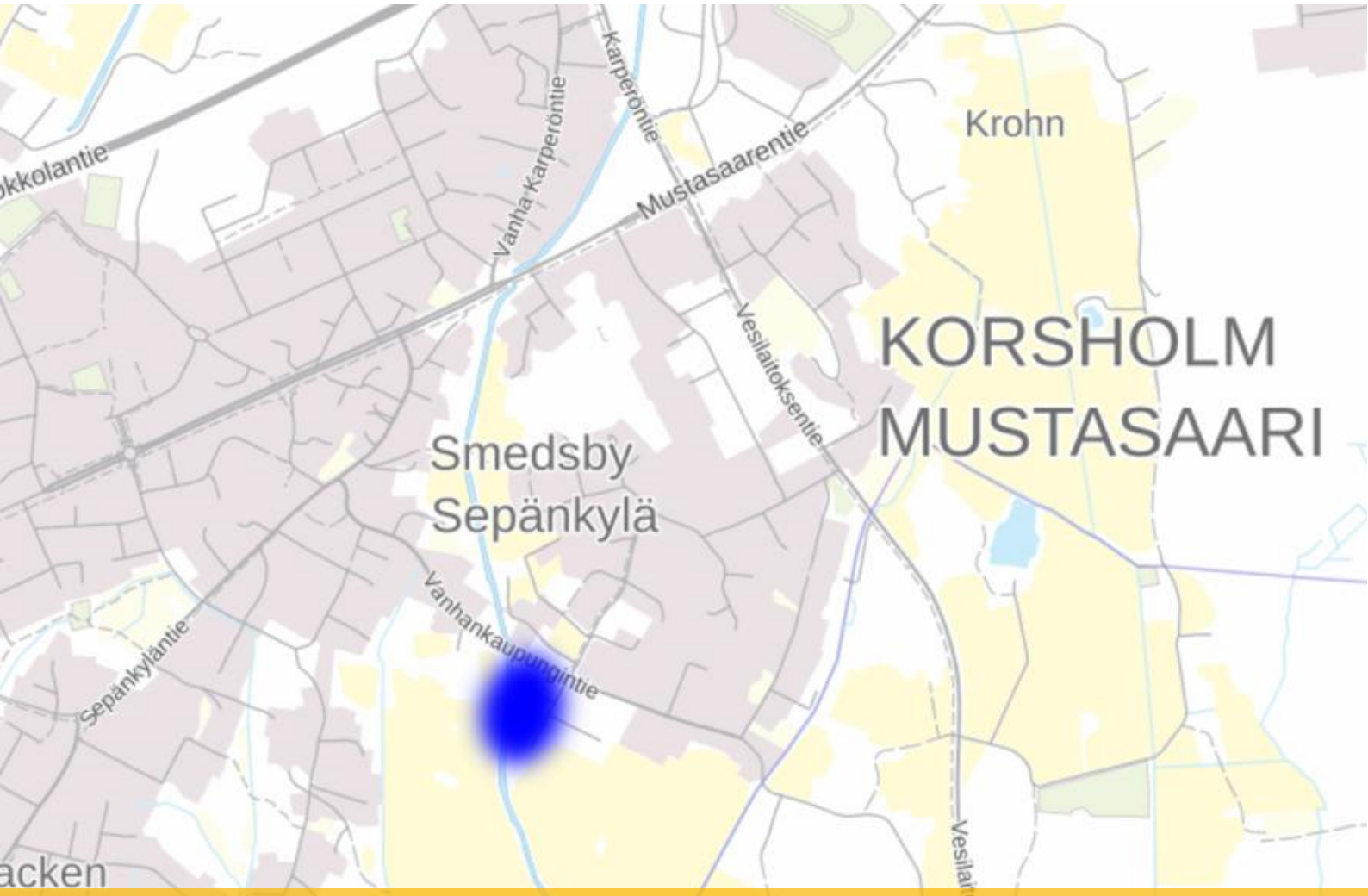


Sepänkylän asemakaava
Korttelit 669–670

Kaavoitusosasto 24.6.2026, 14.10.2026

KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 Mustasaari

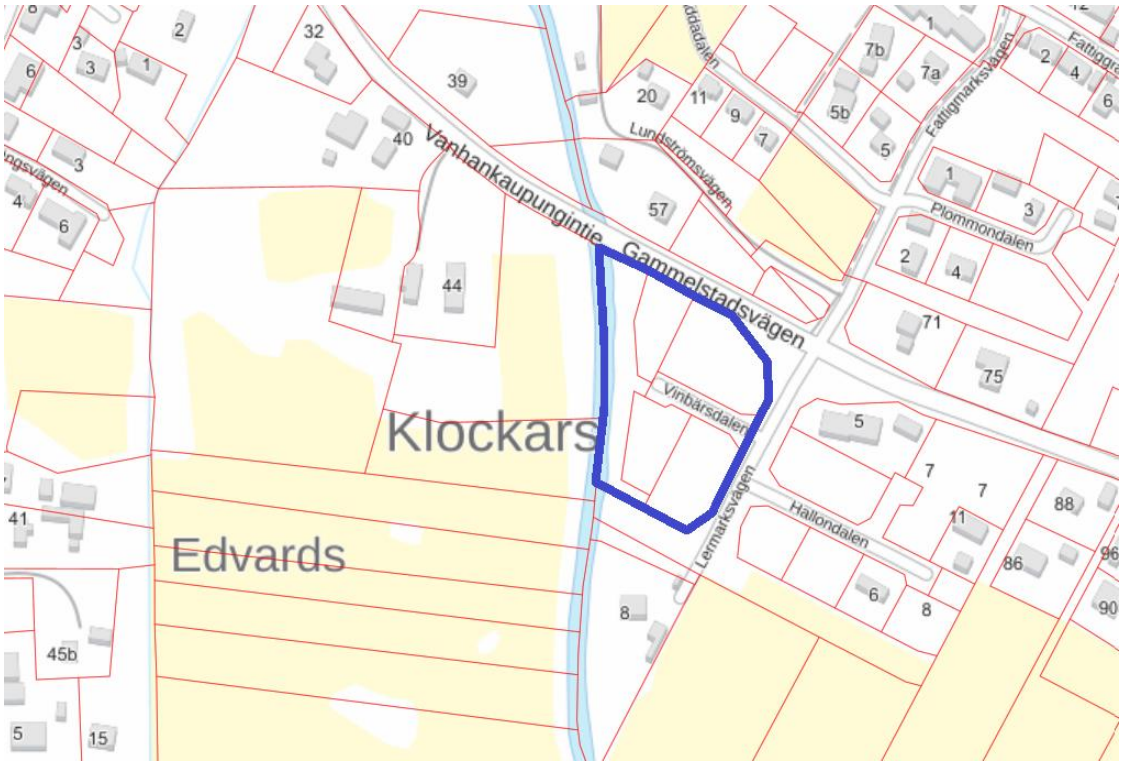
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
10/2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (alueidenkäyttölaki 63. §). Kaavoituksen lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 1,0 kilometriä Sepänkylän ydinkeskustasta itään Vanhankaupungintien eteläpuolella. Kaava-alue on noin 1,2 hehtaaria.



Kuva 1. Asemakaavan likimääräinen rajaus.

Aloite ja kaavoituspäätös

Kunta on vuonna 2025 päättänyt ostaa alueen yksityisiltä maanomistajilta, ja kaupat on toteutettu vuonna 2026. Kyseisen alueen suunnittelu on mukana kunnan kaavoituskatsauksessa 2026, joka on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 28.1.2026 § 9.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Vanhankaupungintien eteläpuolella ja Lågfjärdsbäckenin itäpuolella. Alue käsittää kuusi asemakaavoitettua rakentamatonta erillispientalotonttia (AO), lähivirkistysalueen (VL) ja katualueen. Alue rajautuu Vanhankaupungintien lisäksi Savimaantiehen ja Niittylähteentiehen. Alueen länsipuolella sijaitsee Klockarsin asemakaava-alue, jonka asemakaavaa laaditaan parhaillaan.

Kuva 2. Viistokuva alueesta maaliskuussa 2025.

