



Asemakaava, Larven Work Park

Kaavoitusosasto

Luonnos 25.5.2023

Ehdotus xx.xx.xxxx

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

KAAVALUONNOS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
05/2023

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	2
2	YHTEENVETO.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	2
2.2	Asemakaava.....	2
2.3	Asemakaavan toteutus.....	2
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT.....	3
3.1	Selvitys kaavoitusalueen oloista.....	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maa- ja kallioperä.....	6
3.1.5	Suojelualueet	7
3.1.6	Liikenne	7
3.1.7	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	8
3.1.8	Hulevesi.....	9
3.1.9	Erityistoiminta	9
3.1.10	Tekniset palvelut.....	9
3.1.11	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	15
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.2.1	Osalliset.....	15
4.2.2	Vireilletulo.....	16
4.2.3	Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus.....	16
4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	17
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne.....	17
5.1.1	Mitoitus.....	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Aluevaraukset.....	18
5.3.1	Korttelialueet.....	18
5.3.2	Muut alueet.....	18
5.4	Kaavan vaikutukset.....	19
5.4.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	19
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	19
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	20
5.4.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	20
5.4.5	Vaikutukset maankäyttöön.....	20
5.4.6	Vaikutukset erityistoimintaan.....	20
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.6	Nimi	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Toteuttamisen seuranta.....	21

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari
Kunnanosa: Södra Vassor
Kiinteistöt: 499-438-3-121 VERKSTAD
499-438-3-179 KONTORSHÖJDEN
499-438-3-180 GARAGEBACKEN
499-438-3-181 HÖGBORGEN
osa kiinteistöstä 499-436-61-1 VASSORINKALLIO
Kaavan nimi: Asemakaava, Larven Work Park
Kaavan mittakaava: 1: 2 000
Kaavatunnus: 499-1596/21

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavoituksen tarkoituksena on luoda mahdollisuuksia alueen kehittämiseen yritysalueena tekemällä aluevarauksia alueen nykyisille varasto-, tuotanto- ja toimistotiloille.

Kaavan tulee myös edistää kiertotaloutta ja mahdollistaa aluevaraukset sellaiselle toiminnalle.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaava koostuu kartasta, kaavamääräyksistä ja kaavaselostuksesta. Kaavaselostuksessa esitellään kaava-alueen lähtötiedot sekä asemakaavan tavoitteet ja perustelut.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake.

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

1. Luontoinventointi/Kvarken Nature and Fishing, kevät-kesä 2022
2. Liikenneselvitys, laaditaan kesällä/syksyllä 2023
3. Hulevesiselvitys, laaditaan kesällä/syksyllä 2023.

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

25.11.2021 § 25	Tulevaisuus- ja kehittämisjaosto hyväksyi alueen asemakaavoittamisen tavoitteet.
15.12.2021 § 90	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
12.1.–10.2.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
7.6.2023 § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx-xx.xx.xxxx	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx-xx.xx.xxxx	Ehdotus asemakaavan muutokseksi oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla pyritään luomaan houkutteleva ja joustava yritysalue, jolla on hyvät liikenneyhteydet. Suunnittelulla edistetään alueen maankäyttöä ja luodaan yrittäjille mahdollisuuksia sijoittua alueelle.

2.3 Asemakaavan toteutus

Koko alue on yksityisomistuksessa. Asemakaavan toteutus voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman.

Asemakaava toteutetaan yrittäjän ja Mustasaaren kunnan välillä solmittavassa maakäyttösopimuksessa mainitun ohjeellisen aikataulun mukaisesti.

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon seuraavasti:

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa asemakaavassa 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 kaavoitusalueen oloista

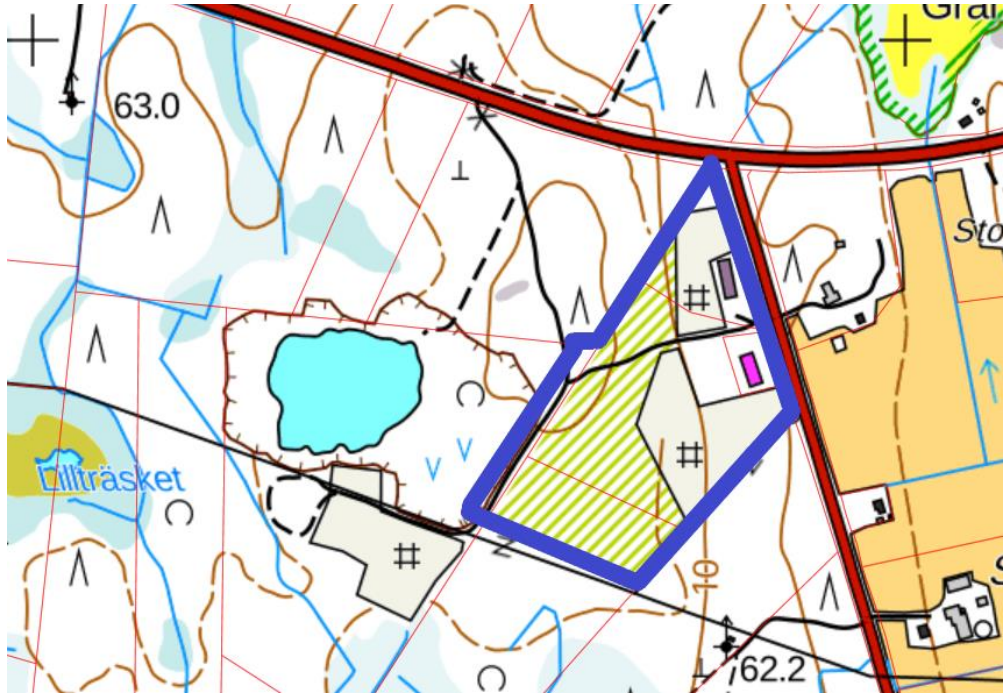
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnan itäosassa, valtatie 8 ja Vassorinlahden eteläpuolella. Kaava-alueella on nykyisin yrityshotelli, verstaserakennus ja varasto/varastohalli, jossa on kahdeksan erillistä tilaa sekä alue materiaalien kierrätystä, puhdistusta ja jalostusta varten.

Muilta osin kaava-alue on avohakkuualueutta ja osittain muokattua maanpintaa. Alueen korkeuserot vaihtelevat voimakkaasti, ja paikoitellen alueella on avokalliota. Alueelle on liittymä Larvintieltä, ja rakennettu tie kulkee kaava-alueen poikki itä-länsisuunnassa ja edelleen kaava-alueen länsirajaa pitkin. Etelässä kaava-alue rajautuu sähköjohtoon, ja alueesta kaakkoon sijaitsee masto. Kaava-alueesta länteen on kallionottoaika, jonka maa-aineslupa ei ole enää voimassa. Kallionottoaika on nykyisin veden täyttämä.



