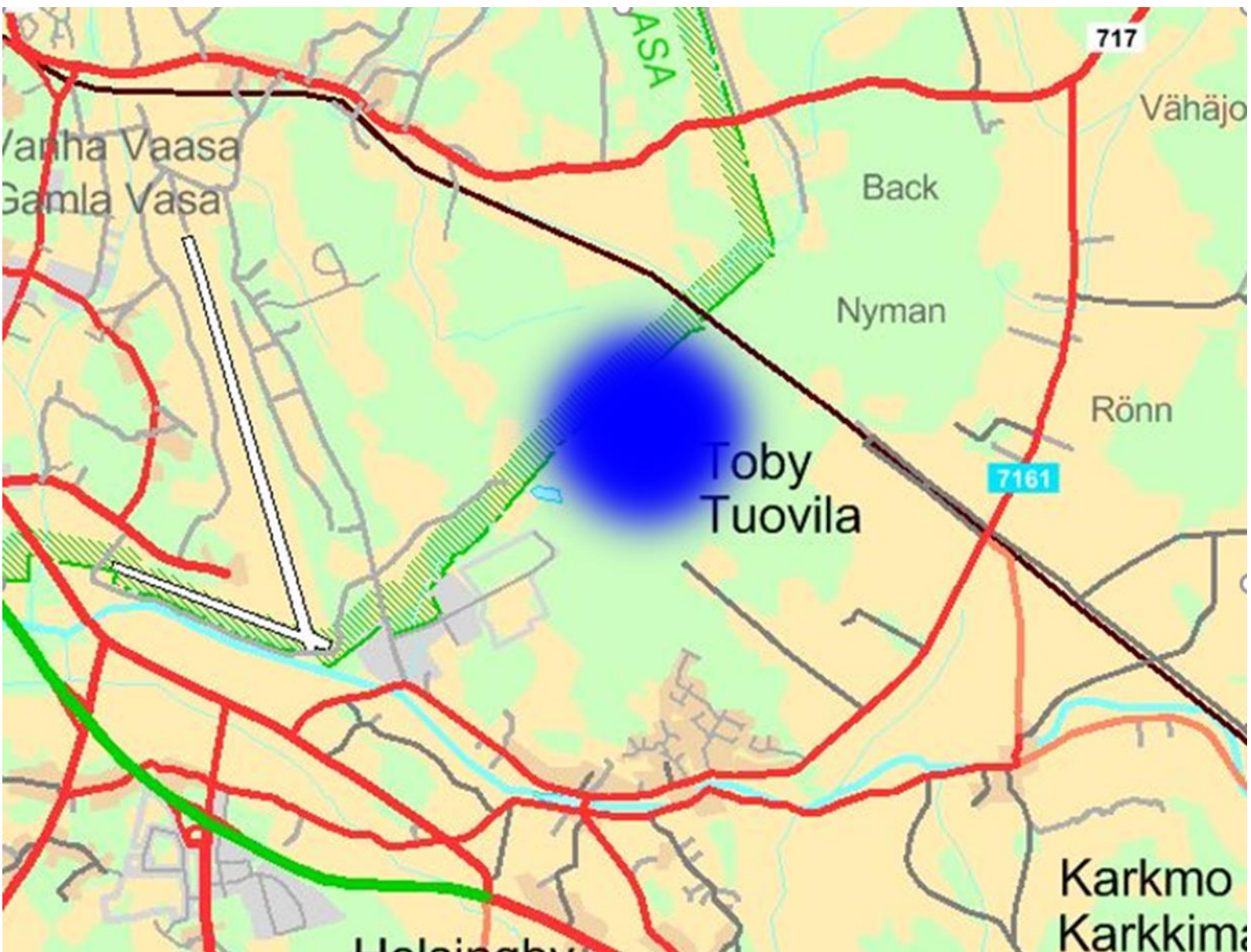




Granholmsbacken II -asemakaava

Kaavoitusosasto

29.9.2022



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

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

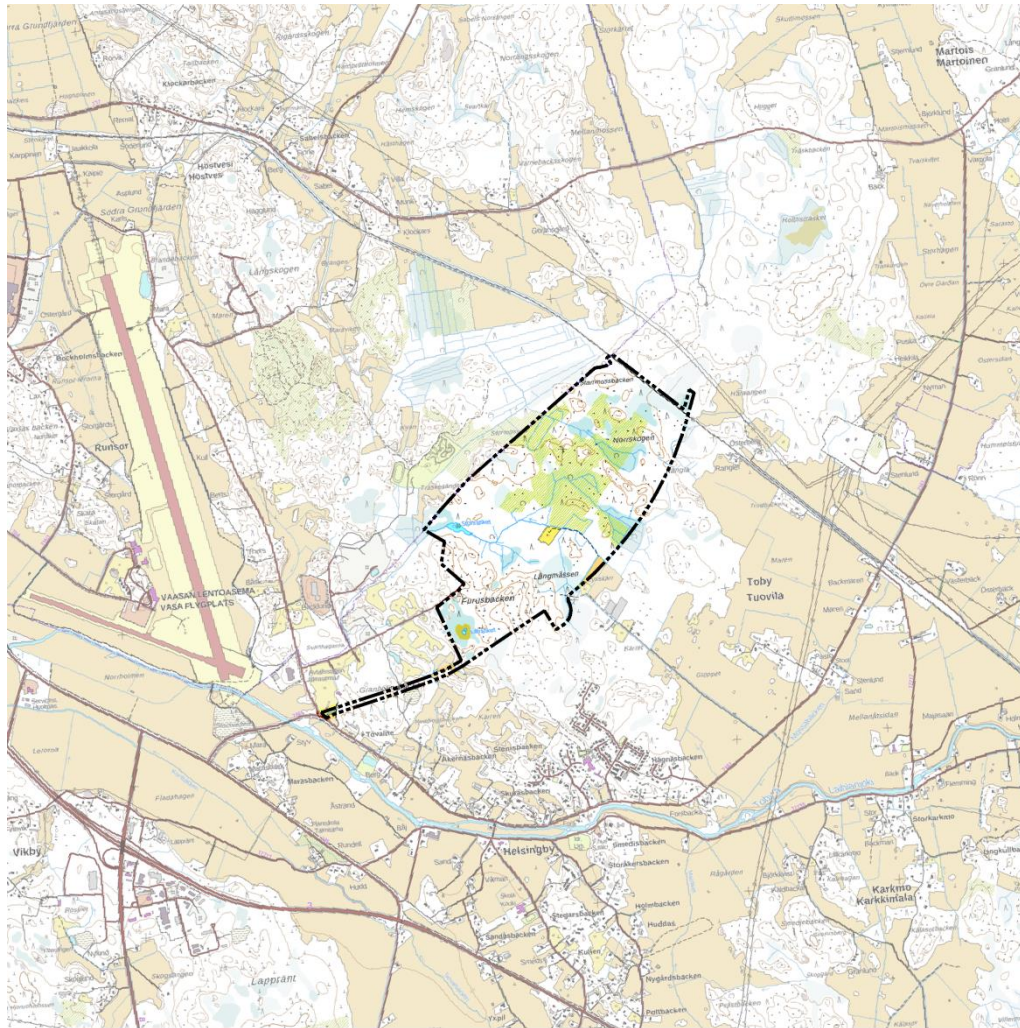
9/2022

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 vaihtoehtoista tulee tiedottaa.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Tuovilassa Mustasaaren kunnan ja Vaasan kaupungin välisen rajan sekä Vaasan lentoaseman itäpuolella, rautatiestä lounaaseen.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja sen summittainen raja on osoitettu mustalla katkoviivalla.

Aloite ja kaavoituspäätös

Osan valtatie 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 asemakaavoitettu rautatieliikenteen alue (LR) ja teollisuusraiteen alue (LRT) eivät ole riittävän laajoja. Osoitetut alueet on tarkistettava, jotta pinta-alan ja teknisten vaatimusten kannalta saavutetaan tarkoituksenmukainen ratkaisu. Rautatieliikenteen alueen (LR) ja teollisuusraiteen alueen (LRT) vastuuviranomainen on Väylävirasto.

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on pääosin maa- ja metsätalousaluetta. Asutusta on Tuovilan asemakaava-alueella noin 400 metrin päässä, joitakin tiloja on vieläkin lähempänä, noin 200 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 184 hehtaaria.

Kaava-alueen rajausta voidaan tarkistaa kaavaprosessin aikana.

