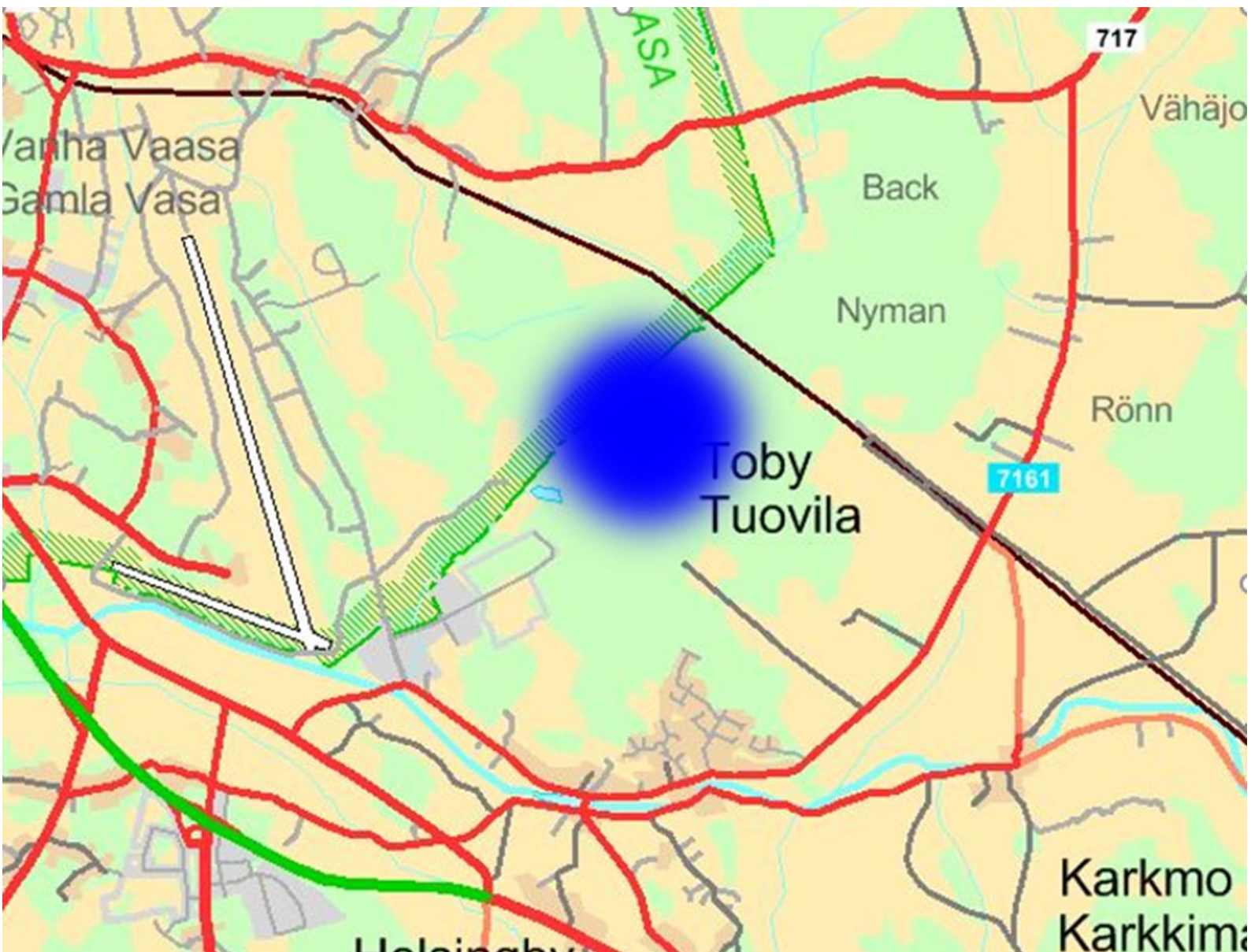




Granholmsbacken I -asemakaava

Kaavoitusosasto

17.4.2023



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Mustasaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

