



Granholmsbacken I-asemakaava

Kaavoitusosasto

Luonnos 17.4.2023

Ehdotus xx.xx.xxxx

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

KAAVALUONNOS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostus
Kaavoittaja Anne Holmback
Kaavoittaja Jim Åkerholm
4/2023

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä.....	3
1.5	Taustaselvityksiä ja lähdeaineistoa.....	3
2	YHTEENVETO	4
2.1	Kaavaprosessin eri vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys kaava-alueen olosuhteista	5
3.1.1	Alueen yleinen kuvaus	5
3.1.2	Luontoympäristö.....	5
3.1.2.1	Kasvillisuus- ja luontotyytit.....	5
3.1.2.2	Eläimet.....	5
3.1.2.3	Natura- ja suojelualueet.....	6
3.1.2.4	Pinta- ja pohjavesi	6
3.1.2.5	Tulva-alueet.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.3.1	Väestö ja työpaikat	8
3.1.3.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	9
3.1.3.3	Palvelut ja virkistysalueet	9
3.1.3.4	Yhteiskuntatekniikka.....	9
3.1.3.5	Liikenne	10
3.1.3.7	Katuverkko	11
3.1.3.8	Kävely- ja pyöräilyliikenne	11
3.1.3.9	Joukkoliikenne	11
3.1.3.10	Kulttuuriperintö	11
3.1.3.11	Erikoistoimintaa, Vaasan lentokenttä	12
3.1.3.12	Erikoistoiminta, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	13
3.2	Kaavoitustilanne.....	13
3.2.1	Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset.....	13
3.2.1.1	Rakennemalleja.....	20
3.2.1.2	Liikennejärjestelmäsuunnitelmia	21
3.2.1.3	Suunnittelualueeseen liittyvät liikenneselvitykset ja liikenneverkkopaikat	23
4	Asemakaavan suunnittelun eri vaiheet	27
4.1	Asemakaavoituksen tarve ja kaavoituksen aloittaminen.....	27
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	27
4.2.1	Sidosryhmät	27
4.2.2	Vireillepano.....	27
4.2.3	Kaavaprosessi ja vuorovaikutus	28
4.2.4	Viranomaisten yhteistyö	29
4.3	Asemakaavan tavoite	29
4.4	Konkreettisia muutostoimenpiteitä suhteessa alueen aikaisemmin hyväksyttyyn asemakaavaan.....	29
5	ASEMAKAAVAN SELOSTUS.....	30
5.1	Kaavan rakenne	30

5.1.1	Mitoitus.....	30
5.2	Ympäristön laadun tavoitteiden saavuttaminen	31
5.3	Aluevaraukset	31
5.3.1	Korttelialueet.....	31
5.3.2	Muut alueet.....	32
5.4	Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset	32
5.5	Nimi:.....	33
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	33
6.1	Yleistä vaikutustenarvioinnista asemakaava-alueella	33
6.1.1	Luonto ja luontoympäristö	33
6.1.1.1	Kasvillisuus- ja luontotyypit.....	34
6.1.1.2	Eläinlajit.....	34
6.1.1.3	Natura- ja suojelualueet.....	34
6.1.1.4	Pinta- ja pohjavesi	34
6.1.1.5	Tulva-alueet.....	35
6.1.1.6	Maa- ja kallioperä	36
6.1.1.7	Ilmasto	36
6.1.2	Rakennettu ympäristö	36
6.1.2.1	Ihmisten elinolot ja elinympäristö.....	37
6.1.2.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne	37
6.1.2.3	Yhdyskunta- ja energiatalous	38
6.1.2.4	Seudun työpaikat ja liiketoiminta	38
6.1.2.5	Yhdyskuntatekniset kustannukset	38
6.1.2.6	Palvelujen järjestäminen	39
6.1.2.7	Ajoneuvoliikenne.....	39
6.1.2.8	Rautatieliikenne	40
6.1.2.9	Kävely- ja pyöräilyliikenne	40
6.1.2.10	Joukkoliikenne.....	41
6.1.2.11	Liikenneturvallisuus.....	41
6.1.2.12	Kyläkuva	42
6.1.2.13	Maisemakuva	42
6.1.2.14	Kulttuuriperintö	42
6.1.2.15	Erikoistoiminta, Vaasan lentokenttä.....	42
6.1.2.16	Erikoistoiminta, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	43
6.1.3	Muu kaavoitus	44
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	44
7.1	Toteuttamisen seuranta.....	44

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

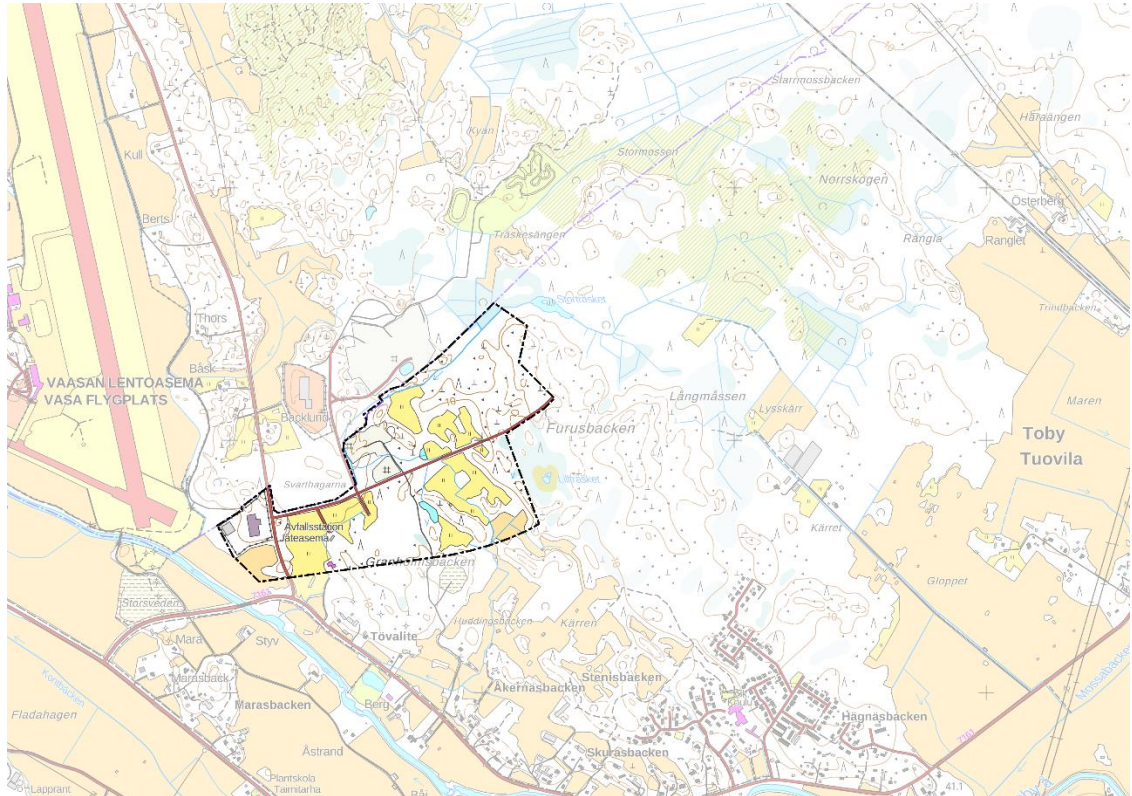
1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta	Mustasaari (499)
Kunnanosa:	Tuovila, Helsingby (022)
Kylä:	Tuovila (420)
Kiinteistö(t):	499-7-9901-2 LOGISTIIKKA-ALUEEN KADUT (kunnallinen) 499-420-6-45 FRIHEM (kunnallinen) 499-420-6-36 NLC2 (yksityinen) 499-420-6-37 NLC3 (yksityinen) 499-420-6-38 NLC4 (yksityinen) 499-420-6-39 NLC5 (yksityinen) 499-420-6-40 NLC6 (yksityinen) 499-420-6-41 NLC7 (yksityinen) 499-420-6-43 NLC1 (yksityinen) 499-420-6-42 KRONHOLMS MÅLERI (yksityinen)
Kaavan nimi:	Granholmsbacken I -asemakaava
Kaavan asteikko:	1: 2 000
Kaavatunnus	499/1417-22

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnassa, Vaasan lentokentän itäpuolella ja Tuovilanjoen pohjoispuolella. Luoteessa alue ulottuu Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan rajaan saakka. Granholmsbacken II -asemakaava-alue on alueen koillispuolella.

Alustavan rajauksen mukaan alueen pinta-ala on noin 68 ha. Kaavaprosessin aikana kaava-alueen rajausta voidaan tarkistaa.



Kuva 1 Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty mustalla rajauksella.

1.3

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Pääasiallisena tarkoituksena on, että alue säilyy logistiikka-alueena.

Asemakaavamuutokselle on määritelty seuraavat tavoitteet:

- Asemakaavan rajausta tarkistetaan suoritettuna ja hyväksytyn Mustasaaren kunnan ja Vaasan kaupungin välisen kameraalisen jaotuksen mukaisesti.
- Alueeseen sisällytetään asemakaavoittamaton osa, joka muodostaa osan kiinteistöä 499-420-6-44 ja joka sijaitsee Granholmsbacken I -asemakaavan ja Granholmsbacken II -asemakaavaan sisältyvän yleisen tiealueen välissä.
- Yhdyskuntarakentamisen valiokunnan päätöksen 24.11.2021 § 74 mukaisesti suoritettu tonttijako huomioidaan kokonaisuudessaan.
- Yleisen tien (LT) aluetta tarkistetaan ja muokataan. Toimenpiteellä pyritään osoittamaan tarpeeksi suuri alue yleiseksi tiealueeksi. Asian varmistamiseksi aluetarve mukautetaan maantieyhteyttä Vikby-Martoinen varten laadittavaan tiesuunnitelmaan. Yhteys muodostaa osan valtatie 8 tulevaa linjausta ja sisältyy asemakaavaan. Toimenpiteellä voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisia liikennetarkoituksia ja täyttää tiesuunnitelmassa ilmeneviä teknisiä vaatimuksia. Tiealue osoitetaan Granholmsbacken II -asemakaavassa.
- Teollisuusraidealue (LRT) tarkastetaan ja sitä muokataan niiltä osin kuin tähän mahdollisesti on tarvetta. Toimenpiteellä tarkoitukseen voidaan varmistaa pinta-alaltaan tarpeeksi suuri alue. Tämän varmistamiseksi aluetarve mukautetaan Väyläviraston tarkoituksenmukaisten liikennetarkoituksien toteuttamista ja tiesuunnitelmassa ilmenevien teknisten vaatimusten täyttämistä koskevien ohjeiden mukaisesti.

- Suojaviheralue (EV) tarkastetaan ja sitä muutetaan, mikäli tähän on edellytyksiä. Toimenpiteellä pyritään osoittamaan ylijäämämassojen sijoituspaikka sinne, missä tähän on edellytykset.
- Virkistysalue, jolla on suojeltavia ympäristöarvoja (VL/s), tarkastetaan ja sitä muutetaan, mikäli tähän on edellytyksiä. Toimenpiteellä pyritään osoittamaan ylijäämämassojen sijoituspaikka sinne, missä tähän on edellytykset.
- Eritasoristeysten määrä ja sijoittaminen tarkastetaan ja niitä osoitetaan tarkoituksenmukaisten kokonaisratkaisujen saavuttamiseksi itse asemakaava-alueella, lähialueen infrastruktuuripanostuksissa sekä Helsingbyn ja Tuovilan taajama-alueiden saavutettavuudessa.

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
2. Luontoinventointi (ehdotusvaiheeseen).
3. Lomake asemakaavan seurantaan varten (hyväksymiskäsittelyn jälkeen)

1.5 Taustaselvityksiä ja lähdeaineistoa

Nyt laadittava asemakaavamuutos perustuu olemassa oleviin selvityksiin ja aikaisempiin suunnitelmiin:

- Granholmsbacken I -asemakaava (19.3.2012).
- Tuovilan Granholmsbacken II -asemakaavan muutos (15.4.2021 §32)
- Granholmsbackenin Tuovilaa koskeva osayleiskaava 2030 (19.3.2012 § 21)
- Tuovilan-Granholmsbackenin osayleiskaavan muutos (11.10.2018 § 71)
- Laajametsän osayleiskaava (8.10.2018)
- Vaasan kaupungin asemakaava nro 1110. Laajametsän suurteollisuusalueen tarkistus. (29.3.2021)
- Pohjanmaan maakuntakaava 2040
- Vaasanseudun rakennemalli 2040
- Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040
- Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2050
- Vaasanseudun suurteollisuusalueen T/kem-kaavaselvitys, Gaia Consulting Oy 2017
- Vaasan ja Mustasaaren akkumateriaalitehtaiden ympäristövaikutusten arviointiohjelma, Gaia Consulting Oy 2017
- Teollisuusraideselvitys, VR Track & Ramboll 2012
- Vaasan satamatien alustava yleissuunnitelma, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 2017
- Vaasan Laajametsän luonto- ja maisemaselvitys 2017
- Mustasaaren logistiikka-alueen asemakaavan luontoselvitys, Tmi Pohjanmaan Luonto-tieto 2017
- Täydennys Tuovilan osayleiskaavan luontoselvitykseen, FCG 2018

- Liito-orava- ja viitasammakkoesiintymät Laajametsän suurteollisuusalueella, päivitys 2018
- Laajametsän ja Granholmsbackenin liikenneselvitys, SitoWise 2018
- Laajametsän ja Granholmsbackenin tasoitus suunnitelma, FCG 2018
- Laajametsän ja Granholmsbackenin hulevesiselvitys, FCG 2018
- YVA- selvitys, Suomen Malminjalostus Oy (YVA-ohjelma 3.3.2020)
- Katuverkoston kapasiteetin analyysi ja vaihtoehtoiset ratkaisut Granholmsbacken II -risteysalueen osalta, Ramboll 2023

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin eri vaiheet

12.10.2022 § 146	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä panna vireille asemakaavamuutoksen aloittamisen.
25.10–23.11.2022	Osallistumis – ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhteiskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen yleisesti nähtäville kuulemistä varten valmisteluvaiheessa.
xx-xx.xx.xxxx	Asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville.
xx-xx.xx.xxxx	Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Alueen ensisijaisena maankäyttömuotona ovat tavaraliikenteen terminaalialueet, ts. logistiikka-alueet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella ei ole rakennuskieltoa, joten rakentaminen on mahdollista aloittaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen jälkeen alue on rakennuskiellossa valitusajan loppuun.

Mustasaaren kunta valvoo rakennuslupien muodossa, että alueen rakennukset ja ympäristörakentaminen soveltuvat alueen yleiseen luonteeseen ja ympäröivään maisemaan.

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa asemakaavan vastaisesti (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristöä muuttavien toimenpiteiden osalta asemakaavaa on noudatettava seuraavien määräysten mukaisesti:

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaava-alueen olosuhteista

3.1.1 Alueen yleinen kuvaus

Alue on ennestään asemakaavoitettu pääasiassa logistiikkatoiminnalle. Kaksi 11:sta tontista on toteutettu. Ennen alueen ensimmäistä asemakaavaa alue koostui pääasiassa maa- ja metsätalousmaasta.

Noin 900 m:n etäisyydellä itään päin on asutusta Tuovilan asemakaava-alueella, lähiympäristön asutus on pääasiassa hajanaista kyläasutusta. Helsingby-Tuovila -alueella on noin 1218 asukasta (vuoden 2021 tietojen mukaan). Alueen eteläpuolella kulkee Tuovilantie ja asutusta on pääasiassa sen pohjoispuolella. Tuovilanjoen läheisyydessä on uimaranta aivan tien eteläpuolella.

Lähialueella on sekä ruotsin- että suomenkielinen alakoulu ja päiväkoti.

Asemakaava-alueilla Granholmsbacken I ja II asemakaavatiet sekä muu infrastruktuuri on osittain toteutettu.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 68 ha.

3.1.2 Luontoympäristö

Kaava-alue muodostuu erittäin kivisistä ja kallioisista kangasmetsistä ja soista, jotka ovat muodostuneet lietemaahan; osa näistä on tosin kadonnut alueen toteutuksen myötä.

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettuna suuri VL-1/s -alue, jolla useimmat alueen luontoarvoista sijaitsevat.

3.1.2.1 Kasvillisuus- ja luontotyytit

Asemakaava-alueen yleisillä alueilla suoritetaan luontoinventointia vuonna 2023. Nykytilaa kuvaillaan ehdotusvaiheeseen.

3.1.2.2 Eläimet

Asemakaava-alueen yleisillä alueilla suoritetaan luontoinventointia vuonna 2023. Nykytilaa kuvaillaan ehdotusvaiheeseen.

3.1.2.3 Natura- ja suojelualueet

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura- tai luonnonsuojelualueita.

