



Vikbyn korttelit 13–14, Vikbyn yrityskeskuksen osa

Kaavoitusosasto

Luonnos 23.6.2021

Ehdotus 30.1.2024

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

KAVAEHDOTUS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
1/2024

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	1
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	2
3. LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys kaavoitusalueen oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2 Luonnonympäristö	3
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Palvelut	8
3.1.5 Liikenne	9
3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	9
3.1.7 Hulevedet	9
3.1.8 Tekniset palvelut	11
3.1.9 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	17
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.2.1 Osalliset	17
4.2.2 Vireilletulo	18
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	18
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	20
4.3 Asemakaavan tavoitteet	20
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.1.1 Mitoitus	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Aluevaraukset	21
5.3.1 Korttelialueet	21
5.3.2 Muut alueet	21
5.4 Kaavan vaikutukset	22
5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	22
5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	23
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	24

5.6	Nimi.....	24
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1	Toteuttamisen seuranta.....	24

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Vikby (230)
Kiinteistöt:	499-405-2-37 BERGA (kunnan omistuksessa)
Kaavan nimi:	Vikbyn korttelit 13–14, Vikbyn yrityskeskuksen osa
Kaavan mittakaava:	1: 2 000
Kaavatunnus:	499–377/21

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnan Vikbyn kylässä. Alue sijaitsee linnuntietä noin 11 kilometrin päässä Mustasaaren kuntakeskuksesta ja seutukeskuksesta Vaasasta. Asemakaava käsittää noin 5,6 hehtaarin alueen. Alueen likimääräinen sijainti käy ilmi kuvasta 1.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavoituksen tarkoituksena on laajentaa Vikbyn yrityskeskusta etelään.

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
3. Hulevesien hallintasuunnitelma 2023

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Kartat vesijohto- ja viemäriverkosta
- Luontoinventointi 2017/Pesca Mare
- Luontoinventointi 2021/Pesca Mare
- Hulevesien hallintasuunnitelma 2023/Ramboll

2. YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.–31.3.2021	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
23.6.2021 § 137	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
10.8.–8.9.2021	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx.–xx.xx.xxxx	Kaavaehdotus 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 laajentamaan Vikbyn yrityskeskusta pienillä, teollisuuskäyttöön tarkoitetuilla tonteilla sekä turvaamaan viihtyisä asuinympäristö lähellä sijaitsevien omakotitalojen asukkaille.

Asemakaavoitus tukee olemassa olevia rakenteita ja tieverkkoa.

2.3 Asemakaavan toteutus

Alue on kunnan omistuksessa. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kunnallistekniikka on rakennettu hyväksytyin investointiohjelman 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

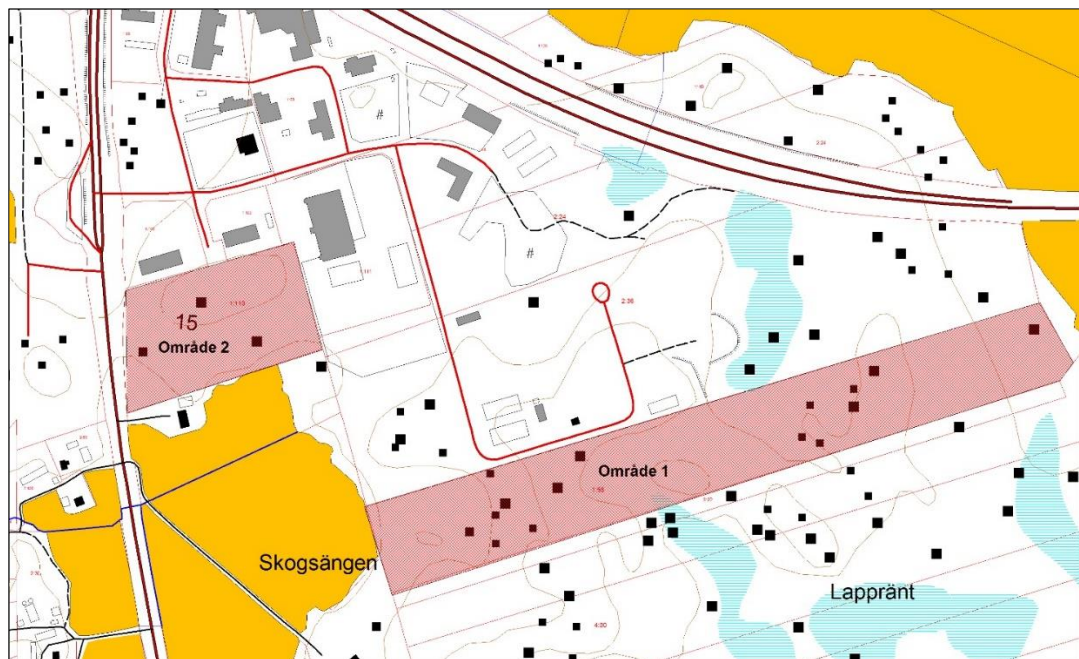
Vikby on pieni maaseutukylä noin 14 kilometrin päässä kuntakeskuksesta.

Yrityskeskus sijaitsee Porintien /valtatie 8 vieressä ja moottoritien /E12-tien /valtatie 3 eteläpuolella, joten alueelle on hyvät liikenneyhteydet. Alue on pääosin rakennettu.

Asemakaava-alueen laajuus on noin 5,5 hehtaaria.

3.1.2 Luonnonympäristö

Koko alue on luonnontilassa. Luontoinventoinnit on tehty vuosina 2017 ja 2021.



Kuva 2. Alueet, joista tehtiin luontoinventointi vuonna 2017.