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

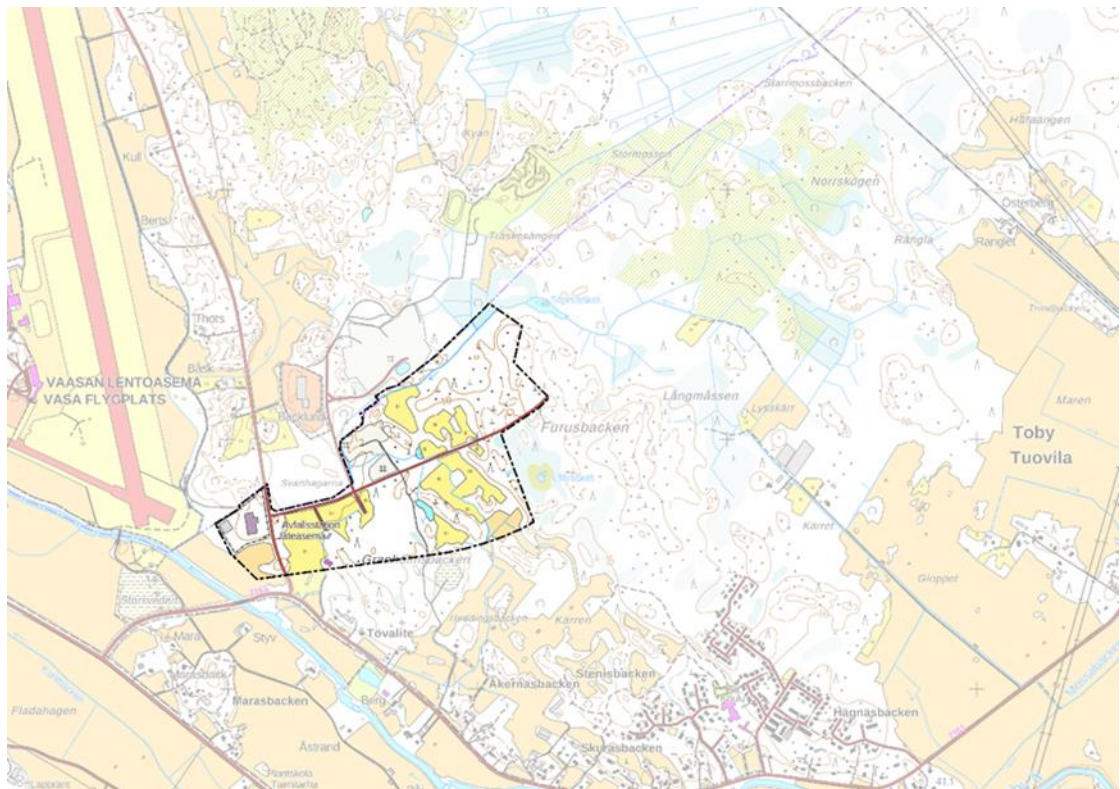
4/2023

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 summittainen raja on osoitettu mustalla katkoviivalla.

Aloite ja kaavoituspäätös

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

Osan 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 liikennelähtöisten ja teknisten vaatimusten huomioimisen kannalta. Yleisen tien alueen (LT) vastuuviranomainen on Etelä-Pohjanmaan ely-keskus.

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

Alueen yleiskuvaus

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.