3.1.2.4 Pinta- ja pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee Tuovilanjoen vesistöalueella (41) ja edelleen Tuovilanjoen alajuoksun valuma-alueella (41.001). Vesi virtaa Tuovilanjokeen ja edelleen Sundominlahteen Vaasan Eteläisen kaupunginselän alueella.

Kaava-alueen pohjois-/koillisosasta vesi virtaa luoteisessa sijaitsevaan ojaan, joka kulkee Vaasan lentoaseman pohjoispuolitse ja laskee Tuovilanjokeen valtatie 3 läheisyyteen. Kaava-alueen lounais-/etelä-osasta pintavesi virtaa luoteeseen ja laskee Mustasaaren ja Vaasan rajan läheisyydessä kulkevaan ojaan, ja sieltä edelleen Tuovilanjokeen. Pieni osa pintavesistä kaava-alueen itäreunalla virtaa Tuovilan suuntaan ja Mossabäckenin kautta Tuovilanjokeen.

Heti Granholmsbacken I -alueen pohjoispuolella Granholmsbacken II -alueella on kaksi pienehköä järveä; Storträsket ja Lillträsket. Alueen vesistöistä Lillträsket on järvi, jolla ei ole laskuojia. Storträsket on reheväkasvuinen läpivirtausjärvi. Lillträsketin ympärillä on paksuturpeinen suokokonaisuus (Hertteli ja Yli-Teevahainen 2009 a).

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Rismarken, sijaitsee noin 3 km:n etäisyydellä etelään päin.

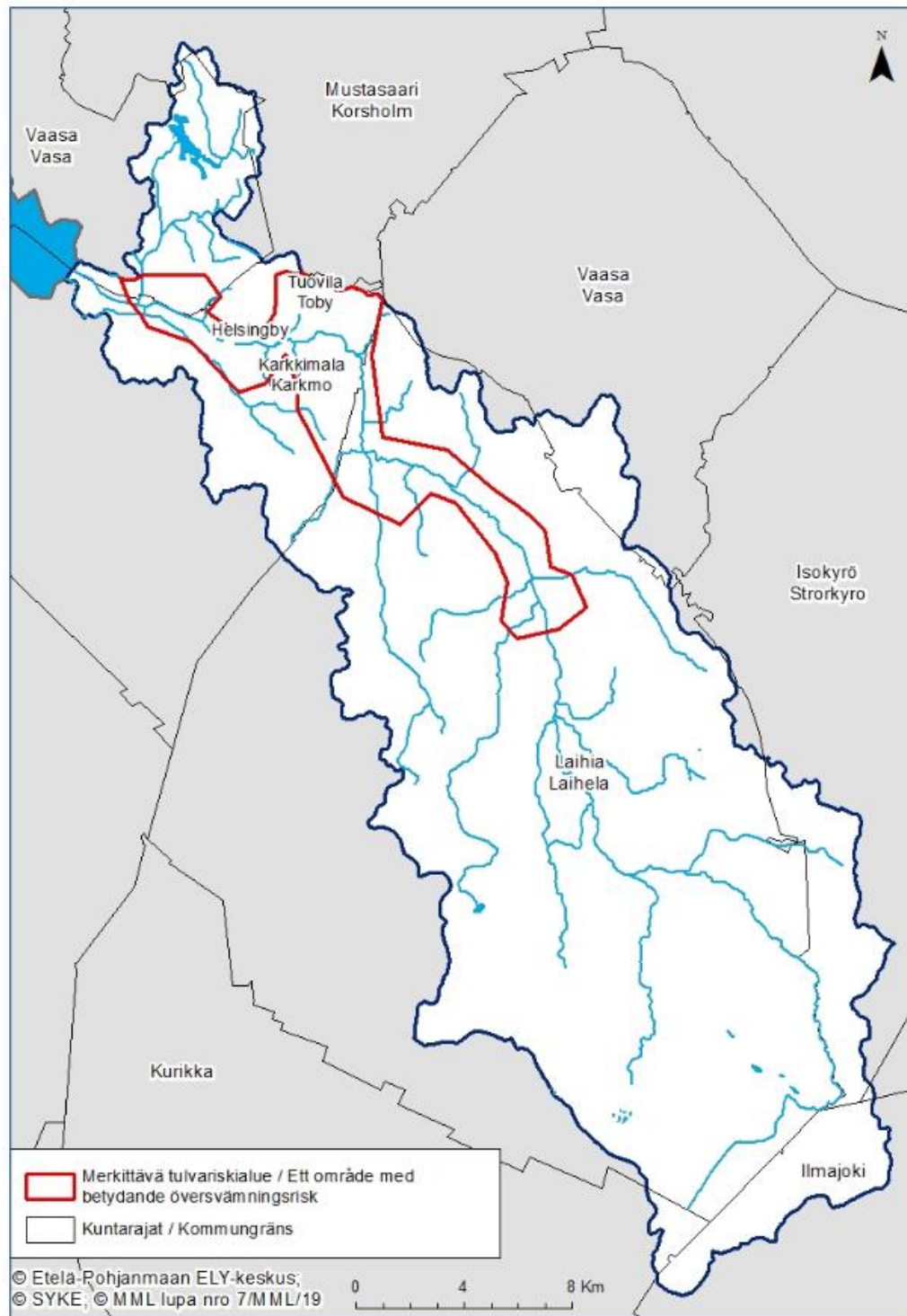
3.1.2.5 Tulva-alueet

Tuovilan-Laihianjoki saa alkunsa Laihian ja Ilmajoen rajalta ja virtaa Pohjanlahteen päin Eteläisen kaupunginselän alueelle, joka sijaitsee Vaasan kaupungista etelään. Joki on tyypillinen pohjalainen tulvajoki, jota reunustavat laajat peltoalueet. Tuovilan-Laihianjoen kokonaispituus on noin 60 km ja sen pudotuskorkeus noin 75 m. Joen virtaus on runsaimmillaan keväisin lumen sulamisaikaan. Virtaus lisääntyy silloin nopeasti, osittain tehokkaan metsä- ja pelto-ojituksen vuoksi sekä virtausta tasoittavien järviäldien puuttumisen vuoksi.

Tuovilan-Laihianjoen valuma-alueen tulvariskien hallintasuunnitelmasta 2022-2027 (Vatten.fi) ilmenee seuraavaa:

- *Merkittävä tulvariskialue sijaitsee Vaasan, Mustasaaren ja Laihian kunnan alueilla. Tulvariskiä lisää Laihianjoen ja Kyrönjoen vesistöalueen yhdistyminen ns. bifurkaatioalueella Mustasaassa ja Vaasassa. Laihianjoen vesistöalue on kooltaan melko pieni ja järvisyysprosentti on 0,04 eli vesistöalue on lähes järvetön.*
- *Laihianjoella ei ole tulvariskeihin oleellisesti vaikuttavaa vesivarojen käyttöä (kuten voimataloutta tai myllytoimintaa). Jokeen on rakennettu kaksi pohjakynnystä, jotka sijaitsevat Laihian alueella Kylänpään kohdalla ja Mustasaassa Helsingbyn lähellä. Tuovilan-Laihian joen varrella ei ole ryhdytty*

erityisiin toimenpiteisiin asutuksen tai rakennusten suojelemiseksi tulvilta. Tuovilan-Laihianjoen alajuoksulla on suoritettu perkaustöitä 2014-2018.



Kuva 2. Tuovilan-Laihianjoen valuma-alue ja merkittävä tulvariskialue.

3.1.2.6 Maisemarakenne

Mustasaari kuuluu Pohjanmaan maakuntaan, tarkemmin sanoen eteläisen Pohjanmaan rannikkoseutuun. Koko Pohjanmaalle luonteenomaisia piirteitä ovat suhteellisen suuret jokilaaksot ja niiden välissä sijaitsevat, lähes asumattomat

harjualueet sekä suhteellisen tasainen maasto ilman merkittäviä korkeuseroja. Nopea maankohoaminen muotoilee jatkuvasti koko rannikkoalueen luontoa. Kaava-alueen maisemarakenne on vaihtelevan kirjava. Moreeniharjujen ja mäkien vaihtelu tekee maisemasta hajanaisen ja näin ollen myös pienimuotoisen. Harjujen välissä on runsassavisia laaksoja, joiden pohjalla vesiuomat virtaavat. Moreeniharjujen maasto on vaikeakulkuista kivien ja lohkareiden vuoksi. Kaava-alueella ei ole arvokkaita maisemakokonaisuuksia. Lähin arvokas maisemakokonaisuus on Vanha Vaasa 3 km:n etäisyydellä luoteeseen päin.

Kaavoitettavan alueen ympärillä, lounaassa, maisemaa hallitsevat mäkit metsäalueet ja niiden välissä pienet peltoalueet. Metsänreunat muodostavat selkeitä peltonäköalojen rajoja. Myös rakentaminen alueella on kohdistettu moreenikukkuloiden rinteille peltujen reunaan. Alueella on suhteellisen tasapainoinen kaukomaisema.

Kaava-alueen maasto on alavaa mutta pinnaltaan vaihtelevaa. Karttamateriaalin mukaan maaston korkeus merenpinnasta vaihtelee keskimäärin 5m - 15 m. Maaston korkeimmat kohdat kohoavat + 20 metriin meren pinnasta Stortträsketin eteläpuolella.

Osassa aluetta on suuria lohkareita ja kiviä, enimmäkseen 5-10 metrin korkeudella merenpinnasta.

Maastomuodot kulkevat suunnassa kaakko-luode.

Kaava-alueen maaperä on moreeniselkiä ja niiden välissä savilaaksoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alue sijaitsee Tuovilan kyläasutuksesta länteen(luoteeseen). Kyläasutus jatkuu länteen päin harvana nauhana Tuovilantien ja itäisen Runsorintien suuntaan alueen eteläosassa. Alueen itäosan tuntumassa on asuttu maatila viljelyksineen.

Itse asemakaava-alueen infrastruktuuri on osittain toteutettu. Kaksi 11:sta tontista on toteutettu. Ennen asemakaavoitusta alue koostui pääasiassa maa- ja metsätalousmaasta.

Ennestään asemakaavoittamattomalla osa-alueella on metsästysmaja kiinteistöllä 499-420-6-45 Frihem.

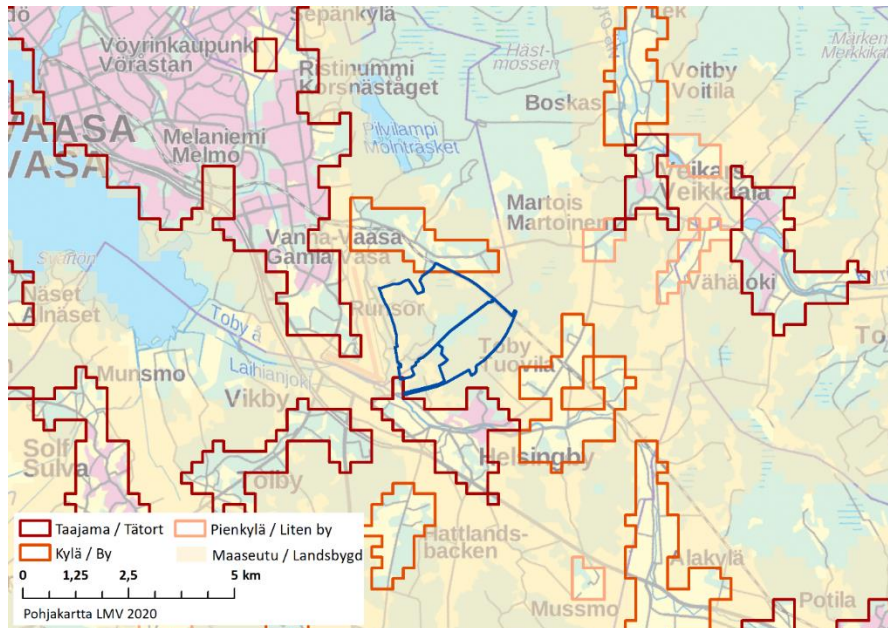
3.1.3.1 Väestö ja työpaikat

Vuonna 2021 Mustasaaren kunnassa oli 19 536 asukasta ja Vaasan kaupungissa 67 615 asukasta. Työikäisten henkilöiden määrä oli Mustasaassa 11 311 ja

Vaasassa 43 544. Vuonna 2021 Vaasan seutukunnassa oli 113 460 asukasta ja työikäisten määrä oli 69 550 (Tilastokeskus, kuntien tunnusluvut).

3.1.3.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Yhteiskuntarakenteessa kaava-alue sijaitsee maaseutualueella tai luokittelemattomalla alueella taajamien ja kylien välissä. Taajamia kaava-alueen läheisyydessä ovat Vaasan keskusta/ Vanha Vaasa sekä Mustasaassa Helsingby ja Vikby. Tuovila Mustasaassa ja Höstvesi Vaasassa on luokiteltu kyliksi.



Kuva 3. YKR-luokitus (SYKE) kaava-alueen ympäristössä

3.1.3.3 Palvelut ja virkistysalueet

Asemakaava-alueella on autokorjaamo.

Tuovilassa on suomenkielinen koulu ja päiväkot, uimaranta ja valaistu pururata, joka talviaikaan toimii hiihtolatuna.

Helsingbyssä on terveydenhuoltopiste ja neuvola, ruotsinkielinen koulu ja päiväkot.

Kirjastoauto liikennöi alueella sekä Helsingbyn että Tuovilan asukkaille.

Ulkoilureitti on merkitty viheralueella (VL, lähivirkistysalue).

3.1.3.4 Yhteiskuntatekniikka

Nykyinen pääasiallinen vesihuoltoverkosto kulkee Tuovilantien vartta. Sieltä rakennettiin vuonna 2013 vesihuoltoverkosto Itäiselle Runsorintielle, Kuriirintielle ja Logistiikkaväylän päähän. Logistiikkatien varrella vesijohdon materiaali on 110PEH-

PN10 ja viemärin 160PVC. Kuriirintien varrella on pumppuasema jätevettä varten. Sieltä jätevesi pumpataan 110 PEH -paineputkella Tuovilantielle.

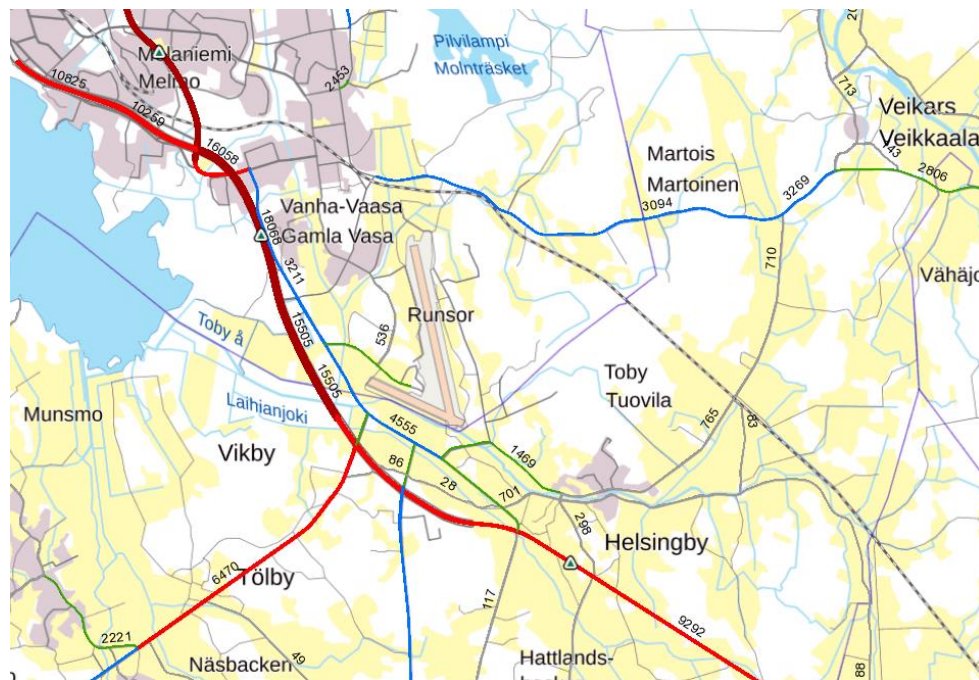
Nykyiset sähkölinjat kulkevat etelässä Tuovilantieltä Itäiselle Runsorintielle, Kuriirintielle ja Logistiikkaväylälle sekä pohjoisessa rautatien läheisyydessä.

3.1.3.5 Liikenne

Asemakaava-alueen tieverkoston runko on osittain toteutettu. Itäinen Runsorintie, joka kulkee osittain kaava-alueen rajalla, johtaa liikenteen Tuovilantieltä (maantie 1701) ja Vaasan kaupungin puolelta pohjoisessa asemakaava-alueelle. Kuriirintie ja Logistiikkaväylä yhdistävät Granholmsbacken I-alueen siihen rajoittuviin teollisuusalueisiin, Laajametsän teollisuusalueeseen Vaasan kaupungin puolella ja Granholmsbacken II-alueeseen Mustasaaren puolella.