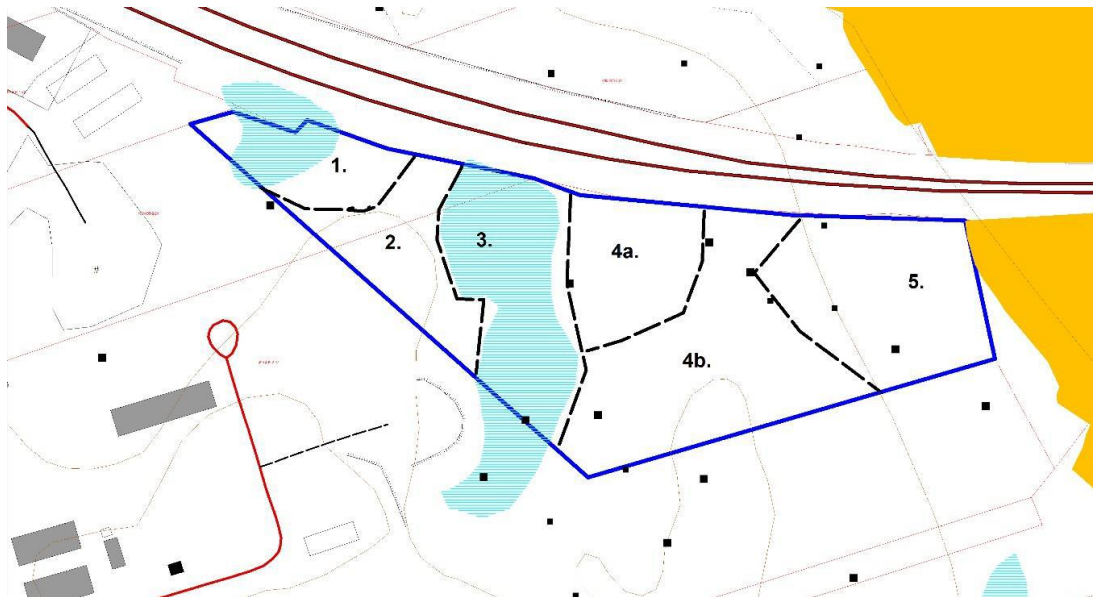
Kuvassa 2 Område 1:ksi merkitylle alueelle tehtiin vuonna 2017 luontoinventointi, jonka mukaan alueen metsä on mäntyvoittoista tuoretta mustikkatyyppin kangasmetsää, jonka pohjakerroksessa on seinä- ja kerrossammalta. Maapohja on kivistä kumpumoreenia, jossa on paikoin suuria lohkareita. Kasvillisuus koostuu kangasmetsälle tyypillisistä mustikasta, puolukasta, käenkaalista, oravanmarjasta ja kultapiiskusta. Alueella on suuria korkeuseroja.

Alueella ei tavattu harvinaisia tai uhanalaisia putkilokasveja.

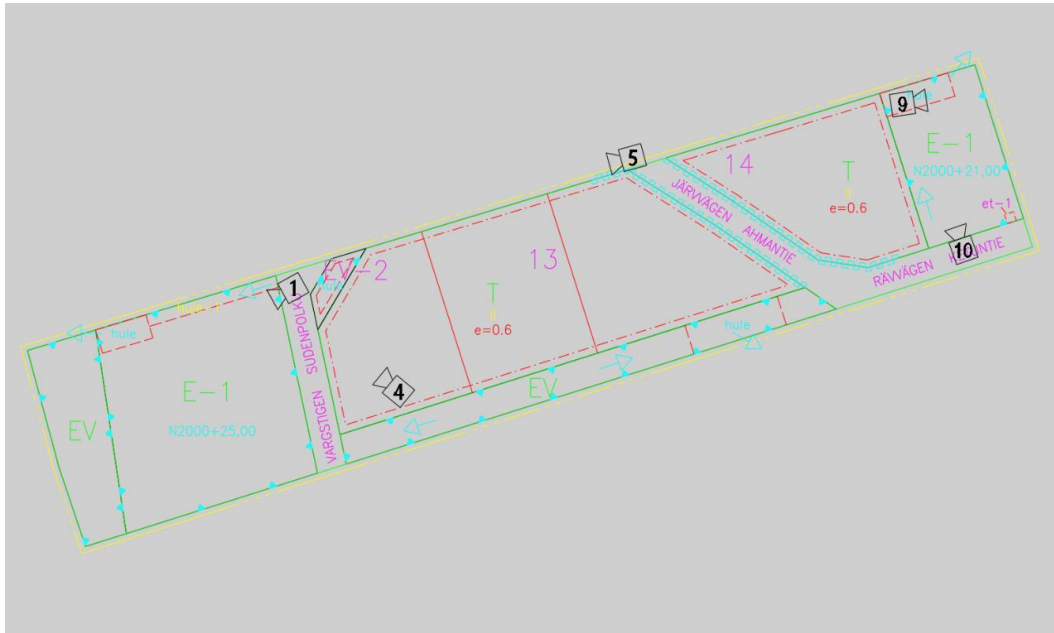
Luontoinventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelulain piiriin kuuluvia alueita eikä vesilain piiriin kuuluvia kohteita. Metsälain perusteella alue on lajiköyhä, ja ainoastaan Område 1:n länsireunalla oleva suo suositeltiin säilyttämään nykyisellään luonnonvaraisena, vaikka se ei todennäköisesti täytä Metso-kohteelle asetettuja luonnonsuojelubiologisia kriteerejä.

Inventoinnissa todettiin, että alue ei ole erityisen tärkeä lepakoille, ja alueella ei ole havaittu liito-oravia. Alueella ei havaittu EU:n lintudirektiiviin kuuluvia lintulajeja, luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 4 mainittuja lajeja eikä myöskään Suomen uhanalaisuusluokituksessa (2015) punaiselle listalle kuuluvia lajeja. Alueelta ei löydetty sammakoita eikä nisäkäslajeja, joita varten olisi tarpeen antaa erityisiä suosituksia.

Vuonna 2021 luontoinventoitiin valtatie 3 viereinen alue, joka sisältyi kaavaluonnoksen aluerajaukseen. Inventointiraportissa ei annettu alueelle erityisiä suosituksia, jotka rajoittaisivat maankäyttöä.



Kuva 3. Alueet, joista tehtiin luontoinventointi vuonna 2021.



Kuva 4. Maastokatselmuksessa otettujen valokuvien numerointi ja sijoittelu.



Kuva 5, valokuva 1. Näkymä kaava-alueen länsireunalle suunnitellun ylijäämämassa-alueen suuntaan.



Kuva 6, valokuva 4. Koko kaava-alueella on runsaasti tuulen kaatamia puita.



Kuva 7, valokuva 5. Nykyisen yritysalueen ja luonnontilassa olevan kaava-alueen raja.



Kuva 8, valokuva 9. Suunniteltu ylijäämämassa-alue (ET-1) keskellä kaava-aluetta, tällä hetkellä paikalla on suo.



Kuva 9, valokuva 10. Ylijäämämassa-alueeksi (ET-1) suunniteltu alue kaava-alueen keskellä, kuvattu kaava-alueelle suunnitellulta tieltä päin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettava alue on nykyisen Vikbyn yrityskeskuksen laajennus.

