

Vikbyn korttelit 13–14, Vikbyn yrityskeskuksen osa

Kaavoitusosasto

30.1.2024



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Osallistumis- ja arviointi-
suunnitelman laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
1/2024

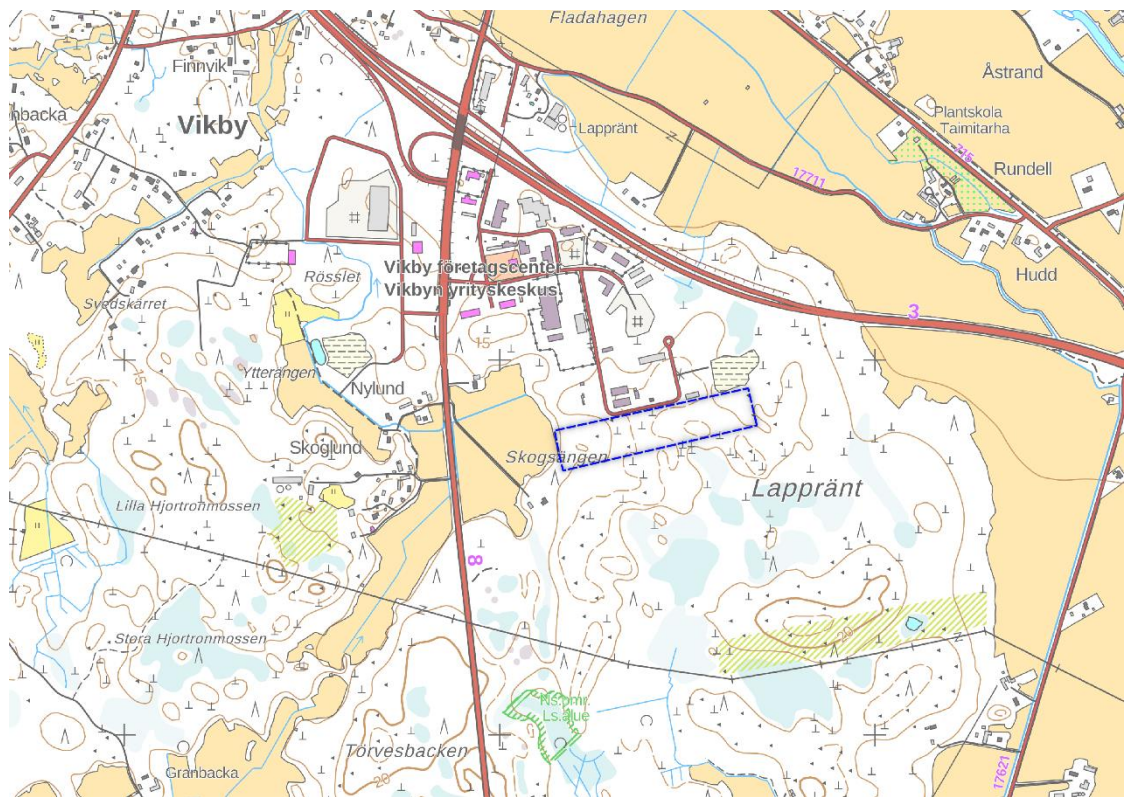
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (maankäyttö- ja rakennuslaki 63. §). Kaavoituksen lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Kaava-alue

Asemakaava-alue sijaitsee Vikbyssä, Mustasaaren kunnassa. Alue sijaitsee linnuntietä noin 11 kilometrin päässä Mustasaaren kuntakeskuksesta ja seutukeskuksesta Vaasasta. Etäisyys Vaasan lentoasemalle on linnuntietä vain 2,5 kilometriä.

Asemakaava käsittää noin 5,6 hehtaarin alueen.



Kuva 1. Kaava-alueen raja on merkitty sinisellä katkoviivalla.

Aloite ja kaavoituspäätös

Asemakaavan laatiminen on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2024–2028, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.12.2023 § 121, sekä kaavoituskatsauksessa 2024, joka on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 24.1.2024 § 8.

Alueen yleiskuvaus

Vikbyn yrityskeskus sijaitsee moottoritien eteläpuolella ja Porintien itäpuolella (valtatie 8).

Porintien (valtatie 8) länsipuolella sijaitsee suhteellisen uusi asemakaava-alue Vikby II, joka on varattu paljon tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle ja

teollisuudelle, josta ei koidu ympäristöhaittoja.