Kuva 3. Viistokuva alueesta maaliskuussa 2025.

Alueesta länsilounaaseen sijaitsee Söderbyn kylä. Lähialueella on asemakaavoitettuja asuinalueita ja avointa peltomaisemaa.

Omistussuhteet

Asemakaavaan sisältyvät seuraavat kiinteistöt:
499-418-1-19 MELLANÄNG (kunnan omistuksessa)
499-418-1-825 NÄCKROSEN (kunnan omistuksessa)
Osittain 499-418-1-824 GAMMELSTADSÄNGEN (kunnan omistuksessa)
Osittain 499-418-9901-1 SMEDSBY GATOR (kunnan omistuksessa)

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa erityyppisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen rakentaminen alueelle. Alueen maankäyttö säilyy asumistarkoituksessa, mutta talojen runkotyyppi ja asuntojen kokonaismäärä muuttuvat. Hyvien liikenneyhteyksien ja yhtenäisen viheraluerakenteen avulla halutaan kiinnittää huomiota asukkaiden viihtyvyyteen ja luoda vetovoimainen asuinympäristö.

Lähtötiedot

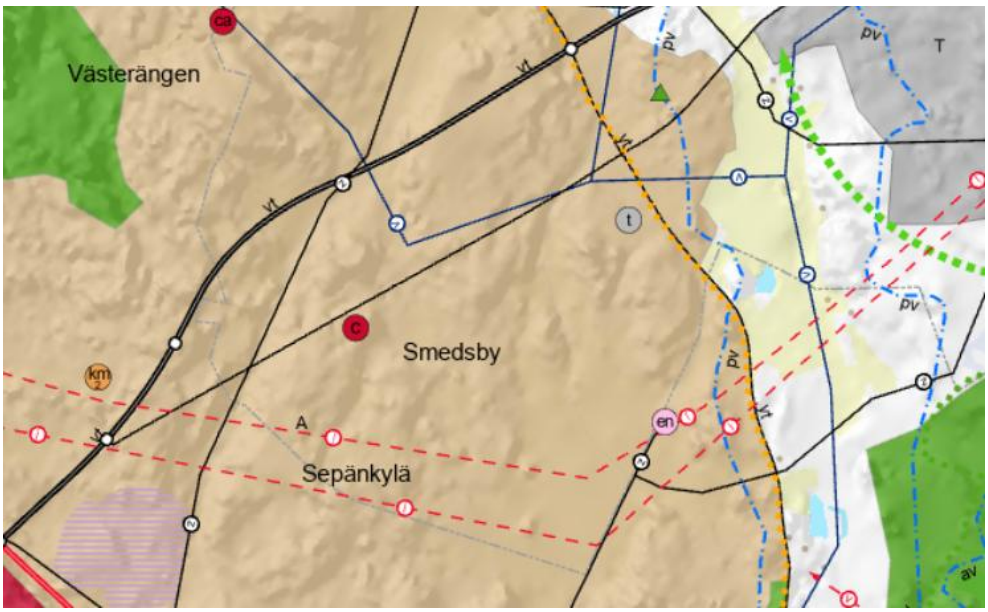
Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

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 energiahuolto ja kiviaineshuolto pitää ensisijaisesti päivittää maakuntakaavassa 2050. Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävän kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

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.