Nykyisessä yrityskeskuksessa Ilveksenpolulla on asuintalo, joka sijaitsee noin 25 metrin etäisyydellä kaavoitetusta alueesta.

Valtatien itäpuolella on kaksi asuintaloa asemakaava-alueen läheisyydessä. Toisen talon etäisyys lähimmästä kaavoitettavasta yritystontista on noin 270 metriä ja toisen noin 380 metriä. Yritystontit ovat näitä kahta asuintaloa 5–10 metriä korkeammalla.

3.1.4 Palvelut

Lähimmät palvelut, kuten päivittäistavarakauppa ja ravintola, ovat noin 4 kilometrin päässä Runsorissa. Noin 5 kilometrin päässä Sulvan kyläkeskuksessa on muun muassa kauppa- ja ravintolatoimintaa. Ravintolapalveluita on myös Vaasan lentoasemalla.

Vaasan seudun logistiikka-alue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä pohjoisessa. Kaavoitettavan alueen vieressä valtatie toisella puolella on Vikby II, jossa on muun muassa paljon tilaa vaativia erikoistavarakauppoja ja joka on osa Vikbyn yrityskeskusta.

3.1.5 Liikenne

Alue sijaitsee kahden valtakunnallisesti merkittävän liikenneväylän varrella: valtatie 8 / Porintie ja valtatie 3 / moottoritie / E12. Liikenneyhteydet ovat hyvät sekä etelään että pohjoiseen. Alueelta on noin 1,5 kilometriä Vaasan lentoasemalle. Kaava-alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä. Hieman kaava-alueesta pohjoiseen, Laihiantien varrella, on kevyen liikenteen väylä, joka yhtyy Vaasan väyläverkostoon. Porintien varrella Lapprääntintien ja teollisuusalueen välissä on lyhyt pyörätie.

Vikbyn yrityskeskuksen nykyisessä Vikby I -osassa liikenne ohjataan sisäisesti edelleen alueelle vain Sudenpolun kautta.

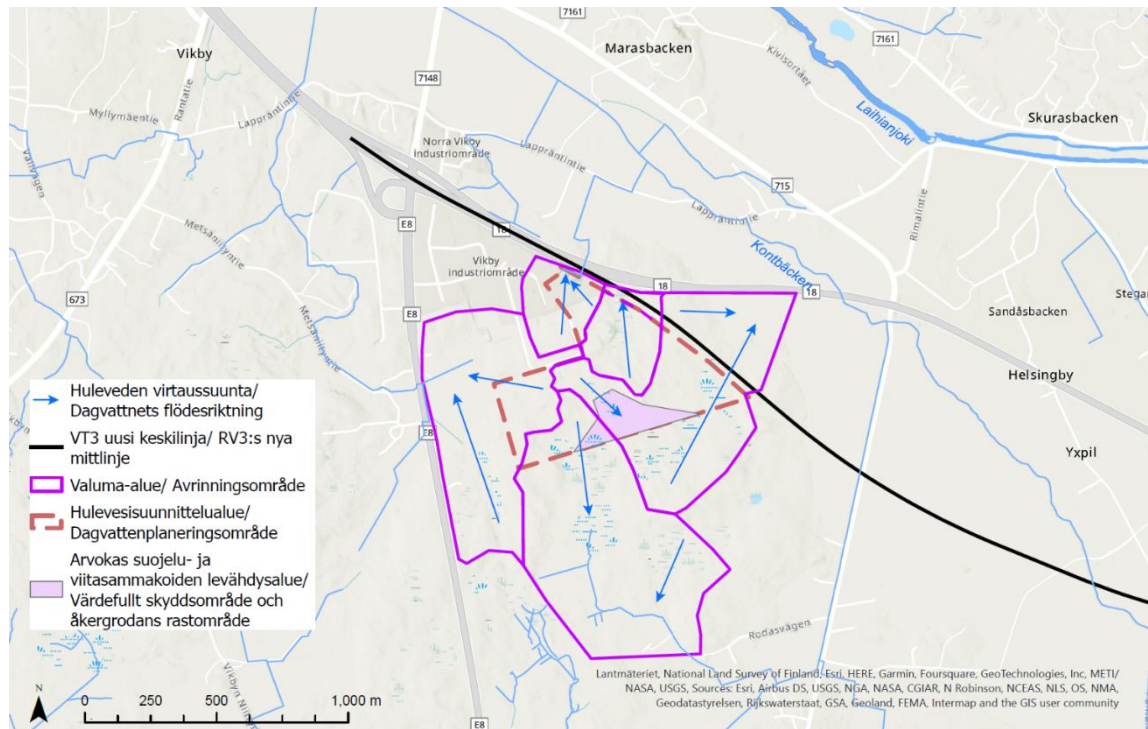
3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei sijaitse seudullisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurialueella tai valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa ympäristössä. Alueella ei tiettävästi ole muinaisjäänöksiä tai muinaismuistoja.