Tavoitteet

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

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava on kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.

Suunnittelualue sijaitsee seuraavilla merkityillä alueilla ja niiden vieressä.

Alueiden erityispiirteiden merkinnät:

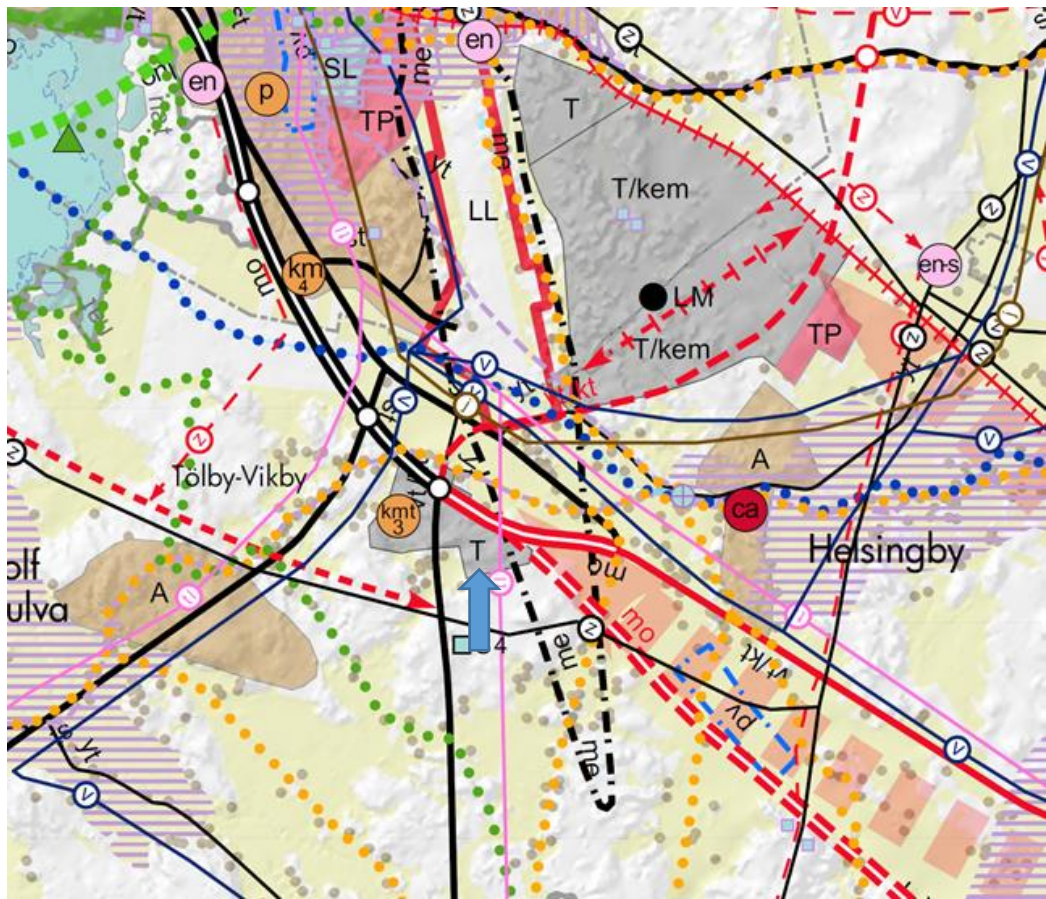
- Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, Vaasa–Seinäjoki kehitysalue (kk-1)
- ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (moottoritie) kulkee alueen kautta tai aivan vierestä
- tieliikenteen yhteystarve Porintieltä Rantatietä kohti
- tietoliikenneyhteys (tl).

Alueen erityispiirteiden merkinnät:

- lentomelualue (me).

Aluevarausten merkinnät sekä kohde- ja viivamerkinnät:

- teollisuus- ja varastoalue (T)
- paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö (kmt3).