Kuvat 2–3. Näkymiä suunnittelualueen eri osista.



Kuva 4. Suunnittelualan likimääräinen rajaus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kvarken Nature and Fishing / FM biologi Carina Rönn teki alueella luontoinventoinnin kevään/kesän 2022 aikana. Inventointitehtävään sisältyi alueen luontotyyppien, pesivien lintujen, lepakon, liito-oravan, viitasammakon ja putkilokasvien kartoitus.

Alueella käydessään inventoija on todennut, että alueella ei ole metsää eikä sellaisia vesilammikoita tai muita elinympäristöjä, jotka olisivat sopivia lepakolle, liito-oravalle tai viitasammakolle. Tästä syystä näiden lajien esiintymistä alueella ei ole kartoitettu.

Kaava-alueen rakentamattomat osat ovat avohakkuualueita ja osittain muokattua maanpintaa. Ainoastaan alueen alaosaan on kapea kaistale aiemmin istutettuja mäntyjä. Larvintien läheisyydessä sijaitsevan alavamman alueen ja kauempana sijaitsevan alueen välillä on suuria korkeuseroja. Maapohja on kivinen, kallioperä on lähellä, ja paikoitellen on avokalliota.

Alueella, jonka luontoinventointi kattaa, ei ole Natura 2000 -alueita tai muita luonnonsuojelualueita. Lähellä sijaitseva Vassorinlahti sisältyy Natura 2000 -verkostoon. Inventoija on todennut, että Larven Work Parkin suunnittelu ei vaikuttane Vassorinlahden suojeluasemaan.

Alueelta ei ole löytynyt luonnonsuojelulain 29. §:ssä tarkoitettuja luontotyypppejä, eikä myöskään vesilain (587/2011) 2. luvun 11. §:n tai metsälain alaisia kohteita. Alueella ei ole määriteltyjä kohteita, joiden maankäytön suunnittelussa ympäristöseikat on otettava huomioon.

Alueen linnusto on hyvin niukka. Pesivät lintulajit – metsäkirvinen, keltasirkku ja västäräkki – ovat yleisiä ja tyypillisiä avointen alojen ja metsänreunan lajeja. Muita inventoinnissa merkille pantuja lajeja olivat kivitasku ja pikkutylli. Tyllejä havaittiin vain yksi yksilö. Kumpikaan näistä lajeista ei tavallisesti pesisi alueella, mutta luultavasti rakennusympäristö, jossa on paljon kiveä, soraa ja paljasta kallioperää, on houkutellut niitä. Kumpaakaan lajia ei havaittu myöhemmin kesällä, joten ne ovat joko epäonnistuneet pesinnässään rakennustöiden takia tai muuttaneet rauhallisempaan ympäristöön.

Alueelle ei anneta suosituksia, jotka rajoittaisivat maankäyttöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on nykyisin verstasrakennus, yrityshotelli ja varasto/varastohalli, jossa on kahdeksan erillistä tilaa sekä alue materiaalien kierrätystä, puhdistusta ja jalostusta varten. Verstasrakennus on ollut alueella 1980-luvun alusta saakka. Muut alueen rakennukset on toteutettu ja toiminta on alkanut viime vuosien aikana.



Kuva 5. Näkymä alueelta Larvintien suuntaan. Larvintien toisella puolella näkyy omakotitalon ulkorakennus.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä 50–400 metrin etäisyydellä on kolme omakotitaloa sekä kaksi vapaa-ajan asuntoa.



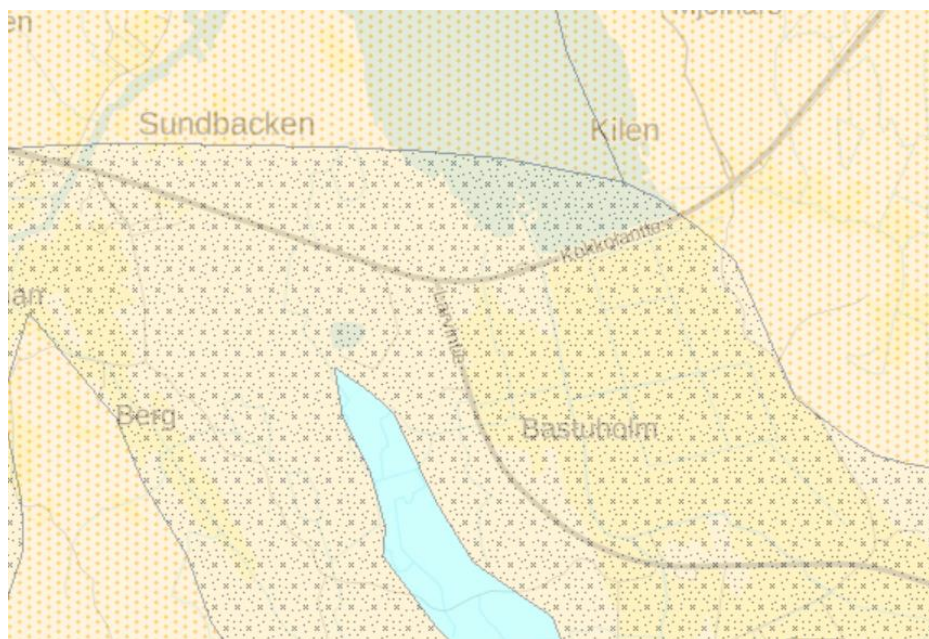
Kuva 6. Alueen uusi rakennus on varasto/varastohalli, jossa on kahdeksan erillistä tilaa.

3.1.4

Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi moreenia (silttimoreenia-hiekkamoreenia). Kaava-alue rajautuu idässä alueeseen, jonka maaperätyyppi on hienorakeista savea.