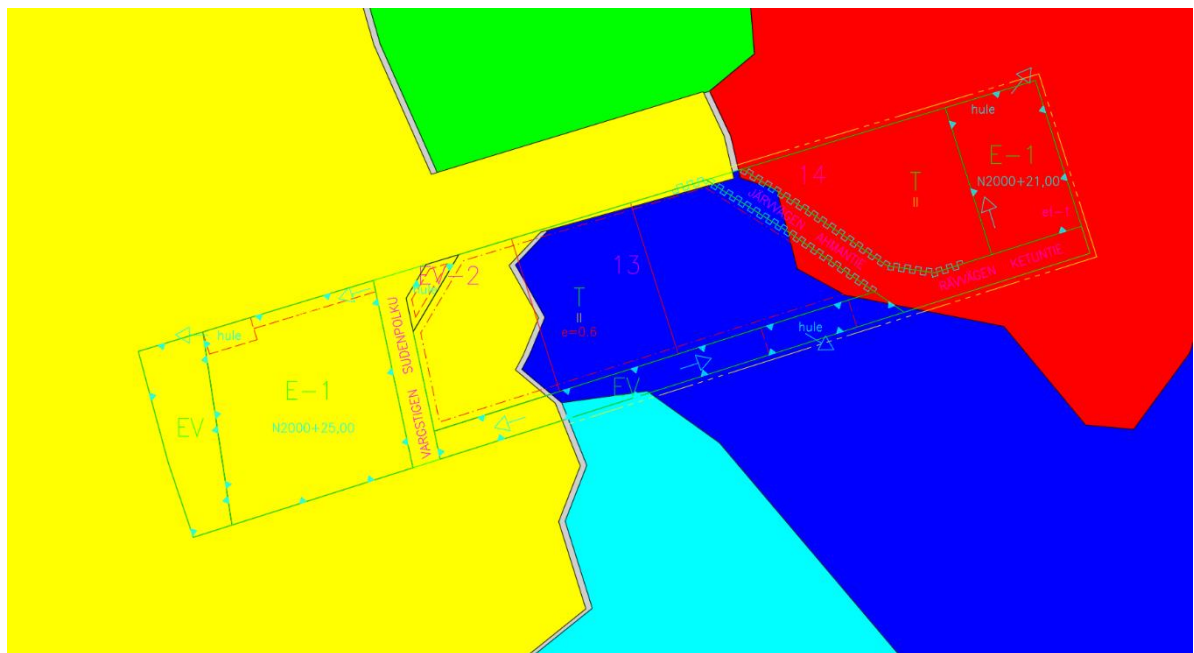
3.1.7 Hulevedet

Alueelle teki vuonna 2023 hulevesien hallintasuunnitelman Ramboll. Suunnitelma on asemakaavan liitteenä (liite 3).

Hulevesien hallintasuunnitelmaa varten selvitetty alue on kaavoitettavaa aluetta isompi. Selvitetty alue on jaettu viiteen alueeseen, joissa on eri virtaussuunnat pintavesien poisjohtamiseksi. Nämä käyvät ilmi kuvasta 10.



Kuva 10. Ote, josta käy ilmi valuma-alueet hulevesien hallintasuunnitelmassa.



Kuva 11. Asemakaavan valuma-alueet havainnollistettuina eri värein.

Hulevesien hallintasuunnitelman ratkaisut on otettu huomioon asemakaavassa osoittamalla kaavakarttaan viivytysaltaat ja korostamalla hulevesien virtaussuuntia.

3.1.8 Tekniset palvelut

Olemassa olevaan yrityskeskukseen on rakennettu kunnallistekniikka.

3.1.9 Maanomistus

Mustasaaren kunta omistaa koko asemakaavan alueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat 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 on tullut voimaan 11.9.2020. Se on kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Maakuntakaavaa tarkistetaan parhaillaan, ja Pohjanmaan maakuntakaavaluonnos 2050 on ollut nähtävillä.

Suunnittelualue sijaitsee seuraavilla merkityillä alueilla tai niiden vieressä:

Kehittämisperiaatteiden mukaan merkityt alueet:

- Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, Vaasa–Seinäjoki kehitysalue (kk-1). *Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Vaasan kaupunki lähitaajamineen ja kaupungin läheiset maaseutualueet. Rajaukseen kuuluvat myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat.*
- Ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (moottoritie) kulkee alueen kautta tai aivan vierestä. *Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan vaihtoehtoinen tielinjaus välillä Helsingby–Laihia (valtatie 3, moottoritien jatke) sekä ohjeelliset tielinjaukset välillä Helsingby–Vassor (valtatie 8), Martoinen–Stormossen, Öjen–Maalahti*

(Sundomin ohikulkutie), Högnabba–Kortjärvi (kantatie 63) sekä Närpiö–Kaskinen (seututie 676). Näille tieosuuksille on tehty selvitys, yleissuunnitelma tai alustava tiesuunnitelma. Tielinjausten tarkat sijainnit määräytyvät tarkemmassa suunnittelussa.

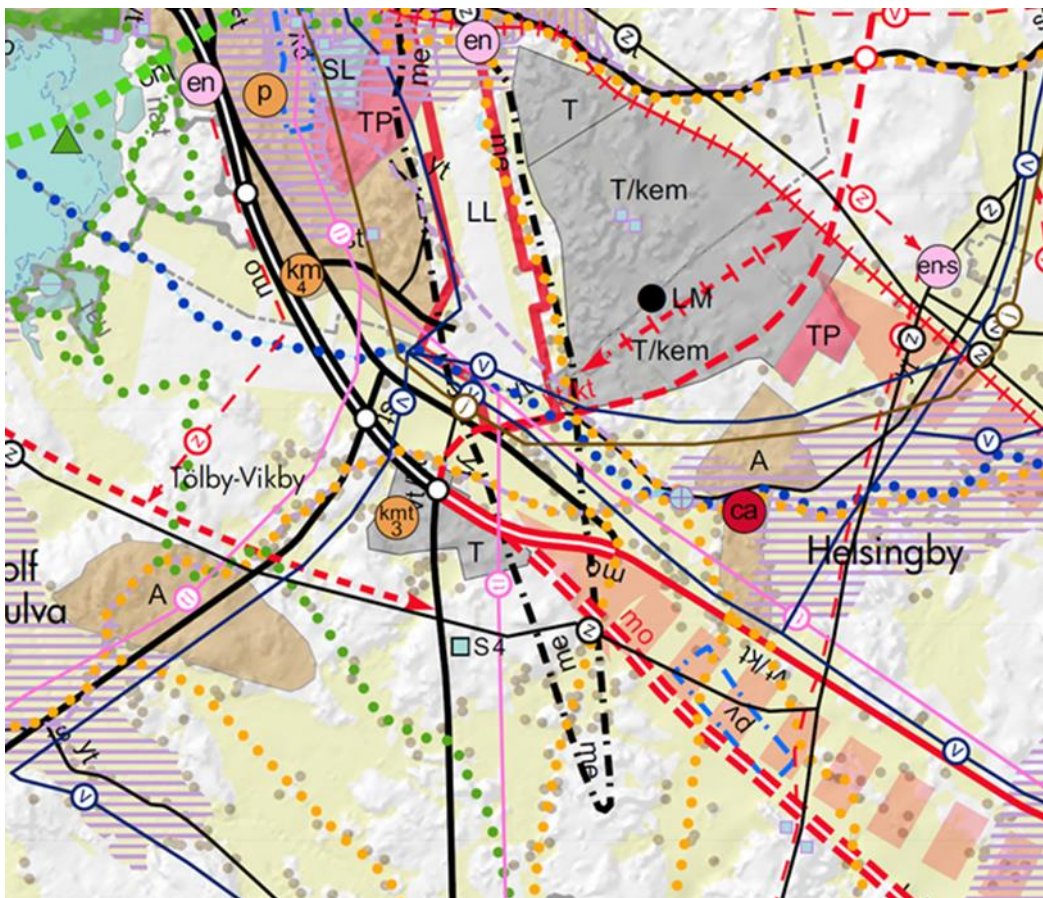
- Tieliikenteen yhteystarve Porintieltä Rantatietä kohti
- Tietoliikenneyhteys (tl)
Erittäin suuren kapasiteetin laajakaistaverkko, joka yhdistää maakunnan kunnat ja paikkakunnat ja joka liitetään valtakunnallisiin ja kansainvälisiin solmupisteisiin.