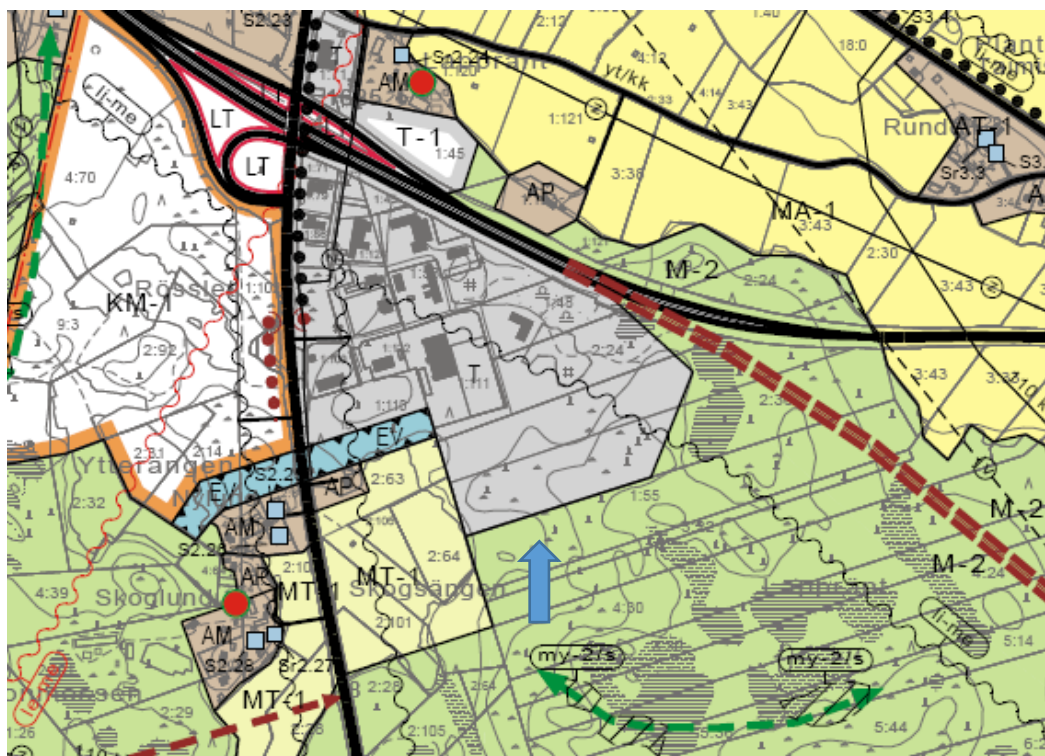
Kuva 2. Alueen sijainti Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 on merkitty sinisellä nuolella.

Yleiskaava

Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavassa alue on:

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

Osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 30.3.2015 § 20.



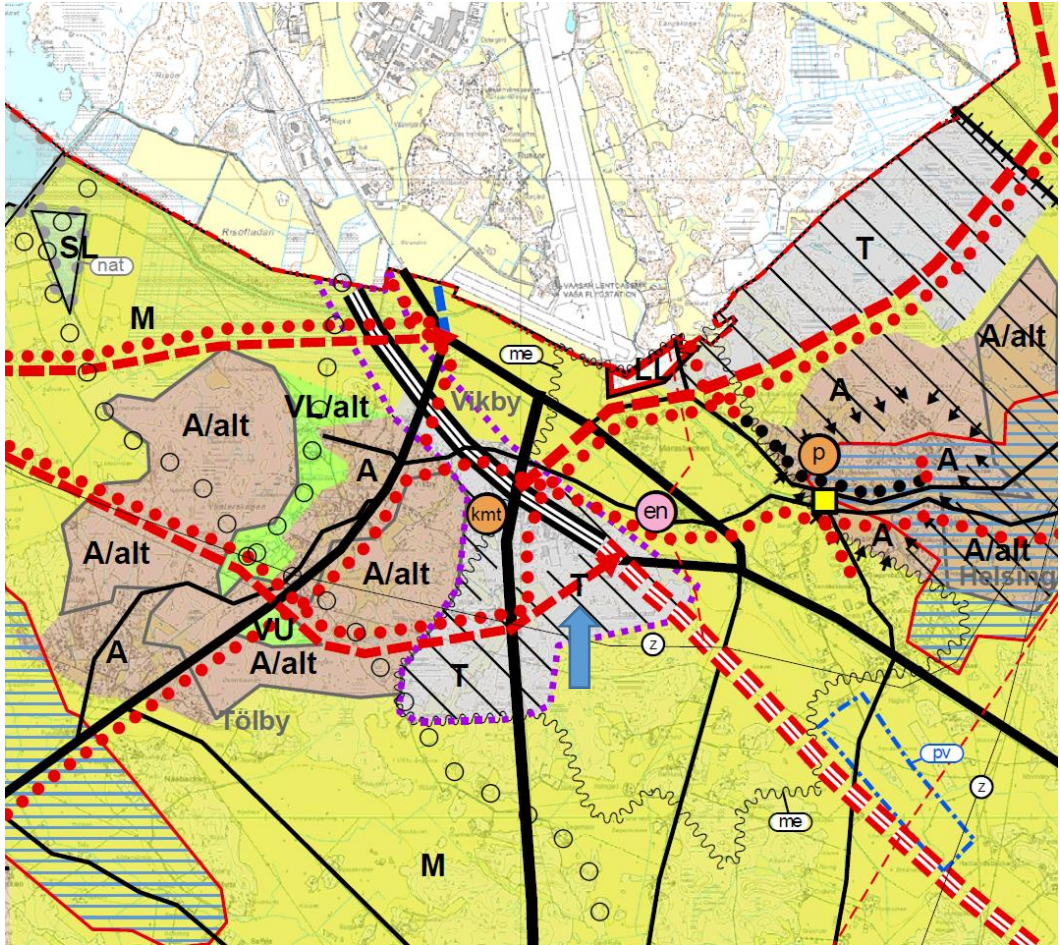
Kuva 3. Alueen sijainti Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavassa on merkitty sinisellä nuolella.

