



Vikbyn asemakaava, korttelit 20–25 ja yleiset alueet

Kaavoitusosasto

Luonnos 23.4.2025

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx §xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen
on laatinut
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
4/2025

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.....	3
2.3 Asemakaavan toteutus.....	3
2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset.....	3
3. LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys kaava-alueen oloista.....	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Palvelut	6
3.1.5 Liikenne.....	7
3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	8
3.1.7 Erityistoiminta	8
3.1.8 Tekniset palvelut	9
3.1.9 Hulevedet.....	9
3.1.10 Maa- ja kallioperä.....	11
3.1.11 Happamat sulfaattimaat.....	12
3.1.12 Pohjavesi.....	15
3.1.13 Maanomistussuhteet.....	15
3.2 Suunnittelutilanne	15
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset	15
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	29
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	29
4.2.1 Osalliset.....	29
4.2.2 Vireilletulo	30
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	30
4.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	32
4.3 Asemakaavan tavoitteet	33
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	33
5. ASEMAKAAVAN KUVAAUS	34
5.1 Kaavan rakenne.....	34
5.1.1 Mitoitus	34
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	34
5.3 Aluevaraukset.....	35
5.3.1 Korttelialueet	35
5.3.2 Muut alueet.....	37
5.4 Kaavan vaikutukset.....	40
5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	40
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	40
5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon	41
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	42
5.4.5 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	42
5.4.6 Vaikutukset liikenteeseen	43
5.4.7 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	46
5.4.8 Vaikutukset maankäyttöön ja suhde yleispiirteeseen suunnitteluun.....	47
5.4.9 Riskiarviointi onnettomuuksien ja muiden poikkeustilanteiden varalta	48
5.5 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset	51
5.6 Nimistö	51
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	52
6.1 Toteuttamisen seuranta.....	52

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta: Mustasaari
Kunnanosa: Vikby
Kiinteistöt: Rössle RN:o 499-423-4-74, Kyykäärmeentie 1 RN:o 499-423-4-78, Enholm RN:o 499-423-2-31, osa kiinteistöstä Turku-Oulu RN:o 499-895-2-2 ja osa kiinteistöstä Helsinki-Vaasa RN:o 499-895-2-1.

Kaavan nimi: Vikbyn asemakaava, korttelit 20–25 ja yleiset alueet
Kaavan mittakaava: 1: 2 000
Kaavatunnus: 499–2063/24

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnassa Vikbyn kylässä. Alue sijaitsee linnuntietä noin 10 kilometrin päässä Mustasaaren kuntakeskuksesta ja noin 10 kilometrin päässä seutukeskuksesta Vaasasta. Alue sijaitsee valtatie 3 ja valtatie 8 vieressä (Porintie). Alueen likimääräinen sijainti ilmenee kuvasta 1.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on tutkia mahdollisuudet alueidenkäytön muuttamiseen alueen kahdella tontilla ja rakennusoikeuksien korottamiseen, tarkastella yleisen katuverkon muotoilua ja turvata mahdollisuudet kevyen liikenteen alikulun rakentamiselle valtatie 8 alitse. Mustasaaren kunnan tulevaisuus- ja kehittämisjaosto on määritellyt asemakaavan tavoitteet tarkemmin, ja ne esitetään luvussa 4.3 Asemakaavan tavoitteet.

Kaavoituksen aloitusvaiheessa on tehty asemakaavoitus sopimus alueen kolmen eri toimijan kanssa.

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. Hulevesiselvitys – Vikby II -asemakaava-alue 2015 / FCG
3. Vikbyn teollisuusalueen asemakaavan liikenneselvitys 2025 / Ramboll
4. Ehdotusvaiheen havainnekuvat
5. Luontoinventointi – Vikby II 2025 / Kvarken Nature and Fishing (ehdotusvaiheeseen)
6. Yhteenveto kaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastine-ehdotukset (ehdotusvaiheeseen).
7. Yhteenveto kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä niiden vastine-ehdotukset (tarkistettuun ehdotukseen / hyväksymiskäsittelyyn).
8. Asemakaavan seurantalomake.

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Kartat sähkö- ja televerkosta sekä vesijohto- ja viemäriverkosta
- Luontoinventointi 2014 / Ramboll
- Liikenneselvitys 2014 / Ramboll
- Tasaussuunnitelma – Vikby II 2015 / FCG
- Kemikaaliturvallisuuslupa 573105 Hakemus 17.12.2024
- 27.3.2025 pidetyn viranomaisneuvottelun muistio

2. YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

12.12.2024 § 56	Tulevaisuus- ja kehittämisjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen tavoitteet.
29.1.2025 § 12	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti aloittaa kyseisen alueen asemakaavoituksen ja kuuluttaa vireilletulosta sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville.
31.1.–3.3.2025	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
23.4.2025 § 75	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavan luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx-xx.xx.2025	Asemakaavan luonnos oli nähtävillä.
xx.xx.2025	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavan ehdotuksen julkisesti nähtäville.

xx-xx.xx.2025	Kaavaehdotus oli nähtävillä.
XX.XX.202x	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi asemakaavan.
XX.XX.202x	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
XX.XX.202x	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla pyritään kehittämään maankäyttöä alueelle jo sijoittuneita toimijoita varten. Asemakaavoitus tukee elinkeinoelämän kehitystä ja mahdollistaa suuren teknologian keskittymän rakentamisen alueelle. Asemakaavoitus aiheuttaa pitkällä aikavälillä yhteyksiä ja liikenneverkkoa koskevia kehittämistarpeita. Asemakaavalla luodaan merkittävä määrä uusia työpaikkoja.

Asemakaava poikkeaa Tölbyn-Vikbyn osayleiskaavasta ja Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040 sekä ehdotuksesta maakuntakaavaksi 2050 sen myötä, että asemakaavassa ei ole enää tarkoituksena mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön rakentamista alueelle.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun asemakaavan muutos on hyväksytty ja saanut lainvoiman.

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 kaava-alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

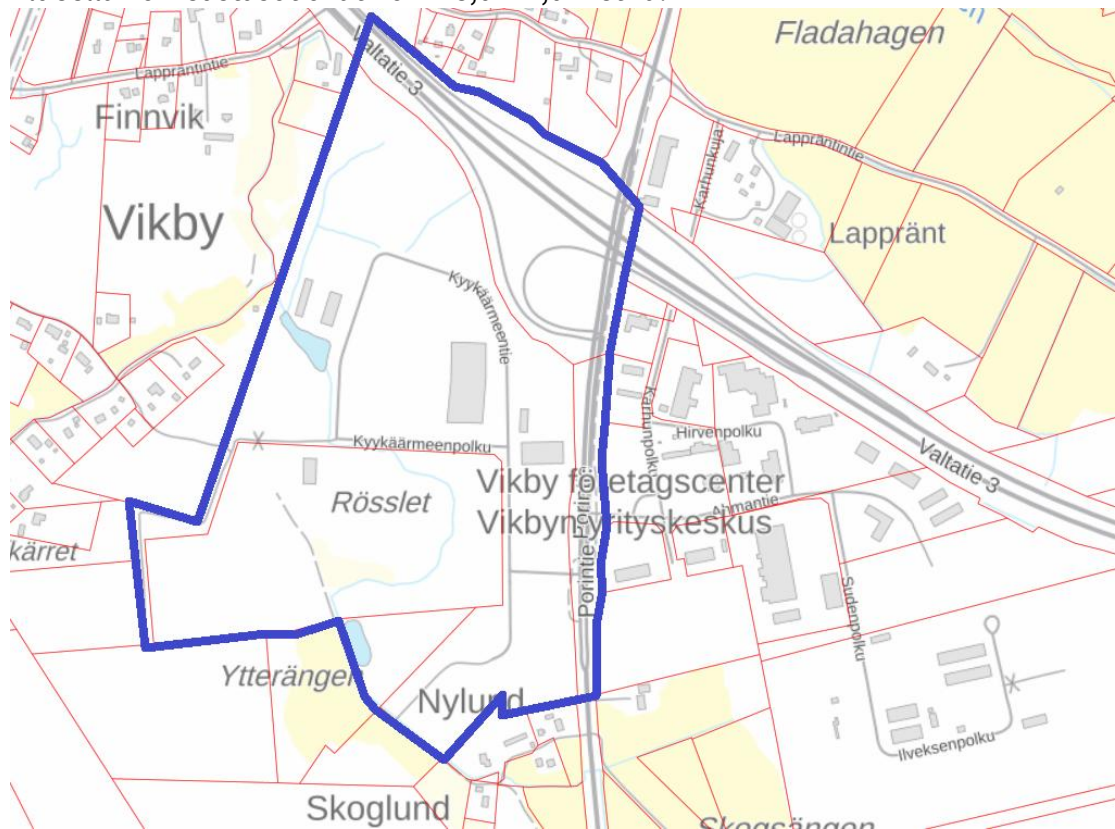
Asemakaava käsittää noin 47,6 hehtaarin alueen, joka sijaitsee valtatie 3 ja valtatie 8 solmukohdassa (Porintie) ja on osa Vikbyn yrityskeskusta. Kyseistä aluetta kutsutaan myös nimellä ”Vikby II”.