3.1.3.6 Liikennemäärät

Liikennelaitoksen tierekisterin mukaan maantietä 7161 (Tuovilantie) kulkee vuorokaudessa 1 500 ajoneuvoa kaava-alueen eteläpuolella. Maantiellä 715 (Laihiantie) liikennemäärä on 3 200 – 4 500 ajoneuvoa vuorokaudessa, tieosuudesta riippuen. Seututiellä 717 (Höstvedentie/Vähäkyröntie), joka kulkee kaava-alueen pohjoispuolella, liikennemäärät ovat runsaat 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennevolyyymi valtatiellä 3 oli kaava-alueen kohdalla noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2022.



Kuva 4. Liikennevolyymit 2019. (Väylävirasto)

3.1.3.7 Katuverkko

Alueella on osittain toteutettu katuverkko, joka on toteutettu Granholmsbacken I -logistiikka-alueen ja Granholmsbacken II -suurteollisuusalueen voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti.

Lähialueella on toteutettuja katuverkkoja Tuovilan asuntoalueilla.

3.1.3.8 Kävely- ja pyöräilyliikenne

Aikaisemmissa Granholmsbacken I -logistiikka-alueen ja Granholmsbacken II -suurteollisuusalueen asemakaavoissa on katualueelle osoitettu tarpeeksi leveyttä kävely- ja pyörätien rakentamisen varmistamiseksi katualueelle. Kävely- ja pyöräreitti on osittain toteutettu.

Lähialueella kulkee kävely- ja pyöräreitti pitkin Tuovilantietä Tuovilan koululta Itäisen Runsorintien risteykseen ja edelleen Laihiantielle saakka.

3.1.3.9 Joukkoliikenne

Kaava-aluetta lähimpänä olevat joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Tuovilantien ja Itäisen Runsorintien risteyksessä.

Tuovilasta liikennöi tällä hetkellä Wasabus kolmella päivittäisellä vuorolla koulupäivinä. Mustasaaren kyläbussi, 16 paikan minibussi, liikennöi säännöllisesti keskiviikkoisin Tuovilasta Sepänkylään ja Vaasaan. Tuovilasta pääsee Matkahuollon bussilla Vaasan keskustaa kohti joka päivä kahdellatoista eri vuorolla. Vuorot kulkevat aamupäivisin ja iltapäivisin palvellen näin työ- ja koulumatkaliikennettä. Mustasaaren ja Vaasan yhteinen joukkoliikenne Lifti liikennöi säännöllisesti lentokentälle ja jatkaa Vaasaa kohti reittiä 4 pitkin.

3.1.3.10 Kulttuuriperintö

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Asemakaava-alueella ei ole kansallisesti arvokkaita maisema-alueita tai valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Alueelle ei myöskään ole osoitettu maakuntatason alueita tai kohteita.

Lähimmät kansallisesti arvokkaat maisema-alueet ovat Vanhan Vaasan kulttuurimaisema 4 km:n etäisyydellä ja Söderfjärden -viljelystasanko noin 9 km:n etäisyydellä.

Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt (RKY-kohteet) ovat Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko (ID1713) noin 4 km:n etäisyydellä, Höstveden kyläraitti (ID 2054) noin 3,5km:n etäisyydellä sekä Museosilta (kansankielellä Tuovilan kivisilta) (ID4845) noin 1,3 km:n etäisyydellä.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitetaanseudullisesti arvokas kulttuuriympäristö, Laihian ja Tuovilan kulttuurimaisema, asemakaava-alueen

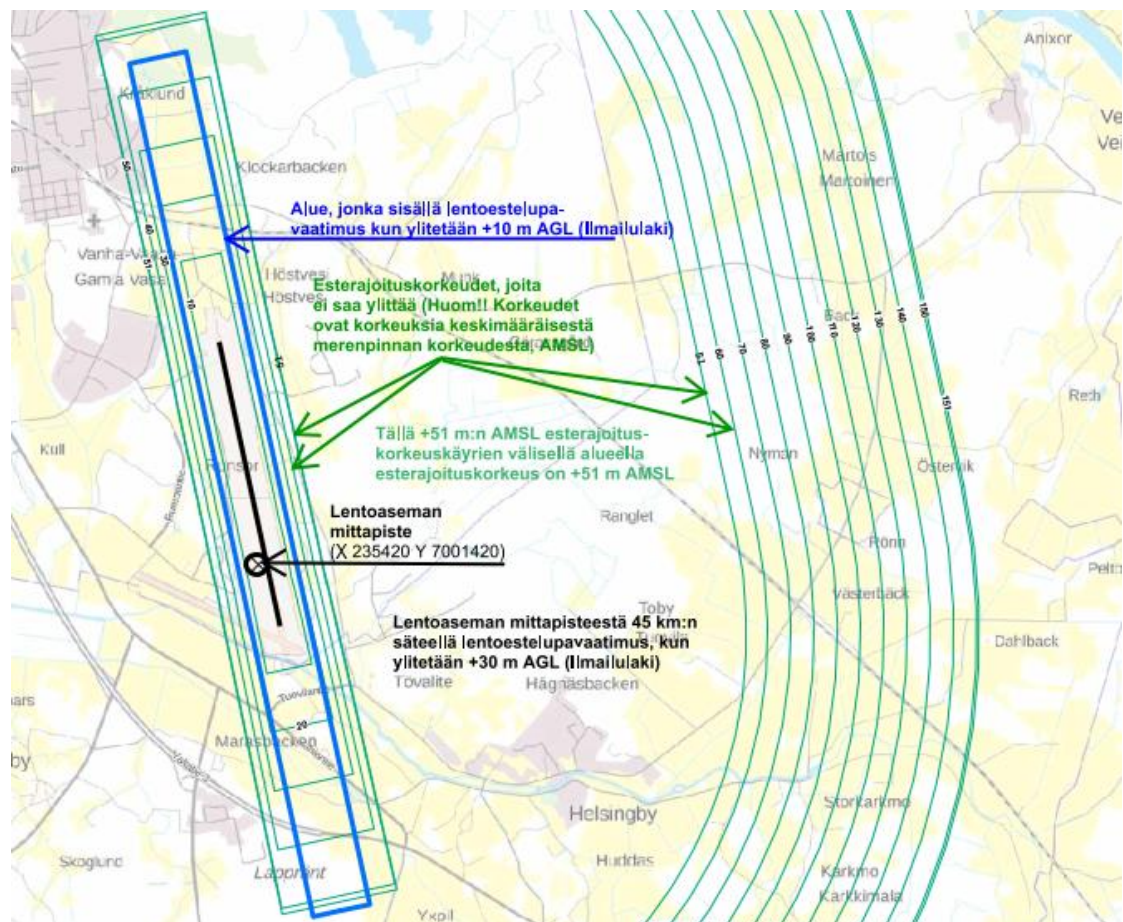
kaakkoispuolella. Kohteen maisemalle tunnusomaisia ovat Laihian ja Tuovilan jokilaakson avoimet viljellyt pellot. Asutus sijaitsee maisemarakenteen mukaisesti joen varrella tai maiseman korkeimmilla paikoilla.

Muinaismuistot

Museoviraston muinaismuistorekisterin mukaan alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja.

3.1.3.11 Erikoistoimintaa, Vaasan lentokenttä

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vaasan lentokentän lentorajoitusalueella. Tämä merkitsee, että kun rakennuksen, rakennelman tai laitteen korkeus ylittää 30 m maanpinnasta, sitä varten on aina haettava lentoestelupa. Lentokentän ympäristössä on kuitenkin mahdollista sallia yli 30 m:n korkuisia rakennuksia ja rakennelmia siten, että voimassa olevat esterajoituspinnat lentokentän läheisyydessä huomioidaan AGA M3-6:n mukaisesti. Maanpinnan korkeudet huomioon ottaen tämä merkitsee käytännössä, että alueelle voidaan rakentaa noin 40 metrin korkuisia rakennuksia esterajoituspinnat huomioiden.



Kuva 5, Karttakuva rajoituksista, joita lentokenttä asettaa rakennusten korkeuksille. Kartan on laatinut Finavia.

3.1.3.12 Erikoistoiminta, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella on käytöstä poistettu kaatopaikka, joka sijaitsee alueen eteläosassa yksityistien läheisyydessä.

3.2 Kaavoitustilanne

3.2.1 Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

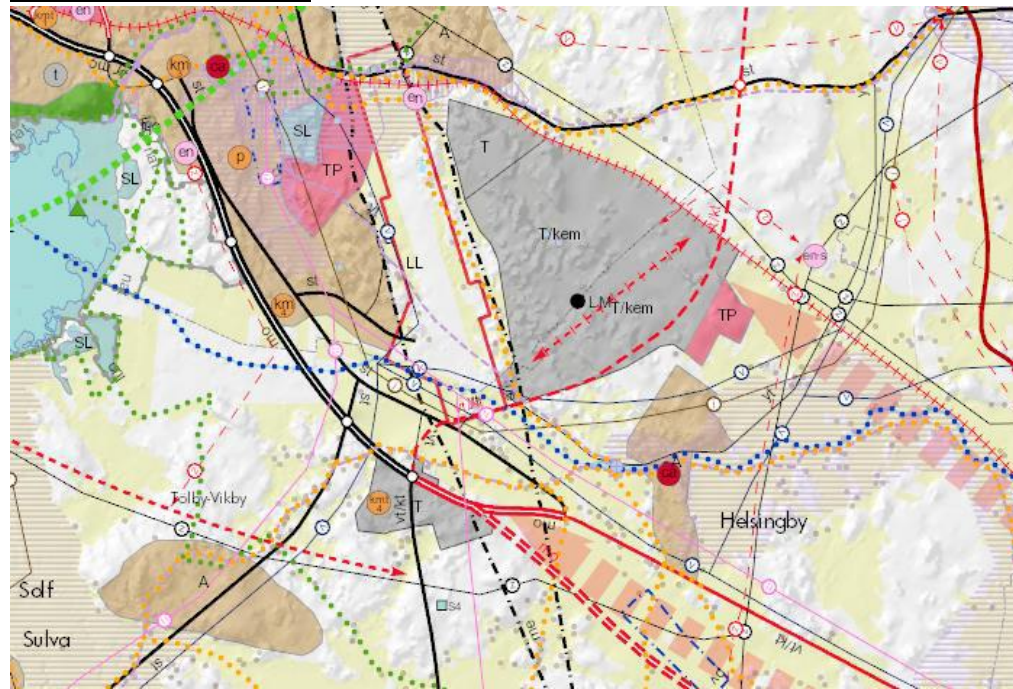
Maankäytön valtakunnalliset tavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla pyritään vähentämään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuus ja kulttuuriympäristön arvot sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Tavoitteiden tulee myös helpottaa sopeutumista ilmastonmuutoksen seurauksiin ja äärimmäisiin sääolosuhteisiin.

Uudistetut tavoitteet on jaettu viiteen seuraavaan kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava 2040



Kuva 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040

Alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: Alue on osoitettu

kemianteollisuudelle (T/kem) ja logistiikka-alueeksi tai liikenneterminaaliksi. Alueelle osoitetaan lisäksi raideliikenneyhteyden tarve (raideyhteys lentokentälle) sekä vaihtoehtoinen tielinjaus. Alue rajoittuu Vaasa -Seinäjoki raideyhteyteen ja Vaasan lentokenttäalueeseen.

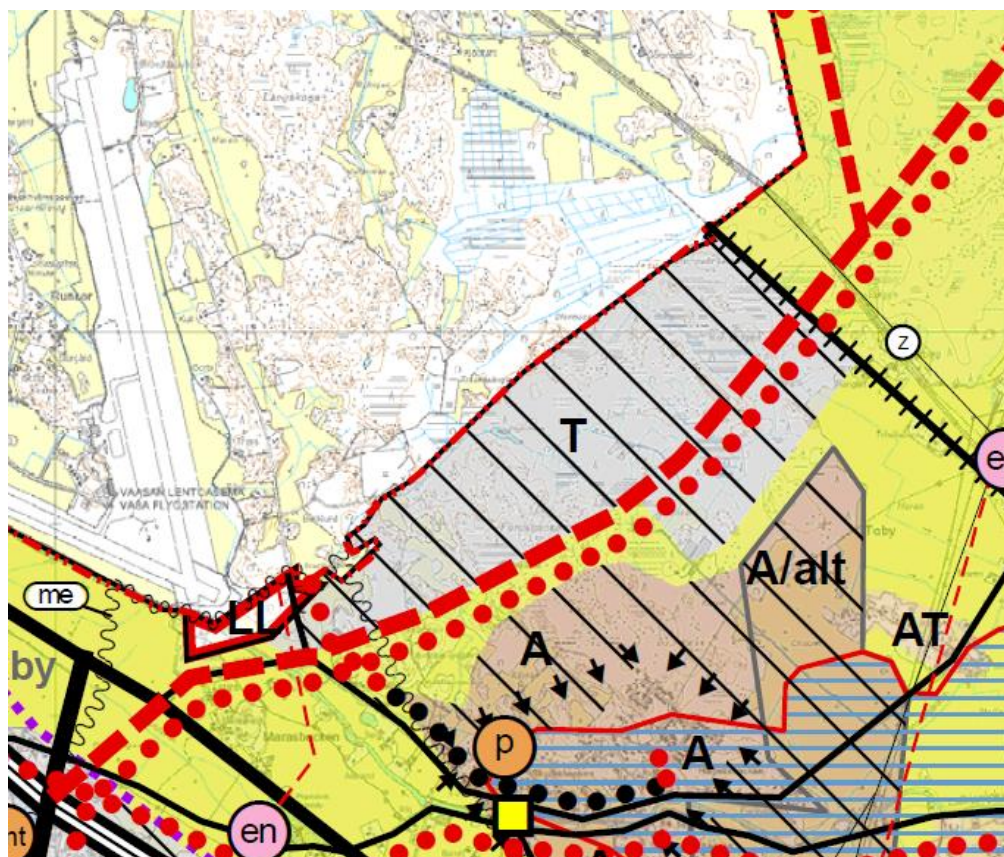
Muuta; kk-1; Vaasan kaupunkikehitysvyöhyke, Vaasa - Seinäjoki kehitysvyöhyke, ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (valtatie) kulkee alueen halki tai aivan sen ääressä, junaliikenneyhteyden tarve, voimajohdon yhteystarve aivan pohjoispuolella ja alueelle.

Alueen erikoispiirteiden merkinnät; (sv) lentoesteetön vyöhyke.

Alue sijaitsee lentoliikenteen alueen äärellä ja aivan parannettavan raideosuuden eteläpuolella.

Maakuntakaavoituksen tasolla on maankäyttö- ja rakennuslain 25 §:n mukaisesti huomioitu valtakunnalliset tavoitteet, jotka yhteensovitetaan maakunnan tavoitteiden ja alueidenkäytön paikallisten tavoitteiden kanssa.

Strateginen yleiskaava

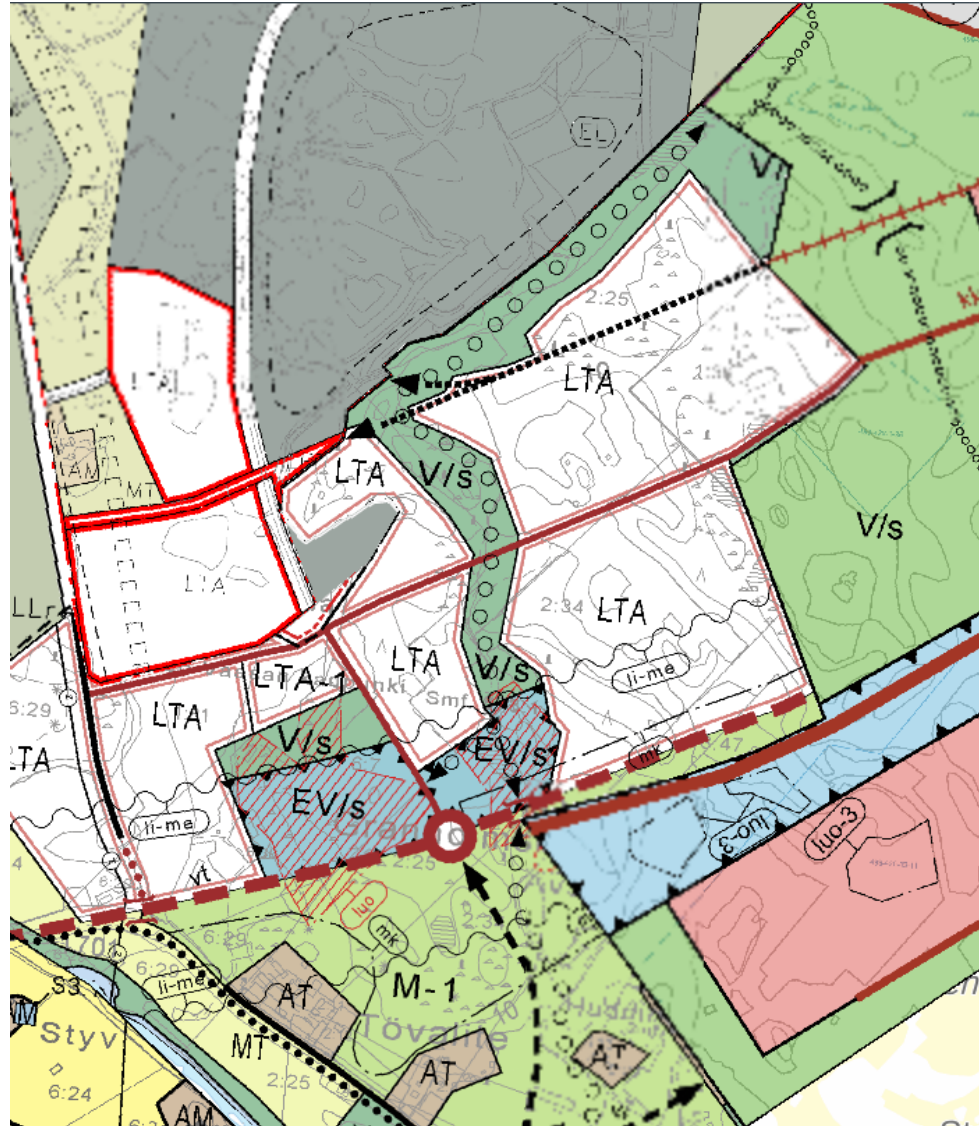


Kuva 7. Ote strategisesta yleiskaavasta

Mustasaaren kunnassa on kunnanvaltuuston 10.6.2013 § 85 hyväksymä oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (MRL § 45), jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön yleisiä periaatteita.

