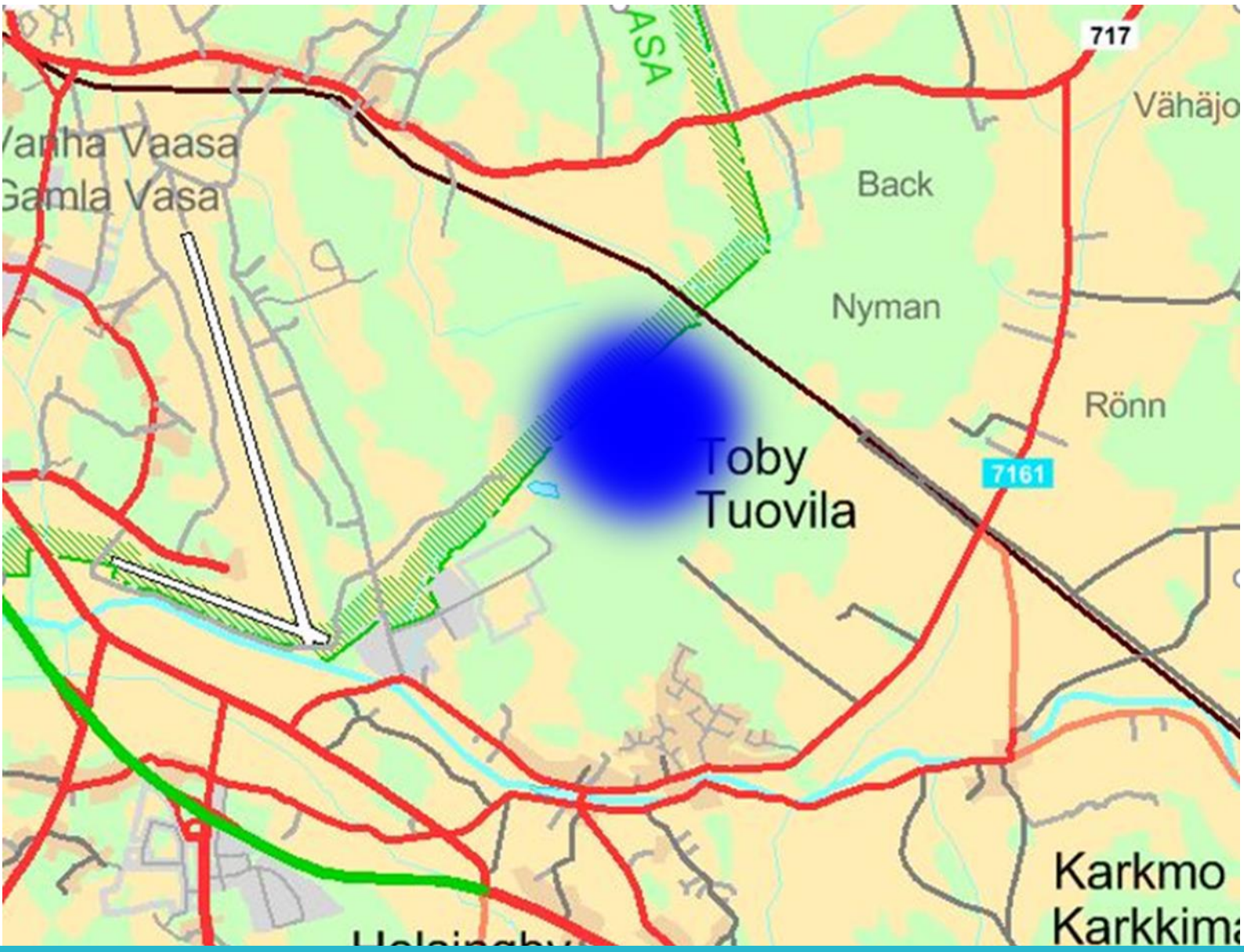


Granholmsbacken I -asemakaava

Kaavoitusosasto

29.9.2022

KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Mustasaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Osallistumis- ja arviointiohjelman
ovat laatineet
kaavoittaja Jim Åkerholm
kaavoittaja Anne Holmback

