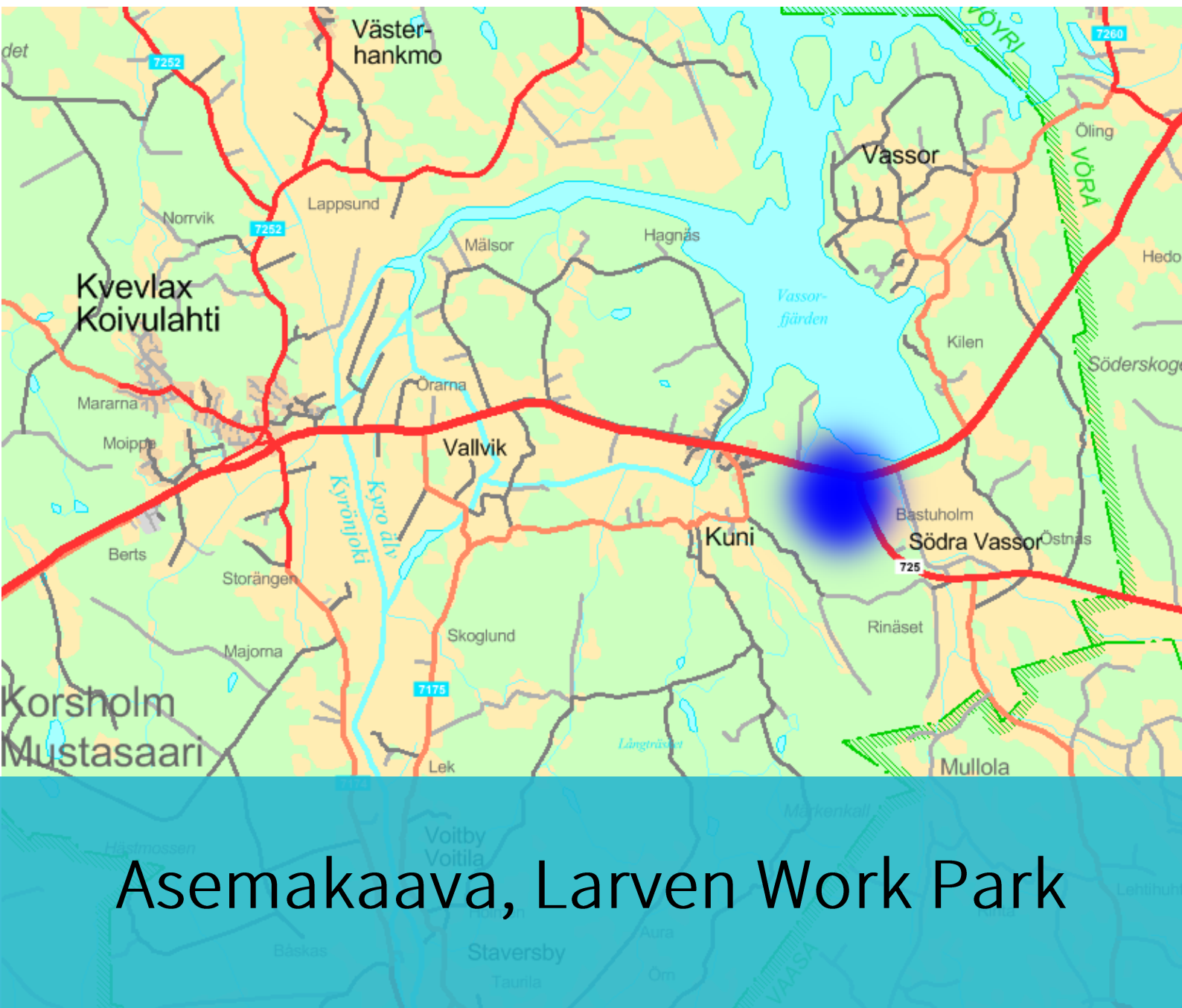




Kaavoitusosasto

15.12.2021



**KORSHOLMS KOMMUN  
MUSTASAAREN KUNTA**

Mustasaaren kunta  
Kaavoitusosasto  
Keskustie 4  
65610 MUSTASAARI

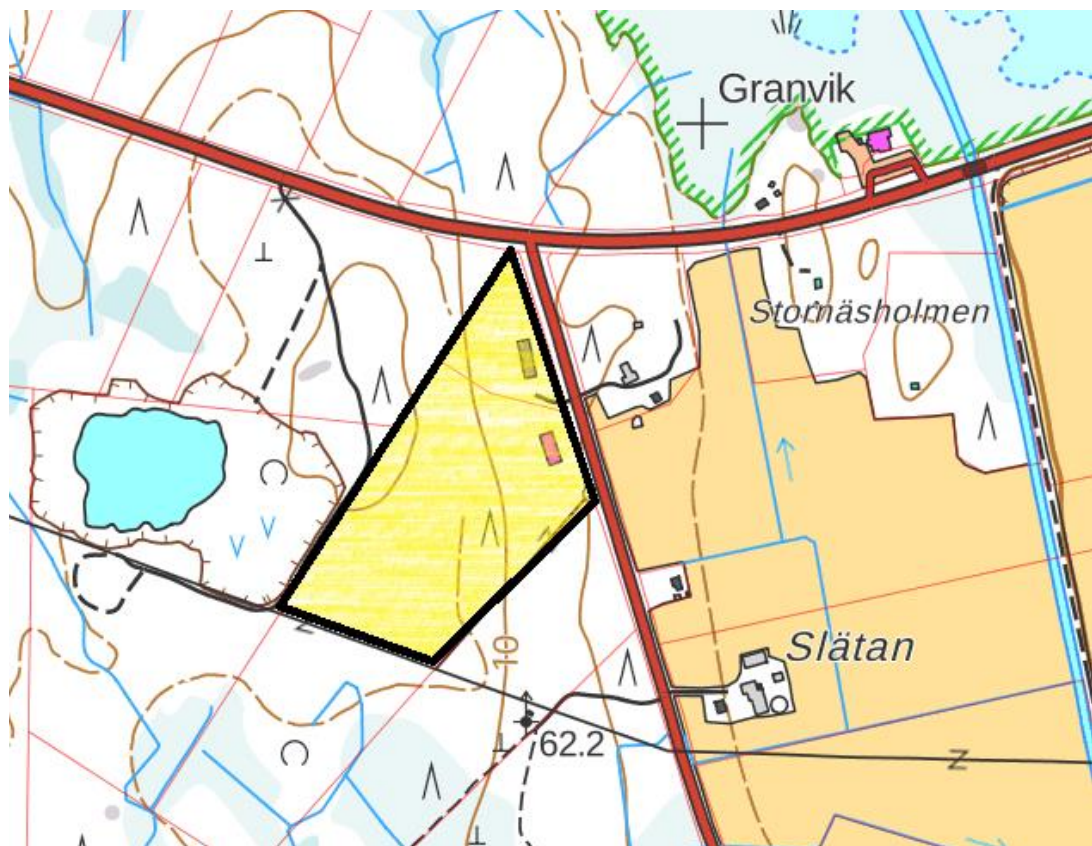
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on  
laatinut  
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman  
12/2021

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

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

### Kaava-alue

Kaava-alue on noin 8,2 ha ja sijaitsee (lennuntietä) noin 16 km Sepänkylän keskustasta itäkoilliseen ja noin 8 km Koivulahden kyläkeskuksesta itään. Alue sijaitsee Larvintien–valtatien 8 risteysalueen yhteydessä, ja alueelle tullaan Larvintieltä. Alueen pohjoispuolella on Vassorinlahti.



Kuva 1. Asemakaavan likimääräinen rajaus.