Tavoitteet

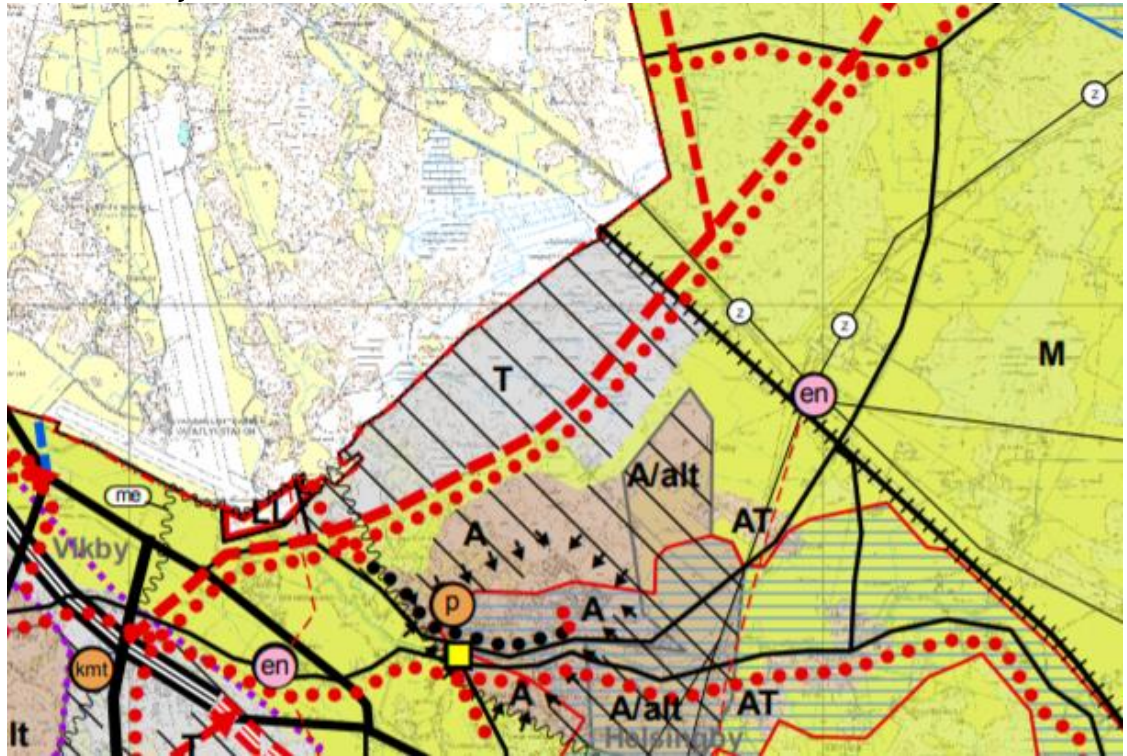
- Asemakaavan rajausta osoitetaan Mustasaaren kunnan ja Vaasan kaupungin välillä toteutetun ja hyväksytyn kameraalisen jaotuksen mukaisesti.
- Tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden saavuttamiseksi asemakaavan rajausta tarkistetaan, jotta rajaukseen voidaan sisällyttää ei-asemakaavoitettu osa, joka muodostaa osan kiinteistöstä 499-420-6-44 ja joka sijaitsee Granholmsbacken I - asemakaavan ja Granholmsbacken II - asemakaavaan sisältyvän yleisen tiealueen välillä.
- Yhdyskuntarakentamisen valiokunnan päätöksen 24.11.2021 § 74 mukaisesti toimitettu tonttijako huomioidaan kokonaisuudessaan.
- Yleisen tien alue (LT) tarkistetaan ja sitä muutetaan. Toimenpiteellä pyritään osoittamaan riittävän suuri alue yleistä tiealuetta varten. Maa-alueen tarve sopeutetaan tiesuunnitelman mukaan. Tiesuunnitelmaa laaditaan Vikby–Martoinen -maantieyhteydelle, joka muodostaa osan valtatie 8 tulevastakin linjauksesta ja joka sisältyy asemakaavaan. Toimenpiteen myötä tiesuunnitelmasta ilmenevät tarkoituksenmukaiset liikennetarkistukset voidaan toteuttaa ja tekniset vaatimukset voidaan täyttää.
- Teollisuusalueen alue (LRT) tarkistetaan ja sitä muokataan niiltä osin, kun se on tarpeellista. Tällä toimenpiteellä varmistetaan pinta-alaltaan riittävän suuri alue. Maa-alueen tarve varmistetaan tekemällä muutoksia Väyläviraston ohjeiden mukaan, jotta saavutetaan tarkoituksenmukaiset ratkaisut ja täytetään tekniset vaatimukset.
- Suojaviheralue (EV) tarkistetaan ja sitä muutetaan, jos edellytyksiä on. Toimenpiteellä pyritään siihen, että ylijäämämassojen läjitykselle voidaan osoittaa alue sinne, missä sille on edellytykset.
- Virkistysalue, jolla on säilytettävää ympäristöarvoa (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 Helsingby–Tuovilan taajama-alueen saavutettavuus.