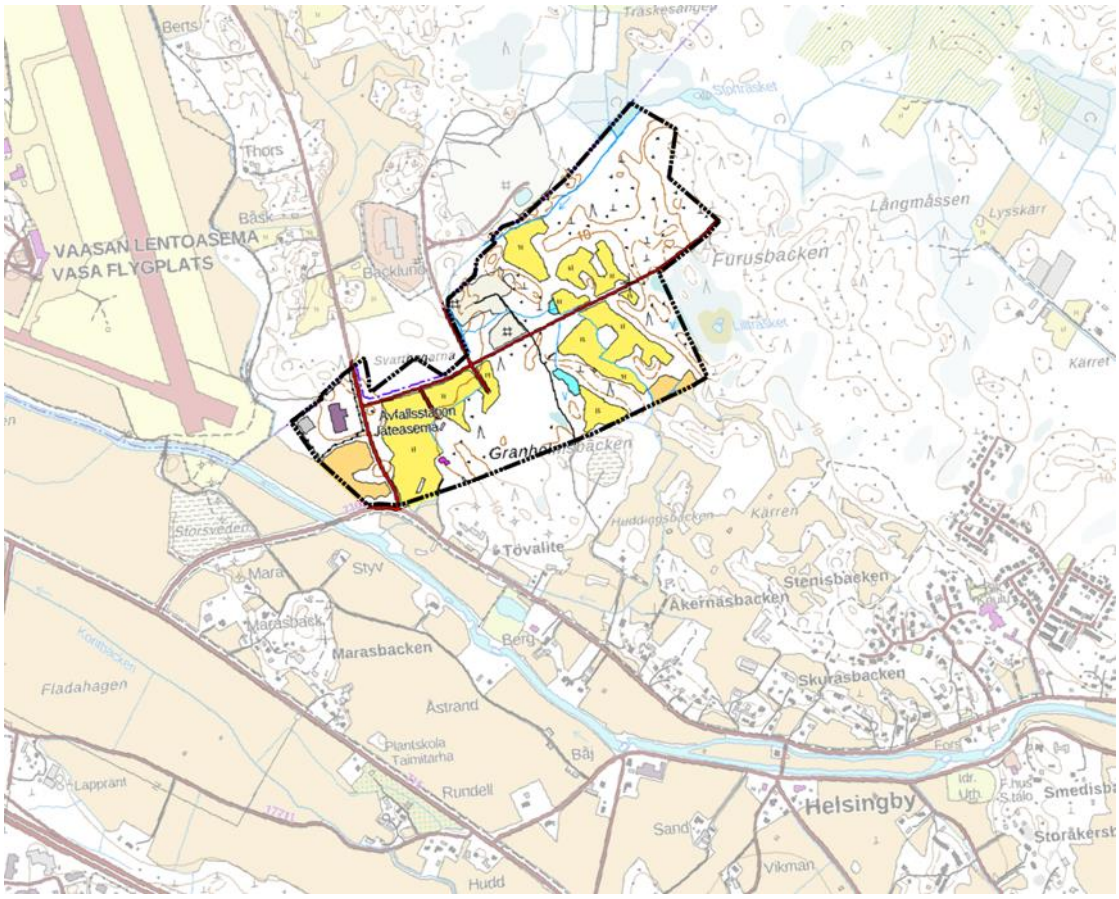
9/2022

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 vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Kaava-alue

Asemakaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnan ja Vaasan kaupungin rajalla Vaasan lentoaseman kaakkoispuolella. Kaava-alueen länsipuolella on logistiikkaterminaali, muu osa alueesta on pääasiassa rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta. Kaava-alueen lähellä sijaitsee Tuovilan kylä, jossa on noin 630 asukasta sekä alakoulu. Kaavoitettavan alueen eteläpuolella on metsätalousalueita, Tuovilantien varrella on kyläsutusta ja Tuovilanjoen varrella ranta-alueita.



Kuva 1. Kaava-alueen summittainen rajaus on osoitettu mustalla katkoviivalla.

Aloite ja kaavoituspäätös

Mustasaaren kunnan ja Vaasan kaupungin välillä toimitetun ja hyväksytyn kameraalisen jaotuksen yhteydessä voitiin todeta, että voimassa oleva asemakaava ei ole kortteleiden 3003 ja 3006 osalta ajan vaatimusten mukainen.