### Aloite ja kaavoituspäätös

Larven Work Park Oy Ab on kesäkuussa 2021 hakenut kunnalta, että osoitteessa Larvintie 18 Kunissa sijaitsevan maa-alueen asemakaavoitus aloitetaan. Alueen asemakaavoittaminen mahdollistaa sen, että aluetta voidaan kehittää asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Alueen asemakaavoittaminen on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2022–2026, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.10.2021 § 118. Kaavoitusohjelman mukaan alueen suunnittelu aloitetaan keväällä 2022.

Tulevaisuus- ja kehittämisjaosto on 25.11.2021 § 25 hyväksynyt alueen asemakaavoittamisen tavoitteet.

Larven Work Park Oy Ab:n kanssa tehdään asemakaavoitussopimus suunnittelun alkuvaiheessa. Ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään yrityksen ja kunnan välinen maankäyttösopimus.

### **Alueen yleiskuvaus**

Kaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnan itäosassa, valtatie 8 ja Vassorinlahden eteläpuolella. Kaava-alueella on nykyisin yrityshotelli ja verstaserakennus. Muilta osin kaava-alue on avohakkuualueutta ja osittain työstettyä maanpintaa. Alueen korkeuserot vaihtelevat voimakkaasti, ja paikoitellen alueella on avokalliota. Alueelle on liittymä Larvintieltä, ja rakennettu tie kulkee kaava-alueen länsirajaa pitkin. Etelässä kaava-alue rajautuu sähköjohtoon, ja alueesta kaakkoon sijaitsee masto. Kaava-alueesta länteen on kallionottoaika, jonka maa-aineslupa ei ole enää voimassa. Kallionottoaika on nykyisin veden täyttämä.



Kuva 2. Kaava-alueelle äskettäin rakennettu yrityshotelli.





Kuva 3. Kaava-alueen nykyinen liittymä etualalla. Liittymä valtatielle 8 näkyy kuvassa taempana.



Kuva 4. Kaava-alueen eteläosa katsottuna nykyisen ilmäteitse kulkevan sähkölinjan suuntaan.

## Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteina on:

- luoda houkutteleva ja joustava yritysalue, jolla on hyvät liikenneyhteydet
- mahdollistaa aluevaraukset varasto-, tuotanto- ja toimistotiloja varten
- edistää kiertotaloutta ja mahdollistaa aluevarauksia sitä varten
- tukea olemassa olevia rakenteita sekä luoda mahdollisuuksia alueen jatkokehittämiselle tulevaisuudessa
- lisätä työllisyyttä ja mahdollistaa uusia investointeja kuntaan.



Kuva 5. Ilmakuva alueesta, marraskuu 2021.