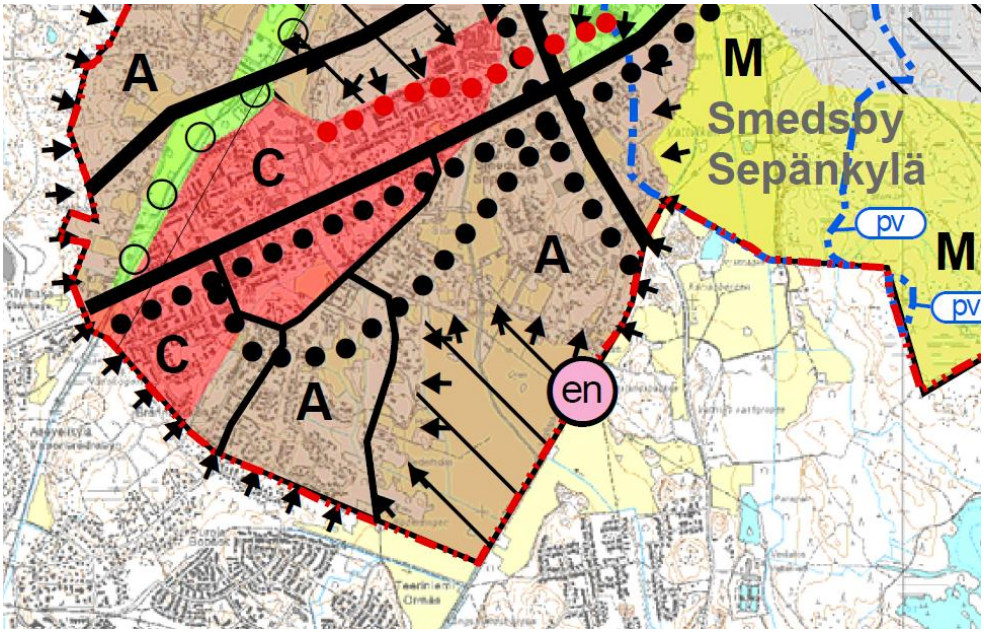
Hyväksytyssä maakuntakaavassa 2050 asemakaava-alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: taajamatoimintojen alue (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhyke ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv).



Kuva 4. Ote hyväksytystä Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalla on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteiden ohjaamiseksi laadittu strateginen yleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Strategisessa yleiskaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: asuntoalue (A), muuttuvan maankäytön alue ja alueen eheyttämis- tai tiivistämistarve.

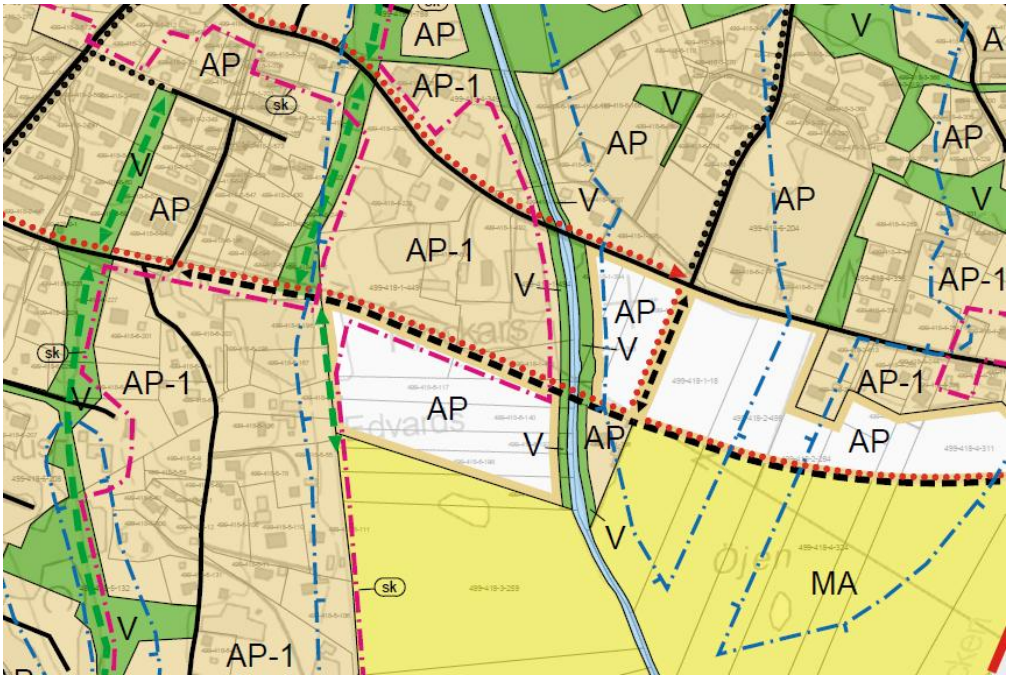


Kuva 5. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Asemakaava-alue sijaitsee Sepänkylän osayleiskaavan 2030 rajauksen sisäpuolella. Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60 ja vahvistettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 15.12.2017. Osayleiskaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu seuraavat

aluevaraukset: uudet alueet ja olennaisesti muuttuvat alueet eli pientalovaltainen alue (AP), virkistysalue (V), tieliikenteen yhteystarve, uusi kevyen liikenteen reitti sekä Lågfjärdsbäckenin ja Stocksundsbäckenin kuivatusalue.