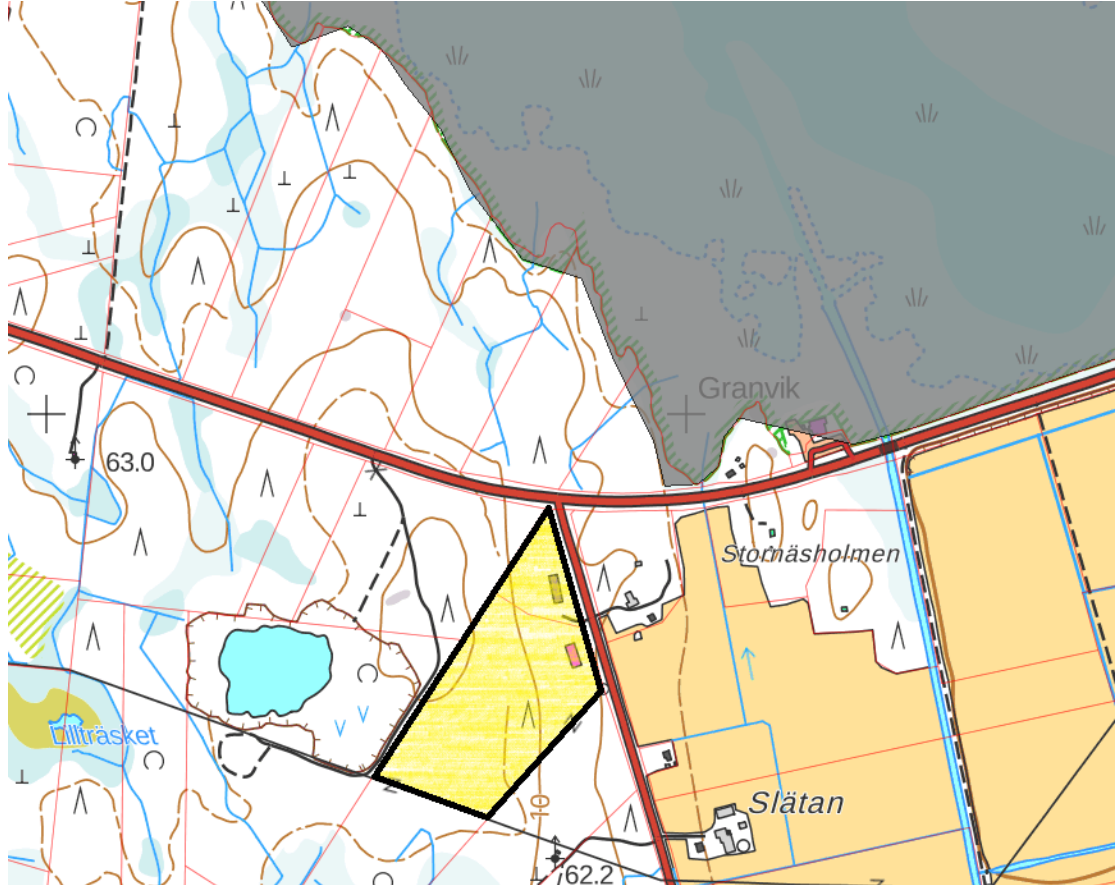
Alueen kallioperä koostuu granodioriitista.



Kuva 7. Ote Geologian tutkimuskeskuksen kallioperäkartasta.

3.1.5 Suojelualueet

Kaava-alueesta pohjoiseen on luonnonsuojelualue ”Vassorinlahti 4” (YSA203319). Vassorinlahti kuuluu myös Natura 2000 -alueeseen. Alueet ovat noin 0,2 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Valtatie 8 kulkee suojelualueiden ja kaava-alueen välissä.



Kuva 8. Kaava-alueen suhde Natura 2000- ja Vassorinlahden luonnonsuojelualueeseen.

3.1.6 Liikenne

Valtatie 8 sijaitsee kaava-alueesta pohjoiseen, kaava-alueen pohjoisosan vieressä.

Liikenne alueelle kulkee nykyisin Larvintien liittymästä, seututieltä 725. Larvintien varrella kaava-alueen vieressä ei ole kevyen liikenteen väylää. Alueella voimassa oleva nopeusrajoitus on 80 km/h.

Joukkoliikenne bussiliikenteen muodossa rajoittuu niihin bussivuoroihin, jotka kulkevat valtatiellä 8 pohjoiseen ja etelään.

Alueen liikenneselvitys laaditaan kesän/syksyn 2023 aikana. Alueen liikenteen vahvuudet ja heikkoudet sekä tarkemmat liikennettä koskevat ratkaisut esitellään kaavan ehdotusvaiheessa.

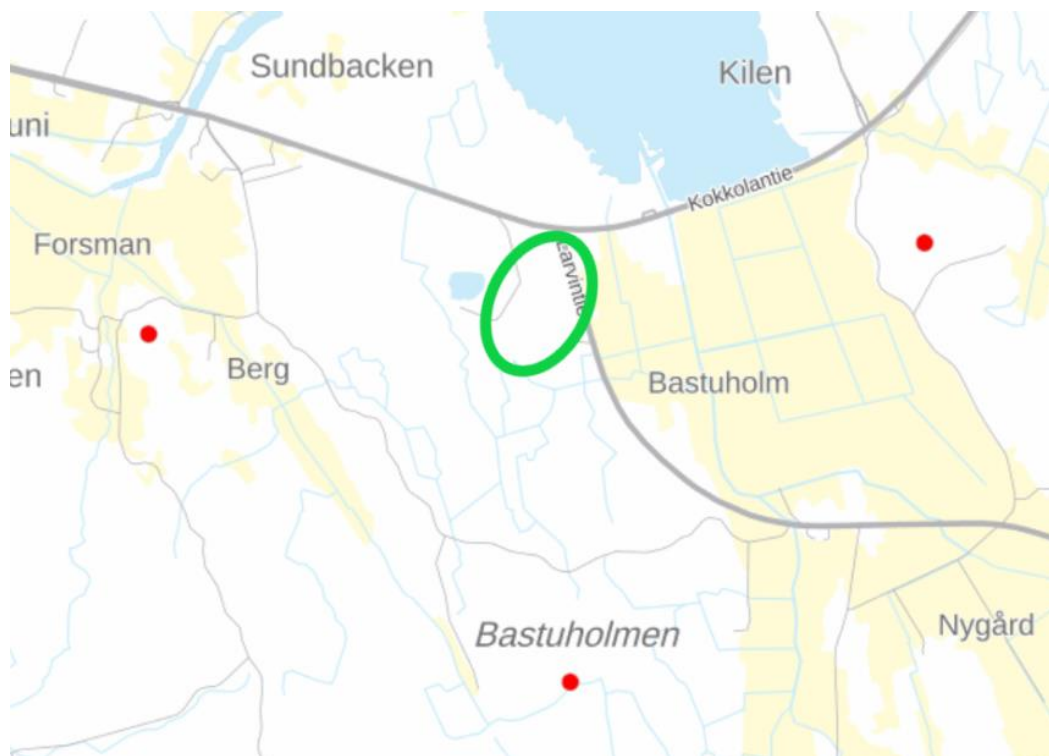


Kuva 9. Näkymä alueen ajoliittymästä valtatie 8 risteyksen suuntaan.