Alueen rakennukset ovat teollisuus-, varasto- ja tuotantotoimintaan käytettäviä rakennuksia. Alueen rakentaminen on alkanut vuonna 2018 sen jälkeen, kun alueen

ensimmäinen asemakaava sai lainvoiman, ja rakentaminen alueella on parhaillaan käynnissä. Lähialueella on myös asutusta ja maatilan talouskeskus.

Alueen kaikki tontit on varattu tai joko vuokrattu tai myyty. Alueella on tällä hetkellä viisi rakentamatonta tonttia. Näistä neljän tontin osalta tutkitaan muun muassa käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden korotus kaavamuutoksen yhteydessä. Tarvittaessa kaavaan voidaan tehdä myös muita muutoksia, jos tarve ilmenee kaavoitusprosessin aikana.

Alueella korkeustasot ovat noin +8,0–17,0 metriä.



Kuva 2. Kaava-alueen likimääräinen raja.

3.1.2 Luonnonympäristö

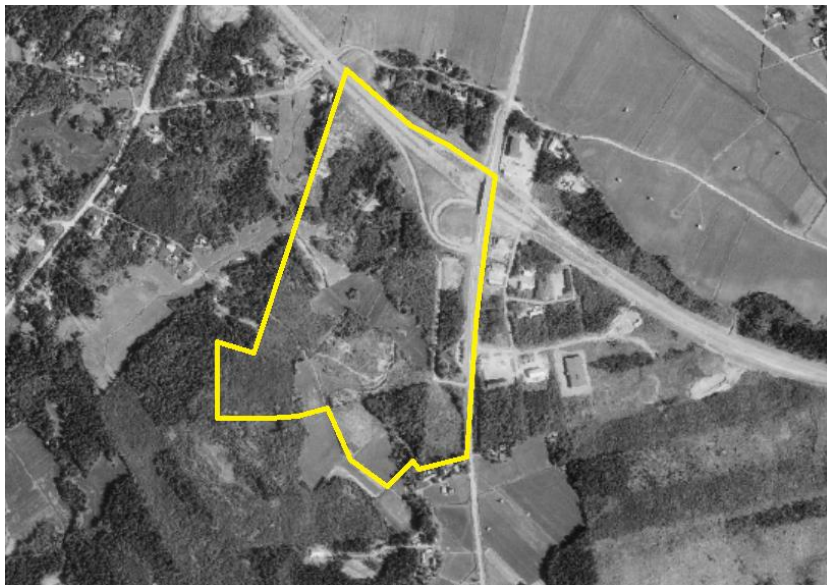
Kaava-alue on suurimmaksi osaksi hyödynnettyä aluetta. Kaava-alueen eteläosassa asutusta vasten on pieni metsäinen alue. Kaava-alueen länsireunalla on myös metsäinen reuna-alue. Alueen luontoinventointi toteutettiin vuonna 2014 alueen alkuperäisen asemakaavan laatimisen yhteydessä. Luontoinventoinnin perusteella kaava-alueen eteläosaan on varattu luo-alue suojaviheralueelle, jolla ympäristö säilytetään (EV/s): *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä on osoitettu liito-oravien elinympäristö.*

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueen länsiosassa on lisäksi merkintä suojaviheralue (EV-3). *Asemakaava-alueen länsipuolelle EV-3 alueen viereen sijoittuu ekologinen yhteystarve, joka on tarkoitettu liito-oravien siirtymäreitiksi. Alueella*

voidaan käsitellä hulevesiä erillisen hulevesiselvityksen mukaan huomioiden alueen luontoarvot ja em. siirtymäreitti.

Kaava-alueen rajaukseen sisältyvien hyödyntämättömien alueiden, toisin sanoen eri EV-alueiden luontoinventointi laaditaan keväällä / kesällä 2025 kaavanmuutoksen yhteydessä. Luontoinventoijan huhtikuussa 2025 antaman alustavan suullisen raportin mukaan inventoija ei ole löytänyt liito-oravan jälkiä kaava-alueen rajauksen sisäpuolella. Lopullinen luontoinventointi valmistuu kaavan ehdotusvaiheeseen ja lisätään kaavoitusasiakirjojen liitteeksi.

Kaava-alueella on ollut aiemmin useita ojia siitä syystä, että osa kaava-alueesta on ollut alun perin peltomaata. Kaava-alueen toteuttamisen myötä osa ojista on korvattu katujen varsilla olevilla ojilla. Suojaviheralueelle on rakennettu hulevesien viivytysaltaita ja ojia hulevesien johtamiseksi.



Kuvat 3–4. Maankäytön kehitys 30 vuoden aikana.
Paikkatietoikkunan ortokuvat vuosilta 1994 ja 2024.

Noin 0,9 km kaava-alueesta kaakkoon on luonnonsuojelulain (9/2023) 64. §:n nojalla suojeltu kohde. Alue on luonnontilainen suojeltu luontotyyppi (tervaleppämetsä).

Lähin Natura 2000 -alue on osa alueesta *Södra Stadsfjärden-Söderfjärden-Öjenin* (FI0800057). Natura 2000 -alue sijaitsee noin 3,5 kilometriä kaava-alueesta luoteeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakentaminen kaava-alueella on alkanut vuonna 2018. Useilla kaava-alueen rajaukseen sisältyvillä korttelialueilla on tällä hetkellä käynnissä vilkas rakentaminen. Rakentaminen alueella koostuu teollisuus-, tuotanto- ja varastotoiminnan toimitilarakennuksista eri käyttötarkoituksiin, ja lisäksi on korjaamoja ja pienimuotoista myyntiä.

Yhdellä kaava-alueen tontilla eli korttelin 24 tontilla 1 on aloitettu Hitachi Energy Finland Oy:n tuotanto- ja teknologiakampuksen – Hitachi Energy Park – rakentaminen. Tontille rakennettava kokonaisala on noin 47 000 m², josta kerrosala on 36 493 m². Uudelle kampukselle rakennetaan huipputeknologiaa edustavat tuotanto- ja testauslinjat muuntajatuotantoon sekä modernit toimistotilat.

Kaava-alueesta itään sijaitsee Vikbyn yrityskeskuksen vanhempi osa, jota kutsutaan myös nimellä ”Vikby I”. Lähimmät asuintalot sijaitsevat aivan kaava-alueen yhteydessä länsi- ja eteläpuolella. Alueen läheisyydessä on myös maatilan talouskeskus.



Kuva 5. Rakennettu ympäristö kaava-alueella helmikuussa 2025.

3.1.4 Palvelut

Kaava-alueelta noin 2 km:n etäisyydellä on huoltoasema, jossa on kahvila. Kaava-alueelta noin 4 km:n etäisyydellä on huoltoasema, jossa on päivittäistavarakauppa, ravintola ja kahvila. Lounasravintoloita ja muuta kahvilatoimintaa on Runsorin

työpaikka-alueella ja Vaasan lentoasemalla. Muita palveluita on lähempänä seutukeskuksia, muun muassa Liisanlehdossa.

3.1.5

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee seudullisesti, mutta myös valtakunnallisesti tärkeiden valtatie 8 (Porintie) ja valtatie 3 (moottoriliikennetie) solmukohdassa.

Liikenne asemakaava-alueelle tulee Porintieltä Kyykäärmeentien liittymän kautta. Porintien varrella on sekä pohjoisen että etelän suunnassa erkanemiskaistoja, jotka johtavat kaava-alueelle. Nopeusrajoitus kyseisessä paikassa on 60 km/h. Porintien–Kyykäärmeentien liittymässä on lisäksi kevyen liikenteen väylä, joka vie etelän suuntaan bussipysäkille.

Vaasan lentoasema sijaitsee noin 2 kilometriä (linnuntietä) kaava-alueelta.



Kuva 6. Porintien–Kyykäärmeentien liittymä.

Liikenneselvitys kyseistä kaavamuutosta varten on laadittu talvella/keväällä 2025. Tarkempi kuvaus liikenneselvityksen laajuudesta ja tuloksista esitellään luvussa 5.4.6. *Vaikutukset liikenteeseen.*



Kuva 7. Porintien–Kyykäärmeentien liittymästä etelän suuntaan johtava kevyen liikenteen väylä.

3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei sijaitse seudullisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurialueella tai valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa ympäristössä. Lähin valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on Laihian- ja Tuovilanjoen kulttuurimaisema, joka sijaitsee noin 2,5 km kaava-alueesta koilliseen.

Vikbyn osayleiskaavassa kaava-alueen läheisyydessä luoteessa, pohjoisessa ja etelässä on kuusi merkittävää tai huomionarvoista rakennusta. Mustasaaren kunta, Michael Ek, on inventoinut nämä rakennukset vuonna 1997. Yhdellä rakennuksella on suojelumerkintä sr – arvokas rakennus; kulttuurihistoriallisesti ja/tai arkkitehtonisesti arvokas rakennus. Muilla rakennuksilla on merkintä s – huomionarvoinen rakennus; kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai maisemakuvan kannalta huomion arvoinen rakennus.