Osan valtatien 8 tulevasta linjauksesta muodostavan Vikby–Martoinen välisen maantieyhteyden tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä on tullut esiin, että yleiselle tielle (LT) asemakaavoitettu alue ei ole riittävän laaja. Osoitettu alue on tarkistettava, jotta saavutetaan tarkoituksenmukainen ratkaisu tiesuunnitelman sekä liikenneratkaisujen ja teknisten vaatimusten huomioimisen kannalta. Yleisen tien alueen (LT) vastuuviranomainen on Etelä-Pohjanmaan ely-keskus.

Rautatien ja teollisuusraiteen suunnittelua koskeneiden keskustelujen yhteydessä on tullut esiin, että teollisuusraidetta varten asemakaavoitettu alue (LRT) ei ole riittävän laaja. Suunnittelukeskustelu koskee ensisijaisesti teollisuusraiteen aluetta (LRT), joka sijaitsee viereisen, kunnanvaltuustossa 15.4.2021 § 32 hyväksytyn Granholmsbacken II -asemakaavan alueella. Granholmsbacken I -asemakaavassa osoitetun teollisuusraiteen alueen (LRT) tarkistustarve on epäselvä, mutta tarkistus on mahdollisesti tehtävä, jotta saavutetaan tarkoituksenmukainen ratkaisu pinta-alan ja teknisten vaatimusten osalta. Teollisuusraiteen alueen (LRT) vastuuviranomainen on Väylävirasto.

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on pääosin maa- ja metsätalousaluetta. Asutusta on Tuovilan asemakaava-alueella noin 900 metrin päässä, joitakin tiloja on vieläkin lähempänä, noin 150 metrin etäisyydellä haja-asutusalueella. Tuovilassa on noin 630 asukasta ja suomenkielinen alakoulu. Tuovilan joki sijaitsee alueesta etelään.

Granholmsbacken II -alueen teiden ja infrastruktuurin rakentaminen aloitettiin vuonna 2022, ja töiden odotetaan valmistuvan talvella 2022.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava-alueen pinta-ala on noin 71 hehtaaria.

Kaava-alueen rajausta voidaan tarkistaa kaavaprosessin aikana.

Tavoitteet

- Asemakaavan rajaus osoitetaan Mustasaaren kunnan ja Vaasan kaupungin välillä toteutetun ja hyväksytyn kameraalisen jaotuksen mukaisesti.
- Tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden saavuttamiseksi asemakaavan rajaus tarkistetaan, jotta rajaukseen voidaan sisällyttää ei-asemakaavoitettu osa, joka muodostaa osan kiinteistöstä 499-420-6-44 ja joka sijaitsee Granholmsbacken I -asemakaavan ja Granholmsbacken II -asemakaavaan sisältyvän yleisen tiealueen välillä.
- Yhdyskuntarakentamisen valiokunnan päätöksen 24.11.2021 § 74 mukaisesti toimitettu tonttijako huomioidaan kokonaisuudessaan.
- Yleisen tien alue (LT) tarkistetaan ja sitä muutetaan. Toimenpiteellä pyritään osoittamaan riittävän suuri alue yleistä tiealuetta varten. Maa-aluetarve sopeutetaan tiesuunnitelman mukaan. Tiesuunnitelmaa laaditaan Vikby–Martoinen -maantieyhteydelle, joka muodostaa osan valtatien 8 tulevasta linjauksesta ja joka sisältyy asemakaavaan. Toimenpiteen myötä tiesuunnitelmasta ilmenevät tarkoituksenmukaiset liikenneratkaisut voidaan toteuttaa ja tekniset vaatimukset voidaan täyttää.
- Teollisuusraiteen alue (LRT) tarkistetaan ja sitä muokataan niiltä osin, kun se on tarpeellista. Tällä toimenpiteellä varmistetaan pinta-alaltaan riittävän suuri alue. Maa-aluetarve varmistetaan tekemällä muutoksia Väyläviraston ohjeiden mukaan, jotta saavutetaan tarkoituksenmukaiset ratkaisut ja täytetään tekniset vaatimukset.

- Suojaviheralue (EV) tarkistetaan ja sitä muutetaan, jos edellytyksiä on. Toimenpiteellä pyritään siihen, että ylijäämämassojen läjitykselle voidaan osoittaa alue sinne, missä sille on edellytykset.
- Virkistysalue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja (VL/s) tarkastetaan ja sitä muutetaan, jos tälle on edellytyksiä. Toimenpiteellä pyritään siihen, että ylijäämämassojen läjitykselle voidaan osoittaa alue sinne, missä sille on edellytykset.
- Eritasoliittymien lukumäärä ja sijoitus tarkistetaan ja osoitetaan, jotta saavutetaan tarkoituksenmukaiset kokonaisratkaisut, kun otetaan huomioon asemakaava-alue, panostukset infrastruktuuriin lähialueella ja Helsingbyn–Tuovilan taajama-alueen saavutettavuus.