3.1.7

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai tiedossa olevia muinaismuistoja. Lähimpänä sijaitsevat muinaismuistot – Kuniberget, Platsberget ja Vassor-Bastuholmen – sijaitsevat kaikki noin 1,6 kilometrin etäisyydellä kaava-alueen rajauksesta.



Kuva 10. Tunnettujen muinaismuistojen sijainti kaava-alueeseen nähden.

3.1.8

Hulevesi

Alueelle, jolla Keskis Logistics Oy Ab harjoittaa toimintaansa, kiinteistö RN:o 3:181, on rakenteilla huleveden viivytysallas. Alueen hulevesiselvitys kokonaisuudessaan toteutetaan kesällä/syksyllä 2023, ja alueen hulevesiratkaisut tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheeseen.



Kuva 11. Huleveden viivytysallas on rakenteilla kiinteistölle 3:181.

3.1.9

Erityistoiminta

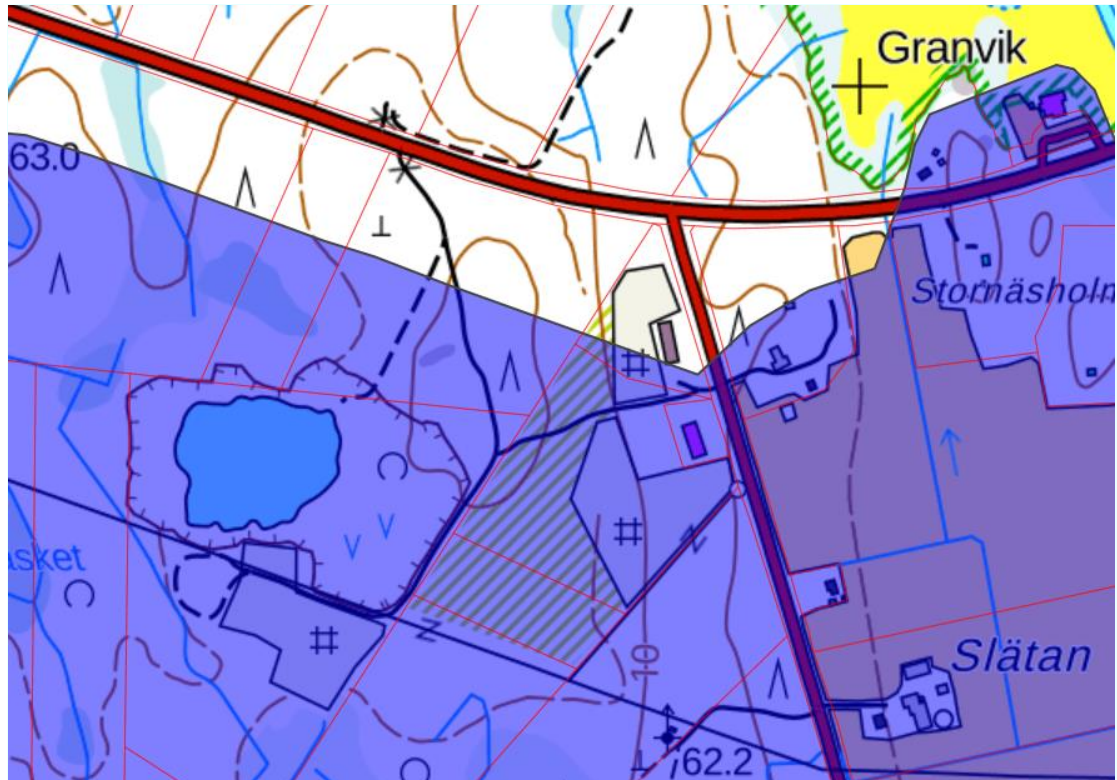
Kaava-alueelta länteen on kallionottopaikka, jossa ei ole tällä hetkellä aktiivista ottamistoimintaa. Alueelle ei ole voimassa olevaa maa-aineslupaa. Kallionottopaikka on veden täyttämä. Alueella on kuitenkin Vassor jaktklubbin ampumarata, jolle on myönnetty ympäristölupa vuonna 2012.

3.1.10

Tekniset palvelut

Alue sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, ja kunnan vesijohtoverkko on rakennettu alueelle. Jäteveden käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisilla järjestelmillä. Alueelle on rakennettu sähköverkko.

Kun asemakaava on saanut lainvoiman, viemäriverkon toiminta-aluetta laajennetaan niin, että kyseinen alue sisältyy viemäriverkon toiminta-alueeseen.



Kuva 12. Vesihuoltopalvelujen toiminta-alue.

3.1.11 Maanomistus

Koko alue on yksityisomistuksessa. Mustasaaren kunta ei omista lainkaan maata alueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla vähennetään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

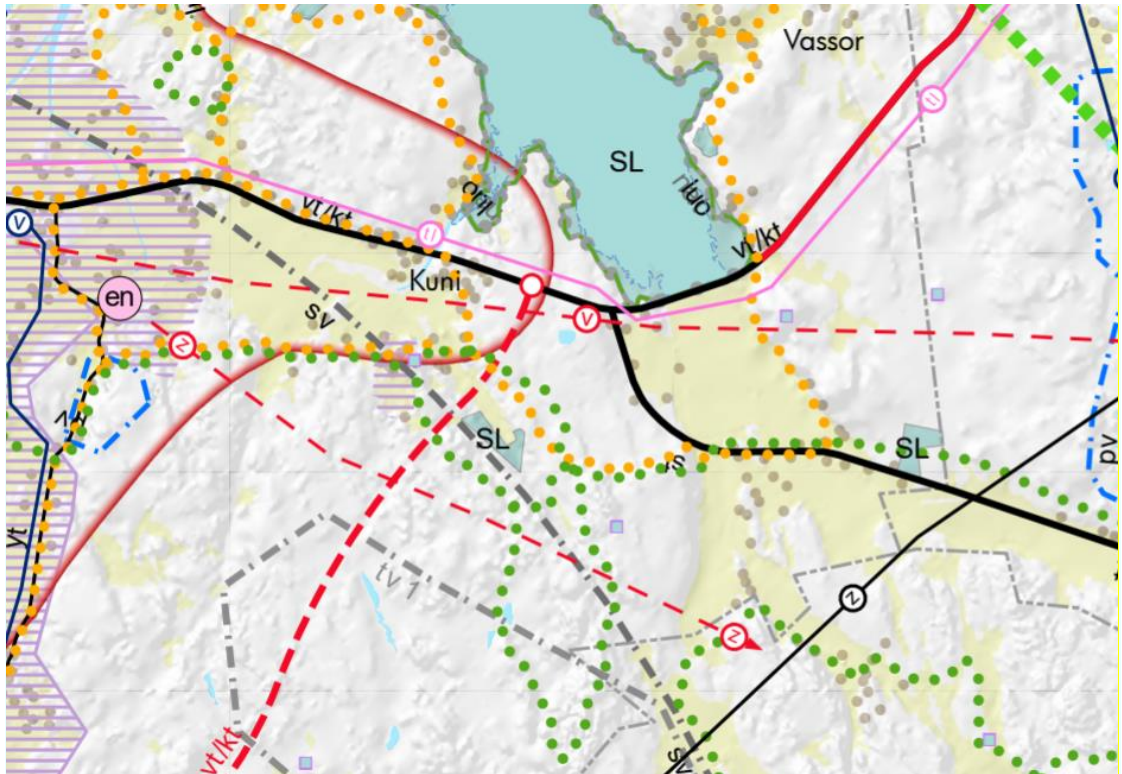
Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Maakuntakaava 2040