Vikbyn osayleiskaavassa asemakaava-alueesta pohjoiseen on osoitettu myös maisemallisesti arvokas peltoalue (MA-1). Maisemakuvan kannalta on tärkeää, että alueet säilytetään avoimina ja viljelyskäytössä.

Alueella ei tiettävästi ole muinaisjäännöksiä tai muinaismuistoja.

3.1.7 Erityistoiminta

Kaava-alueen lähiympäristössä koillisessa, etelässä ja lännessä noin 0,35–0,5 km:n säteellä on useita maatilojen talouskeskuksia. Kahdella talouskeskuksella on voimassa oleva ympäristölupa teurassioille, mutta tiloilla ei ole ollut teurassikoja vuosien 2018 ja 2019 jälkeen. Kaava-alueesta länteen olevan talouskeskuksen

toiminta on ollut niin pienimuotoista, että se ei ole ollut luvanvaraista. Kyseisellä tilalla ei ole tällä hetkellä nautaeläimiä (lypsylehmiä).

Vikbyn yrityskeskuksessa Vikby I -nimisellä alueella valtatie 8 itäpuolella on polttoaineen myyntiä huoltoasemien korttelialueella (LH-1).

3.1.8 Tekniset palvelut

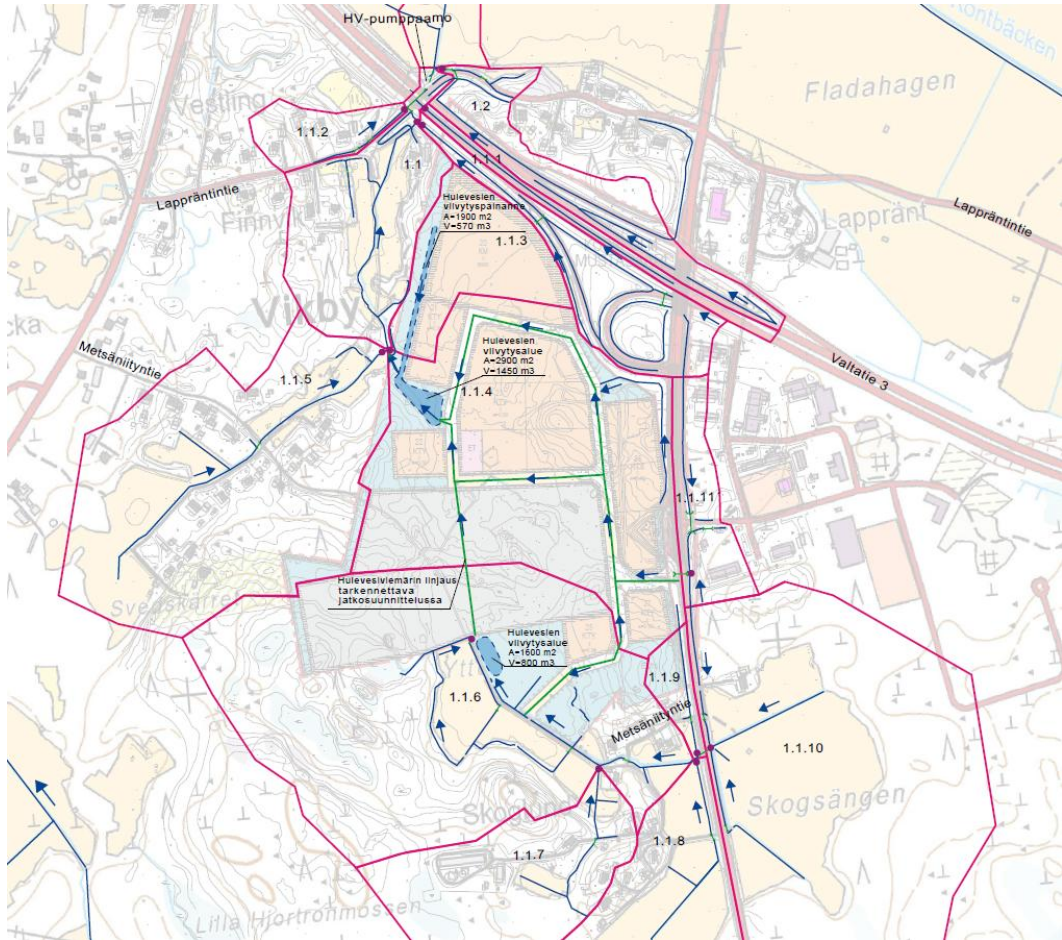
Yhdyskuntarakentamisen lautakunta on 10.10.2018 § 176 vahvistanut Mustasaaren vesijohto- ja viemäriverkon toiminta-alueet. Kyseinen alue sijaitsee vesijohtoverkon toiminta-alueella ja viemäriverkon toiminta-alueella. Sekä vesijohto- että viemäriverkko on rakennettu alueen kaikille tonteille. Pumpaamo on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueella (ET). Alueen vesi tulee tukkuvesiyhtiö Poronkankaan Vesi Oy:ltä Laihialta.

Kunnallistekniikka on toteutettu alueelle kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe, johon sisältyi kaava-alueen tuloväylän rakentaminen ja Porintien (valtatie 8) kanavoinnit, valmistuivat vuonna 2016. Alueen muu kunnallistekniikka on rakennettu vuosina 2020–2021; kadut, katuvalaistus, vesi- ja viemärijohdot sekä hulevesien viivytysaltaat. Kaava-alueelle on rakennettu myös kaksi vesipostia.

3.1.9 Hulevedet

Laaja hulevesiselvitys tehtiin vuonna 2014 Vikby II -alueen alkuperäisen asemakaavan laatimisen yhteydessä. Hulevesiselvityksessä on tehty kaava-alueen hydrologinen tarkastelu ja arvioitu, mitä maankäytön muutokset aiheuttavat valuma-alueille ja virtausreiteille sekä millaiset muutokset ovat hulevesien määrissä ja laadussa.

Hulevesiselvityksessä on muun muassa kiinnitetty huomiota hulevesien hallinnan periaatteisiin, hulevesien muodostumisen vähentämiseen, hulevesien johtamiseen tonteilla ja katualueilla ja hulevesien viivytykseen ja imeytykseen ja varastointiin. Lisäksi huomiota on kiinnitetty rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan ja poikkeuksellisten sateiden aiheuttamien hulevesien virtausreitteihin ja johtamiseen. Alueella on tehty mitoitustarkasteluja, ja viivytystä koskevat vaatimukset on arvioitu uusien katto- ja asfalttipintojen määrän perusteella asemakaavassa osoitetun maankäytön mukaisesti. Lisäksi on annettu ehdotuksia hulevesimääräyksiksi ja ohjeita jatkosuunnittelua varten.



Kuva 8. Ote hulevesien hallintasuunnitelmasta vuodelta 2015.

Kaava-alue sijaitsee Laihianjoen alaosa valuma-alueella. Kaava-alueelta hulevesi valuu pohjoiseen Kontbäckeniin ja edelleen Laihianjokeen ja lopulta Eteläiselle kaupunginselälle. Valtatien 3 alikulun yhteydessä on hulevesipumppaamo. Kaava-alueelta johtava oja on perattu syksyllä/talvella 2024 Kontbäckeniin asti, se on noin 1,0 kilometrin matka. Perkauksessa ojan pohjalle laskeutunut kiintoaines on poistettu ja ylimääräinen ojaa tukkiva kasvillisuus on raivattu pois.

Kunnallistekniikan toteuttaminen alueelle aloitettiin vuonna 2016 ja valmistui vuonna 2021. Tämän yhteydessä alueelle on rakennettu hulevesien hallintajärjestelmä. Vuosina 2020–2021 kunta on rakentanut suojaviheralueille kaksi hulevesien viivytysallasta. Avoimet ojat, ja osaksi myös hulevesiputket, johtavat hulevedet viivytysaltaisiin ja edelleen luoteeseen pitkin niskaojaa, joka johtaa pois alueelta.

Kun tonttien rakentaminen on toteutettu, toimijat ovat rakennuslupahakemuksen yhteydessä jättäneet alueen hulevesien hallintaa koskevat tonttikohtaiset suunnitelmansa. Hulevesien hallintaa varten tonteille on rakennettu erillisiä hulevesialtaita ja hulevesikasetteja sekä hulevesiputkia, jotka johtavat huleveden edelleen suojaviheralueilla oleviin hulevesialtaisiin.



Kuva 9. Hulevesiallas, joka on rakennettu vuonna 2021 suojaviheralueelle (EV-3) korttelialueiden 20 ja 21 väliin.