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 4. Alueen sijainti Mustasaaren kunnan strategisessa yleiskaavassa on merkitty sinisellä nuolella.

Asemakaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi 27.9.2007 § 63 koko Vikby I -teollisuusalueen kattavan asemakaavan. Kortteleiden 4, 7 ja 12 osalta on kuitenkin tehty asemakaavamuutos, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 27.9.2018 § 63.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta, 27.9.2007 hyväksytystä asemakaavasta. Korttelit 4, 7 ja 12 (merkitty keltaisella rajauksella) sisältyvät kuvassa 6 esitettävään asemakaavamuutokseen.



Kuva 6. Kortteilleiden 4, 7 ja 12 asemakaavamuutos, joka hyväksyttiin 27.9.2018.

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.

Hulevesiselvitys

Ramboll teki vuonna 2023 hulevesien hallintasuunnitelman, josta käy ilmi suosituksia hulevesien huomioimiseen asemakaavassa.

Luontoinventointi

Suunnittelualueelle tehtiin vuonna 2017 luontoinventointi (biologi Carina Rönn/Pesca Mare). Kaavaluonnoksessa osoitettu valtatie 3 viereiselle alueelle tehtiin luontoinventointi vuonna 2021 (biologi Carina Rönn/Pesca Mare).

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.

Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

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 32. a §.)

Kunnan arvio on, että ei ole tarpeen järjestää maankäyttö- ja rakennuslain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

Valmisteluvaihe: Valmisteluvaiheen kuulemista varten asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 14/30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaluonnoksesta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. (Maankäyttö- ja rakennuslain 62. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27.–28. ja 32. a §.)

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta suullisia tai kirjallisia muistutuksia määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. (Maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27.–28. ja 32. a §.)

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., 67. ja 200. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93.–95. §.)

Muutoksenhaku

Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kunnanvaltuuston päätökseen Vaasan hallinto-oikeudelta kuntalain nojalla. (Maankäyttö- ja rakennuslain 188. ja 191. §.)

Alustava aikataulu

Kevät 2021	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Kesä 2021	Kaavaluonnos käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Kevät 2024	Kaavaehdotus käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Syksy 2024	Kaava hyväksytään 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. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Selvitysten on annettava alueidenkäytön muutokseen nähden riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- 1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*
- 2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon*
- 3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin*
- 4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen*
- 5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön*
- 6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

Asemakaavoituksen arvioidaan aiheuttavan vaikutuksia edellä olevan luettelon alleviivattuun osa-alueeseen. Suunnitteluprosessin aikana laadittavien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisut vaikuttavat alueen maankäyttöön.

Yhteyshenkilöt

Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm
jonas.aspholm@mustasaari.fi

Kaavoittaja Jim Åkerholm
jim.akerholm@mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
Kaavoitus
Keskustie 4
65610 Mustasaari
Puh. 06 327 7111
kaavoitus@mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
2024



KORSHOLM
MUSTASAARI