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

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



Kuva 13. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

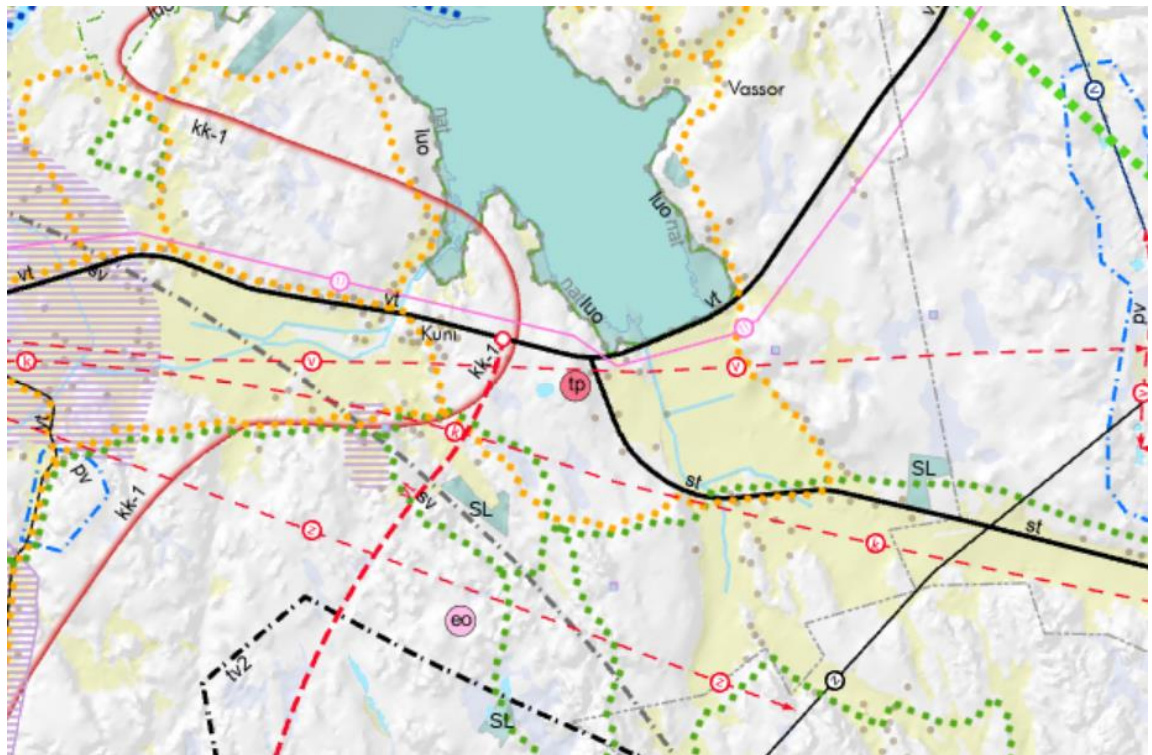
Maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa kansalliset tavoitteet ja maakunnan omat tavoitteet yhdistetään. Kaava laaditaan koko Pohjanmaan maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja alueidenkäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan ensimmäisinä aihealueina päivitettävät teemat ovat energiahuolto ja kiviaineshuolto.

Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa. Tavoitteena on saada maakuntakaava hyväksyttyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 tulee voimaan, se korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen kokouksessaan 24.4.2023 ja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 27.4.–31.5.2023.

Maakuntakaavan 2040 ja maakuntakaavan 2050 välinen kyseistä kaava-aluetta koskeva suurin eroavuus on, että maakuntakaavan 2050 luonnoksessa alue on saanut kohdemerkinnän työpaikkojen alue – tp.



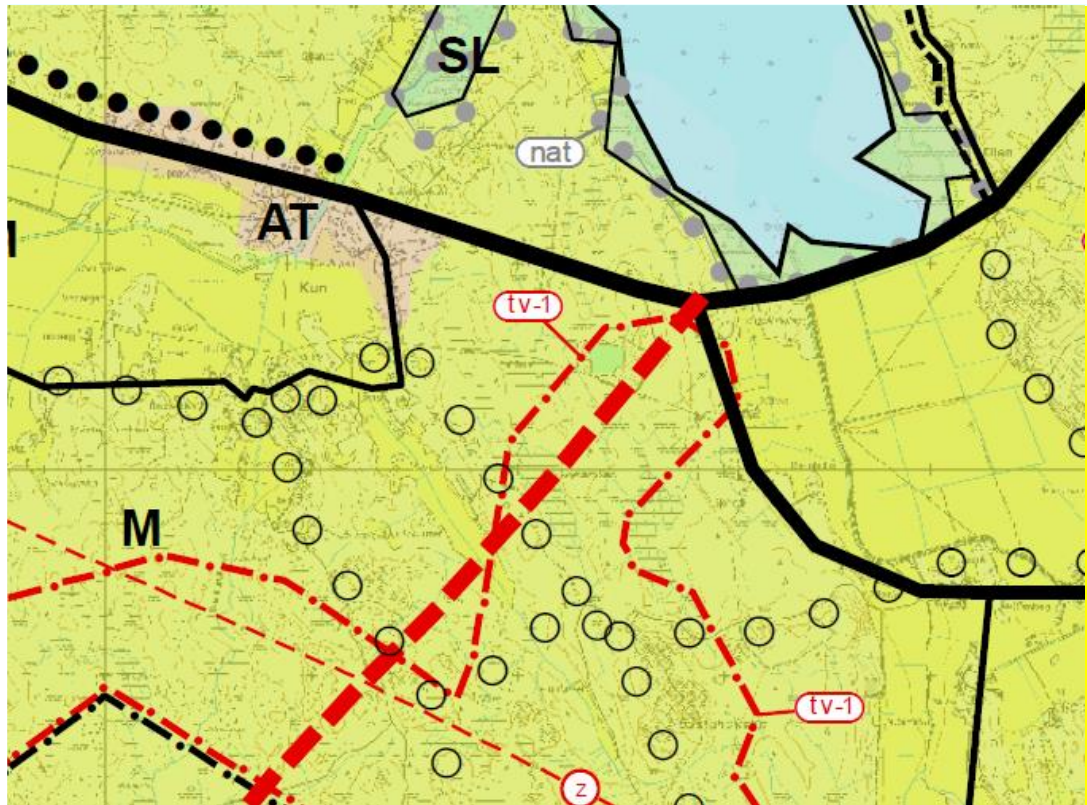
Kuva 14. Ote maakuntakaavan 2050 luonnoksesta.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalla on strateginen yleiskaava, jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteiden ja maankäytön yleisiä periaatteita, jotka kunnanvaltuusto hyväksyi 10.6.2013 § 85. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton (maankäyttö- ja rakennuslain 45. §).