Kuva 6. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta.

<u>Asemakaava</u>

Alue sisältyy Vanhankaupungintien asemakaavaan, korttelit 667–671, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.11.2018 § 85.

Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

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

Luontoinventointi
Alueella tehtiin luontoinventointi keväällä/kesällä 2016, kun alueelle laadittiin ensimmäinen asemakaava. Koska alueella on jo asumiseen asemakaavoitettuja tontteja, jotka sijaitsevat peltomaalla, tätä asemakaavan muutosta varten ei laadita luontoinventointia.

Osalliset

Osallisia ovat

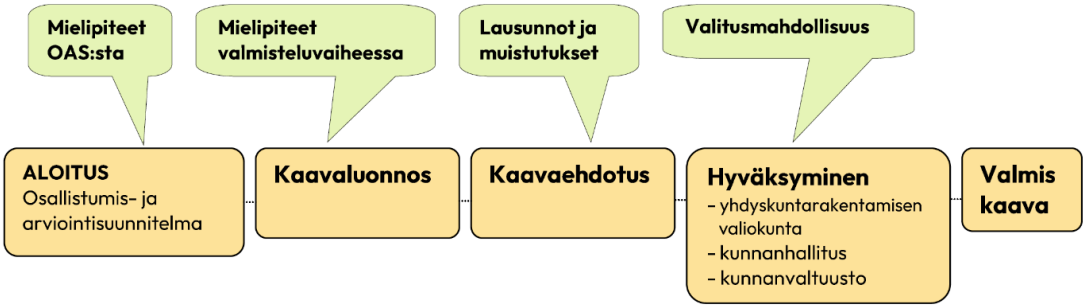
- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
  - yhdyskuntarakentamisen valiokunta, liikenneväylät ja tekniset palvelut
  - yhdyskuntarakentamisen valiokunta, vesihuoltolaitos
  - rakennuslautakunta
  - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
- muut viranomaiset
  - Lupa- ja valvontavirasto
  - Pohjanmaan liitto
  - Pohjanmaan pelastuslaitos
- muut
  - Vaasan Sähköverkko Oy
  - Elisa Oyj
  - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy (JNT)
  - DNA Oyj
  - Telia Finland Oyj.

Kaavoitusprosessi ja vuorovaikutus

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

Työkokouksia osallisten kanssa järjestetään tarpeen mukaan. Yhdyskuntarakentamisen alaisuudessa toimivilta liikenteen ja infrastruktuurin

sekä vesihuoltolaitoksen vastuualueilta ei pyydetä lausuntoja, vaan näiden osallisten kanssa järjestetään erikseen työkokouksia tarvittaessa.



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. (Alueidenkäyttölain 63. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. § ja 32 a §.)

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. (Alueidenkäyttölain 62. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. § ja 32 a §.) Viranomaisneuvottelu järjestetään 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. (Alueidenkäyttölain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27.–28. § ja 32 a §.)

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

Muutoksenhaku: Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kunnanvaltuuston päätökseen Vaasan hallinto-oikeudelta kuntalain nojalla. (Alueidenkäyttölain 188. § ja 191. §.)

Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

Alustava aikataulu

Kesä 2026	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
Syksy 2026	Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville.
Kevät 2027	Kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
Syksy 2027	Kaava hyväksytään kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä sen vaikutukset (alueidenkäyttölaki 9. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 1. §). Tämä tarkoittaa käytännössä, että suunnitellun toiminnan vaikutukset selvitetään ja selostetaan. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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 suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset seuraaviin osa-alueisiin:

- 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 ei arvioida aiheuttavan vaikutuksia edellä olevassa luettelossa mainittuihin osa-alueisiin. Suunnitteluprosessin aikana laadittavan kaavaratkaisun vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisu vaikuttaa 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