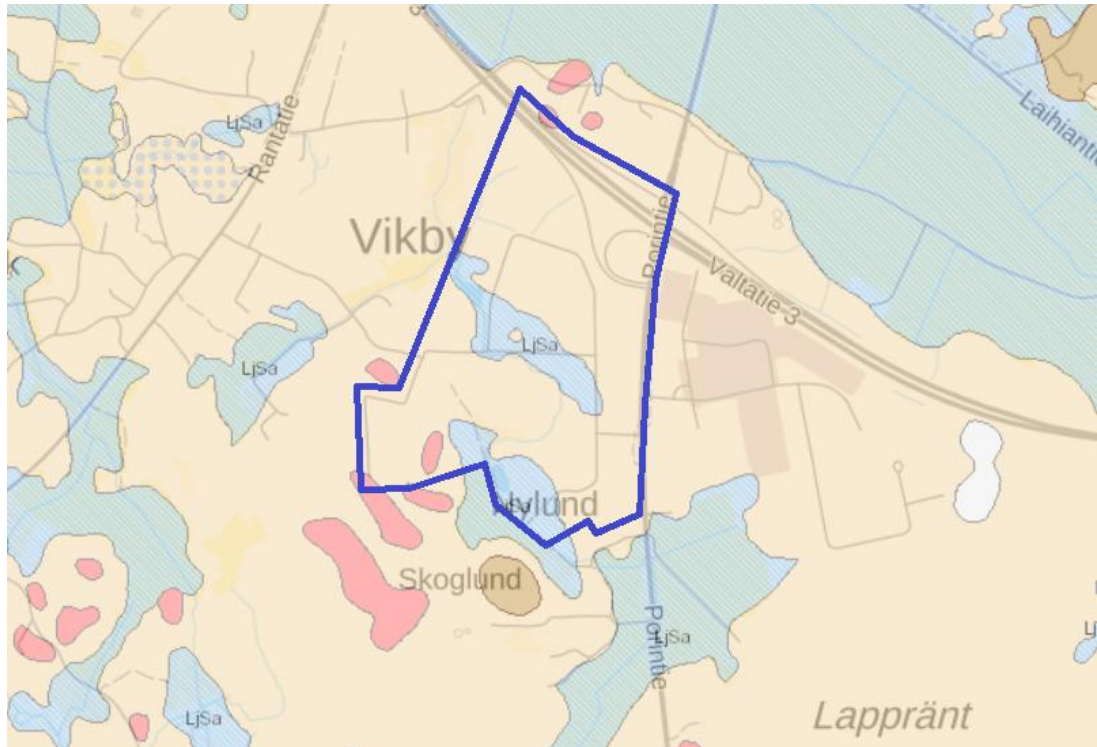


Kuva 10. Ote Tulvakeskuksen karttapalvelusta – yleispiirteinen hulevesitulvakartta 2024. Kartta havainnollistaa vesisyyden, kun tunnin aikana sataa 52 mm.

3.1.10 Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi sora- ja hiekkamoreenia (Sr ja Mr). Muilta osin maaperä on liejusavea (LjSa) ja avokalliota (ka).

Kallioperä koostuu kiillegneissistä ja suonigneissistä.

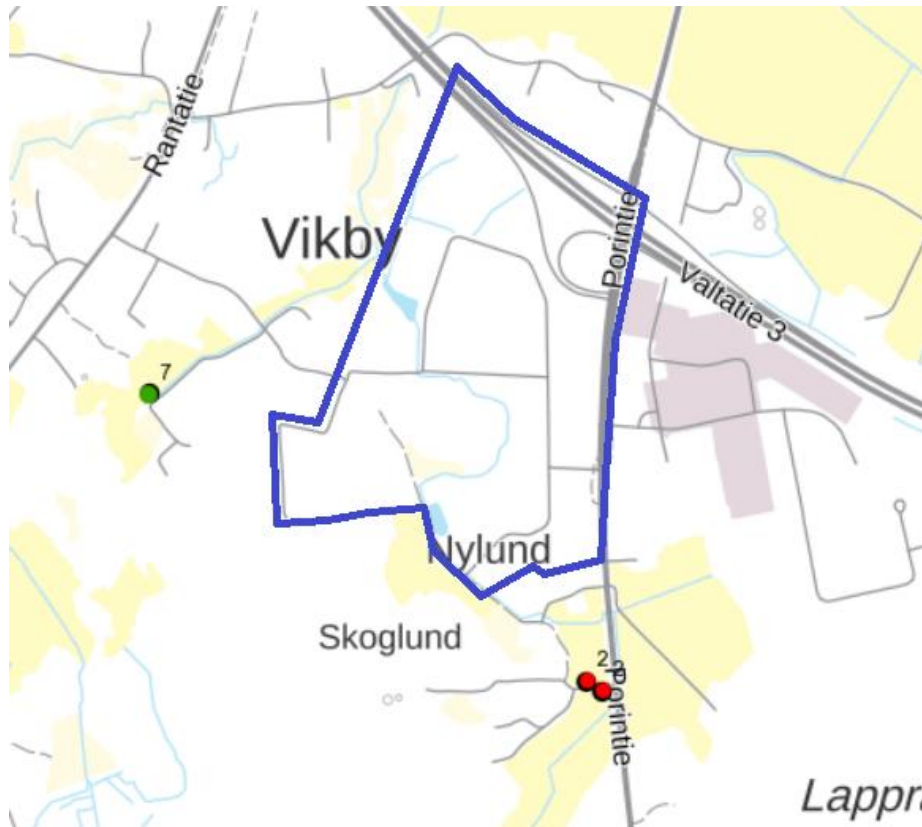


Kuva 11. Ote Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartasta.

3.1.11 Happamat sulfaattimaat

Happamia sulfaattimaita esiintyy Suomen etelä- ja länsirannikolla ja erityisesti Kristiinankaupungin ja Oulun välisellä alueella. Happamilla sulfaattimailla tarkoitetaan maaperässä esiintyviä rikkipitoisia kerrostumia, joista hapettumisen myötä vapautuu metalleja maaperään ja vesistöihin. Happamat sulfaattimaat sisältävät savea, silttiä tai hietaa ja ovat usein myös liejuisia. Hapettomassa tilassa pohjavesitason alapuolella sulfidikerrostuma ei aiheuta vahinkoa ympäristölle, ja siksi näitä kerrostumia käytetään nimitystä potentiaaliset happamat sulfaattimaat. Maankohoamisen ja maankäytössä tapahtuvien muutosten (kaivutyöt, alueiden kuivatus jne.) takia pohjaveden pinta laskee, ja kyseiset kerrokset altistuvat hapelle ja siten happamoitumiselle, mikä tekee niistä happamia sulfaattimaita. Sulfiitin hapettuessa maaperään muodostuu syövyttävää rikkihappoa, joka puolestaan happamoittaa valumavesiä, irrottaa maaperässä olevia metalleja, jotka ovat vesistöihin päästessään myrkyllisiä vesiorganismeille ja luovat haitallisen korroosioilmiön teräs- ja betonirakenteissa.

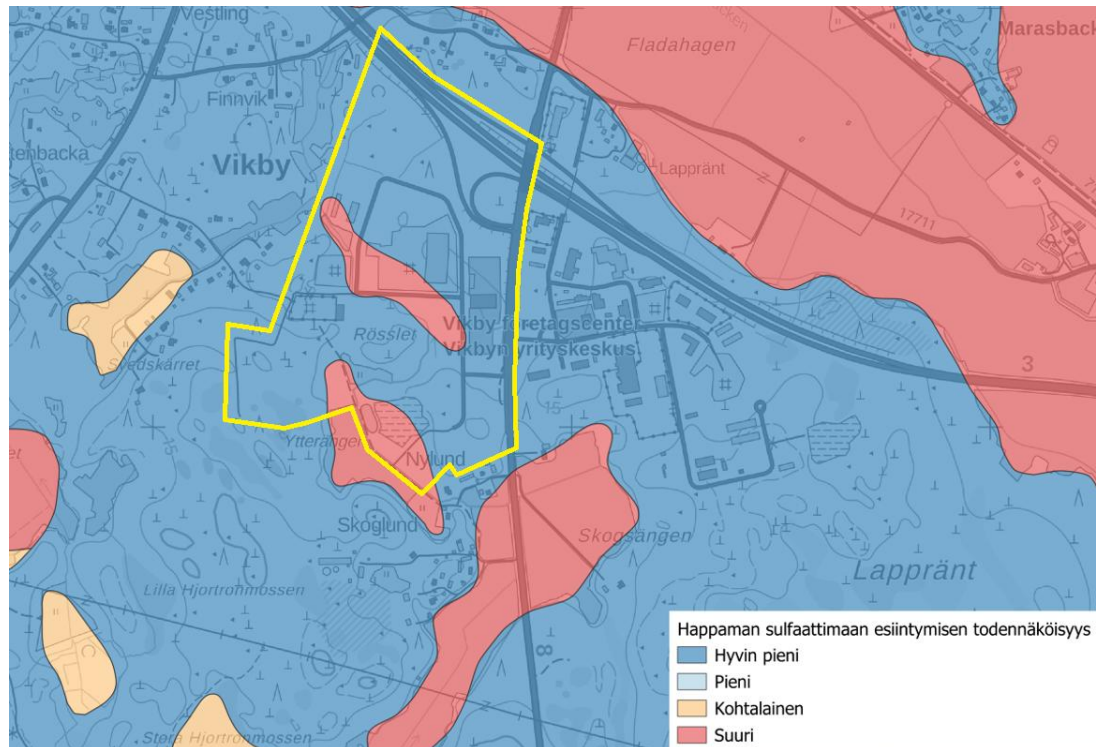
Geologian tutkimuskeskuksen happamien sulfaattimaiden karttapalvelussa on kolme happamien sulfaattimaiden esiintymien kartoituspistettä noin 0,2–0,3 km:n etäisyydellä kaava-alueesta. Kartoitustuloksista ilmenee, että happamia sulfaattimaita esiintyy kaikissa kahdessa kartoituspisteessä (punaiset pisteet) ja että happamia sulfaattimaita on havaittu 1,0–1,5 m syvyydessä maanpinnasta. Kolmannessa kartoituspisteessä (vihreä piste) sulfaattimaita ei ole havaittu.