Strategisessa yleiskaavassa kyseessä olevalle alueelle on seuraavat varaukset:

- Muut alueet (M). M-alueet ovat alueita, joilla ei ole strategian kannalta erityistä toimintaa. Alueet ovat lähinnä maa- ja metsätalousmaita.
- tuulivoimaloiden alue (tv-1)
- ohjeellinen/vaihtoehtoinen valtatie/kantatie



Kuva 15. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Osayleiskaava

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

Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

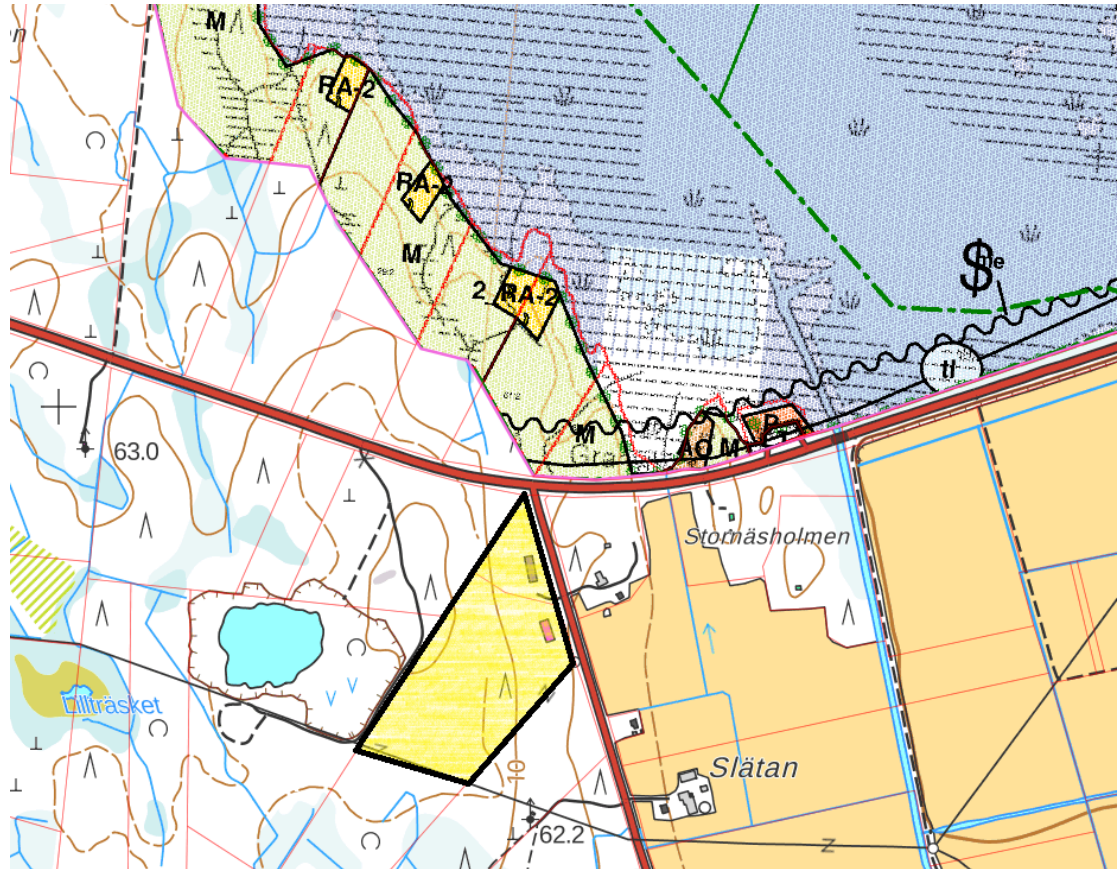
Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys sai lainvoiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksen 10.6.2013 § 91 nojalla.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

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

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm hyväksyi pohjakartan 25.5.2023.



Kuva 16. Kaava-alue rantaosayleiskaavan rajaukseen nähden.

Rasitteet

Viisi metriä leveä tierasite 000–2022-K816 rasittaa kiinteistöjä 3:121, 3:180 ja 61:1. Alueen suunnittelussa tierasite korvataan suurimmaksi osaksi asemakaavakadulla.

Luontoinventointi

Kvarken Nature and Fishing / FM biologi Carina Rönn teki alueella luontoinventoinnin kevään/kesän 2022 aikana. Luontoinventoinnin tulokset ilmenevät kaavaselostuksen luvusta 3.1.2 *Luonnonympäristö*.

Liikenneselvitys

Alueen liikenneselvitys laaditaan kesän/syksyn 2023 aikana. Alueen liikenteen vahvuudet ja heikkoudet sekä tarkemmat liikennettä koskevat ratkaisut sekä vaikutusten arvioinnit esitellään kaavan ehdotusvaiheessa. Pohjanmaan maakuntakaavan aluevarauksia ja ohjeellista tai vaihtoehtoista tielinjausta (valtatie) ajatellen liikenneselvitys tullaan tekemään sellaisella tasolla, että se käsittää myös asemakaavan rajausten ulkopuolella olevia alueita.