Kyseessä oleva asemakaava-alue sijaitsee teollisuus- ja varastoalueella (T), Alueidenkäytön muutosalueella, Ohjeellinen/vaihtoehtoinen valtatie/ kantatie sekä uusi kävely- ja pyöräreitti.

Osayleiskaava



Kuva 8. Ote osayleiskaavasta.

Asemakaava-alue sijaitsee osayleiskaavassa tavaraliikenteen terminaalialueella (LTA), virkistysalueella, jossa on suojeltavia luontoarvoja (V/s) sekä suojaviheralueella, jolla on suojeltavia luontoarvoja (EV/s).

Asemakaava



Kuva 9. Ote asemakaavasta.

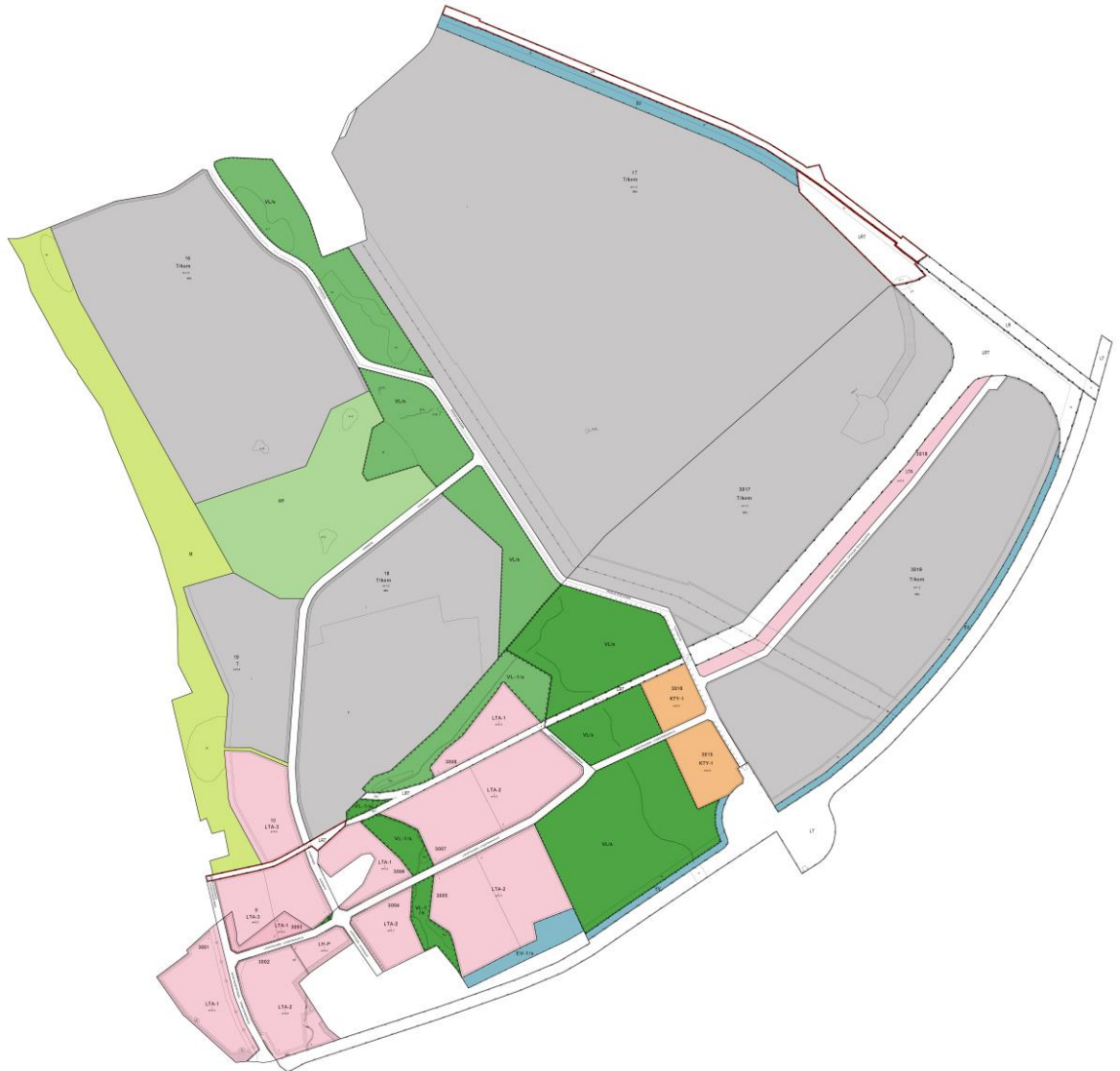
Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu tavaraliikenteen terminaalialueet (LTA-1 ja LTA-2) sekä huoltoasema-alue (LH-P). Asemakaavassa osoitetaan lisäksi liikennealueita ja virkistys- ja luonnonsuojelualueita.

Granholmsbacken I rajoittuu kahteen muuhun asemakaava-alueeseen. Granholmsbacken II alueen koillisella puolella ja Laajametsä pohjoispuolella.

Granholmsbacken II, hyväksytty 15.4.2021 §32, on suunniteltu lähinnä kemianteollisuudelle. Asemakaavan muutostyö on meneillään samanaikaisesti Granholmsbacken I:n kanssa.

Laajametsä Vaasan kaupungin puolella, hyväksytty 29.3.2021, on suunniteltu lähinnä kemianteollisuudelle.

Asemakaava-alueet muodostavat kemianteollisuuden ja logistiikan kokonaisuuden. Kulku alueille tapahtuu ensisijaisesti Vikby-Martoinen -maantieyhteyden eritasoristeyksen kautta, yhteys muodostaa osan valtatie 8 tulevaa linjausta. Toissijainen kulku on Itäisen Runsorintien kautta. Liikenne ohjautuu edelleen sujuvasti sisäisen tieverkon kautta, joka yhdistää kaikki alueet.



Kuva 10. Yleiskuva asemakaavarakenteesta: Granholmsbacken I ja Granholmsbacken II sekä Laajametsä.

Peruskartta

Kaavan laadinnassa on käytetty kunnan peruskarttaa asteikolla 1:2000. Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm on hyväksynyt Peruskartan 9.3.2023.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan uudistettu rakennusjärjestys sai lainvoiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksen 10.6.2013 § 91 mukaisesti.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

Ympäristönsuojelumääräykset on hyväksytty Mustasaaren kunnanvaltuustossa 22.9.2014 § 60 ja ne tulivat voimaan. 3.11.2014.

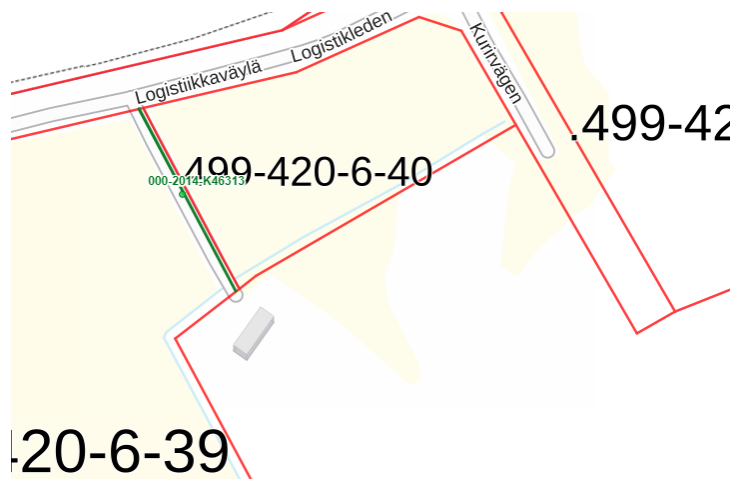
Rasitteet

Korttelin 3002 tontilla 2 sijaitsevalle automaalaamolle on vuonna 2003 osoitettu rasite Tuovilantielle, tämä on toteutettu ja käytössä tällä hetkellä (Y2003-31160). Asemakaavan yhteydessä 2012 osoitettiin Itäiselle Runsorintielle ajoyhteys (ajo), joka on rasite saman korttelin tontille 1. Ajoyhteyttä ei ole toteutettu mutta se on kiinteistörekisterissä merkitty rasitteeksi (000-2014-K46332).



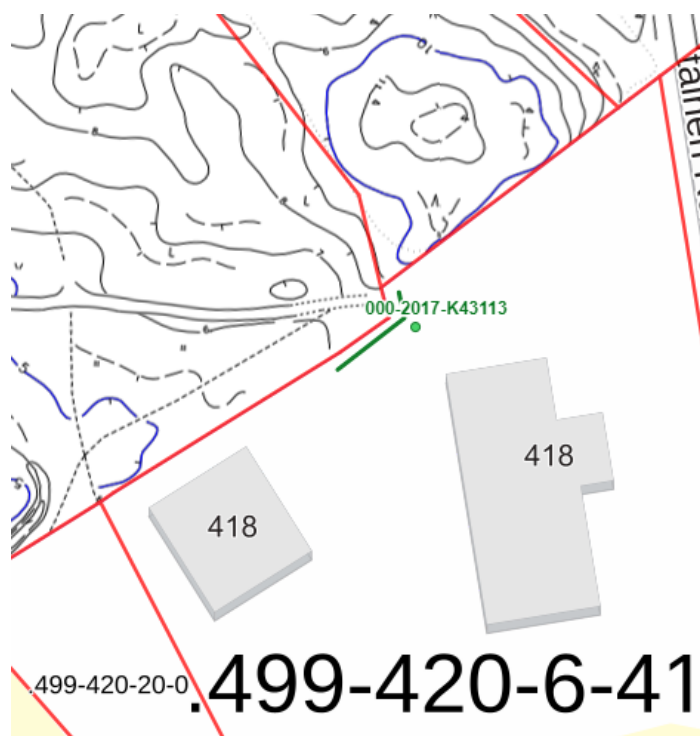
Kuva 11 Automaalaamon kaksi kiinteistörekisterissä osoitettua rasitetta.

Kiinteistöllä 499-420-6-45 Frihem on metsästysmökki. Metsästysmökille, joka sijaitsee asemakaavan rajauksen ulkopuolella, on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ajoyhteys (ajo) korttelin 3002 tontilla 1. Ajoyhteys on toteutettu ja on kiinteistörekisterissä merkitty rasitteeksi (000-2014-K46313).



Kuva 12. Metsästysmökille osoitettu rasite.

Kiinteistörekisterin mukaan on korttelin 3001 tontille 1 osoitettu rasite (000-2017-K4313) 499-420-20-0 LENTOASEMA. Rasitetta ei ole osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa. Kiinteistö 499-420-20-0 LENTOASEMA rajoittuu kiinteistöön 905-426-11-1 LENTOASEMA. Kiinteistöt omistaa FINAVIA OYJ, minkä vuoksi rasite katsotaan turhaksi.



Kuva 13. Finavialle osoitettu rasite.



Kuva 14. Yleiskuva Finavalle ja metsästysmökille osoitetuista rasitteista.

3.2.1.1 Rakennemalleja

Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040

Pitkän aikavälin maankäytön suunnitelma, Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040 on laadittu Vaasan kaupunkiseudulle (Isokyrö, Korsnäs, Laihia, Mustasaari, Vaasa ja Vöyri) 2014. Rakennemallityön tavoitteena on ollut yhteisen näkemyksen löytäminen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen päälinjoista. Seudun tulevaisuuden maankäytön rakennemalli on luotu vaihtoehtoisten rakennemallien ja niihin liittyvien vaikutusten tarkastelun kautta. Prosessin tuloksena muodostettiin ”Aurinkomalli 2040”, jossa painottuu Vaasan seudun johtava asema Suomen kansainvälisenä energiaosaamisen alueena. Vaasan seutu profiloituu merellisenä kaupunkiseutuna, jossa panostetaan virkistykseen, laadukkaaseen asumiseen ja matkailun kehittymiseen. ”Aurinkomallia 2040” on kuvailtu neljän teeman kautta: asuminen; elinkeinot, logistiikka ja liikenne; palvelut ja alueen identiteetti ja elinvoimaisuus. Näiden olennaisten teemojen mukaisesti ehdotetaan Granholmsbackenin alueelle seuraavaa:

Elinkeinot, logistiikka ja liikenne: Vaasanseudulta luodaan toimivat, elinkeinoelämää ja matkailua palvelevat yhteydet länteen päin Uumajaan, Norjaan ja Atlantille sekä itään päin ja etelään päin Seinäjoelle ja Helsinkiin. Logistiikalle tärkeiden valtateiden lisääntyvä merkitys, niiden liittymäalueet, satama, rautatieyhteydet ja lentokenttä kansainvälisine lentoyhteyksineen. Kehityksen painopisteenä ovat logistiikkakäytävät Vt 3+ rautatieyhteys sekä Vt 8 ja Vt 18. Uusia yhteystarpeita ovat: Vaasan satamatie (satama – Vt 3 ja Vt 8), yhteys Helsingbystä ja Lintuvuoresta Vassoriin ja yhteydet Alskatintieltä Runsoriin ja Karperöhön.

Työpaikka-alue Vaasan keskustassa (nykyisiä työpaikkoja 18 000), Vaasanseudun logistiikka-alue, Strömbergin yrityspuisto (4 000 työpaikkaa), Airport Park (4 000 työpaikkaa) Science Park ja Sepänkylä/Lintuvuori (2 500 työpaikkaa) kehittyvät elinkeinoelämän ”hotspot”-alueina kaupunkikeskustan alueella.

Kasvun edellytyksenä on, että 2000-luvun voimakas työpaikkojen lisääntyminen jatkuu. 2000-luvulla työpaikkojen määrä seudulla on kasvanut noin 6 200:lla työpaikalla. Tätä tukee seudun elinkeinopoliittinen tavoite kaksinkertaistaa energia-alan työpaikkojen määrä nykyisestä tasosta vuoteen 2020 mennessä (noin 20 000 työpaikkaa). Työpaikkojen määrän voimakas kasvu edellyttää mm., että nykyisiä työpaikka-alueita laajennetaan ja että luodaan uusia työpaikka-alueita ja toimintatiloja.

Toimenpiteeksi ehdotetaan seutujunaliikenteen ja/tai pikaraitiotieliikenteen toteuttamismahdollisuuksien ja -edellytysten selvittämistä seudulla.

3.2.1.2 Liikennejärjestelmäsuunnitelmia

Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040

Pohjanmaa liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 12.5.2014. Maakuntakaavassa käsitellään liikennekysymyksiä, jotka koskevat seuraavan luvun logistiikka-alueita:

Satamarata

VASEK on laatinut raportin Vaasan teollisuusraide liikennetiestä 2015. Työn tarkoituksena oli selvittää miten raideosuus Vaskiluoto (Vaasan satama) – Vaasan matkakeskus voitaisiin hyödyntää teollisuuskuljetuksissa. Tarkoituksena oli lisäksi luoda selvitystyön avulla teollisuusraide liikenneyhteys, joka mahdollistaa kustannustehokkaita, korkealaatuisia ja ympäristöystävällisiä kuljetukset.

Liikennejärjestelmätöön yhteydessä tutkittiin Vaasan sataman yhteyttä keskustan halki sekä suoran yhteyden puuttumista valtateiltä 3 ja 8 tulevalle logistiikka-alueelle ja satamaan. Liikennejärjestelmäsuunnitelmaan sisältyy hanke rautatieyhteyden luomisesta Vaasa-Seinäjoki radalta, logistiikka-alueelta Vaskiluotoon (kaupunkirata). Hanke on priorisoitu kolmannen kategorian hankkeeksi.