Kuva 12. Ote Geologian tutkimuskeskuksen karttapalvelusta; happamien sulfaattimaiden kolme kartoituspistettä kaava-alueen läheisyydessä ilmenevät otteesta.

Geologian tutkimuskeskus on luonut ennakkotulkintakartan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä eri alueilla. Kartan perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri rajatuissa osissa kyseistä aluetta.

Maaperän happamoitumisen vaikutusten torjunnassa olennaista on olla tietoinen potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymisestä. Kun happamien sulfaattimaiden aiheuttamat riskit otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa, todennäköisyys kohteeseen sopivien ratkaisujen löytämiseksi on suurempi, ja siten vältetään odottamattomat ja kalliit yllätykset.



Kuva 13. Ote Geologian tutkimuskeskuksen ennakkotulkintakartasta happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä.

Kaivettuja happamia sulfaattimaita ei sellaisenaan luokitella pilaantuneiksi maa-aineksiksi tai jätteeksi, vaan ne ovat rinnastettavissa mihin tahansa kaivettavaan maa-ainekseen ja niiden hyötykäyttö tapahtuu lähtökohtaisesti samoja kriteerejä noudattaen. Kuitenkin happamien sulfaattimaiden hapontuottokyvyn vuoksi niiden käsittelystä, välivarastoinnista tai loppusijoittamisesta voi aiheuttaa ylimääräistä kuormitusta ympäristöön tai vesistöön, jolloin niiden käsittely voi vaatia ympäristöluvan.

Nykylainsäädäntö ei ota selkeästi kantaa happamien sulfaattimaiden huomioimiseen rakentamishankkeissa. Jokaista toiminnan harjoittajaa ohjaa kuitenkin ympäristönsuojelulain velvoite olla selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista, ympäristöriskeistä ja niiden hallinnasta sekä haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista (ympäristönsuojelulain 6. §, selvilläolovelvollisuus). Selvilläolovelvollisuuden lisäksi määrätään velvollisuudesta ehkäistä ja rajoittaa ympäristön pilaantumista (7. §). Mikäli toiminnasta voi aiheutua vaikutuksia, luvanvaraisuus tulee harkittavaksi.

Massojen käsittelyllä tarkoitetaan happamien sulfaattimaiden yhteydessä massojen neutralointia, joka tehdään kaupallisilla kalkkituotteilla. Kalkituksen tarkoituksena on muuttaa aineksen kemiallisia ominaisuuksia siten, että sillä vähennetään materiaalin ympäristölle ja terveydelle aiheutuvia haittoja tai vaaroja. Mikäli neutralointiin käytetään jätteeksi luokiteltuja materiaaleja kuten lentotuhkaa, on ympäristölupakäsittely toistaiseksi vielä tarpeen.

Kaivettujen happamien sulfaattimaiden loppusijoittamisen vaihtoehtoja ovat hyödyntäminen täyttömateriaalina maisema- ja meluvallirakenteissa tai peltomassana sekä loppusijoittaminen maankaatopaikalle. Turvallinen sijoittaminen edellyttää joko neutralointia tai suojarakenteita sekä usein tarkkailua ja tarkoituksenmukaisuutta osoittavaa suunnittelua. Näin ollen happamien sulfaattimaiden hyödyntäminen maisema- ja meluvallirakenteissa edellyttää ympäristölupaa. Sijoittaminen maankaatopaikalle toteutetaan maankaatopaikan ympäristöluvan ehtojen mukaisesti.

3.1.12 Pohjavesi

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella tai pohjavesialueen välittömässä läheisyydessä. Lähin pohjavesialue on Rismarken (1049906, 2-luokka), joka on noin 2,7 kilometriä kaava-alueesta kaakkoon.

3.1.13 Maanomistussuhteet

Kaava-alueen omistavat Mustasaaren kunta, Hitachi Energy Finland Oy, Scania Real Estate Finland Oy ja Suomen valtio (yleiset tiealueet).

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.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on laadittu ja se on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2024. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Maakuntakaavassa on seuraavat aluevaraukset kyseisellä asemakaava-alueella tai sen yhteydessä:

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Vaasan kaupunki lähitaajamineen ja kaupungin läheiset maaseutualueet. Rajaukseen sisältyvät myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat.

Suunnittelumääräys: Vaasaa tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden.

Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen.

Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena tutkimuksen ja koulutuksen sekä innovaatio- ja yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin.

Suunnittelusuositus: Maankäytön suunnittelu ja alueen kehittäminen tulee tehdä kuntarajoja ylittävänä yhteistyönä.

Vaasa—Seinäjoki kehittämisvyöhyke

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan ja Seinäjoen kaupunkiseutujen työssäkäyntialueisiin perustuva vyöhyke.

Suunnittelumääräys: Vyöhykettä tulee kehittää siten, että vyöhykkeellä edistetään pendelöintiä. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota toimivien matka- ja kuljetusketjujen ja niiden solmukohtien sekä joukkoliikenteen että kävelyn ja pyöräilyn kehittämiseen. Merenkurkun laivaliikenne sekä lento- ja junayhteydet tulee turvata. Vaasan sataman, Vaasan lentoaseman ja Vaasan matkakeskuksen sekä Isonkyrön, Tervajoen ja Laihian liityntäasemien liityntäliikennettä ja

saavutettavuutta tulee kehittää.

Teollisuus- ja varastoalue (T)

Merkinnän kuvaus: Aluevarausmerkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastoalueita. Uudet tai pienialaiset teollisuus- ja varastoalueet osoitetaan kohdemerkinnällä.

Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon kaupunki- ja taajamakuva ja osoittaa asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi tarkemmassa suunnittelussa osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisulla. Jos alueella varastoidaan tai valmistetaan polttoaineita tai muita vaarallisia aineita, tulee alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa ottaa huomioon varastoinnista ja valmistelusta aiheutuvat ympäristöriskit. Alueelle ei tule osoittaa uutta asumista.

Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö (kmt3)

Merkinnän kuvaus: Kohdemerkinnällä osoitetaan paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä Kruunupyyssä, Mustasaaren Vikbyssä sekä Kristiinankaupungin Lålbyssä ja Åsändanissa.

Suunnittelumääräys: Alueelle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, jossa on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa eli moottoriajoneuvojen kauppaa, rauta- ja rakennustarvikekauppaa sekä maatalous- ja puutarha-alan kauppaa. Yksikön tai keskittymän kokonaiskerrosala saa olla enimmillään 6 000 k-m². Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kaupallisen toiminnan ja liikennejärjestelyjen yhteensovittamiseen sekä maisemakuvaan.

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Vaasan ja Kokkola-Pietarsaaren lentoasemien lentoturvallisuuden edellyttämien estevapaat vyöhykkeet.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeellä rakennusten, rakenteiden ja laitteiden sekä kasvavan puuston ja muun kasvillisuuden suurin sallittu korkeus vaihtelee sijainnista riippuen. Alueelle suunniteltavien ja toteutettavien rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida ilmailulain 158 §:n vaatimukset. Vyöhykkeelle sijoitettavista tavanomaista ja/tai esterajoituspintaa korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava Liikenne- ja viestintäviraston kanssa.

Moottoritie (valtatie 3)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan moottoriteitä. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Nykyinen eritasoliittymä tai parannettava eritasoliittymä liikennejärjestelyineen (valtatie 8–valtatie 3, Vikby)

Merkinnän kuvaus: Kohdemerkinnällä osoitetaan olemassa olevat ja parannettavat eritasoliittymät liikennejärjestelyineen. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: Parannettavan eritasoliittymän suunnittelu ja toteutus tulee tehdä samanaikaisesti muun maankäytön suunnittelun ja sen toteutuksen kanssa. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida tarvittavat liikennejärjestelyt ja varata niille riittävät alueet.