## Lähtötiedot

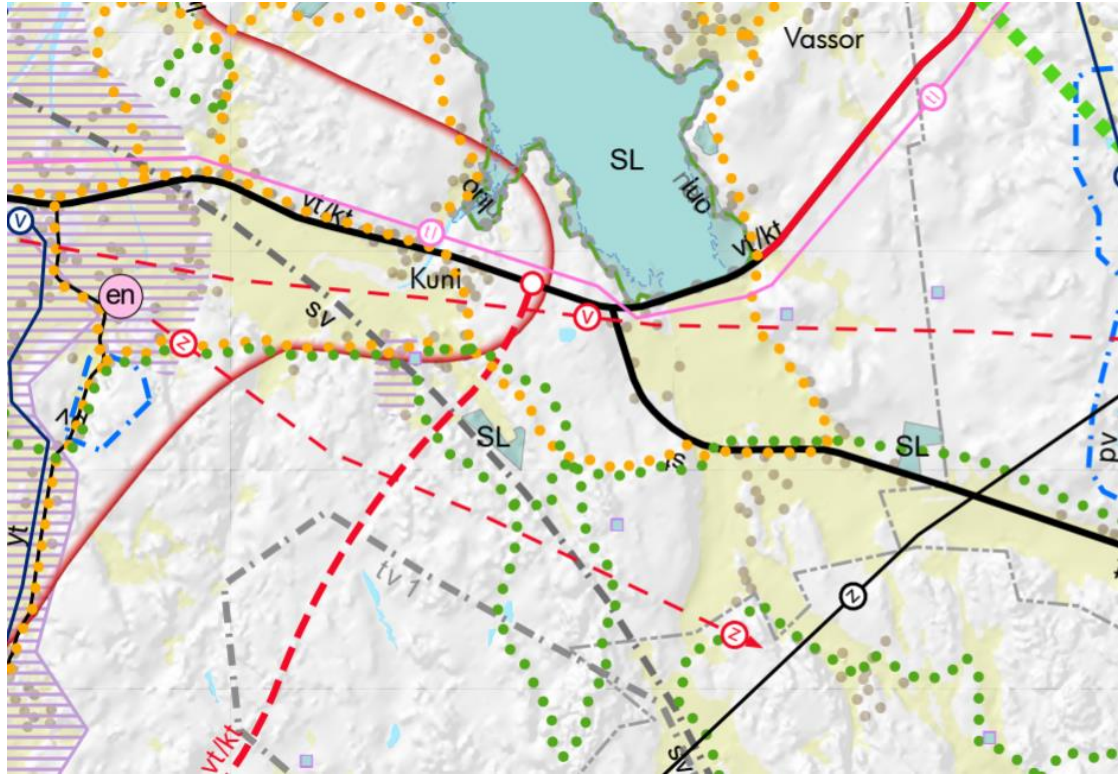
Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

### Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020, ja se tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava on ns. kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.



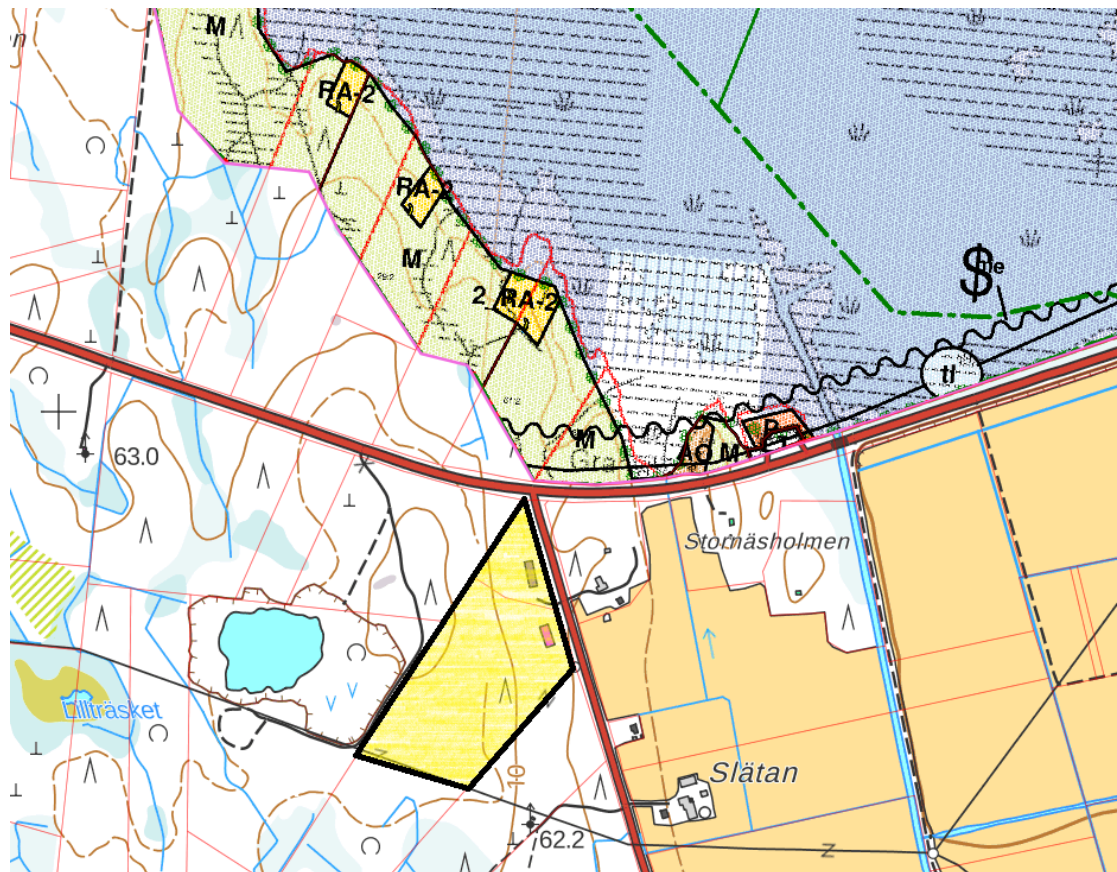
Maakuntakaavassa kyseisen asemakaava-alueen viereen on osoitettu eritasoliittymä sekä ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (valtatie). Lisäksi asemakaava-alueelle on osoitettu päävesijohdon (V) yhteystarve.