Tiejärjestelyt

Ennen uutta ratayhteyttä on toteutettava toisen priorisointiluokan hankkeena uusi eteläinen satamayhteys Vaskiluotoon.

Ensimmäisen priorisointiluokan hankkeena on valtatie 8 ja valtatie 724 Vaasan yhdystie. Tämä hanke parantaa liikenteen sujumista valtatie 8:lla ja siirtää tien uuden reitin toteuttamista logistiikka-alueen sivuitse myöhempään ajankohtaan.

Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2050

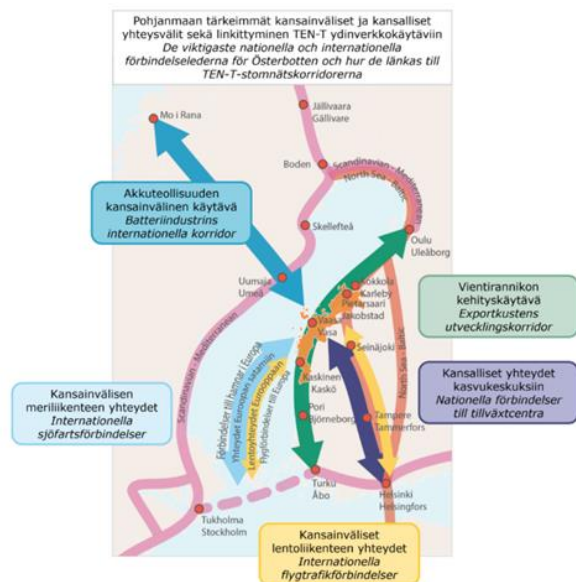
Edeltävä liikennejärjestelmäsuunnitelma hyväksyttiin 2014. Siihen suunnitelmaan sisältyi laaja kuvaus nykytilanteesta, joka suurelta osin on edelleen ajankohtainen. Tämän vuoksi liikennejärjestelmän tila on uudessa suunnitelmassa tarkastettu vain strategisten tavoitteiden osalta.



Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2050

Visio 2050

**Innovatiivinen
liikennejärjestelmä tukee
Pohjanmaan
kansainvälistä
kilpailukykyä ja vahvistaa
maakunnan
houkuttelevuutta
mahdollistamalla kaikille
sujuvan ja turvallisen
arjen.**

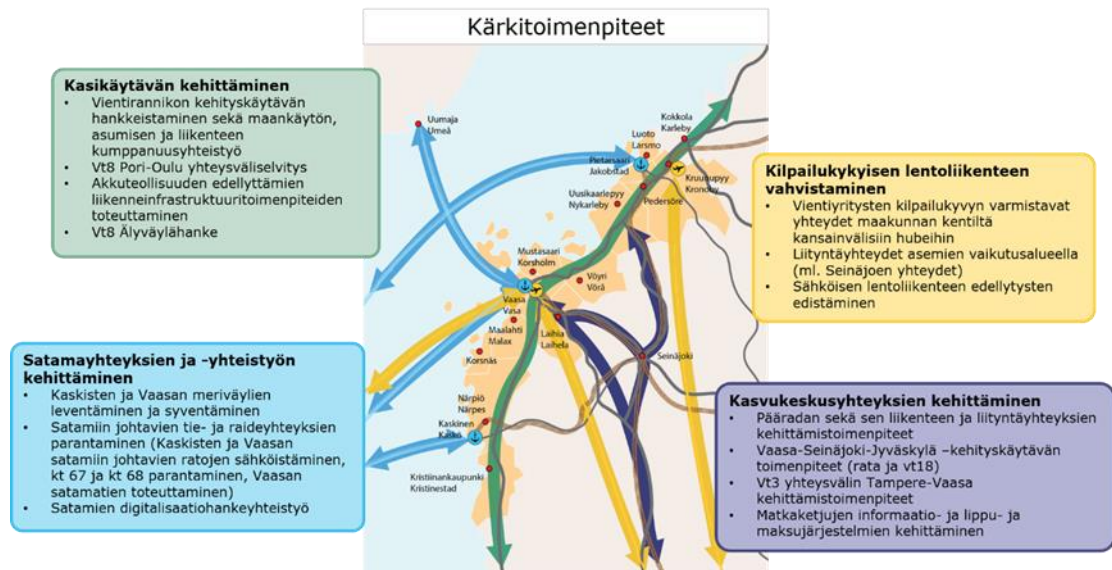


Kuva 15. Osa Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmaa 2050

Tämän suunnitelman visiot ja tavoitteet hyväksyttiin maakuntahallituksessa maaliskuussa 2021. Suunnitelman tavoitteet perustuvat valtakunnalliseen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan, Liikenne 12.

Tavoitevuoteen 2050 Pohjanmaa liikennejärjestelmän tulee;

- varmistaa maakunnan ulkoinen ja sisäinen saavutettavuus
- olla sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä
- Olla turvallinen ja tehokas



Kuva 16. Osia Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmasta 2050

3.2.1.3 Suunnittelualueeseen liittyvät liikenneselvitykset ja liikenneverkkoapaikat

Vaasan satamatiehankkeen YVA-menettely

YVA-menettely koskee Etelä-Pohjanmaa Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualueen suunnittelemaa tieyhteyttä Vaasan satamaan Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan alueella. Vaasan satamatiehankkeen tavoitteena on löytää Vaasan satamaan liikenneyhteys, joka toimii paremmin kun nykyinen ja tällä tavoin kehittää Vaasanseudun logistiikkajärjestelmää. Tarkoituksena on luoda tieyhteys, joka tehokkaasti yhdistää Vaskiluodon sataman logistiikkakeskukseen ja samalla valtateihin 3 ja 8, jotka ovat osa valtakunnallista päätieverkkoa. Osana suunnittelua on laadittu ympäristövaikutusten arviointimenettelyä koskevan lain (468/1994) mukainen arviointiohjelma. Ohjelma on suunnitelma siitä, mitä selvityksiä tarvitaan ja miten arviointimenettely järjestetään.

YVA- asiakirjoista ilmenee tietoa, joka on osittain ajanmukaista. Muun muassa seuraavia asioita ilmenee:

- YVA :ssa esitellään 0-vaihtoehdon lisäksi myös 4 muuta vaihtoehtoa, joissa kaikissa rakennetaan uusi tie moottoritien (valtatie3) Vikbyn eritasoristeyksen ja Vähäkyröntien väliin. Tämä tie on osa valtatie kahdeksaa Helsingby-Vassor, joka mahdollisesti tullaan rakentamaan tulevaisuudessa. Tien poikkileikkaus on 10,5/7,5 m ja siihen voidaan asettaa keskikaide, kun tie muuttuu valtatieksi.
- Maantielle 715 Laihantie ja logistiikkakeskuksen kohtaan rakennetaan eritasoristeykset.
- Vaasa-Seinäjoki-radan risteyskohtaan rakennetaan alikulku. Alikulkukorkeus tulee olemaan riittävä 7 m:n korkuisille kuljetuksille.

- Osuudella Vikby-Tuovila on erilliset kävely- ja pyöräilyjärjestelyt sekä järjestely paikallisen liikenteen tarpeisiin. Tuovilanjoen itäpuolelle Itäiselle Runsorintielle rakennetaan alikulku kävely- ja pyöräliikenteelle.

Vaasan satamatien alustava yleissuunnitelma, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 2017

Vaasan satamatiehankkeeseen liittyy logistiikkakeskuksen yhteys Vähäkyröntielle (mt 717) osana valtatie 8 yhteyttä Helsingby-Vassor. Tarkoituksena on liittää logistiikkakeskus ja lentokenttäalue Vaskiluodossa sijaitsevaan Vaasan satamaan. Standarditavoitteita Satamatien osalta ovat nopeustaso 80 km/h (100 km/h moottoritieosuudella), turvalliset liittymät ja edellytykset erikoiskuljetuksille. Tulevalle valtatieosuudelle ei sallita suoria maankäyttöliittymiä tai maa- ja metsätalousliittymiä. Liittymä on osa suurten erikoiskuljetusten tieverkostoa (SEKV). Suunnitelmassa todetaan, että erikoiskuljetusten reitit tulee valmistella kuljetuksiin, joiden korkeus ja leveys on 7 metriä ja pituus 40 m. Sekä Vaasassa että Mustasaassa on valtatie 8 lisäksi myös reittejä, jotka palvelevat paikallisia tarpeita. Useimmat erikoiskuljetustarpeet suuntautuvat Vaskiluodon satamaan.

Yleissuunnitelman vaikutustenarvioinnista ilmenee, että tiehankkeen aiheuttamat merkittävimmät negatiiviset vaikutukset kohdistuvat luontoarvoihin. Luontoarvoihin vaikuttavat etenkin uudet maastokäytävät, joita tie edellyttää. Uudet maastokäytävät aiheuttavat elinympäristöjen menetystä ja hajautusta.

Yleissuunnitelman alustava luonnos satamatiestä suunnittelualueella:

- Uuden tien kokonaisleveys: 10,5 m ja ajoväylän leveys 7,5 m.
- Tie valmistellaan siten, että siihen voidaan lisätä keskikaide, tien muuttuessa valtatieksi.
- Logistiikkakeskuksen luokse suunniteltu eritasoristeys poikkeaa voimassa olevassa alueen osayleiskaavassa mainitun liittymän sijainnista.
- Suunnittelun aikana on todettu, että suunnitelma satamatien ja mahdollisen uuden rautatien liittämisestä samaan maastokäytävään on hylättävä.

Rautatieterminaalialueen toteuttaminen Vaasanseudun logistiikka-alueella, alustava yleissuunnitelma rautatieterminaalialueen toteuttamisesta logistiikkakeskuksessa, VASEK Loppuraportti 1.2.2012

Vaasanseudun logistiikkakeskukseen rakennettavan rautatieterminaalin toteuttamismallin ja rakentamiskonseptin suunnittelutyö on suoritettu Vaasanseudun kehitys Oy (VASEK):n toimeksiannosta 2011, Suunnittelutyöstä vastasi Ramboll Liikennejärjestelmät Oy (entinen Liidea Oy) ja VR Track Oy.

Selvityksessä tutkittiin rautatieyhteyden rakentamista suunnittelualueelle läheiseltä Vaasanradalta. Selvityksen perusteella Vaasanseudun logistiikkakeskuksen markkina-/ vaikutusalue tulee vahvistumaan logistiikkajärjestelmässä lähivuosina sekä kansallisen että kansainvälisen logistiikan osalta.

Rautatieterminaalin suunnittelussa huomioidaan teollisuus-/yksityisratojen rakentaminen logistiikkakeskuksen alueelle ja tulevaisuuden yhteys Vaasan satamaan sekä nk. rannikkoradan varaus. Lisäksi huomioidaan logistiikkakeskukseen asettumista suunnittelevien yritysten toive ratayhteyden rakentamisesta yritysten sijoituspaikan välittömään läheisyyteen logistiikkakeskuksen länsiosaan. Tämä teollisuus-/yksityisrata sijaitsee osittain logistiikkakeskuksen I etapin asemakaava-alueella ja se on huomioitu aluetta koskevilla asemakaavoissa. Aikaisemmissa suunnitelmissa ehdotetaan myös ratayhteyttä teollisuusradan kautta mahdollisesti lentokentän yhteyteen tulevaan lentorahtiterminaaliin.

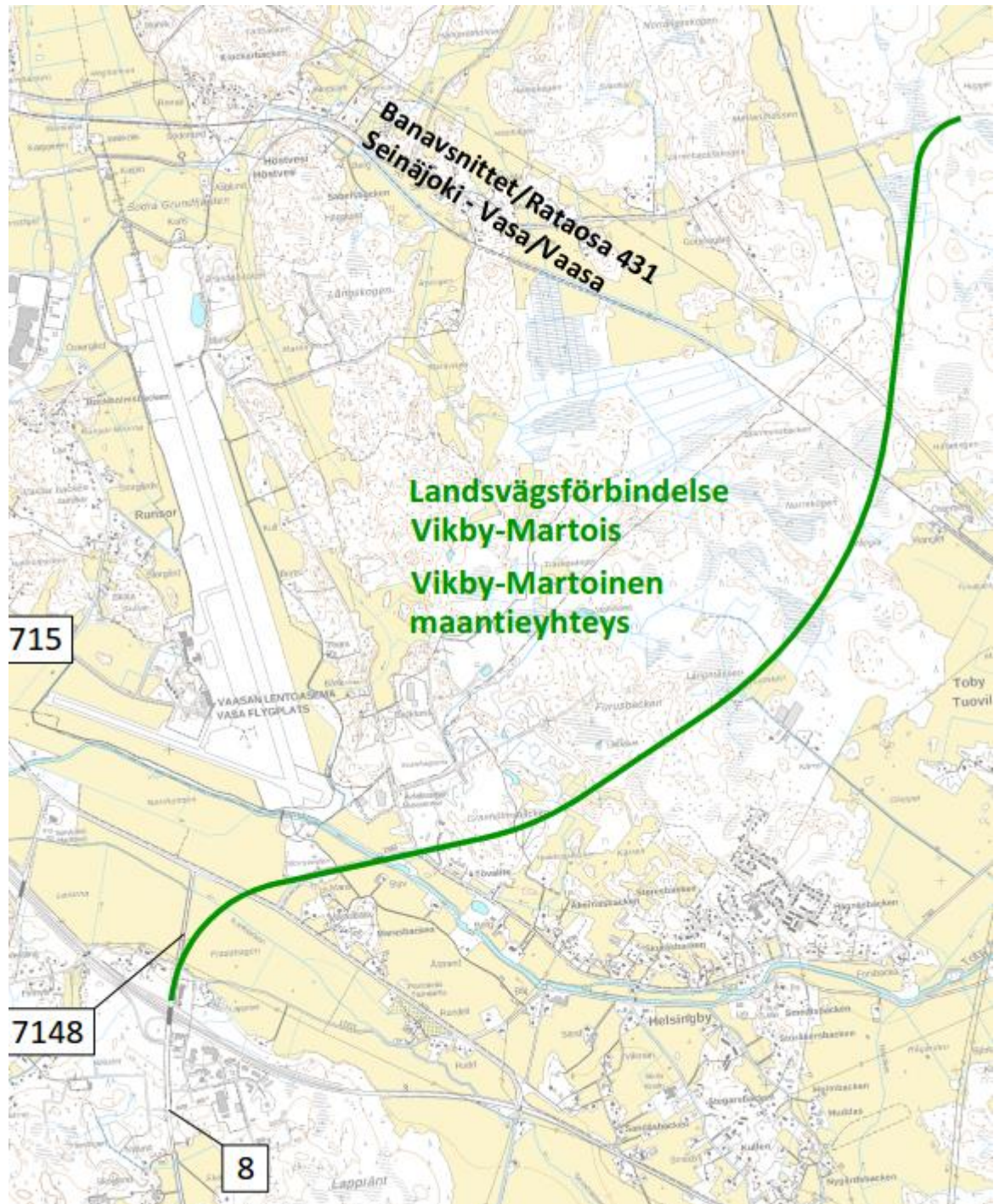
Selvityksessä todetaan, että alueen kuljetus- ja palveluntarve muodostuu raakapuukuljetuksista (raakapuuterminaalin siirto Vaskiluodosta), hankekuljetuksista ja pidemmällä aikavälillä intermodaalisten yksiköiden kuljetuksista. Terminaalin ja sen ratayhteyksien kautta sekä Vaskiluodon sataman kautta on tulevaisuudessa mahdollista ohjata kansainvälistä liikennettä Skandinavian ja IVY-maiden välillä.

Maantieyhteys Vikby-Martoinen

Uusi maantieyhteys Vikby- Martoinen sijoittuu Vaasan lentokentän viereen tulevan GigaVaasa suurteollisuusalueen eteläpuolelle valtateiden 8 ja 3 eritasoliittymän (Vikbyn eritasoliittymä) ja Vähäkyröntien välille. Uusi pääosin uuteen maastokäytävään toteutettava maantie kytkee GigaVaasa -suurteollisuusalueen valtatieverkkoon ja siitä tulee tärkein yhteys alueelle. Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan rajalle sijoittuva GigaVaasan suurteollisuusalue tulee lisäämään alueen liikennettä merkittävästi.

Suunnittelualueen alkupäässä maantieyhteys yhdistetään nykyiseen väyläverkkoon. Valtateiden 3 ja 8 eritasoliittymää parannetaan, uudet eritasoliittymät (2 kpl) rakennetaan maantien 715 eli Laihiantien liittymään ja GigaVaasa suurteollisuusalueen kohdalle, muut liittymät ovat tasoliittymiä. Tiesuunnitelmassa on varaus sille, että tavoitetilanteessa rakennettava tieyhteys toimii valtatie 8 uutena linjauksena Vikbystä pohjoiseen liittyen nykyiseen valtatie 8 linjaukseen viimeistään Kunin kylän kohdalla. Tieyhteyden nopeusrajoitus on pääsääntöisesti 80-100 km/h.