Uusi tai parannettava tielinja liittymäjärjestelyineen (valtatie 3, Helsingby–Laihia)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan uudet tai parannettavat tielinjaukset liittymäjärjestelyineen. Uutena tielinjana osoitetaan Närpiön Skarpängsvägen. Muut osoitetut tielinjat ovat parannettavia tielinjoja. Tieosuuksia, joilla on ohituskaisatarve, osoitetaan valtatiellä 8, Vaasan pohjoispuolella sekä valtatiellä 18. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: Uuden tai parannettavan tielinjan ja erityisesti ohituskaisaosaosuuksien suunnittelu ja toteutus tulee tehdä samanaikaisesti muun maankäytön suunnittelun ja sen toteutuksen kanssa. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida tarvittavat liikenneyhteydet (mm. liittymä- ja rinnakkaistiejärjestelyt, ali- ja ylikulut, ekologiset käytävät) sekä varata niille riittävät alueet. Tielinjan suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon vaikutukset ympäröivään maankäyttöön sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin.

Ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (moottoritie)

(valtatie 3, Helsingby–Laihia)

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.

Yhdystie (tiennumero 7148)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan merkittävimmät yhdystiet (keskimäärin vähintään 350 ajoneuvoa vuorokaudessa). Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (valtatie) (Vikby–Martoinen–Kuni)

Merkinnän kuvaus: 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.

Suunnittelumääräys: Tielinjauksen varrelle suunniteltu maankäyttö ja toimenpiteet eivät saa vaarantaa tien toteutusta. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.

Valtatie tai kantatie (valtatie 8)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinällä osoitetaan valta- tai kantateitä. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Tieliikenteen yhteystarve (Vaasan satamatie)

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan tieliikenteen yhteystarpeita. Tielinjausten tarkat sijainnit määräytyvät tarkemmassa suunnittelussa.

Suunnittelumääräys: Jatkosuunnittelussa tulee huomioida tulvasuojelutoimenpiteet, kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus (Rantatie, eteläosa)

Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinällä osoitetaan Liikenneviraston kulttuuriarvokohteiksi nimeämiä museoteitä sekä muita kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita tielinjauksia. Nämä ovat Rantatie ja Kyrönkankaan tie sekä Kolpin ja Ähtävän välisen tien vanha linjaus.

Suunnittelumääräys: Maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida tielinjauksen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Mahdollisuudet käyttää historiallista reittiä matkailun ja virkistysen edistämiseen tulee huomioida.

Tietoliikenneyhteys (Kristiinankaupunki–Närpiö–Maalahti–Mustasaari, valtatie 8)

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan erittäin suuren kapasiteetin laajakaistaverkko, joka yhdistää maakunnan kunnat ja paikkakunnat ja joka liitetään valtakunnallisiin ja kansainvälisiin solmupisteisiin.

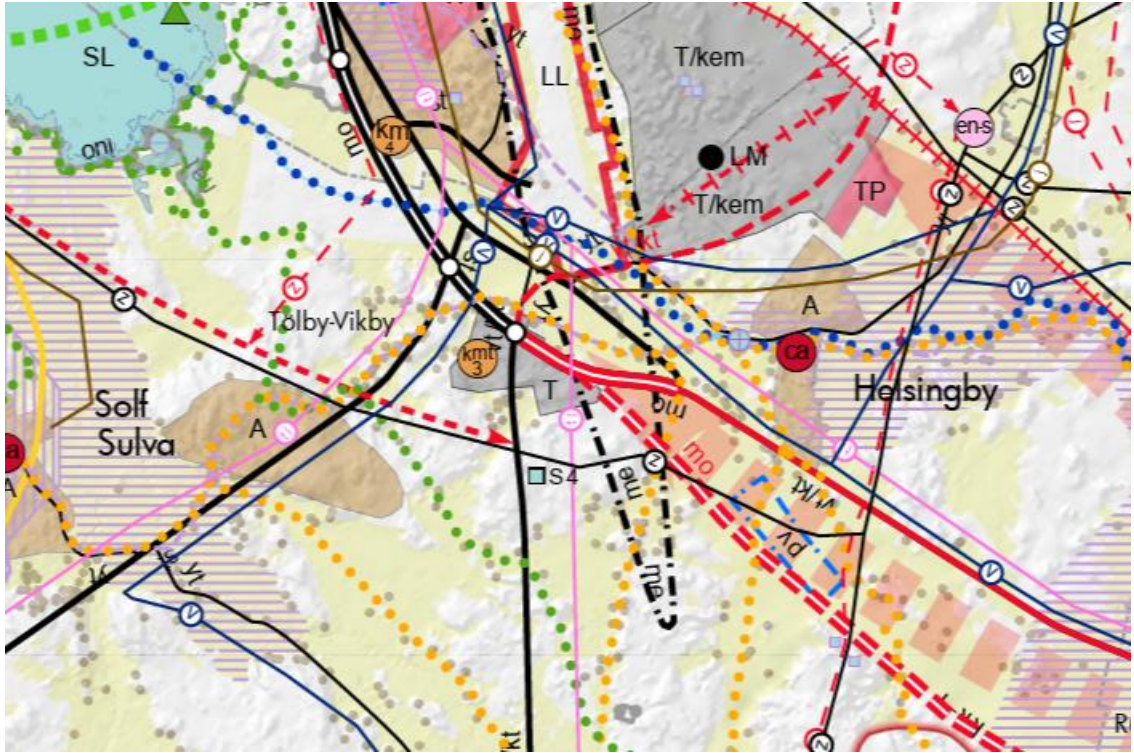
Päävesijohto (Sulva–Ristinummi)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinällä osoitetaan päävesijohtoja.

Voimansiirtojohto (Sundom–Helsingby)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinällä osoitetaan 110 kV:n tai 400 kV:n

voimansiirtojohdot. Johtoalueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Kuva 14. Ote maakuntakaavasta 2040.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko Pohjanmaan maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan energiahuolto ja kiviaineshuolto pitää ensisijaisesti päivittää.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 16.12.2024. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Vaasan hallinto-oikeuteen. Hyväksymiskäsittelyn muotovirheen takia Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto käsittelee uudestaan Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 kokouksessaan 7.4.2025.

Ehdotuksessa maakuntakaavaksi 2050 kyseisellä asemakaava-alueella tai sen yhteydessä on seuraavat aluevaraukset:

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Vaasan kaupunki lähitaajamineen ja kaupungin läheiset

maaseutualueet. Rajaukseen sisältyvät myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat.

Suunnittelumääräys: Vaasaa tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen.

Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena tutkimuksen ja koulutuksen sekä innovaatio- ja yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin.

Vaasa—Seinäjoki kehittämisvyöhyke

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan ja Seinäjoen kaupunkiseutujen työssäkäyntialueisiin perustuva vyöhyke. Suunnittelumääräys: Vyöhykettä tulee kehittää kestävää pendelöintiä edistään. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota toimivien matka- ja kuljetusketjujen ja niiden solmukohtien sekä joukkoliikenteen että kävelyn ja pyöräilyn kehittämiseen. Merenkurkun laivaliikenne sekä lento- ja junayhteydet tulee turvata. Vaasan sataman, Vaasan lentoaseman ja Vaasan matkakeskuksen sekä Laihian liityntäaseman liityntäliikennettä ja saavutettavuutta tulee kehittää.

Teollisuus- ja varastoalue (T)

Merkinnän kuvaus: Aluevarausmerkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastoalueita. Uudet tai pienialaiset teollisuus- ja varastoalueet osoitetaan kohdemerkinnällä.

Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon kaupunki- ja taajamakuva ja osoittaa asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisuilla. Jos alueella varastoidaan tai valmistetaan polttoaineita tai muita vaarallisia aineita,

tulee alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa ottaa huomioon varastoinnista ja valmistelusta aiheutuvat ympäristöriskit. Alueelle ei tule osoittaa uutta asumista.

Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö (kmt3)

Merkinnän kuvaus: Kohdemerkinnällä osoitetaan paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä Kruunupyyssä, Mustasaaren Vikbyssä sekä Kristiinankaupungin Lålbyssä ja Åsändanissa. Suunnittelumääräys: Alueelle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, jossa on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa eli moottoriajoneuvojen kauppaa, rauta- ja rakennustarvikekauppaa sekä maatalous- ja puutarha-alan kauppaa. Yksikön tai keskittymän kokonaiskerrosala saa olla enimmillään 6 000 k-m². Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kaupallisen toiminnan ja liikennejärjestelyjen yhteensovittamiseen sekä maisemakuvaan.

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Vaasan ja Kokkola-Pietarsaaren lentoasemien lentoturvallisuuden edellyttämien estevapaat vyöhykkeet.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeellä rakennusten, rakenteiden ja laitteiden sekä kasvavan puuston ja muun kasvillisuuden suurin sallittu korkeus vaihtelee sijainnista riippuen. Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida ilmailulain 158 §:n vaatimukset.