Kuva 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

#### Mustasaaren mantereen puoleisten rantojen rantaosayleiskaava

Mustasaaren manterein puoleisten rantojen rantaosayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 12.4.2012 § 27. Rantaosayleiskaava rajautuu valtatiehen 8 Vassorinlahden vieressä, mutta ei ulottu kyseessä olevalle asemakaava-alueelle.



Kuva 7. Kaava-alueen suhde rantaosayleiskaavan rajaukseen.

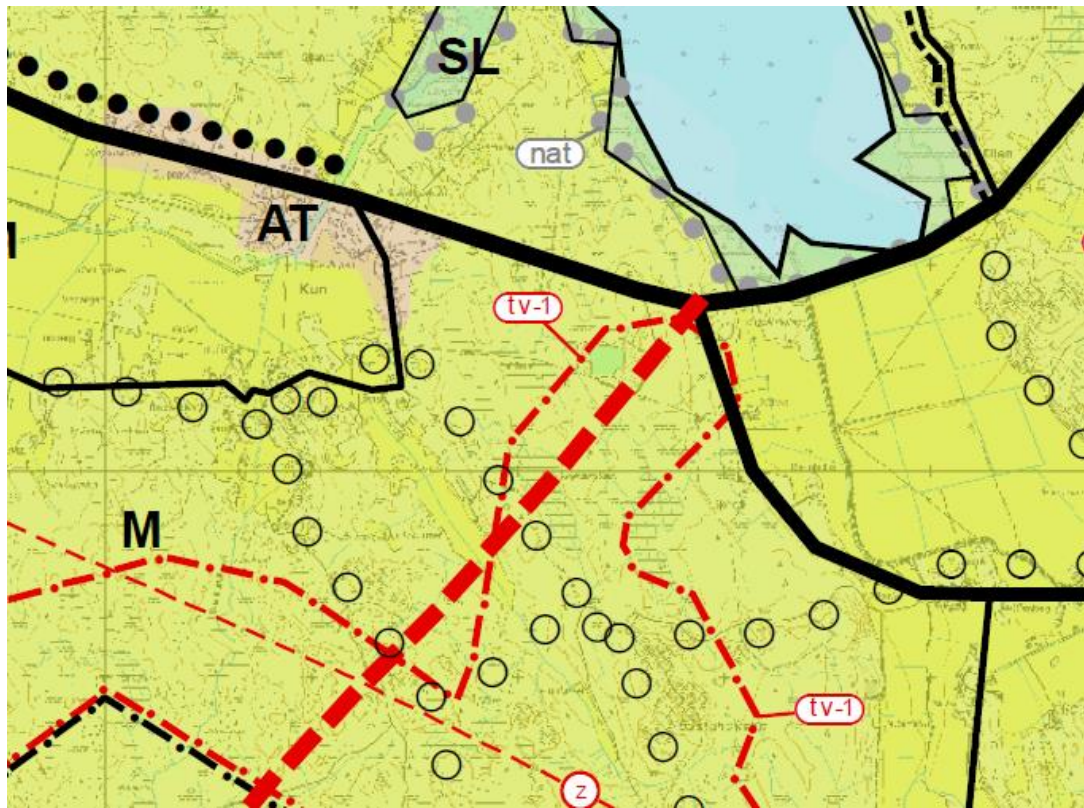
### Strateginen yleiskaava

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

Strategisessa yleiskaavassa kyseessä olevalle alueelle on seuraavat varaukset:

- Muut alueet (M). Alue, joka strategisesta näkökohdasta ei omaa mitään tiettyä toimintaa. Alueet ovat merkittävimmiltä osin maa- ja metsätalousmaita.
- tuulivoimaloiden alue (tv-1)
- ohjeellinen/vaihtoehtoinen valtatie/kantatie





Kuva 8. Ote strategisesta yleiskaavasta.

#### Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

#### Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys sai lain voiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksen 10.6.2013 § 91 nojalla.

#### Liikenneselvitys

Liikenneselvitys tehdään talven 2021/2022 aikana.

#### Luontoinventointi

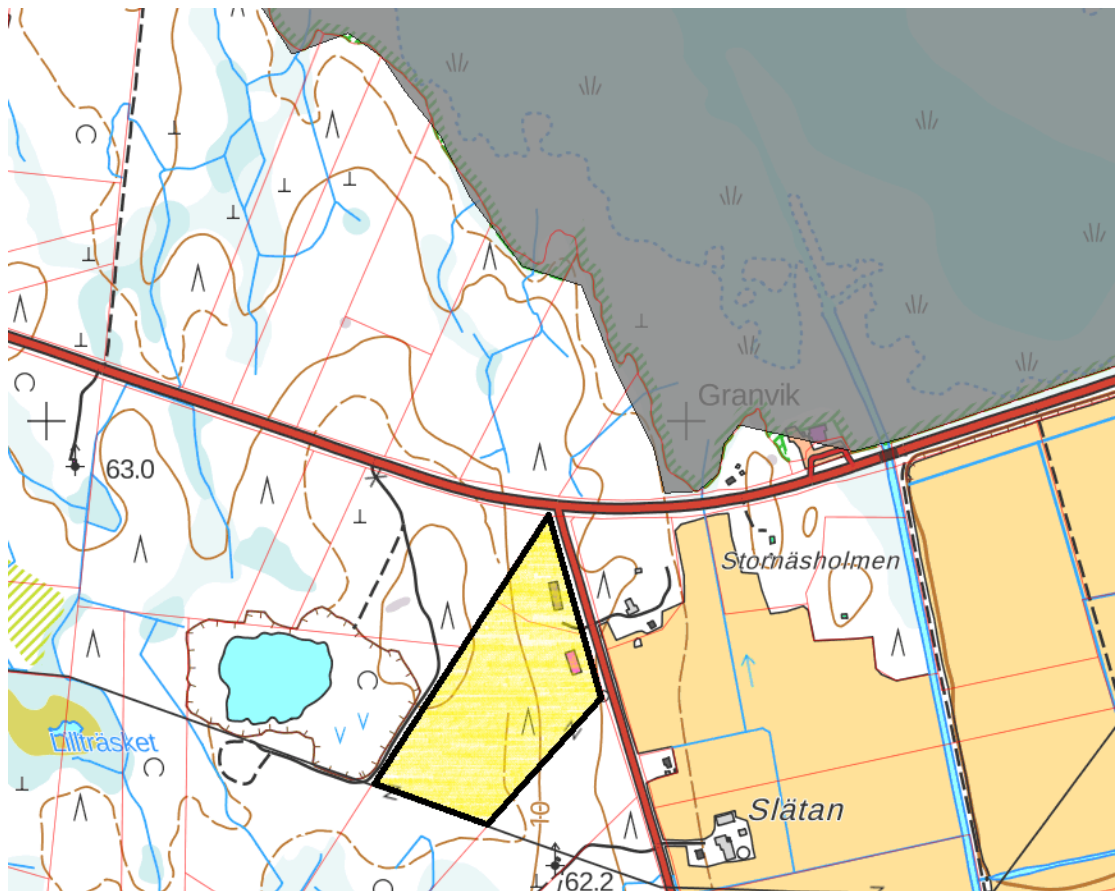
Alueella tehdään luontoinventointi keväällä/kesällä 2021.