Tavoitteet

- Yleisen tien alue (LT) tarkistetaan ja sitä muutetaan. Toimenpiteellä pyritään osoittamaan riittävän suuri alue yleistä tiealuetta varten. Maa-alueen sopeutetaan tiesuunnitelman mukaan. Tiesuunnitelmaa laaditaan Vikby–Martoinen -maantieyhteydelle, joka muodostaa osan valtatie 8 tulevasta linjauksesta ja joka sisältyy asemakaavaan. Toimenpiteen myötä tiesuunnitelmasta ilmenevät tarkoituksenmukaiset liikenneratkaisut voidaan toteuttaa ja tekniset vaatimukset voidaan täyttää.
- Rautatieliikenteen alue (LR) ja teollisuusraiteen alue (LRT) tarkistetaan ja niitä muutetaan. Tällä toimenpiteellä varmistetaan pinta-alaltaan riittävän suuri alue. Maa-alueen varmistetaan tekemällä muutoksia Väyläviraston ohjeiden mukaan, jotta saavutetaan tarkoituksenmukaiset ratkaisut ja täytetään tekniset vaatimukset.
- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1) tarkistetaan ja sitä muutetaan mahdollisuuksien mukaan. Toimenpiteellä pyritään kortteleiden 3015 ja 3016 tonttien laajennukseen. Kaavamerkinnässä selkeytetään mahdollisuus polttoaineen myyntiin tonteilla.
- Tavaraliikenneterminaalin korttelialue (LTA) tarkistetaan ja sitä muutetaan. Toimenpiteellä pyritään korttelin 3018 leventämiseen.
- 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 säilytettävä 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

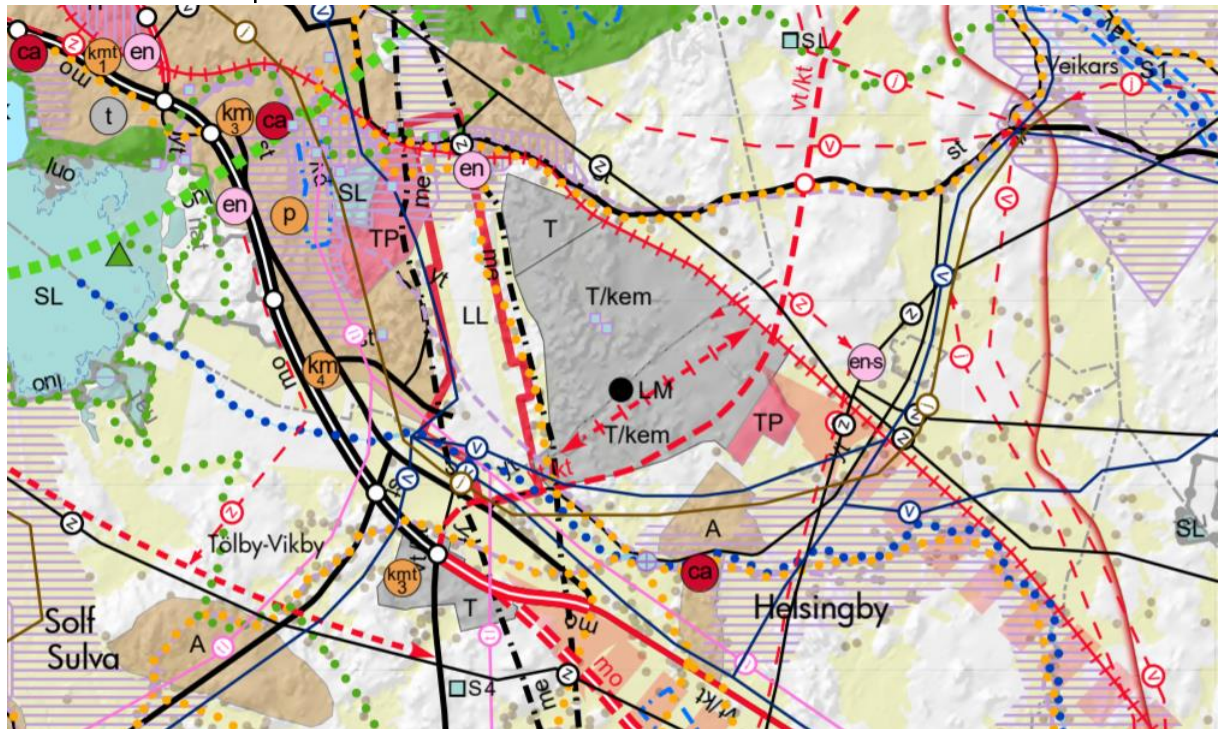
Pohjanmaan maakuntakaava 2040

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.