Kuva 2. Ote maakuntakaavasta

Strateginen yleiskaava

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

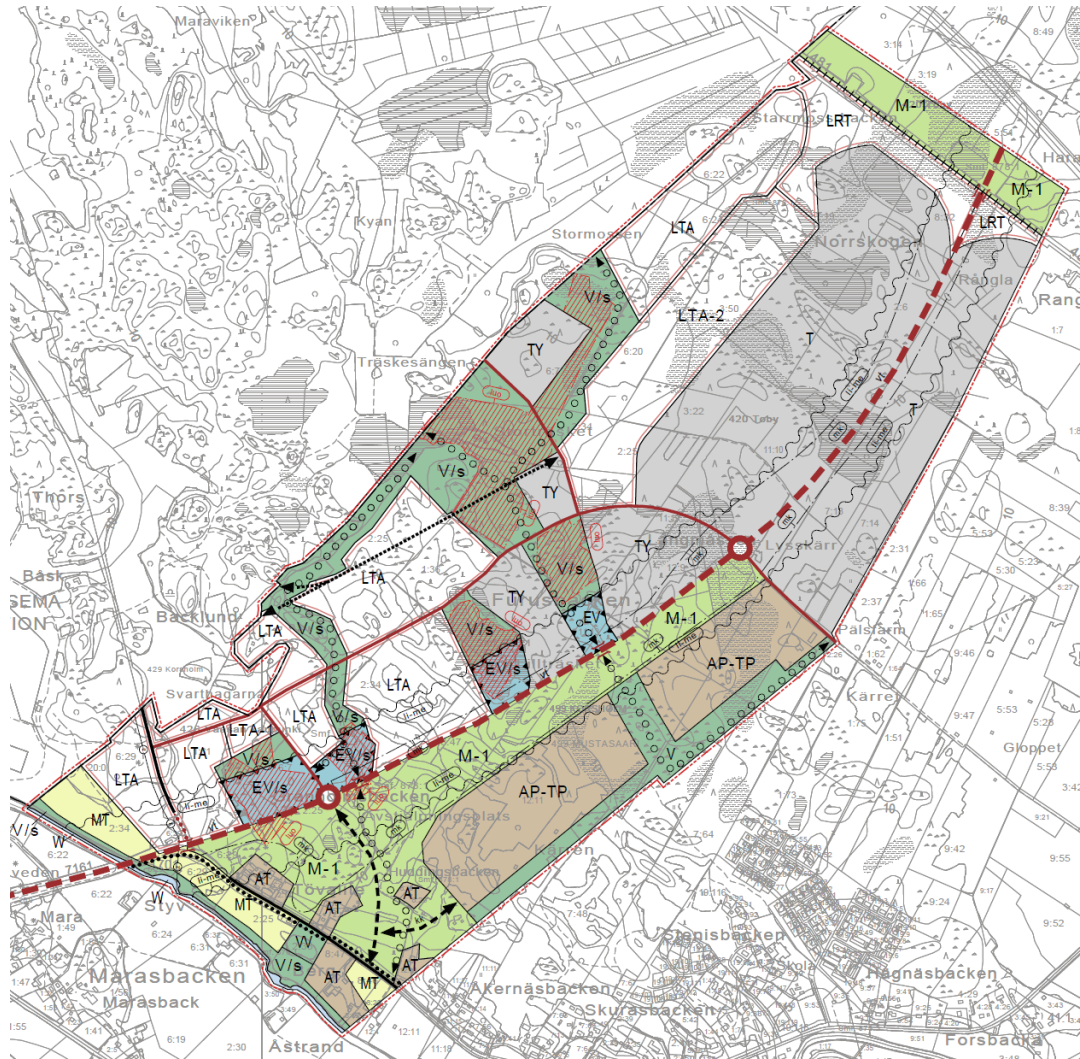
Alue sijaitsee teollisuus- ja varastoalueella, jonka maankäyttö on muutoksessa. Ohjeellinen tai vaihtoehtoinen valtatie tai kantatie. Uusi kevyen liikenteen väylä on osoitettu alueen kautta / alueen viereen.