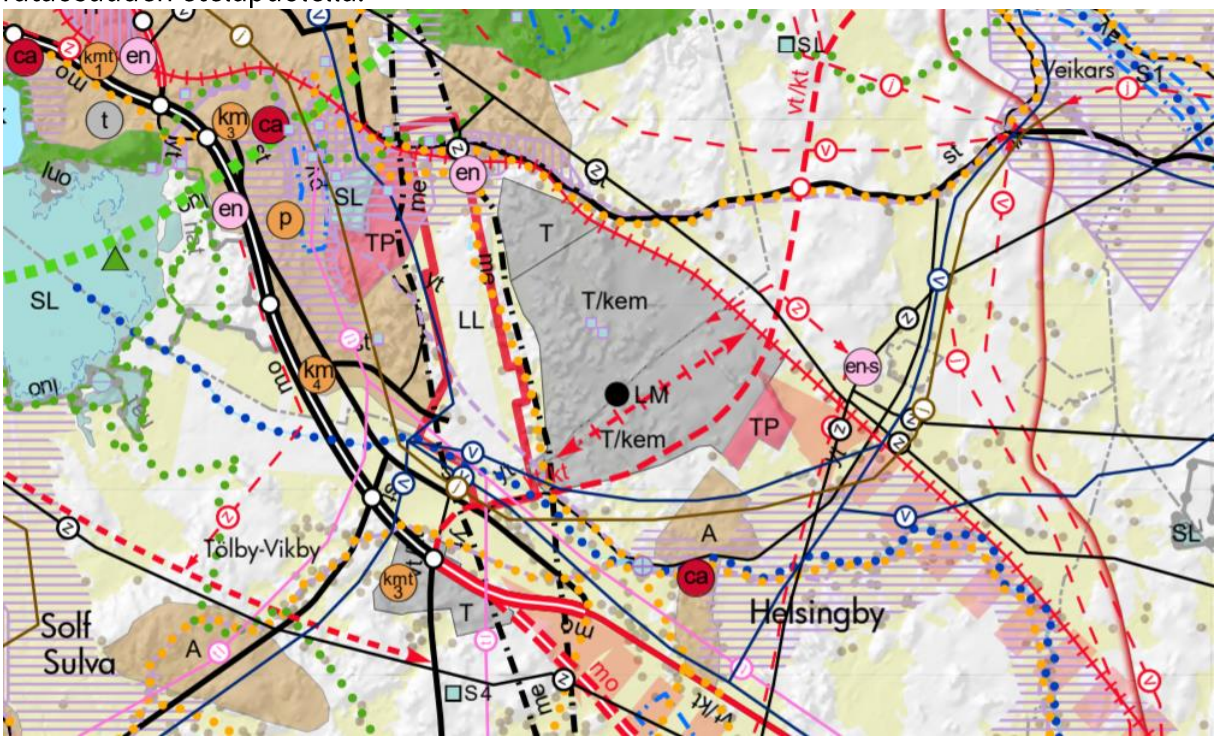
Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat. Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset:

kk-1, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, Vaasa–Seinäjoki kehitysalue, ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (valtatie) kulkee alueen kautta tai aivan vierestä, junaliikenneyhteyden tarve, yhteystarve pohjoispuolella sijaitsevaan voimajohtoon ja alueelle.
Alueen erityispiirteiden merkinnät: sv, lentoliikenteen kannalta esteetön alue.
Aluevarausten ja kohde- ja rajausviivamerkinnät: T/kem, kemianteollisuuden ja varastoinnin alue, logistiikka-alue, -keskus tai liikenneterminaali.
Alue sijaitsee lentoliikennealueen vieressä ja aivan parannettavan rataosuuden eteläpuolella.