Hulevesiselvitys

Alueen hulevesiselvitys kokonaisuudessaan toteutetaan kesällä/syksyllä 2023, ja alueen hulevesiratkaisut tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheeseen. Alueella tulee olemaan suuria asfaltoituja pintoja ja rakennusmassoja, joiden katon pinta-ala on suuri, joten on erittäin tärkeää saada alueen huleveden käsittelyn järjestelmä toimimaan hyvin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava voi vaikuttaa huomattavasti
- kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen valiokunta
 - rakennuslautakunta
 - tulevaisuus- ja kehittämisjaosto
 - elinkeinoneuvosto
 - ympäristöjaosto
- Muut viranomaiset
 - liikenne- ja viestintävirasto Traficom
 - Väylävirasto
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vöyrin kunta
- Muut
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Finavia Oyj
 - EPV Alueverkko Oy
 - Fingrid Oyj
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy.

4.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin Vasabladetissa, Ilkka-Pohjalaisessa sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaaari.fi ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.1.–10.2.2022. Nähtävilläolon aikana saatiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnot saatiin ely-keskukselta, Pohjanmaan liitolta ja Vaasan Sähköverkko Oy:ltä. Länsirannikon ympäristöyksiköltä tuli muistutus.

Etelä-Pohjamaan ely-keskus on todennut lausunnossaan, että maakuntakaavassa 2040 tai Mustasaaren kunnan strategisessa yleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu hankkeen mukaista aluevarausta tai merkintää, ja siksi selvitykset asemakaavaa varten tulee laatia yleiskaavatasoisena, erityisesti liikennejärjestelyjen ja liikenneyhteyksien vaikutuksia kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ajatellen. Mikäli asemakaava-aluetta on jatkossa tarkoitus laajentaa ympäröiville alueille, tulee hankkeen osalta varautua myös osayleiskaavaan laatimistarpeeseen. Kaavassa tulee lisäksi arvioida suunnitellun toiminnan aiheuttamat kunnallistekniset vaikutukset.

Pohjanmaan liitto on lausunnossaan ottanut esiin muun muassa sen, että alueella ei ole osayleiskaavaa ja että siksi on tärkeää kuvata asemakaavan yhteys yleispiirteisiin kaavoihin. Asemakaava ei saa vaikeuttaa maakuntakaavassa osoitettujen liikenneyhteyksien toteuttamista, ja asemakaavan laatimisessa on otettava huomioon valtatiehen 8 liittyvien sujuvien liikenne ratkaisujen kehittämisen mahdollisuus. Myös asemakaavasta aiheutuvat liikennevaikutukset tulee selvittää ja ottaa huomioon riittävässä määrin. Liitto on edelleen todennut, että lähellä sijaitsevia liikenneyhteyksiä ajatellen alueen sijainti on suotuista. Tärkeää asemakaavassa on myös luoda edellytykset huleveden käsittelyn ratkaisemiseksi kestäväällä tavalla. Kaavoitusprosessissa olisi olennaista tarkastella myös kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia.

Vaasan Sähköverkko Oy on lausunnossaan huomauttanut, että nykyisen 20 kV:n ilmajohdon johtoalue on otettava huomioon, samoin mahdollisuus puistomuuntamon rakentamiseen alueelle.

Länsirannikon ympäristöyksikkö on osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa muistutuksessaan huomauttanut, että Vassor jaktklubbin ampumarata on kaava-alueelta länteen sijaitsevalla ottamisalueella ja että ampumaradalle on voimassa oleva ympäristölupa vuodelta 2012. Ympäristöyksikkö on myös tuonut esiin, että Keskis Logistics Oy Ab on hakenut ympäristölupaa jätteenkäsittelylle/-kierrätykselle osalle kaava-aluetta.

Valmisteluvaihe: Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä xx-xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta saatiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx-xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin xx lausuntoa ja xx muistutusta. Viranomaisneuvottelu järjestettiin xx.xx.xxxx/viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa myös kaavaehdotuksesta. Viranomaisten kanssa pidetään työkokous tarvittaessa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

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

Asemakaavan tavoitteina on:

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

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavoittaja on esitellyt erilaisia luonnosehdotuksia alueen maankäytöstä alueen maanomistajille. Asemakaavan luonnos on laadittu maanomistajien aluetta koskevien visioiden ja asemakaavalle asetettujen tavoitteiden perusteella. Asemakaavan luonnoksessa aluevaraukset on tehty niin, että kaava-alueen jatkokehittäminen on mahdollista tulevaisuudessa. Alueen katuratkaisu avaa mahdollisuuksia alueen kehittämiseen. Arvio asemakaavan luonnoksen vaikutuksista on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.4 *Kaavan vaikutukset*.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-2), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-1), jätteenkäsittelyn alueen (EJ-1), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen (ET) sekä suojaviheralueen (EV). Kaava-alueelle on varattu myös johtoalueita eri tarkoituksia varten.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen luontoinventoinnissa ei ole suosituksia kaavoitukselle. Luvanvaraista toimintaa alueella toteutetaan tarvittavien ympäristö- ja muiden lupien mukaisesti.

Kaava-alueen kaakkoisrajan varrelle on varattu suojaviheralue. Suojaviheralue toimii puskurivyöhykkeenä viereisiä kiinteistöjä vasten, mutta se on tarkoitettu myös johtoalueiden linjauksia ja huleveden johtamista varten. Nykyisin suojaviheralueella on vesijohto, ja tietyiltä osin ilmajohto sivuaa suojaviheraluetta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2)

Toimitilarakennusten korttelialueeksi on varattu viisi tonttia kortteleissa 200–202. Tonteista kaksi, korttelin 200 tontit 1 ja 2, on rakennettu. Tontit on rakennettu vuosina 2020–2022. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,28–0,35 ha, kaikkien KTY-2-tonttien rakennusoikeuden tehokkuusluku on 0,20 ja kaksikerroksisten rakennusten rakentaminen on sallittu.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-1)

Asemakaavassa on osoitettu kolme tonttia aluemerkinä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Yksi näistä tonteista on rakennettu 1980-luvun alussa. T-1-tonttien pinta-alat ovat noin 0,61–1,3 ha, tonttien tehokkuusluku on 0,20 ja kaksikerroksisten rakennusten rakentaminen on sallittu.

5.3.2 Muut alueet

Jätteenkäsittelyalue (EJ-1)

Kaava-alueelle on osoitettu jätteenkäsittely alue. Alueelle on myönnetty ympäristölupa jätteen käsittelyä ja kierrätystä varten. EJ-1-alueen pinta-ala on noin 1,4 ha, alueen tehokkuusluku on 0,10 ja kaksikerroksisten rakennusten rakentaminen on sallittu.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Kaava-alueen itäosaan Larvintien viereen on varattu alue yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia varten. Alue on tarkoitettu ensisijaisesti kunnan jätevedenpuhdistamoa varten. Alueelle voi tarvittaessa rakentaa myös huleveden tasausaltaan. Kaava-alueelle on osoitettu myös pieni ET-alue Vaasan Sähköverkko Oy:n puistomuuntamon tarvetta ajatellen.