Alueen erityispiirteiden merkinnät:

- Lentomelualue (me)
Vaasan ja Kokkola-Pietarsaaren lentoasemien lentomelualueet, joiden melutaso ylittää 55 dB.

Aluevarausten merkinnät sekä kohde- ja viivamerkinnät:

- Teollisuus- ja varastoalue (T)
- Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö (kmt3).



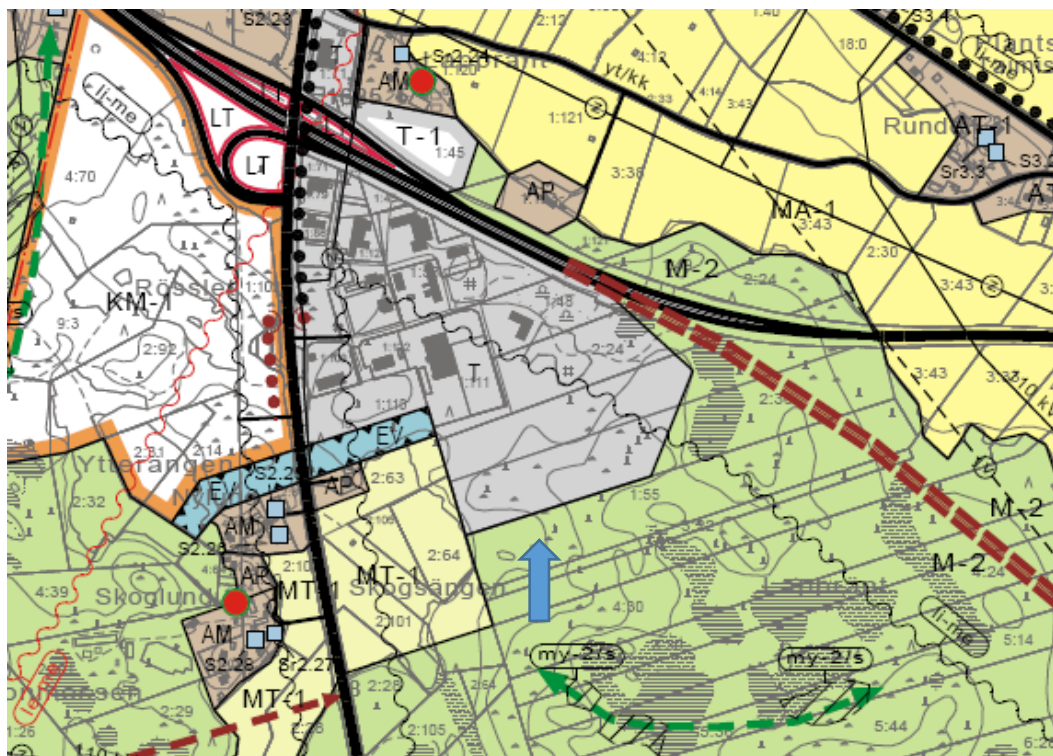
Kuva 12. Alueen sijainti Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 on merkitty sinisellä nuolella.

Yleiskaava

Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavassa alue on:

- teollisuus- ja varastoalue (T)
- maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-2).

Osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 30.3.2015 § 20.



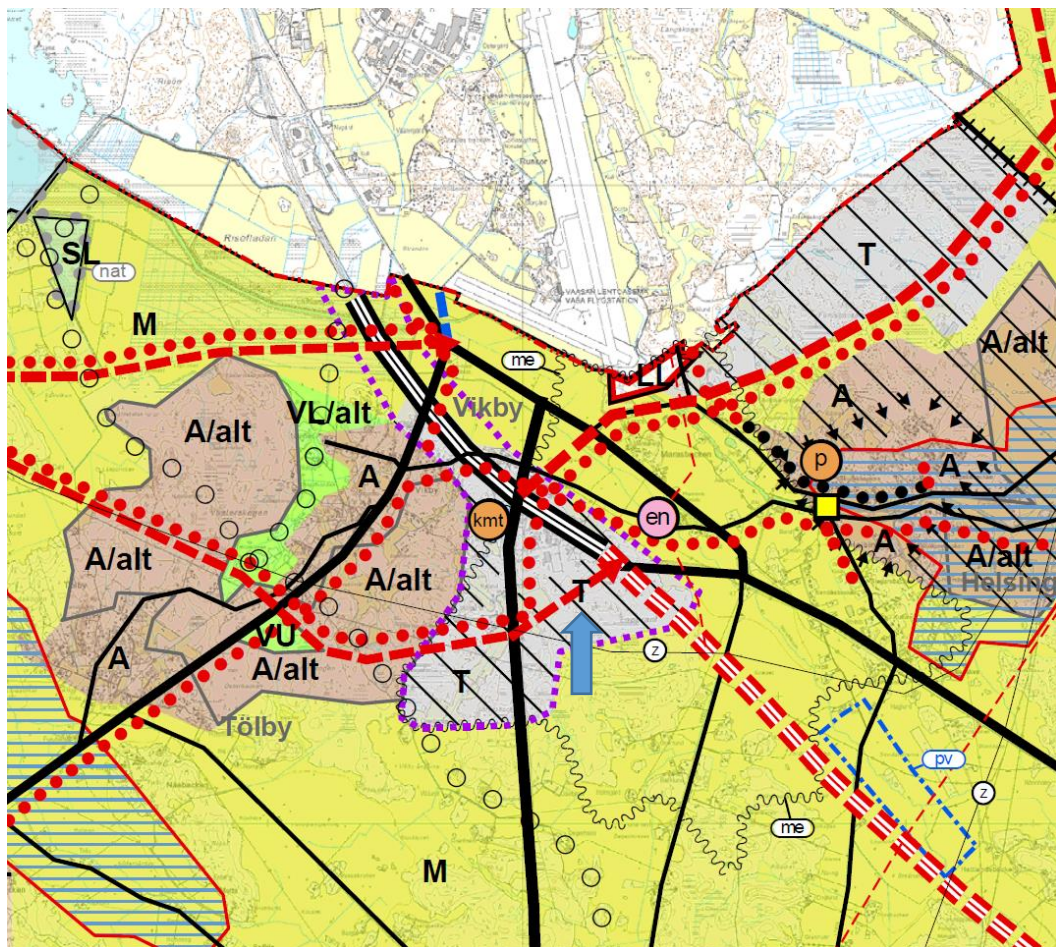
Kuva 13. Alueen sijainti Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavassa on merkitty sinisellä nuolella.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnassa on kunnanvaltuuston 10.6.2013 § 85 hyväksymä oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava, jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisiä periaatteita.