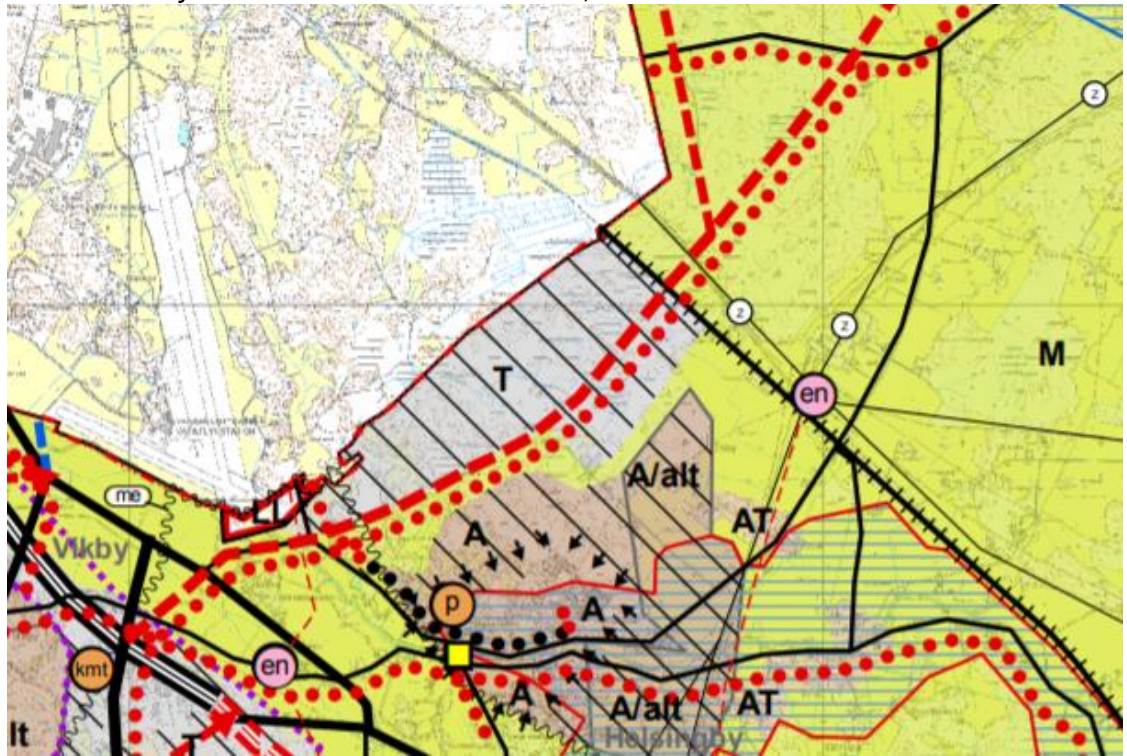


Kuva 2. Ote maakuntakaavasta.