Tielinjausta on suunniteltu aiemmin vuonna 2017 valmistuneissa Vaasan satamatien YVA-menettelyssä ja Vaasan satamatien alustavassa yleissuunnitelmassa.



4 Asemakaavan suunnittelun eri vaiheet

4.1 Asemakaavoituksen tarve ja kaavoituksen aloittaminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Sidosryhmät

Sidosryhmään kuuluvat:

- Maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki, joihin kaava voi merkittävästi vaikuttaa.
- Kunnan hallintoyksiköt
 - Yhdyskuntarakentamisen valiokunta, tekniset palvelut
 - Yhdyskuntarakentamisen valiokunta, vesihuoltolaitos
 - Rakennuslautakunta
 - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
 - Elinkeinoneuvosto
- Muut viranomaiset
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Vaasan kaupunki
 - Väylävirato
 - Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
 - Länsi- ja Sisä-Suomen Aluehallintovirasto
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Muut
 - Finavia Abp
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - EPV Alueverkko Oy
 - Fingrid Oyj
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - JNT Ab
 - Träskängsdiketin ojitusyhteisö (2502va1)
 - Kärrdiketin ojitusyhteisö (4208va1)

4.2.2 Vireillepano

Vireillepanosta ilmoitettiin lehdissä Vasabladet ja Ilkka-Pohjalainen, kunnan kotisivulla www.mustasaari.fi ja kunnan virallisella ilmoitustaululla.

4.2.3 Kaavaprosessi ja vuorovaikutus

Aloituvaihe Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esillepanosta ilmoitettiin lehdissä Vasabladet ja Ilkka-Pohjalainen, kunnan kotisivulla www.mustasaari.fi ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä 25.10-23.11.2022.

Nähtävilläolon aikana jätettiin 10 lausuntoa. Palaute huomioidaan kaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä. Palautetta jättivät ELY-keskus, Fingrid, Traficom, Länsirannikon ympäristöyksikkö, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, DNA ja Telia. Seuraavassa yhteenveto palautteista.

- **ELY-keskus kirjoittaa**, että mikäli kaavamuutos vaikuttaa luontoympäristöön, kaavoituksen tulee perustua ajankohtaisiin selvityksiin. Träskängsdiketin (2502va1) ja Kärrdiketin (4208va1) ojitussyhteisöt sisältyvät kokonaan tai osittain kaava-alueeseen ja heidän oikeutensa tulee huomioida kaavoituksen jatkuessa. Lyskärrin peltoalueen ojitus tulee myös huomioida kaavoituksessa. Tuovilanjoen tulvariskit tulee huomioida.
- **Fingridillä** ei ole voimajohtoja tai muuta infrastruktuuria alueella eikä tarvetta ottaa kantaa asemakaavaan.
- **Finavia** korostaa lentokentän läheisyyttä ja alueella voimassa olevia korkeusrajoituksia. He huomauttavat, että ilmailun osalta on olemassa uudempiä selvityksiä kuin PDB.
- **Traficom** nostaa esiin, että rakennusten korkeusrajoitukset ja myös rakennusvaiheessa tarvittavien nostokurkien korkeudet tulee huomioida kaavoituksessa lentoturvallisuuden takaamiseksi Vaasan lentokentällä. Kaava-alueelle ei tule sijoittaa toimintaa, joka vetää lintuja puoleensa.
- **Länsirannikon ympäristöyksikkö** katsoo olevan hyvä jo tässä vaiheessa selvittää mihin ylijäämämassat voidaan sijoittaa.
- **Pohjanmaan liitto** laatii parhaillaan Pohjanmaan maakuntakaavaa 2050, johon sisällytetään rautatieyhteyden tarve, ”rannikkorata”, joka kulkee Helsingin ja Tornion välillä. Tärkeä kysymys on, tuleeko rautatie kulkemaan kaava-alueen halki ja onko sille tilaa vai pitäisikö rautatie rakentaa kaava-alueen ulkopuolelle.
- **Pohjanmaan museolla** ei ole kommentteja PDB:stä.
- **Pohjanmaan pelastuslaitos** Tähdentää, että kemikaaliturvallisuus on otettava huomioon kaavan laadinnassa koska alue rajoittuu T/kem tontteihin. He katsovat, että pari olemassa olevaa selvitystä asiasta tulee ottaa mukaan kaavan laadintaan.

- **Telia Finland Oyj** ilmoittaa aikovansa asettaa kaapeliputkia maahan asemakaavateiden varrelle.
- **DNA** ilmoittaa aikovansa asettaa kaapeliputkia maahan asemakaavateiden varrelle.

Valmisteluvaihe: Kaavaluonnos on ollut nähtävänä xx-xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta lausunnon jättivät

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä xx-xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta lausunnon jättivät xxxx. Lisäksi jätettiin xxxxx huomautusta. Viranomaisten neuvottelu järjestettiin xx.xx.xxxx/ ei katsottu aiheelliseksi

4.2.4 Viranomaisten yhteistyö

- **Kunnan hallintoyksiköiden ja asianomaisten viranomaisten lausunnot** pyydetään kaavoituksen aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.
- **Viranomaisten neuvonpito aloitusvaiheessa järjestettiin 28.11.2022.** Neuvonpidosta laadittiin muistio.

4.3 Asemakaavan tavoite

Antaa asemakaavamuutoksella mahdollisuus:

- Tarkoituksenmukaisiin tilavarauksiin alueen toimintaan tarvittaville liikennematkaisuille. Varsinkin ottaen huomioon vaikutukset suhteessa tilantarpeeseen Vikby-Martoinen -maantieyhteyden osalta, joka muodosta osan valtatie 8 tulevaa linjausta.
- Ylijäämämassojen sijoittamiseen sopivat alueet.

4.4 Konkreettisia muutostoimenpiteitä suhteessa alueen aikaisemmin hyväksyttyyn asemakaavaan

Korttelikohtaisia muutoksia:

- Yleisen tien (LT) aluetta koskevan muutoksen sekä asemakaavan purkamisen vuoksi pienemmällä alueella korttelialueen pohjoisrajalla korttelin 3001 tontin 1 pinta-ala pienenee.
 - Tontti pienenee 3319 m²:llä, 54 884 m²:stä 51 565 m²:iin.
- Yleistä tietä (LT) koskevan alueen muutoksen vuoksi korttelin 3002 tonttien 1 ja 2 pinta-ala pienenee.
 - Tontti 1 pienenee 7312 m²:llä, 29 357 m²:stä 22 045 m²:iin,
 - tontti 2 pienenee 4614 m²:llä 7007 m²:stä 2393 m²:iin
- Korttelin 3002 tontin 2 liittymä Tuovilantielle on siirretty osoitettuun ajoyhteyteen(ajo) Itäiselle Runsorintielle.

- Suojaviheralue (EV-1) lisätään mutta se pienentää suojaviheraluetta (EV/s-1) 2185 m²:llä, 20 384 m²:stä 18 199 m²:iin.
- Kunnanrajaa on tarkistettu suoritettujen ja hyväksytyn Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan välisen kameralaisen jaotuksen mukaisesti. Tämä lisää korttelin 3006 tontin 1 pinta-alaa. Pinta-ala lisääntyy 10 999 m²:llä ja tontin koko on tällä hetkellä 42 990 m² ja se sijaitsee kokonaisuudessaan Mustasaaren kunnan puolella.
- Aikaisempi korttelin 3003 tonttien 1 ja 2 osa (13 059 m²) on kokonaisuudessaan poistettu ja sisältyy Vaasan kaupungin asemakaavaan.

Korttelialueet ja toimintaedellytykset:

- o 7 kpl LTA-2 tontteja on muutettu LTA-1-tonteiksi. LTA-2 merkinnän ei katsottu olevan tarkoituksenmukainen johtuen vaatimuksesta, jonka mukaan alueella ei sallita melua, ilman saastumista, tärinää tai muita samankaltaisia ympäristöhaittoja.
- o Yksi LH-P tontti on muutettu LTA-1 -tontiksi. Suunniteltaessa maantieyhteyttä Vikby-Martoinen, joka muodostaa osan valtatie 8 tulevasta linjauksesta, on todettu, ettei Kuriirintien eritasoristeystä ole mahdollista toteuttaa yleisen aluesuunnittelun mukaisesti. Tästä johtuen LH-P -tontti ei ole tarkoituksenmukainen.
- o Pienempi viheralue (VL) Logistiikkareitin ja Kuriirintien risteyksen äärellä on saanut merkinnän (ET) Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Yleisiä määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- Joitakin muita selvennyksiä on tehty muihin määräyksiin, muun muassa suurin osa ”pitäisi olla” muodon esiintymistä on muutettu sitovampaan muotoon ”on oltava”.

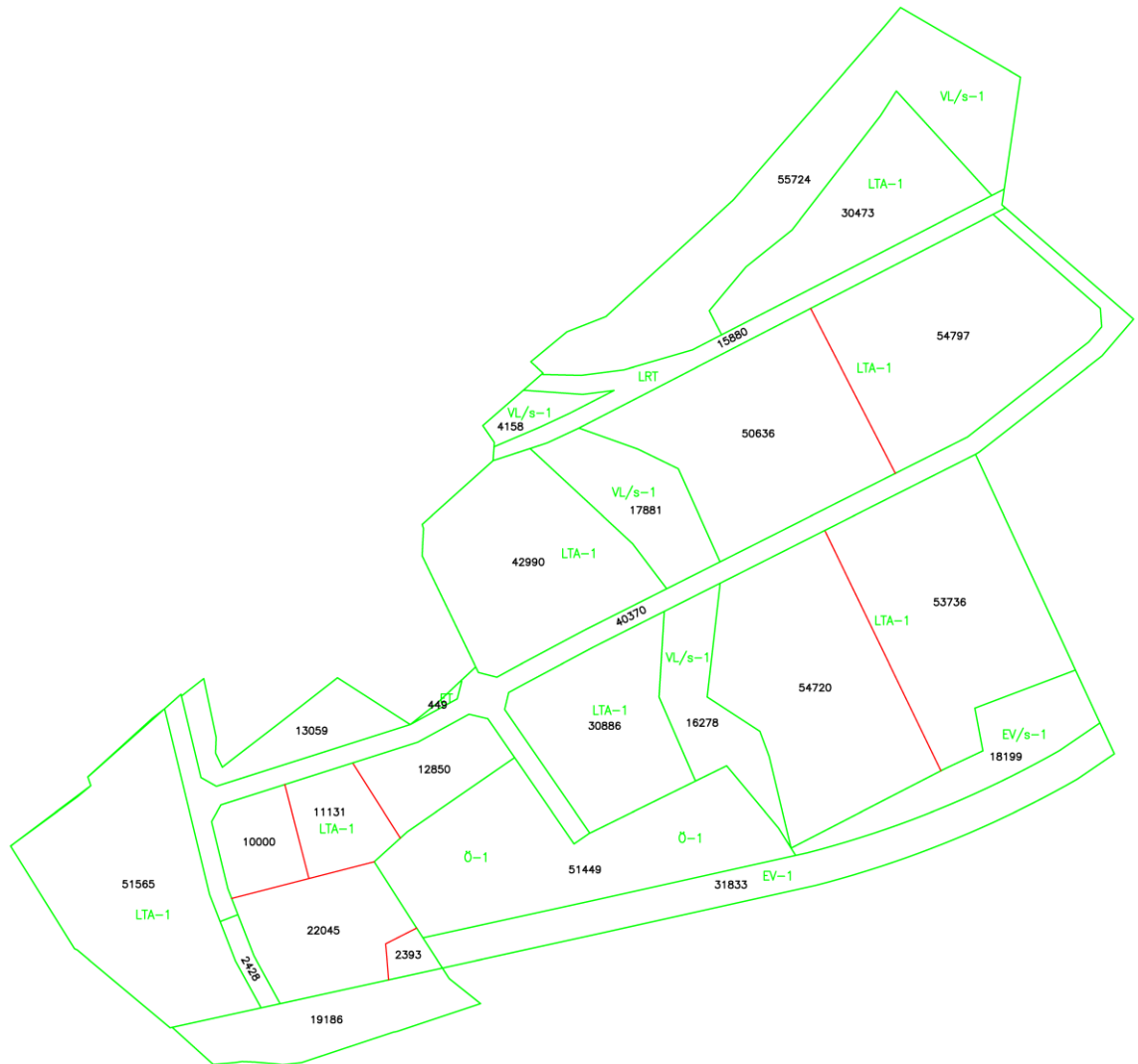
5 ASEMAKAAVAN SELOSTUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueen ensisijaisena maankäyttömuotona ovat tavaraliikenteen terminaalialueet, ts. logistiikka-alueet.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää tavaraliikenneterminaalien korttelialueen (LTA-1). Pienempiä alueita on osoitettu seuraavasti: teollisuusalue (LRT), lähivirkistysalue (VL), suojaviheralue (EV), suojaviheralue, alueelle rakennetaan saastumattomasta kaivannaisjätteestä valli, jonka päälle istutetaan puita ja pensaita (EV-1), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), katualueita ja alue, jonka alueenkäytöstä määrätään asemakaavaehdotuksessa (Ö-1).



Kuva 16. Asemakaavarakenteen pinta-ala (m²) -luonnos.

5.2 Ympäristön laadun tavoitteiden saavuttaminen

Asemakaavassa on osoitettu tarkoituksenmukaisia aluevarauksia ympäristön laadun varmistamiseksi. Pääasiassa lähivirkistysalueet (VL) ja suojaviheralueet (EV ja EV-1) varmistavat alueen luontoarvot ja huleveden hallintatoiminnan. Aluumerkintöjä on tarpeellisilla osa-alueilla täydennetty erillisellä lisämerkinnällä alueelle, jolla ympäristö säilytetään (/s-1).

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Tavaraliikenneterminaalin korttelialue LTA-1

- Korttelialueelle voidaan sijoittaa terminaaliaue. Lisäksi korttelialueelle voidaan sijoittaa muita tiloja, jotka palvelevat alueen pääasiallisia toimintoja, kuten varasto-, toimisto- ja liiketiloja.

Korttelialueilla, joiden kaavamerkintä on LTA-1, on varattu yhteensä 13 tonttia

kortteleista 3001-3008, Rakennusoikeus on annettu tehokkuusluvulla $e=0.30$ ja kaksikerroksinen rakentaminen on sallittua. Tonttien pinta-alat vaihtelevat välillä 0,24 - 5,48 ha ja niiden yhteispinta-ala on 42,8224 ha. Kokonaisrakennusoikeus on 12,8467 ha.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Tähän tarkoitukseen on varattu neljä aluetta, joiden yhteispinta-ala on 9,4041 ha. Alueilla on osoitettu ulkoilureittejä ja ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa huleveden tasausallas (hu).

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) Tähän tarkoituksen on varattu pinta-alaltaan 0,0449 ha:n suuruinen alue.

Suojaviheralue (EV) Tähän tarkoitukseen on varattu pinta-alaltaan 1,8199 ha:n suuruinen alue. Alueella on /s-1 -merkintä lähinnä metsänhoitotoimenpiteitä koskevin määräyksin.

Suojaviheralue (EV-1) Tähän tarkoitukseen on varattu pinta-alaltaan 3,1833 ha:n suuruinen alue.

Teollisuusraidealue (LRT) Tähän tarkoitukseen on varattu pinta-alaltaan 1,5880 ha:n suuruinen alue.

Tie- ja katualueet

Tähän tarkoitukseen on varattu alueita, joiden pinta-ala on 4,2798 ha.

Aluemääräyksestä määrätään asemakaavaehdotuksessa (Ö-1)

Tähän tarkoitukseen on varattu alue, jonka pinta-ala on 5,1449 ha. Alueella suoritetaan luontoinventointi kevään-kesän 2023 aikana, alueidenkäyttö vahvistetaan kaavaehdotusvaiheessa inventoinnin tulosten perusteella.

Asemakaavan purkaminen

Osa tavaraliikenneterminaalien (LTA-1) korttelialuetta korttelissa 3001 ja 3002 sekä tiealue (katu) eivät vastaa aluetarvetta, mikä on ilmennyt meneillään olevassa Vikby-Martoinen -maantieyhteyden suunnittelussa ja luo tarvetta asemakaavan purkamiselle tältä osin.

Asemaakavasta poistettava alue on yhteensä 19186 m².

5.4 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Kaavamerkinnot on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.3 *Aluevaraukset* ja kokonaisuudessaan kaavakartalla.

5.5

Nimi:

Uusia nimiä ei muodosteta asemakaavaan.

6

ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MKR §9) todetaan seuraavaa: *Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolle kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.*

Kaavoituksen yhteydessä on myös tarkastettava Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1§ mukaiset vaikutukset:

- 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 kehittämiseen.