Kuva 3. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

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

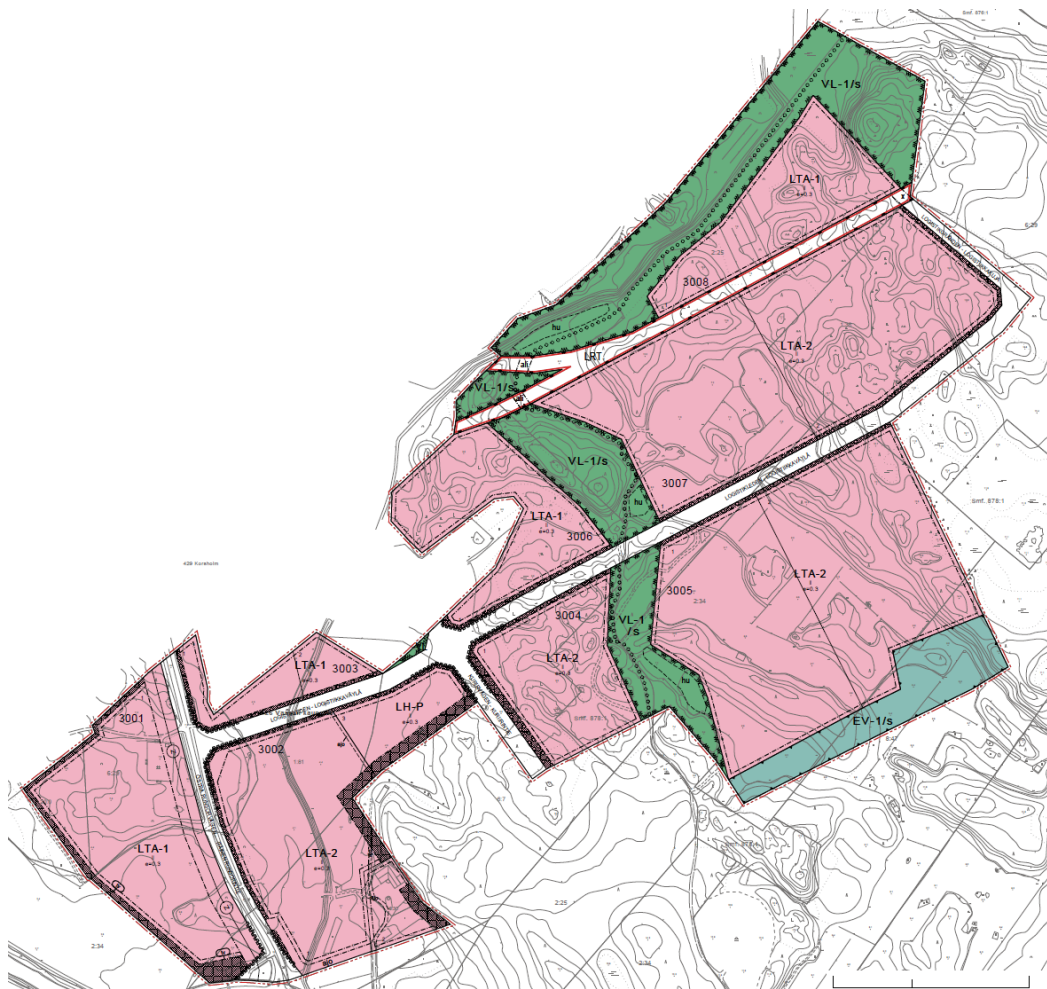


Kuva 4. Ote Granholmsbackenin osayleiskaavasta.

Asemakaava

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

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



Kuva 5. Voimassa oleva Granholmsbacken I -asemakaava.

Rakennusjärjestys

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

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristön-suojelumääräykset

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

Selvitykset

Tausta-aineistona ovat seuraavat selvitykset:

- Granholmsbacken I asemakaava (19.3.2012).
- Tuovilan Granholmsbacken II -asemakaavan muutos (15.4.2021 §32)
- Tuovila Granholmsbacken osayleiskaava (19.3.2012 §21)
- Tuovilan Granholmsbacken osayleiskaavan muutos (11.10.2018 §71)
- Laajametsän osayleiskaava (8.10.2018)
- Vaasan kaupungin asemakaava nro 110/ Laajametsän suurteollisuusalueen tarkistus. (29.3.2021)
- Pohjanmaan maakuntakaava 2040
- Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040
- Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040
- Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2050
- T-kem-kaavaselvitys Vaasan seudun suurteollisuusalueella. Gaia Consulting Oy 28.11.2017
- Vaasan ja Mustasaaren akkutehtaan ympäristövaikutusten arviointiohjelma. Gaia Consulting Oy 22.12.2017
- Vaasan seudun logistiikka-alueen raideterminaalialueen toteutus. Alustava yleissuunnitelma logistiikkakeskuksen raideterminaalialueen toteutuksesta. 2012. VR Track Oy ja Ramboll liikennejärjestelmät Oy
- Alustava yleissuunnitelma, Vaasan satamatie, ELY-keskus Etelä-Pohjanmaa 2017
- Asemakaavan luontoselvitys Mustasaaren Logistiikka-alue, Tmi Pohjanmaan Luonto-tieto 2017
- Tuovilan osayleiskaavan luontoselvityksen täydennys, 2018
- Laajametsän ja Granholmsbackenin liikenneselvitys. Sitowise 3.5.2018, tarkistukset syyskuussa 2018
- Laajametsän ja Granholmsbackenin alueiden yleispiirteinen tasaustarkastelu ja massalaskenta. Yleissuunnitelmaraportti. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 18.6.2018
- Laajametsän ja Granholmsbackenin alueiden hulevesiselvitys ja -suunnitelma. FSG Suunnittelu ja tekniikka Oy 15.6.2018
- YVA- selvitys, Suomen Malminjalostus Oy (YVA-ohjelma 3.3.2020)
- Granholmsbacken II:n katuverkon välityskyvyn ja liittymäalueen vaihtoehtoisten ratkaisujen analysointi, Ramboll 2023

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. Nähtävilläolona 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. Nähtävilläolona 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](mailto:jonas.aspholm@mustasaari.fi)

Kaavoittaja Jim Åkerholm
sähköposti [jim.akerholm\(at\)mustasaari.fi](mailto:jim.akerholm@mustasaari.fi)

Kaavoittaja Anne Holmback
sähköposti [anne.holmback\(at\)mustasaari.fi](mailto:anne.holmback@mustasaari.fi)

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

Mustasaaren kunta
2023



KORSHOLM
MUSTASAARI