Strateginen yleiskaava

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

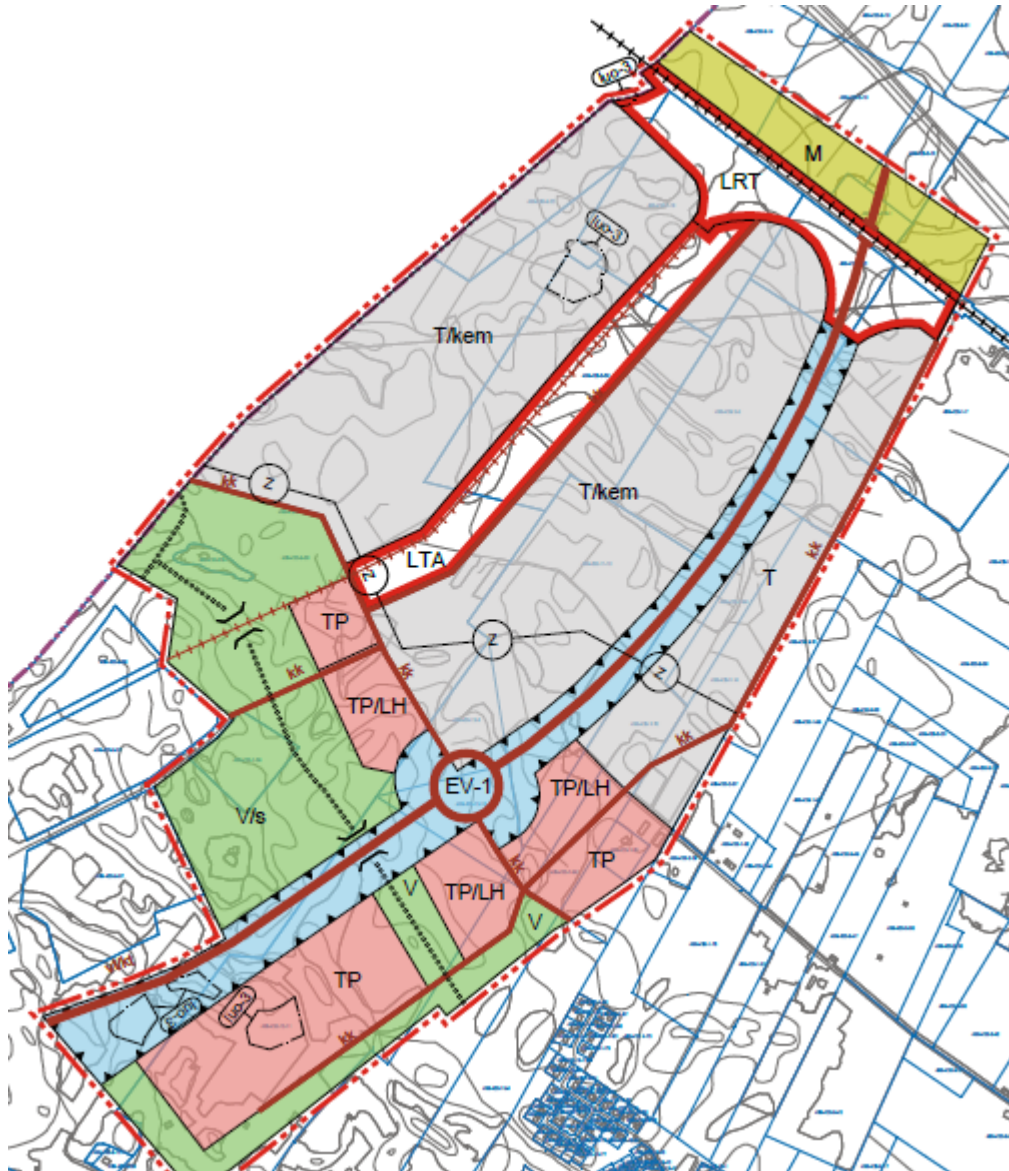
Alue sijaitsee teollisuus- ja varastoalueella, jonka maankäyttö on muutoksessa. Ohjeellinen tai vaihtoehtoinen valtatie tai kantatie. Uusi kevyen liikenteen väylä on osoitettu alueen kautta / alueen viereen.



Kuva 3. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Alueesta on osayleiskaava; Tuovilan Granholmsbackenin osayleiskaavamuutos, joka on hyväksytty 19.9.2018. Alueelle on osoitettu merkinnät T/kem, teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa merkittävän tuotantolaitoksen tai varastoida vaarallisia kemikaaleja, LRT, teollisuusraidealue, LTA, tavaraliikenteen terminaalialue, sekä TP, työpaikkojen/huoltoaseman alueet, ja TP, työpaikkojen alue.