#### Muut suoja-alueet

Kaava-alueesta pohjoiseen on luonnonsuojelualue "Vassorinlahti 4" (YSA203319). Vassorinlahti kuuluu myös Natura 2000 -alueeseen. Alueet ovat noin 0,2 kilometrin etäisyydellä kyseessä olevalta kaava-alueelta.

#### Pohjakartta

Alueen pohjakartta laaditaan talven 2021/2022 aikana.



Kuva 9. Kaava-alueen suhde Natura 2000- ja Vassorinlahden luonnonsuojelualueeseen.

## Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava voi vaikuttaa huomattavasti
- kunnan hallintoyksiköt
  - kunnanhallitus
  - yhdyskuntarakentamisen valiokunta
  - rakennuslautakunta
  - tulevaisuus- ja kehittämisjaosto
  - elinkeinoneuvosto
  - ympäristöjaosto
- Muut
  - Väylävirasto
  - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
  - Pohjanmaan liitto
  - Pohjanmaan pelastuslaitos
  - Vaasan Sähköverkko Oy
  - Elisa Oyj
  - Vöyrin kunta.

## Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

## Kaavoituksesta tiedottaminen

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.

Valmisteluvaiheen kuulemista varten asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 14/30 päivän ajan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n nojalla. Osalliset voivat jättää asemakaavaluonnoksesta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta.

Asemakaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta suullisia tai kirjallisia muistutuksia määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään tarvittaessa lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto.

## Muutoksenhaku

Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kunnanvaltuuston päätökseen Vaasan hallinto-oikeudelta kuntalain nojalla.

## Alustava aikataulu

|                 |                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| Talvi 2021/2022 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. |
| Kevät 2022      | Kaavaluonnos asetetaan nähtäville.                          |
| Syksy 2022      | Kaavaehdotus asetetaan nähtäville.                          |
| Talvi 2022/2023 | Asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa.                  |

## Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitetävä sen vaikutukset (maankäyttö- ja rakennuslaki 9. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 1. §). Tämä tarkoittaa käytännössä, että suunnitellun toiminnan vaikutukset selvitetään ja selostetaan. Kaavan ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset sekä muut vaikutukset ja tutkitut vaihtoehdot on selvitetävä riittävässä laajuudessa. Selvitysten on annettava alueidenkäytön muutokseen nähden riittävät



tiedot, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maaperään, 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  
Sähköposti [jonas.aspholm\(at\)mustasaari.fi](mailto:jonas.aspholm@mustasaari.fi)

Kaavoitusinsinööri Martina Bäckman  
sähköposti [martina.backman\(at\)mustasaari.fi](mailto:martina.backman@mustasaari.fi)

Mustasaaren kunta  
Kaavoitusosasto  
Keskustie 4  
65610 Mustasaari  
Puh. 06 327 7111  
[kaavoitus\(at\)mustasaari.fi](mailto:kaavoitus@mustasaari.fi)



Mustasaaren kunta  
2021



KORSHOLM  
MUSTASAARI