Moottoritie (valtatie 3)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan moottoriteitä. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Nykyinen eritasoliittymä tai parannettava eritasoliittymä liikennejärjestelyineen (Valtatie 8–valtatie 3, Vikby)

Merkinnän kuvaus: Kohdemerkinnällä osoitetaan olemassa olevat ja parannettavat eritasoliittymät liikennejärjestelyineen. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräys: Parannettavan eritasoliittymän suunnittelu ja toteutus tulee tehdä samanaikaisesti muun alueidenkäytön suunnittelun ja sen toteutuksen kanssa. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida tarvittavat liikennejärjestelyt ja varata niille riittävät alueet.

Uusi tai parannettava tielinja liittymäjärjestelyineen (valtatie 3, Helsingby–Laihia)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan uudet tai parannettavat tielinjaukset liittymäjärjestelyineen. Uutena tielinjana osoitetaan Närpiön Skarpängsvägen ja Pietarsaaren Fäbodanintie. Muut osoitetut tielinjat ovat parannettavia tielinjoja. Tieosuuksia, joilla on ohituskaistatarve, osoitetaan valtatielle 8, Vaasan pohjoispuolella sekä valtatielle 18. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräys: Uuden tai parannettavan tielinjan, erityisesti

ohituskaistaosuuksien suunnittelu ja toteutus tulee tehdä samanaikaisesti muun alueidenkäytön suunnittelun ja sen toteutuksen kanssa. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida tarvittavat liikenneyhteydet (mm. liittymä- ja rinnakkaistiejärjestelyt, ali- ja ylikulut, ekologiset käytävät) sekä varata niille riittävät alueet. Tielinjan suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon vaikutukset ympäröivään alueidenkäyttöön sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.

Ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (valtatie 3, Helsingby-Laihia)

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan ohjeelliset tielinjaukset Vaasan satamatie, Ina-Kaustinen (kantatie 63), Grönvik-Alskat (Grönvikin ohikulkutie), Alskatintie-Sepänkylä, Martoinen-Stormossen, Helsingby-Vassor (valtatie 8), Helsingby-Laihia (valtatie 3), Öjen-Maalathi (Sundomin ohikulkutie) sekä Närpiö-Kaskinen (seututie 676). Näille tieosuuksille on tehty selvitys, yleissuunnitelma tai alustava tiesuunnitelma. Tielinjausten tarkat sijainnit määräytyvät tarkemmassa suunnittelussa.

Suunnittelumääräys: Tielinjauksen varrelle suunniteltava alueidenkäyttö ja toimenpiteet eivät saa vaarantaa tien toteutusta. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.

Kaksiajoratainen tie (yhdystie 7148)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan kaksiajorataisia teitä. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (Vikby-Marainen-Kuni)

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan ohjeelliset tielinjaukset Vaasan satamatie, Ina-Kaustinen (kantatie 63), Grönvik-Alskat (Grönvikin ohikulkutie), Alskatintie-Sepänkylä, Martoinen-Stormossen, Helsingby-Vassor (valtatie 8), Helsingby-Laihia (valtatie 3), Öjen-Maalathi (Sundomin ohikulkutie) sekä Närpiö-Kaskinen (seututie 676). Näille tieosuuksille on tehty selvitys, yleissuunnitelma tai alustava tiesuunnitelma. Tielinjausten tarkat sijainnit määräytyvät tarkemmassa suunnittelussa.

Suunnittelumääräys: Tielinjauksen varrelle suunniteltava alueidenkäyttö ja toimenpiteet eivät saa vaarantaa tien toteutusta. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.

Kaksiajoratainen tie (valtatie 8)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan kaksiajorataisia teitä. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Uusi eritasoliittymä liikennejärjestelyineen (Vikby)

Merkinnän kuvaus: Kohdemerkinnällä osoitetaan uudet eritasoliittymät liikennejärjestelyineen. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: Eritasoliittymän suunnittelu ja toteutus tulee tehdä samanaikaisesti muun alueidenkäytön suunnittelun ja sen toteutuksen kanssa. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida tarvittavat liikennejärjestelyt ja varata niille riittävät alueet. Kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot tulee huomioida. Merkittävässä määrin uuden eritasoliittymän käyttöön tukeutuvan kaavoitetun asuin- tai palvelualueen toteutusta ei saa aloittaa ennen kuin eritasoliittymä on rakentunut tai sille on olemassa rahoituspäätös.

Ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (Vaasan satamatie)

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan ohjeelliset tielinjaukset Vaasan satamatie, Ina-Kaustinen (kantatie 63), Grönvik-Alskat (Grönvikin ohikulkutie), Alskatintie-Sepänkylä, Martoinen-Stormossen, Helsingby-Vassor (valtatie 8), Helsingby-Laihia (valtatie 3), Öjen-Maalahti (Sundomin ohikulkutie) sekä Närpiö-Kaskinen (seututie 676). Näille tieosuuksille on tehty selvitys, yleissuunnitelma tai alustava tiesuunnitelma. Tielinjausten tarkat sijainnit määräytyvät tarkemmassa suunnittelussa.

Suunnittelumääräys: Tielinjauksen varrelle suunniteltava alueidenkäyttö ja toimenpiteet eivät saa vaarantaa tien toteutusta. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus (Rantatie, eteläosa)

Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Väyläviraston kulttuuriarvokohteiksi nimeämät museotiet sekä muut kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat tielinjaukset. Nämä ovat Rantatie ja Kyrönkankaan tie sekä Kolpin ja Ähtävän välisen tien vanha linjaus.

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida tielinjauksen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Mahdollisuudet käyttää historiallista reittiä matkailun ja virkistystyksen edistämiseen tulee huomioida.

Tietoliikenneyhteys (Kristiinankaupunki-Närpiö-Maalahti-Mustasaari, valtatie 8)

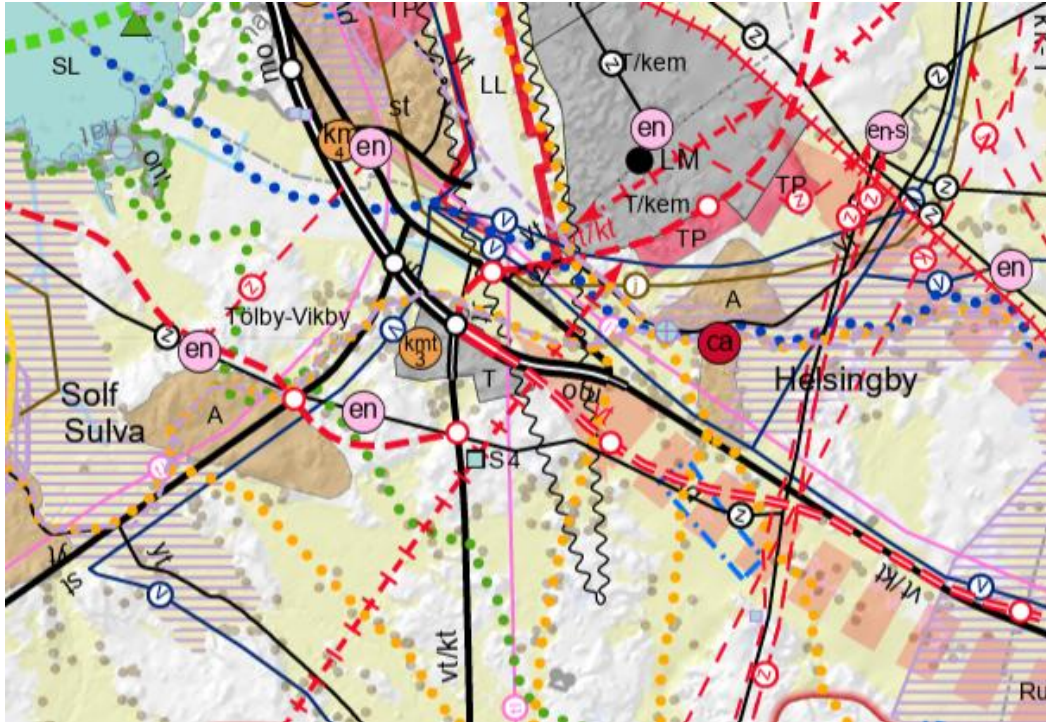
Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan erittäin suuren kapasiteetin tietoliikenneverkko, joka yhdistää maakunnan kunnat ja paikkakunnat ja joka liitetään valtakunnallisiin ja kansainvälisiin solmupisteisiin.

Päävesijohto (Sulva-Ristinummi)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan päävesijohtoja.