Suojaviheralue (EV)

Kaava-alueen kaakkoisrajan varrelle on osoitettu suojaviheralue, jolle saa perustaa johtoalueita ja tarvittaessa johtaa hulevettä. Alueella on kunnan vesijohto, ja Vaasan Sähköverkko Oy:n 20 kV:n ilmajohto sivuaa kaava-alueen kaakkoisosaa ja siten paikoittain myös EV-aluetta.

Kadut ja tiet

Asemakaavassa alueelle muodostetaan kaksi uutta katua. Kadut ovat leveydeltään 20 metriä ja pituudeltaan yhteensä noin 600 metriä.



Kuva 17. Näkymä jätteenkäsittelyn alueelta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnit, jotka kuuluvat erilliseen lupaan, kuten ympäristölupaan, käsitellään erikseen kunkin lupaprosessin yhteydessä.

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole luonnontilassa olevia ympäristöjä. Aiemmin metsittyneenä ollut alue on hakattu ja maanpinta on muokattu tulevaa rakentamista silmällä pitäen. Alueen toteuttamisella arvioidaan olevan vähäiset vaikutukset alueen luonnolle ja luonnonympäristölle.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Lähinnä sijaitsevien asuintalojen kannalta asuinympäristö muuttuu sikäli, että aiemmin enimmäkseen metsämaata ollut alue rakennetaan. Uudet korttelialueet halutaan suunnitella huolella esimerkiksi julkisivujen ja vesikattojen väriytyksen suhteen niin, että luodaan yhtenäinen ja miellyttävä alue, joka sulautuu hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusajan vaikutukset, kuten melu ja muut vastaavat haitat, ovat lyhytkestoisia ja ohimeneviä. Rakennetun ympäristön kannalta kyseisen alueen toteuttaminen tuo kokonaisuudessaan mukanaan myönteisiä vaikutuksia, sillä alue tulee tarjoamaan palveluja, jotka hyödyttävät paikallisen ja alueellisen tason rakennettua ympäristöä.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen kehittäminen lisää liikennevirtaa alueen ajoliittymässä. Alueen liikenneselvitys laaditaan kesän/syksyn 2023 aikana. Vaikutukset liikenteeseen esitellään tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen toteuttaminen edellyttää uuden kunnallistekniikan rakentamista. Alue on kunnan viemäriverkon toiminta-alueen ulkopuolella, mutta se sisällytetään toiminta-alueeseen, kun asemakaava on hyväksytty ja saanut lainvoiman. Lisäksi alueelle rakennetaan katuja ja katuvalaistus alueen lopullisen asemakaavan mukaisesti.

Suunnittelulla luodaan uusi yritysalue, jolla on työllistävä vaikutus ja joka edistää kiertotaloutta ja yrittäjien etabloitumismahdollisuuksia. Alueella on hyvät liikenneyhteydet ja lähialueen tulevien liikenneratkaisujen myötä alueesta tulee pitkällä aikavälillä Itä-Mustasaaren yritystoiminnan keskeinen solmukohta. Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa alueen merkitystä elinkeinotoiminnan ja palvelutarjonnan kannalta.

5.4.5 Vaikutukset maankäyttöön

Asemakaava ei ole aluetta koskevien yleispiirteisten kaavojen alueiden käytön mukainen, sillä yleiskaavoissa ei ole osoitettu kaavamerkintää tai aluevarauksia suunnitellulle toiminnalle. Tämä puolestaan asettaa vaatimuksia asemakaavan muotoilulle ja selvityksille, jotka ovat asemakaavan pohjana. Kun ajatellaan yleispiirteisissä kaavoissa olevia aluevarauksia – lähinnä uusia liikenneratkaisuja alueen läheisyydessä eli *ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (valtatie)* – tärkeintä on, ettei kyseisen alueen suunnittelu vaikuta kielteisesti maankäyttöön lähialueella. Seudullisesta näkökulmasta katsottuna kyseinen kaava-alue on kooltaan hyvin pieni, ainoastaan 8,2 ha, mikä on positiivista lähialueen maankäytölle aiheutuvia vaikutuksia ajatellen. Kyseisen alueen laajentaminen tulevaisuudessa saattaa edellyttää maankäytön tarkistamista suuremmalla yhtenäisellä alueella.

Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksessa, joka oli nähtävillä 27.4.–31.5.2023, kyseinen alue on saanut kohdemerkinnän työpaikkojen alue (tp), mikä on positiivista, koska se tukee ja edistää alueen kehitystä ja suunniteltuja toimintoja.

5.4.6 Vaikutukset erityistoimintaan

Vassor jaktklubbin ampumaradan voimassa oleva ympäristölupa kiinteistöllä Vassorinkallio 61:1 kaava-alueesta länteen käsittää alueen, jolla on ampumakerhon haulikkoammunnan harjoitusrata. Ampumasuunnat ja siten haulien leviämisseuraukset ovat etelään ja lounaaseen eli kaava-alueelta poispäin. Toiminnan kaava-alueella tai ampumaradalla ei arvioida häiritsevän toisiaan nykyisessä tilanteessa. Jos kaava-alueen laajennus tulee ajankohtaiseksi tulevaisuudessa, nämä näkökulmat ja turvallisuusjärjestelyt tulee arvioida uudelleen.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimi

Alueelle rakennettavien uusien teiden nimiehdotukset ovat Yrittäjänmäki (Företagarbacken) ja Yrittäjänpuisto (Företagarparken).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen seuranta

Toteutusta valvovat rakentamisen osalta rakennusvalvontaviranomaiset (rakentaminen ja puusto), kunnallistekniikan osalta yhdyskuntarakentamisen valiokunta (tiet, vesi- ja viemärijohdot) ja muilta osin ympäristöviranomaiset (ympäristönsuojelu, jätehuolto).

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ja päätös on saanut lainvoiman. Asemakaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa edellyttää, että yksityisten maanomistajien kanssa on tehty maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa kunnallistekniikan laajentamiselle esitetään alustava aikataulu. Kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan kunnanvaltuuston hyväksymän investointiohjelman mukaisesti.

Mustasaarella 25.5.2023

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoitusinsinööri

Martina Bäckman

Mustasaaren kunta
2023



KORSHOLM
MUSTASAARI