6.1

Yleistä vaikutustenarvioinnista asemakaava-alueella

Vaikutustenarviointi perustuu arviointiin, joka tehtiin 19.3.2012 § 22 hyväksytyn asemakaavan laatimisen yhteydessä. Asemakaavan ja suoritettujen asemakaavamuutosten ei kokonaisuudessaan arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia.

Suurimman muutoksen itse asemakaavamuutostyössä aiheuttaa Vikby-Martoinen -maantieyhteys, joka muodostaa osan valtatie 8 tulevaa linjausta. Tämän vaikutuksesta liittymä Tuovilantielle poistetaan ja Granholmsbacken II- asemakaavassa osoitetaan ainoastaan yksi eritasoliittymä Tuotantotien luona.

Vaikutuksena on, että liikenne alueelle kulkee harvempien liittymien kautta, minkä vuoksi liikenteen sujuvuus mahdollisesti huononee. Tiealueen siirtäminen merkitsee, että kolmen tavaraliikenteen korttelialueella (LTA-1) olevan tontin pinta-ala pienenee, mikä aiheuttaa suuria vaikutuksia rakennetulle ympäristölle ja erityisesti tontille.

6.1.1

Luonto ja luontoympäristö

Pääosa alueen luonnosta muuttuu alueen toteuttamisen myötä rakennetuksi ympäristöksi.

Aikaisemmin kaavoittamaton alue Kuriirintien luona on luonnontilassa ja osoitetaan asemakaavaluonnoksessa kaavamerkinnällä Ö-1. Luontoinventointi tehdään vuoden 2023 aikana ja ehdotusvaiheessa osoitetaan uusi maankäyttö.

6.1.1.1 Kasvillisuus- ja luontotyytit

Asemakaava-alueen osalta aikaisemmin laaditut luontoarvoja koskevat selvitykset on huomioitu. Selvitysten mukaan alueella ei ole erityisen tärkeitä metsälain (12.12.1996/1093) 10 § tarkoittamia elinympäristöjä, vesilain mukaisia kohteita, luonnonsuojelulain (20.12.1996/1096) 4 luvun 29 § mukaisia luontotyyppieitä tai luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita. Luonnonsuojelulain (20.12.1996/1096) 4 luvun 29 § on voimassa 31.5.2023 saakka. 1.6.2023 alkaen on voimassa luonnonsuojelulain (5.1.2023/9) 7 luvun 64 §, jonka sisältöä on osittain muutettu luontotyyppien suojelun osalta.

Asemakaava-alueen yleisillä alueilla suoritetaan luontoinventointia vuonna 2023. Tarvittaessa vaikutukset päivitetään ehdotusvaiheeseen.

6.1.1.2 Eläinlajit

Asemakaava-alueen osalta aikaisemmin laaditut liito-oravaa, lepakkoa ja lintulajeja koskevat selvitykset on huomioitu. Kaava-alueen läheisyydessä on havaittu olevan liito-oravien reviiri ja tärkeä lepakkojen syntymäpaikka. Asemakaavan toteuttamisella ei arvioida olevan negatiivisia vaikutuksia kyseisten osa-alueiden eläinlajeille.

Asemakaava-alueen yleisillä alueilla suoritetaan luontoinventointia vuonna 2023. Tarvittaessa vaikutukset päivitetään ehdotusvaiheeseen.

6.1.1.3 Natura- ja suojelualueet

Kaava-alueella tai sen lähietäisyydellä ei ole Natura- tai luonnonsuojelualueita.

Asemakaavan ei arvioida tuottavan merkittäviä vaikutuksia Natura- tai suojelualueille.

6.1.1.4 Pinta- ja pohjavesi

Asemakaava-alueella ei ole pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue sijaitsee noin 2 km etelään asemakaava-alueesta. Pohjavesialue on nimeltään Rismarken ja sen kokonaispinta-ala on noin 0,54 km² ja arvioitu tuottavuus 600 m³/d. Seuraava pohjavesialue sijaitsee noin 4 km luoteeseen asemakaava-alueesta. Pohjavesialue on nimeltään Gamla Vasa ja sen kokonaispinta-ala on noin 0,42 km² ja arvioitu tuottavuus 1000 m³/d. Molemmat pohjavesialueet ovat 1-luokkaan kuuluvia.

Suurimman riskin pohjavesialueille muodostavat ympäröivät pellot, risteävät ajoneuvoreitit sekä muu toiminta pohjavesialueen vaikutusalueella. Myös saastunut hulevesi on riski pohjavesialueelle, mutta tarkoituksenmukaiset käsittely- ja vedenpoistoratkaisut vähentävät riskejä. Huleveden käsittelylle on asemakaavassa annettu riittävät määräykset. Määräykset koskevat sekä yksittäisiä kortteleita/tontteja että yleisiä hulevesiratkaisuja yleisillä viheralueilla.

Pohjavesialueita ei ole osoitettu huleveden johtamiseen suunnitelluilla reiteillä asemakaava-alueella eikä sen ulkopuolella. Näin ollen merkittäviä vaikutuksia

pohjavesialueille voivat mahdollisesti aiheuttaa muut tekijät kuin asemakaavan osoittama maankäyttö.

Esitulkintamateriaalin perusteella todennäköisyys happamien sulfaattimaa-ainesten esiintymiselle on pieni lohkareisilla moreenialueilla Laajametsän osayleiskaavan keski- ja itäosissa ja koko Granholmsbacken -alueella Mustasaarella. Kaava-alueen länsi ja pohjoisosassa, matalammilla turve- ja peltoalueilla todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiselle lisääntyy nopeasti ja monin paikoin se on suuri. Sulfaattimaiden aiheuttamia vahingollisia vaikutuksia rakennusalueilla, joilla maat ovat sulfaattipitoisia, voidaan estää tarkoituksenmukaisilla työtavoilla, joiden avulla turhia kasvillisuus-, puu- ja maastovahinkoja voidaan ehkäistä. Kun kaivutöitä suunnitellaan, tulee tarvittaessa suunnitella toimenpiteitä, jotka minimoivat happamuusvahinkoja. Alueilla, joiden maa on sulfaattipitoista, kaivettua maamateriaalia ja turvetta ei saa käyttää täytteenä, vaan massat tulee sijoittaa siten, että hapanta virtausvettä ei pääse vesistöihin. Happamuusvahinkoja aiheuttavat massat tulee kalkita riittävästi happamuuden neutralisoimiseksi.

Korttelin 3001 toiminta voi jonkin verran heikentää pintaveden laatua, mutta ei merkittävästi vaikuta Tuovilanjokeen tai tämän kautta Pohjanlahteen. Pintavettä koskevaa arviointia täsmennetään rakennuslupaprosessissa asemakaavan yleisten määräysten mukaan laadittavan hulevesiselvityksen ja-suunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia pinta- tai pohjavedelle.

6.1.1.5 Tulva-alueet

Toteutetussa asemakaavassa alueella on vettä kerääviä pintoja, joita ovat pääasiassa katot ja päällystetyt piha-alueet. Rakentamisen yhteydessä tulvariski tulee huomioida. Teollisuuslaitosten toiminta saattaa pysähtyä suurempien tulvien aikana ja toimintaan liittyvät kuljetukset voivat estyä katkenneiden tieyhteyksien vuoksi.

Saastuneen pintaveden aiheuttamien ympäristöhaittojen vaaran minimoimiseksi asemakaavan yleisillä määräyksillä on asetettu vaatimus kuormaus- ja purkualueiden sekä ajoneuvoliikenteen alueiden päällystämisestä vettä läpäisevällä pinnoitteella sekä likaisen asfaltti- ja kattoveden johtamisesta öljy- tai hiekanerotuskaivon kautta tai muulla suodatusjärjestelmällä hulevesiviemäriin. Määräykset johtuvat siitä, että kerääntyvän pintaveden määrä, joka ei sateiden aikana imeydy maahan, lisääntyy.

Lisäkuormituksen välttämiseksi ennestään tulva-alttiilla Tuovilan-Laihianjoella myös viivytystarve on nostettu esiin yleisissä määräyksissä. Tähän tarkoitukseen on asemakaavassa osoitettu ohjeellinen alueen osa, johon voidaan rakentaa huleveden tasausallas. Lisäksi kehoitetaan asentamaan eroosiosuoja laskukohtiin,

millä puolestaan on epäsuora vaikutus Tuovilan-Laihianjokeen maa-ainesten kerääntymisen minimoituessa.

Yleisissä määräyksissä tuodaan myös esiin, että tonttien toimijoiden on rakennusluvan yhteydessä laadittava tontille hulevesisuunnitelma ja esitettävä se rakennusvalvonnalle hyväksyntää varten. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitava myös huleveden käsittely rakentamisen aikana.

Koska alueelle kokonaisuudessaan sekä yksittäisille tonteille laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain § 103 l mukainen hulevesisuunnitelma, ei tulva-alueille (Tuovilan-Laihianjoki) arvion mukaan muodostu negatiivisia vaikutuksia.

6.1.1.6 Maa- ja kallioperä

Logistiikkakeskuksen toteuttaminen edellyttää maa-alueiden työstämistä ja tasaamista rakentamisen mahdollistamiseksi.

Asemakaavan arvioidaan aiheuttavan merkittäviä toimenpiteitä maa- ja kallioperässä. Toimenpiteiden vaikutusten arvioidaan olevan laajuudeltaan merkittävät, mutta saastumisen ja epäsuorien vahingollisten vaikutusten ei arvioida muodostuvan merkittäviksi.

6.1.1.7 Ilmasto

Asemakaava mahdollistaa merkittävät edellytykset uuden logistiikka-, suurteollisuuden ja muunlaisen yritystoiminnan aloittamiselle liikenteellisesti edullisella paikalla, josta on hyvät logistiset yhteydet, jotka mm. vähentävät tavara- että pendelöinti liikenteen kuljetusäisyyksiä. Mustasaaren kunnan ja Vaasan kaupungin yhteisen logistiikka- ja suurteollisuusalueen muodostamisen varsinaisena aikeena on mahdollistaa ilmastoystävällisten yritysten perustaminen vihreää siirtymää varten. Ympäristöystävällisyys siinä mielessä, että perustettavien yritysten sähköenergia olisi ensisijaisesti vihreää energiaa maakunnan tuulivoimateollisuudesta. Vihreä siirtymä siinä mielessä, että tavoitellut perustettavat yritykset muodostavat arvoketjun akkuteollisuuden alalla.

Niiden kortteleiden osalta, joille osoitetaan suora yhteys rautatieliikenteen alueelle, on erityisen hyvät edellytykset ilmastoystävällisiin tavarakuljetuksiin rautateitse. Muille kortteleille, joilla ei ole omaa yhteyttä rautatiealueelle, on Granholmsbacken II -asemakaavan välittömässä läheisyydessä osoitettu kuormaus- ja purkualue käytettäväksi. Rautatiekuljetusten osuuden lisääntymisellä on myönteisiä vaikutuksia mm. hiilioksidipäästöjen vähenemisen muodossa.

6.1.2 Rakennettu ympäristö

Pääosa asemakaava-alueesta on luonnontilassa. Asemakaavan toteuttamisen myötä asemakaava-alue muuttuu pääasiassa rakennetuksi alueeksi.

Asemakaavamuutoksella on suuret vaikutukset korttelin 3002 tontille 2, jolla nykyistä liiketoimintaa pidetään nimellä Kronholms bilmåleri. Maantieyhteydelle

Vikby-Martoinen tarkoitettu yleisen tien alue (LT), joka muodostaa osan valtatie 8 tulevaa linjausta, pienentää tonttia 4 614 m²:llä, jolloin jäljelle jää vain 2 393 m²:n tontti. Yleisen tien alue (LT) kulkee aivan päärakennuksen vierestä ja alueella on myös varasto. Tontille on tällä hetkellä kulku Tuovilantieltä mutta voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ajoyhteys Itäiseltä Runsorintieltä säilyy asemakaavaluonnoksessa.

Korttelin 3001 tontti 1 pienenee 3 319 m²:llä 54 884 m²:stä 51 565 m²:iin. Syynä on yleisen tien alue (LT)

6.1.2.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta Tuovilan perinteisen kyläalueen nykyistä maaseutumaista luonnetta. Merkittävän työpaikka-alueen ensimmäisen vaiheen sijoittaminen lähelle kylän sisääntulotietä vaikuttaa kuitenkin Tuovilan imagoon: ”kaupunki” tulee lähemmäksi. Toisaalta Tuovilan vetovoimaisuus asuntoalueena voi jonkin verran lisääntyä lähellä olevien työpaikkamahdollisuuksien vuoksi.

Tuovilan taajama- ja -kyläalueen nykyinen asutus:

- Kaavan toteuttaminen ei mainittavasti vaikuta Tuovilan taajama- ja kyläalueen nykyiseen asuinympäristöön, koska uudet asuntoalueet sijoitetaan täysin erilleen nykyisestä asutuksesta.

Lähimmät taloudet:

- Kaavan toteuttaminen voi vaikuttaa negatiivisesti asuinympäristön laatuun niiden asuntojen osalta, jotka sijaitsevat itäisen Runsorintien varrella sekä lähinnä Tuovilantietä ja kortteleiden 3001 ja 3002 läheisyydessä.

Palvelut:

- Sekä Vaasan kaupungin että Mustasaaren kunnan asemakaavoilla voi olla myönteisiä vaikutuksia Tuovilan alueen kaupallisille palveluille. Granholmsbacken II -alueella on mahdollisuuksia sijoittaa huoltoasemia polttoainemyynnillä sekä liike ja ravintolatiloja. Logistiikan, suurteollisuuden ja muun yritystoiminnan kokonaisalue luo näin ollen mahdollisuuksia perustaa esim. kahvila- ja lounasravintolan sekä palveluja Tuovilan taajama- ja kylärakenteeseen.
- Asemakaavan toteuttaminen luo myös paremmat edellytykset alueen joukkoliikenteen kehittämiseksi.

6.1.2.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Mustasaaren (Granholmsbacken, Tuovila) ja Vaasan (Laajametsä, Vanha Vaasa) asemakaavojen toteuttaminen yhtenäistää Vaasanseudun kaupunkirakennetta pitkällä aikavälillä luomalla merkittävät edellytykset uuden logistiikan, suurteollisuuden ja muun yritystoiminnan aloittamiselle kaupunkirakenteellisesti edullisella alueella. Alue sijaitsee erilaisten liikennemuotojen ”solmukohdassa” - alueen toteuttamisessa voidaan hyödyntää Vaasan lentokentän läheisyyttä, Vaasa-Seinäjoki -rautatietä sekä valtateitä 3 ja 8. Toisaalta alue sijaitsee tarpeeksi

etäällä asuinalueista, joten sen toteuttaminen ei aiheuta merkittävää haittaa asutukselle.

Kaava laajentaa yhdyskuntarakennetta osittain asumattomille alueille (YKR-luokituksen mukaan maaseutualueita ja luokittelemattomia alueita). YKR-luokittelu kuvaa asumisen ja asutuksen sijoitusta sekä tiheyttä. Kaava-alueet rajoittuvat taajama- ja kyläalueisiin.

Kaava muodostaa yhtenäisen yhdyskuntarakenteen Vaasan ja Mustasaaren välille yli kuntarajojen. Kun toiminnot toteutetaan, ne merkitsevät suoria vaikutuksia myös lähialueen asunto- ja tonttituotantarpeille.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen toiminnan, saavutettavuuden ja kehityspotentialin kannalta on erittäin tärkeää, että Vikby-Martoinen -maantieyhteys toteutuu, koska se muodostaa osan valtatie 8 tulevaa linjausta.

6.1.2.3 Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaavarungon vaikutusten arvioinnin mukaan (A-Konsult 2010):

- Kaavan toteutuminen luo merkittävää kehitystä talousalueelle tulevaisuudessa. *Uusi tavaralogistiikan ja teollisuuden alue luo välttämättömät olosuhteet seudun elinkeinoelämän kehittämiseksi ja luo pohjan seudun taloudelliselle hyvinvoinnille. Maa- ja metsätalouden rooli väistyy sivurooliksi alueen rakentamisen myötä. Logistiikan ja teollisten toimintojen osuuden odotetaan kasvavan seudulla äärimmäisen merkittäväksi”*

Asemakaavan arvioidaan tuovan myönteisiä vaikutuksia yhdyskunta- ja energiataloudelle.

6.1.2.4 Seudun työpaikat ja liiketoiminta

Asemakaava luo maankäytöllisesti edellytyksiä etenkin logistiikan, suurteollisuuden ja muun yritystoiminnan myönteiselle kehitykselle Vaasanseudulla sekä epäsuorasti myös muille palveluun liittyville työpaikoille.

Asemakaavan arvioidaan luovan merkittäviä myönteisiä vaikutuksia seudun työpaikoille ja liiketoiminnalle. Alueelle luotavien työpaikkojen määrästä riippuen työvoiman saanti voi seudulla muodostua haasteelliseksi.