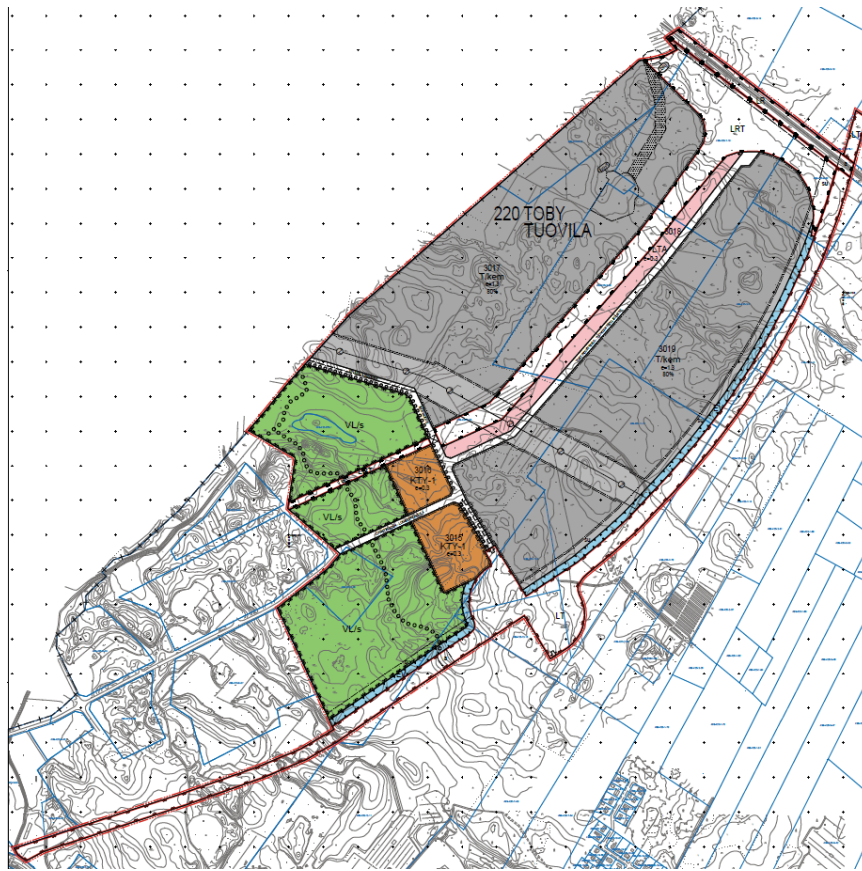


Kuva 4. Ote Granholmsbackenin osayleiskaavasta.

Asemakaava

Nyt laadittava Granholmsbacken II -asemakaava tulee korvaamaan kokonaisuudessaan voimassa olevan Granholmsbacken II -asemakaavan (kunnanvaltuusto 15.4.2021 § 32).

Asemakaava sisältää seuraavat aluevaraukset: toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1), teollisuus- ja varastoalueeksi osoitettu alue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), virkistysalueen, jolla on suojeltavia ympäristöarvoja (VL/s), yleisen tien alue (LT), rautatiealue (LR), teollisuusraiteen alue (LRT), tavaraliikenneterminaalin korttelialue (LTA), suojaviheralue (EV).



Kuva 5. Voimassa oleva Granholmsbacken II -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:

- Vaasan seudun logistiikka-alueen raideterminaalialueen toteutus. Alustava yleissuunnitelma logistiikkakeskuksen raideterminaalialueen toteutuksesta 2011. VR Track Oy ja Ramboll liikennejärjestelmät Oy
- Kehityskäytävä välillä Vaasa-Seinäjoki, Esiselvitys 1/2015. Sito Oy
- Asemakaavan luontoselvitys Mustasaari logistiikkakeskus, Terhi Ala-Risku
- Mustasaaren Tuovilan OYK-luontoselvityksen täydennys, FCG 2018
- Mustasaari Tuovila Granholmsbacken II Muinaismuistoselvitys karttamateriaalin perusteella 2018. Mikroliitti Oy
- T-kem-kaavaselvitys Vaasan seudun suurteollisuusalueella. Gaia Consulting Oy 28.11.2017
- Vaasan ja Mustasaaren akkutehtaan ympäristövaikutusten arviointiohjelma. Gaia Consulting Oy 22.12.2017
- Laajametsän ja Granholmsbackenin liikenneselvitys. Sitowise 3.5.2018, tarkistukset syyskuussa 2018
- Junaradan stabiliteettitarkastelu Vaasan Laajametsän ja Mustasaaren Granholmsbackenin asemakaava-alueiden kohdalla. Ramboll Finland Oy 23.5.2018
- Laajametsän ja Granholmsbackenin alueiden hulevesiselvitys ja -suunnitelma. FSG Suunnittelu ja tekniikka Oy 15.6.2018
- Laajametsän ja Granholmsbackenin alueiden yleispiirteinen tasaustarkastelu ja massalaskenta. Yleissuunnitelmaraportti. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 18.6.2018
- Laajametsän suuteollisuusalueen liito-oravan ja viitasammakkoesiintymä-tilanne 18.6.2018. Vaasan kaupunki, kaavoitus
- Vaasan ja Mustasaaren GigaVaasa-alueen kaavoituksen vaikutusten arviointi. FCG 2018

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