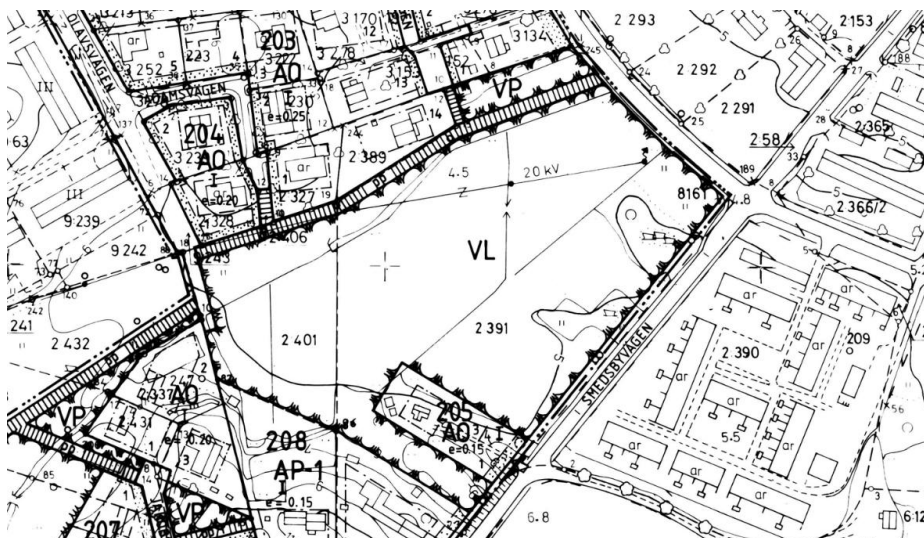
Asemakaava-alue sisältyy Sepänkylän osayleiskaavan 2030 rajaukseen. Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60 ja vahvistettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 15.12.2017. Osayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu kerros- ja rivitalovaltaiseksi alueeksi (AKR), pientalovaltaiseksi alueeksi (AP), kyläkuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk) ja virkistysalueeksi (V), jossa on viheryhteystarve.



Kuva 8. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 14.2.1985 lääninhallituksen päätöksellä B-641. Asemakaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), puistoksi (VP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja kevyen liikenteen käyttöön varattua tietä (pp) varten.



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Diplomityö

Tomi Jaskari on vuonna 2010 tehnyt diplomityön kyseisen alueen maankäytöstä. Jaskari on kehittänyt kolme eri konseptia, kuinka alue voidaan suunnitella ja rakentaa tulevaisuudessa.



Kuva 10. "Kyläkortteli"-konseptimallin mukainen kuva alueesta.

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 ympäristönsuojelumääräykset

Mustasaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60, ja ne tulivat voimaan 3.11.2014.

Luontoselvitys

Kvarken Nature and Fishing / FM, biologi Carina Rönn teki alueella luontoselvityksen kesällä 2022.

Kulttuuriympäristöselvitys

Sepänkylän osayleiskaavan yhteydessä laadittiin Sepänkylän kulttuuriympäristöselvitys 2014, johon kyseinen alue sisältyy.

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.

Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan alueidenkäyttölakia ja maankäyttö- ja rakennusasetusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

Aloitusvaihe: Kaavoitusmenettelystä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan yleisesti paikallislehdissä Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kunnan verkkosivuilla ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osalliset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. (Alueidenkäyttölaki 63. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 30. ja 32a §.)

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

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. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. (Alueidenkäyttölaki 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 27.–28. ja 32a §.)

Hyväksymisvaihe: Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto. (Alueidenkäyttölaki 52., 67. ja 200. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 93.–95. §.) Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella (maankäyttö- ja rakennusasetus 93. §).

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

Talvi 2022/2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
Kevättalvi 2026	Kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta asetetaan nähtäville.
Syksy 2026	Kaavaehdotus käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Talvi 2026/2027	Hyväksymiskäsittely kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvítettävä sen vaikutukset (alueidenkäyttölaki 9. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 1. §). Tämä tarkoittaa käytännössä, että suunnitellun toiminnan vaikutukset selvitetään ja selostetaan. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvítettävä tarpeellisessa määrin.

Selvitysten on annettava alueidenkäytön muutokseen nähden riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset seuraaville osa-alueille:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavoituksen arvioidaan aiheuttavan vaikutuksia edellä olevassa luettelossa alleviivattuihin osa-alueisiin. Kaavaprosessin aikana laadittavien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisut vaikuttavat alueen maankäyttöön.

Yhteyshenkilöt

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

Kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
martina.backman(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 Mustasaari
Puh. 06 327 7111
kaavoitus(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
2026



KORSHOLM
MUSTASAARI