6.1.2.5 Yhdyskuntatekniset kustannukset

Yhdyskuntatekniset kustannukset ovat pääasiassa katujen kunnossapitoa, mikä käsittää katujen suunnittelua, rakentamista, huoltoa, puhtaanapitoa sekä muita toimenpiteitä, jotka ovat välttämättömiä katualueen ja johtojen, laitteiden sekä katualueen ylä- tai alapuolella olevien rakenteiden yhteensovittamiseksi.

Asemakaava-alueelle on osoitettu noin 2000 metriä katualuetta. Teoreettisella 1200 euron kustannuksella juoksumetriä kohti pääkadulla/Teollisuustiellä ja siihen

kuuluvalla kevyen liikenteen väylällä teoreettisen kokonaiskustannuksen arvioidaan olevan noin 2 400 000 euroa.

Asemakaava-alueella on osoitettu noin 800 metriä teollisuusraidealuetta. Teollisuusraidealueen teoreettisia kustannuksia ei ole analysoitu.

Kunnallinen infrastruktuuri on suurimmaksi osaksi toteutettu vuosina 2021-2023. Muun muassa katuverkon asfaltointi on jäljellä.

Asemakaavan arvioidaan tuovan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntateknisiin kustannuksiin.

6.1.2.6 Palvelujen järjestäminen

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa myönteisesti kaupallisten palvelujen tarjontaan Tuovilan alueella. Logistiikka-alueen tulevan työpaikka-alueen toteuttaminen luo lisäedellytyksiä mm. kahvilan ja lounasravintolan perustamiselle Granholmsbacken II -alueelle sekä Tuovilan taajama- ja kyläalueelle. Asemakaavan arvioidaan tuovan merkittäviä myönteisiä vaikutuksia palvelujen järjestämiselle.

6.1.2.7 Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue liittyy sulavasti nykyiseen ajoneuvoliikenneverkkoon ja alueen saavutettavuus on hyvä.

Länneä saavutettavuus ei ole ongelma, vaikka liikenne lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna. Liikennemäärä Laihiantielle on kohtuullinen eikä liikenteen lisääntymisestä muodostu ongelmaa. Joissakin risteyksissä voi muodostua parannustoimenpiteiden tarvetta liittymien toiminnan ja liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi. Nykyisillä liikennejärjestelyillä liikennemäärä ja erityisesti raskaan liikenteen osuus lisääntyy huomattavasti Tuovilantien alussa. Liikenteen lisäys vaikuttaa pääasiassa Tuovilantien ja Itäisen Runsorintien risteyksen läheiseen asutukseen.

Koillisesta alueelle tuleva liikenne voi käyttää useita eri reittejä. Liikenteen suuntautuessa kaava-alueelle valtatie 8 kautta, se oletettavasti kulkee suurimmaksi osaksi maantien 7173 kautta. Liikennemäärien kasvaessa ja reittien sujuvuuden heiketessä vaarana on, että osa liikenteestä käyttää reittinään Vaasan katuverkostoa tai Veikkaalantietä Kyrönjoen varrella. Veikkaalantien roolina tieverkossa ei ole toimia suurten liikennemäärien tieyhteytenä. Nämä yhteydet välittävät kyllä lisääntyvää liikennettä, mutta liikenteen sujuvuus voi heikentyä.

Maankäytön kehittyessä ja liikenteen lisääntyessä kaava-alueilla nykyinen liikenneverkko ei kykene palvelemaan lisääntyvää liikennettä ilman kapasiteetin lisäämistä ja turvallisuuden parantamista. Alueellisissa ja valtakunnallisissa yhteyksissä korostetaan tarvetta yhteydelle pohjoiseen/koilliseen pitkin valtatie 8 (maantieyhteys Vikby -Martoinen). Vuoden 2040 liikenne-ennusteiden mukaan liikenne lisääntyy pohjoiseen päin noin 5 000 ajoneuvolla vuorokaudessa, minkä

vuoksi uudelle yhteydelle on kysyntää. Jos uutta valtatie 8 linjausta ei toteuteta, nykyiset maantiet 717 (Höstvedentie) ja 7173 (Vesilaitoksentie) sekä osittain maantiet 7174 (Veikkaalantie) ja 7175 (Voitbyntie) tulevat kuormittumaan. Tässä tapauksessa tulisi turvallisuustoimenpiteitä suorittaa näille teille.

Liikenne Granholmsbacken I ja II -alueille ja sieltä pois tulee Vikby-Martoinen maantieyhteyden toteuduttua käyttämään tätä maantieyhteyttä, joka on osa valtatie 8 tulevaa linjausta. Tällöin läpikulkuliikenne Tuovilan taajama- ja kyläalueella vähenee. Ennen mainitun yhteyden toteuttamista liikenne johdetaan alueelle etelästä päin Tuovilantietä ja pohjoisesta päin Tuovilantietä (välillä Vähäkyröntie -Itäinen Runsorintie), toisin sanoen koko Tuovilan taajama- ja kyläalueen halki.

Ajoneuvoliikenteen toimivuuden, joustavuuden ja turvallisuuden kannalta on erittäin merkityksellistä, että osan valtatie 8 tulevaa linjausta muodostava maantieyhteys Vikby-Martoinen toteutuu.

6.1.2.8 Rautatieliikenne

Asemakaava-alueessa on osoitettu teollisuusraide (LRT) ja lisäksi viereisessä asemakaavassa on maantieyhteydellä Vikby-Martoinen, joka muodostaa osan tulevan valtatie 8 linjauksesta, varmistettu toimiva rautatieliikenne, ja samalla liikennetilanne paranee kokonaisuudessaan kaikille liikennemuodoille. Tieliikenteen osalta huomattava osa Vaskiluotoon menevästä tavaraliikenteestä kuormittaa Vaasan keskustan katuverkkoa, mutta rautatieyhteydessä olevien kuorma- ja purkutoimintojen ansiosta tavarakuljetukset voidaan ohjata raideliikenteeseen yleisen tieverkon sijaan.

Niiden kortteleiden osalta, joille osoitetaan suora yhteys rautatieliikenteen alueelle, on erityisen hyvät edellytykset ilmastoystävällisiin tavarakuljetuksiin rautateitse. Muille kortteleille, joilla ei ole omaa yhteyttä rautatiealueelle, on Granholmsbacken II -asemakaavan välittömässä läheisyydessä osoitettu kuorma- ja purkualue käytettäväksi. Rautatiekuljetusten osuuden lisääntymisellä on myönteisiä vaikutuksia vähentyneiden hiilidioksidipäästöjen ja yleisen tieverkon vähäisemmän kuormituksen muodossa.

6.1.2.9 Kävely- ja pyöräilyliikenne

Erillinen kevyen liikenteen väylä kulkee Tuovilantien rinnalla. Asemakaava-alueella on mahdollisuus sijoittaa kevyen liikenteen väyliä pääkatujen varrelle. Lisäksi on osoitettu kevyen liikenteen alikulku Itäisen Runsorintien ja Tuovilantien yhdistämiseksi. Toimenpiteellä varmistetaan, että Tuovilan taajama- ja kyläalueella ja Itäisen Runsorintien asutuksella myös jatkossa on tarkoituksenmukainen kulkuyhteys.

Kun sähköpyörien käyttö lisääntyy, voivat kevyen liikenteen matkat jopa kaksinkertaistua. Huomiota tulee kiinnittää myös siihen, että alue on saavutettavissa kevyen liikenteen ajoneuvoilla myös tämän asemakaavan

ulkopuolella olevia asemakaavoja laadittaessa. Silloin voidaan vaikuttaa siihen, etteivät yhteydet katkea.

Asemakaavassa on osoitettu uusi ulkoilureitti, joka kulkee olemassa olevaa metsätietä logistiikkakeskuksen läpi Tuovilaan päin.

6.1.2.10 Joukkoliikenne

Asemakaava-alueella on mahdollisuus sijoittaa joukkoliikenteen pysäkkejä pääkatujen varrelle. Mahdollisuudet kehittää alueen joukkoliikennettä korreloivat työntekijöiden määrän kanssa. Alueen ja sen läheisyyden joukkoliikenteen kehittämisen edellytysten arvioidaan olevan hyvät.

Maankäytön kehittymisen myötä joukkoliikenteen käyttäjien määrä lisääntyy. Lisääntyneeseen kysyntään vastaamiseksi on tarvetta sisällyttää kaavoitusalue joukkoliikennereitteihin tarpeeksi varhaisessa vaiheessa. Jotta joukkoliikenteestä tulisi kilpailukykyinen vaihtoehto, pitäisi suunnitella myös toimivia matkaketjuja joukkoliikenteen kehittämisen yhteydessä. Kestävien liikkumismahdollisuuksien luomiseksi on tärkeää varmistaa vetovoimainen joukkoliikenne alueella.

6.1.2.11 Liikenneturvallisuus

Kulku asemakaava-alueille tapahtuu tällä hetkellä Tuovilantieltä Itäiselle Runsorintielle, joka sisältyy osittain Granholmsbacken I -asemakaavaan. Toteutettaessa maantieyhteyttä Vikby-Martoinen, joka muodostaa osan valtatie 8 tulevaa linjausta, liittymä siirretään Tuotantotiellä sijaitsevaan eritasoristeykseen, joka on osoitettu Granholmsbacken II -asemakaavassa. Maantieyhteyden Vikby-Martoinen toteuttaminen vaikuttaa näin ollen myönteisesti Tuovilan taajama- ja kyläalueen liikenteeseen. Ennen toteutusta asemakaava-alueelta Vähäkyröntien suuntaan kulkeva liikenne voi kuitenkin käyttää Tuovilantietä.

Maankäytön kehittyessä ja liikenteen lisääntyessä kaava-alueilla nykyinen liikenneverkko ei kykene palvelemaan lisääntyvää liikennettä ilman kapasiteetin lisäämistä ja turvallisuuden parantamista. Alueellisissa ja valtakunnallisissa yhteyksissä korostetaan tarvetta yhteydelle pohjoiseen/koilliseen pitkin valtatie 8 (maantieyhteys Vikby -Martoinen). Vuoden 2040 liikenne-ennusteiden mukaan liikenne lisääntyy pohjoiseen päin noin 5 000 ajoneuvolla vuorokaudessa, minkä vuoksi uudelle yhteydelle on kysyntää. Jos uutta valtatie 8 linjausta ei toteuteta, nykyiset maantiet 717 (Höstvedentie) ja 7173 (Vesilaitoksentie) sekä osittain maantiet 7174 (Veikkaalantie) ja 7175 (Voitbyntie) tulevat kuormittumaan. Mahdollisten merkittävien liikenteeseen liittyvien haittojen ehkäisemiseksi tarvittaessa mainituilla teillä, tienpitäjän, Eteläpohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksen, tulee ryhtyä tarkoituksenmukaisiin väliaikaisluonteisiin toimenpiteisiin tällä osa-alueella.

Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan asemakaavojen toteuttamisella on merkittävä vaikutus liikennemääriin Tuovilantien alussa. Erillisen kevyen liikenteen

väylän ansiosta asemakaavan toteuttamisen ei arvioida vaikuttavan negatiivisesti kevyen liikenteen turvallisuuteen.

Vaasan satamatien toteuttaminen parantaa sataman ja Vaskiluodon yhteyttä kaava-alueeseen. Tien rakentamisen jälkeen satamaan kulkevan liikenteen ei enää tarvitse kulkea Vaasan keskustan läpi.

Asemakaavan liikenneratkaisujen toteutuessa arvioidaan, ettei merkittäviä negatiivisia vaikutuksia aiheudu liikenteelle eikä Tuovilan taajama- ja kyläalueille. Ajoneuvoliikenteen toimivuuden, joustavuuden ja turvallisuuden kannalta on erittäin merkityksellistä, että osan valtatie 8 tulevaa linjausta muodostava maantieyhteys Vikby-Martoinen toteutuu.

6.1.2.12 Kyläkuva

Asemakaava-alue sijaitsee suhteellisen erillään Tuovilan taajama- ja kyläalueesta.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia kyläkuvalle.

6.1.2.13 Maisemakuva

Itse asemakaava-alueen infrastruktuuri on osittain toteutettu. Kaksi 11:sta tontista on toteutettu. Ennen alueen asemakaavoitusta se koostui pääasiassa maa- ja metsätalousmaasta. Muuttuneen maankäytön vuoksi, suhteessa hyödyntämättömään alueeseen, tapahtuu laaja maiseman muutos, mutta suhteessa 19.3.2012 § 22 hyväksyttyyn asemakaavaan muutos on luonteeltaan vähäinen.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia maisemakuvalle.

6.1.2.14 Kulttuuriperintö

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Asemakaava-alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) tai kansallisesti arvokkaita maisema-alueita. Alueelle ei myöskään ole osoitettu maakuntatason alueita tai kohteita.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia rakennetulle kulttuuriympäristölle ja kulttuurimaisemalle.

Muinaismuistot

Asemakaava-alueella ei ole todettu muinaismuistoja.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia muinaismuistoille.

6.1.2.15 Erikoistoiminta, Vaasan lentokenttä

Asemakaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Vaasan lentokentän lentorajoitusalueella. Tämä merkitsee, että kun rakennuksen, rakennelman tai laitteen korkeus ylittää 30 m maanpinnasta, sitä varten on aina haettava lentoestelupa. Lentokentän ympäristössä on kuitenkin mahdollista sallia yli 30 m:n korkuisia rakennuksia ja rakennelmia siten, että voimassa olevat esterajoituspinnat

lentokentän läheisyydessä huomioidaan AGA M3-6:n mukaisesti. Maanpinnan korkeudet huomioon ottaen tämä merkitsee käytännössä, että alueelle voidaan rakentaa noin 40 metrin korkuisia rakennuksia esterajoituspinnoilla huomioiden. Rakennusvaiheessa korkeusrajoitukset koskevat myös mm. nostokurkia. Tämän vuoksi korkeusrajoituksia on noudatettava myös kiinteiden nostokurkien osalta. Lentoestehakemuksen liitteenä on oltava pätevän lentoliikennepalveluista vastaavan palveluntarjoajan lausunto (tällä hetkellä Air Navigation Services Finland Oy, ANS Finland Oy).

6.1.2.16 Erikoistoiminta, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Raskas liikenne, joka liittyy logistiikka-, suurteollisuus- ja muuhun yritystoimintaan tulee lisäämään liikennemelua yleisellä tasolla. Suhteessa lähialueen yhdyskuntarakenteeseen ja suunniteltuun tieverkkoon ja sen suhteessa läheiseen asutukseen ei liikenteen melusta arvioinnin mukaan aiheudu merkittäviä vaikutuksia.

Mitä tulee yleiseen tiealueeseen (LT), joka on osoitettu Granholmsbacken II -asemakaavassa, sen on tarkoitus toimia pääväylänä Granholmsbacken I-asemakaavassa osoitetusta toiminnasta tulevalle liityntäliikenteelle. Yleisellä tiealueella suoritetaan tiesuunnittelua Vikby-Martoinen -maantieyhteydelle, joka on osa valtatie 8 tulevaa linjausta. Siinä tutkitaan ja osoitetaan mahdollista meluesteen tarvetta, jolloin liikennemelun vaikutukset ympäröivään toimintaan minimoidaan.

Asemakaavassa on osoitettu suojaviheralue (EV-1), jolle rakennetaan valli saastumattomasta kaivannaisjätteestä ja sille istutetaan puita ja pensaita. Kyseinen suoja-alue on osoitettu yleisen tiealueen (LT) varrelle ja se toimii melunleviämistä estävänä tekijänä matkalla asemakaavassa osoitettuihin toimintoihin ja niistä pois.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia liikennemelulle.

Ilmanlaatu

Osoitettu maankäyttö mahdollistaa yritysten perustamista ja liikennemäärien lisäämistä. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähinnä toiminnan luonne sekä ajoneuvojen polttoaine ja pakokaasujen puhdistus. Suhteessa hyödyntämättömään alueeseen muodostuu negatiivisia vaikutuksia ilmanlaadulle. Mitä tulee yritysten perustamisen vaikutukseen ilmanlaatuun, prosessin jatkuessa varmistetaan (mahdollinen ympäristövaikutusten arviointi, rakennuslupa jne.), että ympäröivälle toiminnalle ei aiheudu merkittäviä negatiivisia vaikutuksia.

Asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia ilmanlaadulle.

6.1.3 Muu kaavoitus

Asemakaavan sisältö vastaa osayleiskaavan ja maakuntakaavan varauksia ja määräyksiä sekä alueidenkäytön valtakunnallisia tavoitteita.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttamisen seuranta

Toteuttamista valvoo rakentamisen osalta rakennusvalvonnan viranomainen (rakentaminen ja puusto), kunnallisteknisten rakenteiden osalta yhdyskuntarakentamisen valiokunta (tiet, vesijohdot ja viemärijohdot) ja muilta osin ympäristöviranomainen (ympäristönsuojelu, jätehuolto).

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa xxxxxx.

Mustasaari xx.xx.xxxx

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Anne Holmback
Jim Åkerholm

Mustasaaren kunta
2023



KORSHOLM
MUSTASAARI