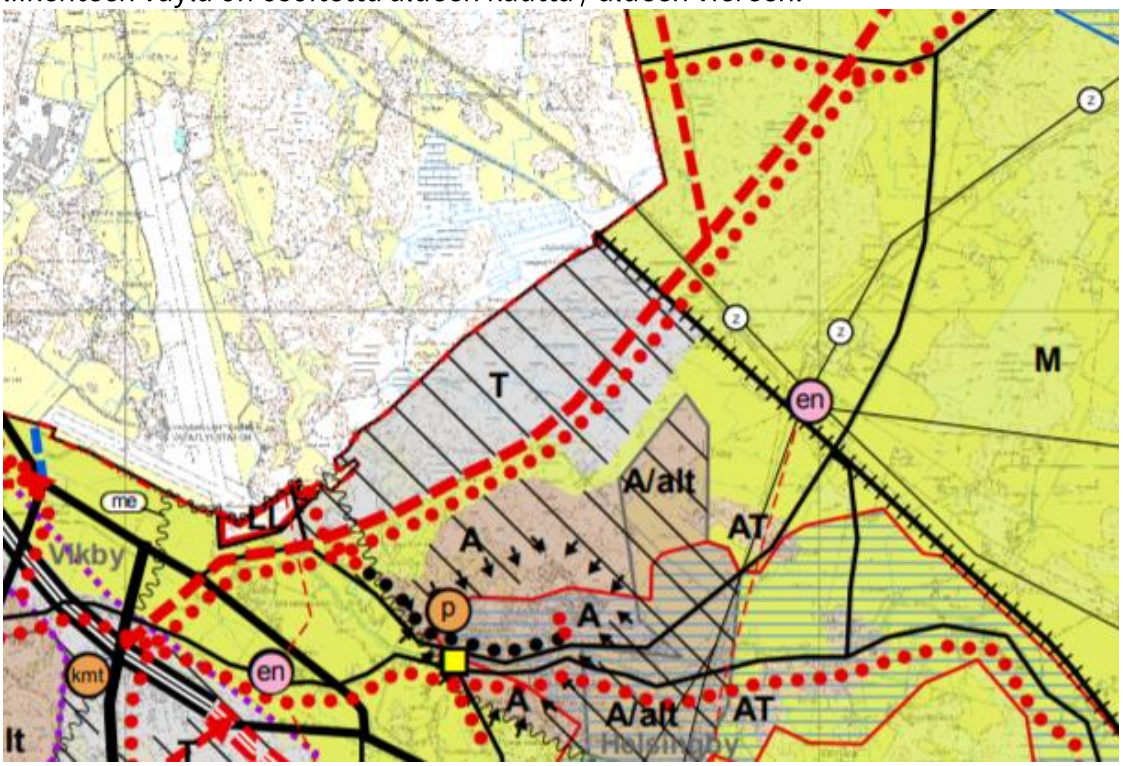


Kuva 2. Ote maakuntakaavasta

Strateginen yleiskaava

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

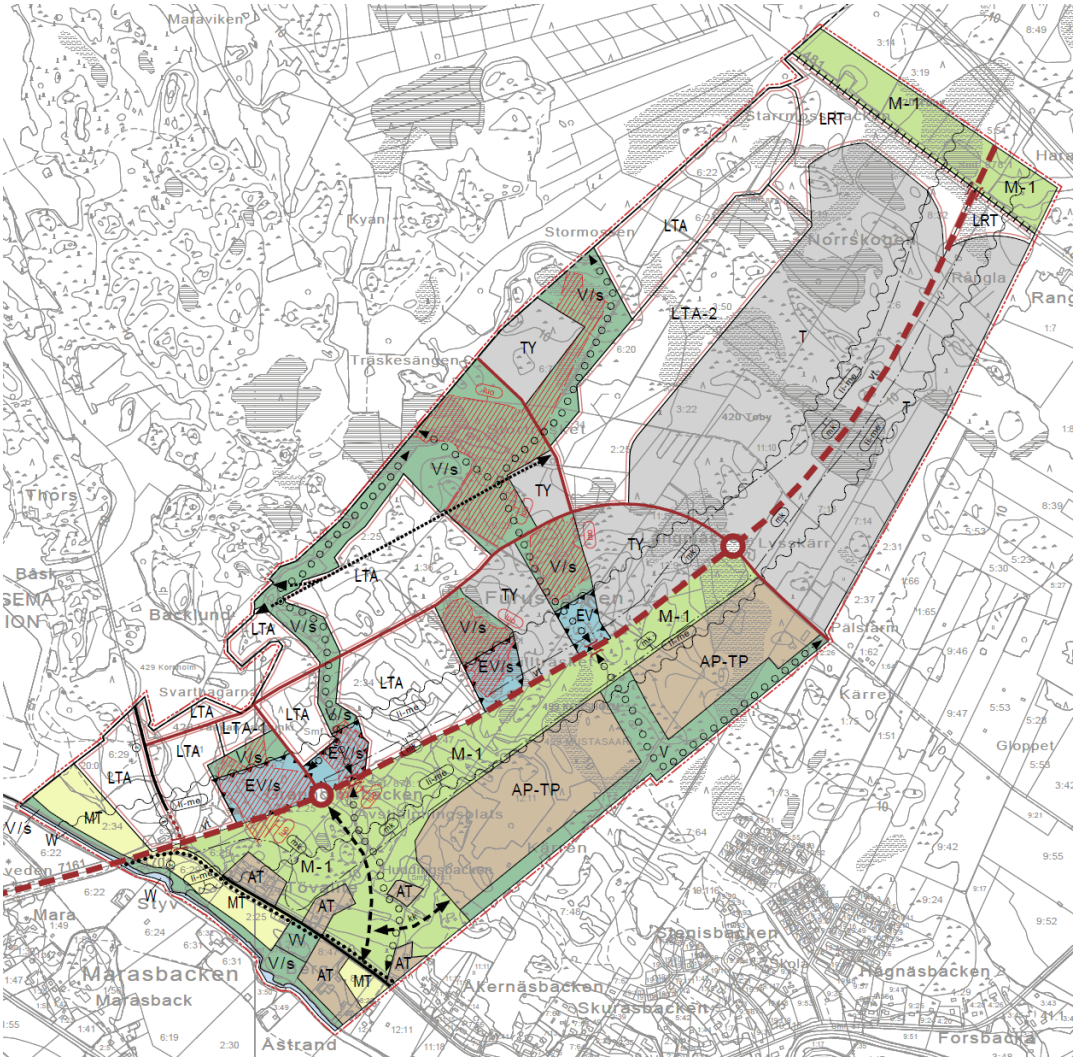
Alue sijaitsee teollisuus- ja varastoalueella, jonka maankäyttö on muutoksessa. Ohjeellinen tai vaihtoehtoinen valtatie tai kantatie. Uusi kevyen liikenteen väylä on osoitettu alueen kautta / alueen viereen.



Kuva 3. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Alueesta on laadittu osayleiskaava; kunnanvaltuustossa 19.3.2012 § 21 hyväksytty Tuovilan Granholmsbackenin osayleiskaava. Alueelle on osoitettu merkinnät tavaraliikenteen terminaalialue (LTA), tavaraliikenteen terminaalialue (LTA-1), virkistysalue, jolla on suojeltavia ympäristöarvoja (V/s) ja suojaviheralue, jolla on suojeltavia ympäristöarvoja (EV/s).