Suunnittelualue sijaitsee seuraavilla merkityillä alueilla tai niiden vieressä:

- teollisuus- ja varastoalue (T)
- alue, jossa maankäyttö on muutoksessa
- Vaasan–Vikbyn laatukäytävä. Tätä aluetta tulee kehittää korkealuokkaisena yritystoiminnan ja kaupallisen palvelun alueena.
- tieliikenteen yhteystarve.



Kuva 14. Alueen sijainti Mustasaaren kunnan strategisessa yleiskaavassa on merkitty sinisellä nuolella.

Asemakaava

Vikby I-yrittäjäalueelle on kunnanvaltuuston 27.9.2007 § 63 hyväksymä asemakaava. Kortteleiden 4, 7 ja 12 osalta on kuitenkin tehty kunnanvaltuuston 27.9.2018 § 63 hyväksymä asemakaavamuutos.



Kuva 15. Ote voimassa olevasta 27.9.2007 hyväksytystä asemakaavasta. Kuvassa 16 näytettävä asemakaavamuutos kattaa korttelit 4, 7 ja 12 (keltainen raja).



Kuva 16. 27.9.2018 hyväksytty asemakaavamuutos kortteille 4, 7 ja 12.

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

Kaavan laadinnassa on käytetty kunnan pohjakarttaa (1:2 000). Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm on hyväksynyt pohjakartan 26.1.2024.

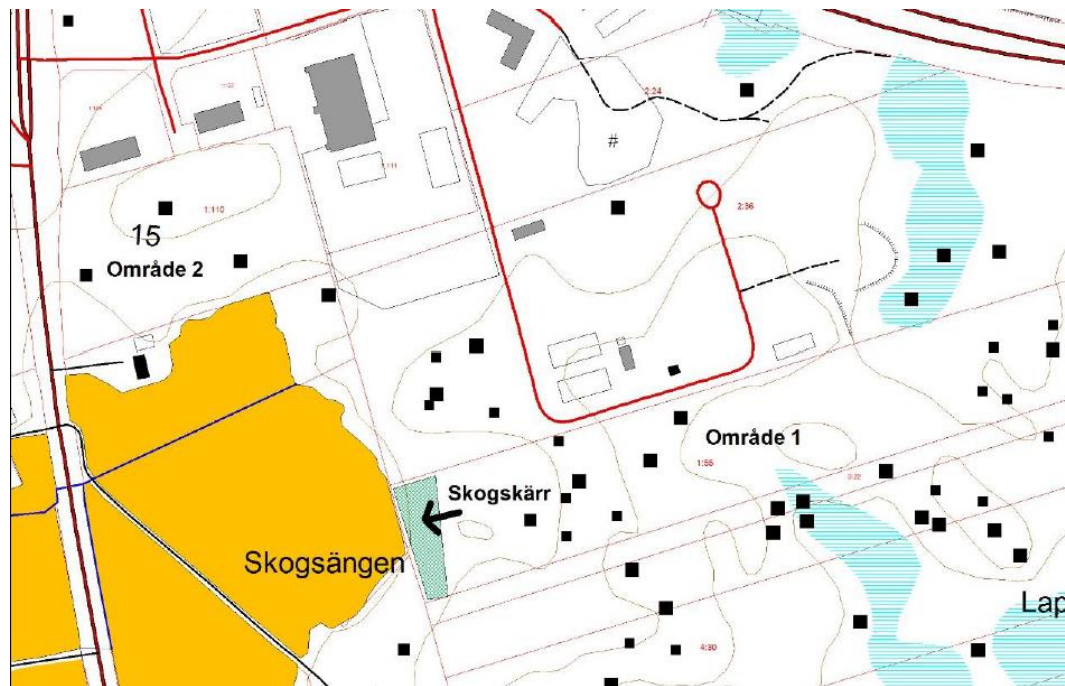
Hulevesien hallintasuunnitelma

Suunnittelualueen hulevesien hallintasuunnitelman on tehnyt Ramboll vuonna 2023, ja asemakaavan hulevesien hallintaratkaisut on osoitettu sen perusteella. Hulevesien hallintasuunnitelma on asemakaavan liitteenä.

Luontoinventointi

Alueelle tehtiin kevään ja kesän 2017 aikana luontoinventointi (biologi Carina Rönn/Pesca Mare).

Raportin mukaan alueella ei metsäisen suon lisäksi ole muita huomioitavia erityisiä luontoarvoja. Metsäinen suo osoitetaan seuraavassa kartassa:



Kuva 17. Karttaote luontoinventoinnista.

Täydentävä luontoinventointi tehtiin vuonna 2021 (biologi Carina Rönn/Pesca Mare). Täydennys käsitti kaavaluonnokseen sisältyvän alueen valtatie 3 vieressä. Inventoinnissa ei löydetty maankäyttöä rajoittavia luontoarvoja.

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 saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
 - yhdyskuntarakentamisen valiokunta, tekniset palvelut
 - yhdyskuntarakentamisen valiokunta, vesihuoltolaitos
 - tulevaisuus- ja kehittämisjaosto
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - elinkeinoneuvosto
- Muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus

- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjanmaan museo
- Vaasan Sähköverkko Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy.

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:n mukaisesti 2.–31.3.2021. Nähtävilläolon aikana saatiin kaksi lausuntoa, yhtään mielipidettä ei jätetty.

Pohjanmaan pelastuslaitos toivoo, että nykyisen Vikby I -alueen osoitteet tarkistettaisiin ja päivitetäisiin johdonmukaisemmiksi.

Vastine-ehdotus:

Lausunto lähetetään tienimitoimikunnalle.

Etelä-Pohjanmaan ely-keskuksella ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa, mutta se varaa itselleen lausuntomahdollisuuden kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa.

Vastine-ehdotus:

Merkitään tiedoksi, ei aiheuta muutoksia.

Valmisteluvaihe: Kaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n mukaisesti 10.8.–8.9.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Etelä-Pohjanmaan ely-keskukselta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, rakennuslautakunnalta ja Vaasan Sähköverkko Oy:ltä.

Etelä-Pohjanmaan ely-keskus kirjoittaa, että yrityskeskuksen laajentaminen ei saa estää valtatie 3 (moottoriliikennetie) parantamisen vaihtoehtoisten tielinjausten toteuttamista.

Kaava-alueen pohjoispuolelle osoitetusta ylijäämämassojen alueesta (E-1) ely-keskus kirjoittaa, että koska osa alueesta on suomaata, sen päälle sijoitettuna ylijäämämassat voivat sortuessaan muodostaa riskin vaihtoehtoiselle tielinjaukselle välillä Helsingby–Laihia, joten kaavamääräyksissä pitäisi olla rajoituksia tämän estämiseksi.

Kaavamääräyksistä käy ilmi, että mainospylväiden enimmäiskorkeus on 30 metriä. Ely-keskus haluaa, että kaavaehdotuksessa määritetään tarkemmin, kuinka monta mainospylvästä sallitaan sijoitettavaksi ja mihin, jotta ne eivät tule valtatie 3 suoja-alueelle ja että niissä ei tule käyttää vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin osoittavia valoja.

Hulevesien hallinta on huomioitu kaavaselostuksessa ja kaavaluonnoksen kaavamääräyksissä. Kaavaehdotukseen sisältyy yksityiskohtaisempi selostus hulevesien hallinnasta. Ely-keskus haluaa, että siitä käy ilmi hulevesien hallinnan periaatteet ja menetelmät. Tärkeää on, että hulevesiä ei johdateta maantien sivuojaan, joka on tarkoitettu tien kuivattamiseksi.

Vastine-ehdotus:

Kaavan rajausta on tarkistettu, minkä tuloksena ylijäämämassojen alue (E-1), joka kaavaluonnoksessa oli valtatie 3 vieressä, ei enää sisälly kaavan rajaukseen.

Mainospylväitä koskevia määräyksiä on kaavaehdotukseen täydennetty siten, että ne eivät tule valtatie 3 suoja-alueelle eikä niissä saa käyttää vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin suuntaavia valoja.

Alueelle on tehty hulevesien hallintasuunnitelma vuonna 2023. Suunnitelman tulokset on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa muun muassa osoittamalla viivytyksaltat ja hulevesien virtaussuunnan näyttävät nuolet.

Pohjanmaan pelastuslaitos hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamastaan lausunnosta tehdyn päätöksen lähettää lausunto tiennimistöryhmälle nykyisen Vikby I -teollisuusalueen tiennimien läpikäymistä varten.

Pelastuslaitos toivoo, että kaavamääräystä (kaavamääräysten kohta 1) siitä, että teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita, voidaan sijoittaa kaavakartalla määritellyn rakennusalan ulkopuolelle, voitaisiin täsmentää lisäämällä ”mahdolliset suojaetäisyydet huomioiden”. Näin vältetään esimerkiksi muuntamoiden rakentaminen liian lähelle osoitettuja rakennusaloja, jolloin aiheutuu palo-osasto-/palomuurivaatimuksia.

Pelastuslaitos on huomannut, että sen valvontaohjelman tietojen mukaan kiinteistöllä 2-37 on mahdollisesti asuinrakennus, jota ei ole otettu huomioon kaava-asiakirjoissa.

Vastine-ehdotus:

Asemakaavamääräysten kohtaa 1 on asemakaavaehdotukseen täydennetty pelastuslaitoksen lausunnon mukaan.

Kaavaselostukseen on täydennetty kiinteistöllä 499-405-2-37 olevan asuinrakennuksen tiedot.

Rakennuslautakunta hyväksyy asemakaavaluonnoksen seuraavin lisäehdotuksin:

Kortteleittain jaettujen tonttien rakennusruudut on piirretty erikseen jokaiselle rakennuspaikalle. Tämä vaikeuttaa kahden tai useamman rakennuspaikan sujuvaa myöntämistä samalle hakijalle. Kaavaehdotuksessa voitaisiin ottaa kantaa siihen, halutaanko erillisiä rakennuspaikkoja vai lisää joustavuutta kaavoitukseen.

Asemakaavaehdotuksessa voitaisiin antaa ohjeita rakennusten korkeusasemasta ja julkisivu- ja kattopintojen väriyuksestä, jotta kiinteistömässasta saadaan yhtenäinen.

Vastine-ehdotus:

Rakennusalat on kaavaehdotuksessa muutettu tonttikohtaisista kortteleittaisiksi.

Yleisiä määräyksiä on täydennetty seuraavasti:

Rakennusten sokkelikorkeuden on oltava +0,5- +1,0 metriä tontille johtavan tien tasausviivan yläpuolella.

Julkisivujen tulee olla mattapintaisia, tummia ja luonnonläheisiä sinisen, vihreän ja harmaan sävyjä vaalein tehostevärein.

Katon värin on oltava musta matta.

Vaasan Sähköverkko Oy haluaa korttelien 13 ja 14 väliselle E-1 -alueelle varauksen puistomuuntamo varten.

Vastine-ehdotus:

Kaavaehdotukseen on korttelialueelle E-1 varattu yksi et-1 -alue.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx-xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto XXXX. Lisäksi saatiin xxxx muistutusta. Viranomaisneuvottelu järjestettiin xx.xx.xxxx/viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Vikbyn yrityskeskusta pienillä, teollisuuskäyttöön tarkoitetuilla tonteilla sekä turvata viihtyisä asuinympäristö lähellä sijaitsevien omakotitalojen asukkaille.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan rajausta on tarkistettu luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen siirryttäessä. Tarkistus on tehty, koska valtatie 3 tulevan linjauksen aluetarpeesta on epävarmuutta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T), ylijäämämassojen alueen (E-1) sekä suojaviheralueen (EV).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on varmistettu luontoinventoinnissa annettu suositus kaava-alueen länsireunassa olevan metsäsuon säilyttämisestä.