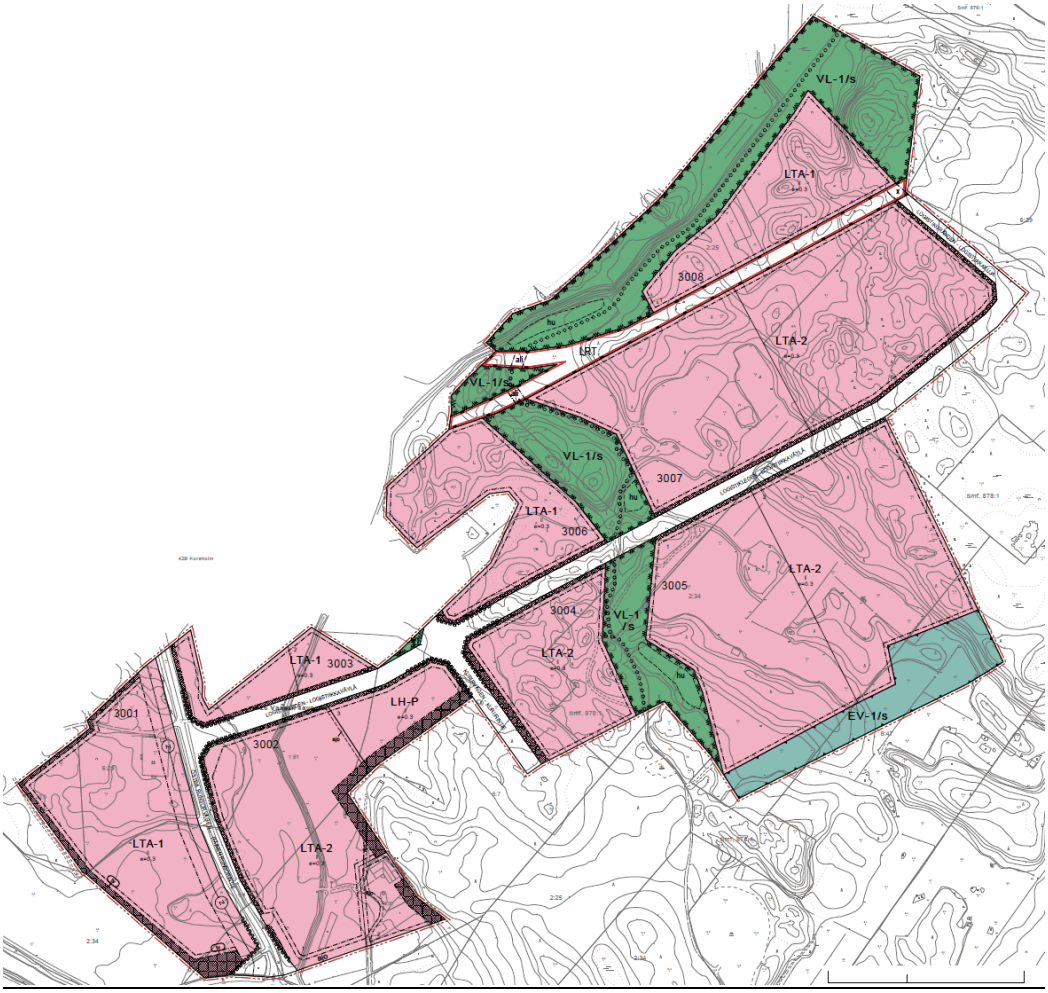


Kuva 4. Ote Granholmsbackenin osayleiskaavasta.

Asemakaava

Nyt laadittava Granholmsbacken I -asemakaava tulee korvaamaan kokonaisuudessaan voimassa olevan Granholmsbacken I -asemakaavan (kunnanvaltuusto 19.3.2012 § 22).

Asemakaava sisältää seuraavat aluevaraukset: lähivirkistysalue (VL), lähivirkistysalue (VL-1), teollisuusraidealue (LRT), huoltoaseman alue (LH-P), tavaraliikenteen terminaalialue (LTA-1), tavaraliikenteen terminaalialue (LTA-2), suojaviheralue (EV-1) ja alue, jolla ympäristö säilytetään (/s).



Kuva 5. Voimassa oleva Granholmsbacken I -asemakaava.

Rakennusjärjestys

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

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

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

Selvitykset

Tausta-aineistona ovat seuraavat selvitykset:

Logistiikkakeskus

- Vaasanseudun maaliikenne-logistiikan ja teollisuuden uusi keskus, kaavarunkoselostus 8.2.2010, A-konsultit
- Vaasanseudun maaliikenne-logistiikan ja teollisuuden uusi keskus ”Botnia Business & Cargo City” -lähestymisselvitys, suunnitelma, rakennemalli ja kaavarunkoluonnos 2009, A-konsultit
- Kuljetusyritysten toimitilatarve, -tarpeelle/-tiloille asetettavat kriteerit, Vasek 28.8.2009 julkaisematon lähde
- Logistiikan ja teollisuuden sijoittuminen, Vasek 2009 julkaisematon lähde

Luonto

- Laihian yleispiirteinen tulvavaarakartta HQ 1/100 (osa A), (LSU/KK 15.9.2007)
- Laihianjoen tulvariskien hallinnan yleissuunnitelma (SSk 5.7.2006)
- Granholmsbackenin yleispiirteinen luontoselvitys, Jan Nyman, Vaasan kaupunkisuunnittelu, 2008
- Kasvillisuusselvitys 2009, Ramboll
- Lepakkoselvitys, BatHouse 2009
- Liito-oravaselvitys, Ramboll 2009
- Tuovilan liito-oravaselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2010
- Linnustoselvitys, Ramboll 2009
- Luontoselvityksen täydennys, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2010