Asemakaavassa on varmistettu hulevesien hallintasuunnitelmassa annettu suositus alueen hulevesien hallintaratkaisuihin. Hallintasuunnitelma on asemakaavan liitteenä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi on varattu kortteleihin 13 ja 14 yhteensä 4 tonttia. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,6$, ja tonteille on sallittua rakentaa kaksikerroksisia taloja. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,57–0,72 hehtaaria, ja niiden yhteispinta-ala on 2,6380 hehtaaria.

5.3.2 Muut alueet

Ylijäämämassoille tarkoitettu alue (E-1)

Tähän tarkoitukseen on varattu 1,5762 hehtaarin alue. Aluetta käytetään maarakennustöiden pilaantumattoman kaivannaisjätteen loppusijoituspaikkana. Korkein sallittu täyttökorkuus on määritelty alueittain erillisellä kaavakartan määräyksellä.

Suojaviheralue (EV)

Tähän tarkoitukseen on varattu kaksi yhteensä 0,8138 hehtaarin aluetta. Kaava-alueen länsireunan EV-alue säilytetään lähes luonnontilassa niin, että se muodostaa vallin yrityskeskuksen ja nykyisten asuinrakennusten välille.

Tie- ja katualueet

Asemakaavassa on varattu yhteensä noin 0,34 kilometrin katualue, jonka leveys on noin 16 metriä. Katualueiden yhteispinta-ala on 0,5593 hehtaaria.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on kokonaisuudessaan rakentamaton.

Rakentaminen vaikuttaa luontoon ja luonnonympäristöön. Luontoinventoinnin suosituksia noudatetaan asemakaavaa noudattamalla, jolloin luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia ei arvioida merkittäviksi.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan laajentamisalue muodostaa luonnollisen jatkeen Vikbyn yrityskeskukselle, joka rajautuu aiemmin asemakaavoitettuun alueeseen, jolloin uusi alue sulautuu nykyiseen rakennuskantaan.

Nykyisessä yrityskeskuksessa Ilveksenpolulla on asuintalo, joka sijaitsee noin 25 metriä aiemmin asemakaavoitetusta alueesta. Kaavamuuos laajentaa teollisuusympäristöä, jossa talo toki jo sijaitsee.

Asemakaavan laajennusalueen länsipuolella on kaksi asuinrakennusta. Toisen talon etäisyys lähimmästä yritystontista on noin 250 metriä ja toisen noin 380 metriä. Alueen länsireunalle sijoitetaan näköesteeksi noin 35 metriä leveä suojaviheralue (EV).

Vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ei arvioida merkittäviksi.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen kaavoitus lisää Vikbyn yrityskeskuksen olemassa olevan Vikby I -osan läpi kulkevaa moottoriliikennettä.

Riittävän suuren kapasiteetin ja toimivan liikennevirran liikenneatkaisun aikaansaamiseksi myös Ahmantie tulee rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tällä hetkellä se on toteutettu vain osittain. Ahmantien rakentamattoman osan toteuttamiseksi pitäisi katua rakentaa lisää noin 200 metriä. Ahmantie voi olla Sudenpolkua suotuisampi kokoojakatu Vikbyn yrityskeskuksen koko Vikby I -osalle.

Vaikutukset liikenteelle arvioidaan hyödyllisiksi, mikäli Ahmantie rakennetaan.



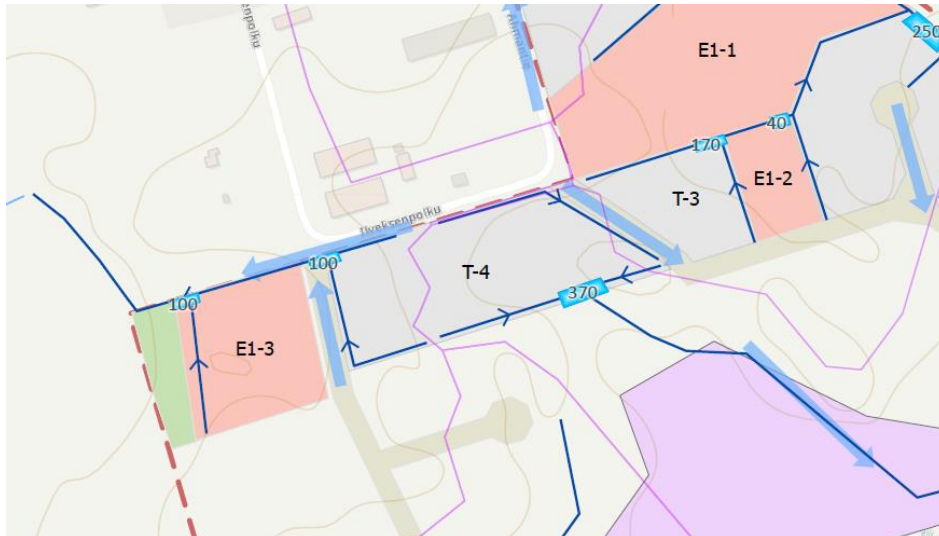
Kuva 18. Ahmantien rakentamaton osa on merkitty sinisellä.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Sudenpolun, Ahmantien ja Ketuntien toteuttamisen uudelle asemakaava-alueelle arvioidaan käsittävän yhteensä noin 350 metriä uutta tietä. Arvioidulla kustannuksella 1 200 euroa/juoksumetri kokonaishinnaksi tulee 420 000 euroa.

Kaava-alueen hulevesien hallintajärjestelmän rakentamisen hinta arvioitiin hulevesien hallintasuunnitelman yhteydessä. Jos hulevedet johdetaan putkissa, hinnaksi arvioidaan 258 000 euroa. Avo-ojissa johtamisen hinnaksi arvioidaan 34 400 euroa. Lisäksi tulee viivytysaltaiden hinta, arviolta 16 800 euroa.

Tieverkon ja hulevesien hallintajärjestelmän toteuttamisen kokonaishinnaksi vaihtoehdolla hulevesien avo-ojissa johtaminen tulee arviolta 471 200 euroa.



Kuva 19. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetty hulevesiratkaisu.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimi

Alueelle muodostettavan tien nimiehdotus on Ketuntie.

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).

Mustasaarella 30.1.2024

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoittaja

Jim Åkerholm

Mustasaaren kunta
2024



KORSHOLM
MUSTASAARI