Liikenne ja melu

- Vaasan sataman yhteys päätieverkkoon, pääsuuntaselvitys, Talentek 2010
- Vaasan sataman yleissuunnitelmaan liittyvä raideliikenneselvitys, loppuraportti 30.9.2010, Pöyry
- Vaasan seudun raidelogistiikka, Rautatieliikenteen tavarakuljetusten kehittämistarpeet Vaasan seudulla, VASEK 2010
- Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katujärjestelyt, liikennesuunnitelma, Vaasan kaupunki ja Tiehallinto/Ramboll 2009
- Risön alueen uusi maankäyttö ja liikenne, alustavat liikenteelliset tarkastelut, Vaasan kaupunki & Tiehallinto/Ramboll/Särkkä, 2009

- Vt8 Helsingby–Vassor linjaus 1990, tiehallinto
- Vaasan ja Mustasaaren tie- ja katuverkkoselvitys 2007
- Lentoesteiden korkeusrajoituskartta, Ilmailulaitos 1995
- Vaasan lentoasema, Lentomelualueet vuosina 1994 ja 2010, Lentomeluselvitys 19.6.1995, Ilmailulaitos A13/95
- Pistoraiteen yleisgeometria, Sito Oy 19.3.2009
- Liikenne- ja liittymäselvitys, Airix 2011

Kunnallistekniikka

- Vesi- ja viemäriverkosto, Mustasaaren kunta 2010
- Utveckningsplan för vattentjänster, Avloppsverk 2008-2013, Ramboll Finland Oy
- Kommittén för utveckling av vattentjänster i Korsholm, Slutrapport 2010, Ramboll Finland Oy
- Vaasan kaukolämpöverkko 10.11.2009
- Sähköverkkokaapelit, ilma- ja maa-, muuntamotarve, Itäisen Runsorintien keski- ja pienjännitekartat 2009
- Logistiikka-alueen jätevesi- ja hulevesijärjestelmät, alustava yleis-suunnitelma, Airix 2011

Maankäyttö

- Vaasan yleiskaava 2030
- Laajametsän osayleiskaava
- Tölbyn–Vikbyn osayleiskaava, 30.3.2015
- Airport Park - kehittämissuunnitelma, 15-11-2002
- Vaasa Airport City - visio ja kehittämissuunnitelma, 2007
- Laajametsän alueiden käytön rakennemalli, 18-6-2008
- Lentotuhkan sijoitusalueen suunnitelmat

Tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä.

Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava voi vaikuttaa huomattavasti
- kunnan hallintoyksiköt
  - kunnanhallitus
  - yhdyskuntarakentamisen valiokunta
  - tulevaisuus- ja kehittämisjaosto
  - rakennuslautakunta
  - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
  - elinkeinoneuvosto

- Muut viranomaiset
  - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
  - Pohjanmaan liitto
  - Pohjanmaan pelastuslaitos
  - Pohjanmaan museo
  - Vaasan kaupunki
  - Väylävirasto
  - Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
  - Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
  - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

- Muut
  - Finavia Oyj
  - Vaasan Sähköverkko Oy
  - EPV Alueverkko Oy
  - Fingrid Oyj
  - Elisa Oyj
  - DNA Oyj
  - Telia Finland Oyj
  - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy

Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistetaan ja sitä täydennetään tarvittaessa, ja se on saatavilla kunnan verkkosivuilla kaavoitusprosessin ajan.

Kaavoituksesta tiedottaminen

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. Maankäyttö- ja rakennuslain 63. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. § ja 32a §. Viranomaisneuvottelu järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaisesti.

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

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. Maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 32a §. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaisesti.

Hyväksymisvaihe: Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto. Maankäyttö- ja rakennuslain 52. §

Muutoksenhaku

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

Alustava aikataulu

Syksy 2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään ja asetetaan nähtäville
Kevät 2023	Kaavaluonnos käsitellään ja asetetaan nähtäville
Syksy 2023	Kaavaehdotus käsitellään ja asetetaan nähtäville
Talvi 2023/2024	Hyväksymiskäsittely kunnanvaltuustossa

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä 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 selvitettävä riittävässä laajuudessa.

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

- 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

Asemakaavan muutoksen 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

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

Kaavoittaja Anne Holmback
sähköposti anne.holmback(at)mustasaari.fi

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

Mustasaaren kunta
2022

KORSHOLM
MUSTASAARI