Voimansiirtojohto (Vaskiluoto-Tuovila 3)

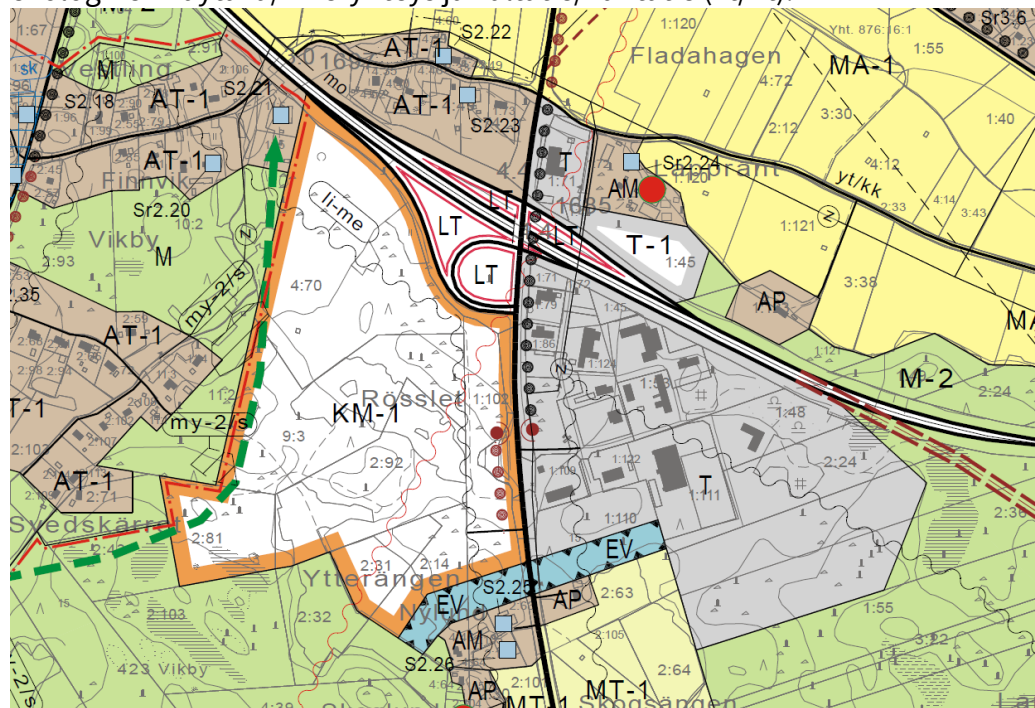
Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan 110 kV:n tai 400 kV:n voimansiirtojohdot. Johtoalueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Kuva 15. Ote ehdotuksesta Pohjanmaan maakuntakaavaksi 2050.

Yleiskaava

Tölbyn-Vikbyn osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 30.3.2015 § 20. Osayleiskaavassa kyseisellä asemakaava-alueella on seuraavat aluemerkinnyt: Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö (KM-1), yleisen tien alue (LT), suojaviheralue (EV), liikennemelualue (li-me), liikennemelualue (li-me), lentomelualue (le-me), uusi kevyen liikenteen reitti, uusi kevyen liikenteen alikulku, ekologinen käytävä/viheryhteys ja valtatie/kantatie (vt/kt).

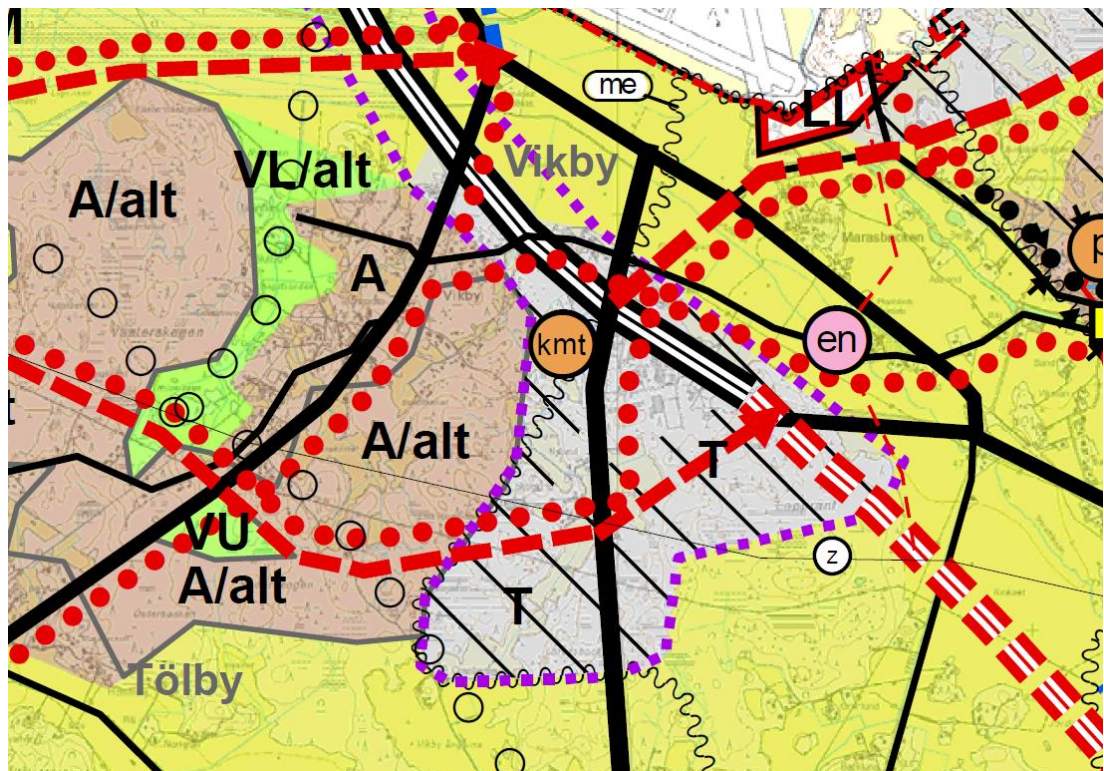


Kuva 16. Ote Tölbyn-Vikbyn osayleiskaavasta.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalla on strateginen yleiskaava, jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteiden ja maankäytön yleisiä periaatteita, jotka kunnanvaltuusto hyväksyi 10.6.2013 § 85. Strategisessa yleiskaavassa on kyseistä kaava-aluetta koskevat aluevaraukset:

Teollisuus- ja varastoalue (T), paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö (kmt), Vaasa-Vikby laatukäytävä, muuttuvan maankäytön alue, moottoritie, valtatie/kantatie, ohjeellinen/vaihtoehtoinen tielinjaus (Vikby–Martoinen maantieyhteys), lentomelualue (me).

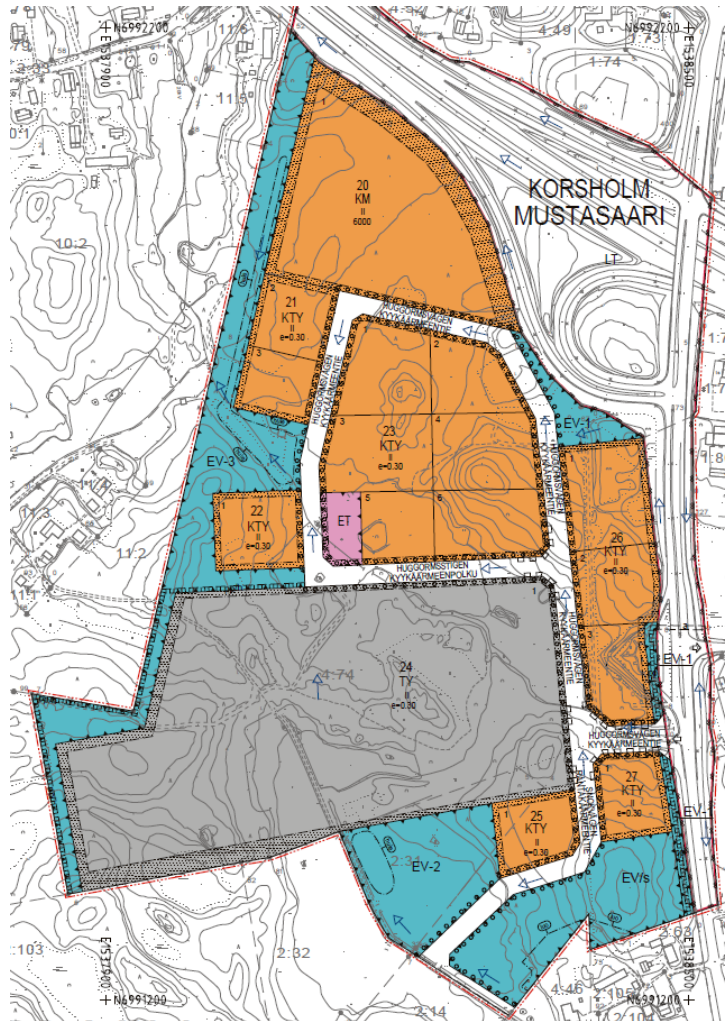


Kuva 17. Ote Mustasaaren strategisesta yleiskaavasta.

Asemakaava

Voimassa oleva Vikby II -alueen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.6.2015 § 49. Asemakaavassa kyseiselle alueelle on seuraavat aluemerkinnot: liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), toimitilarakennusten korttelialue (KTY), ympäristöhaiiriötä aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TY), yleisen tien alue (LT), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tai laitosten alue (ET), suojaviheralue (EV-1), suojaviheralue, jolle voidaan osoittaa ylijäämämassoja (EV-2), suojaviheralue (EV-3), suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään (EV/s).

Osa asemakaava-alueesta sisältyy asemakaavan muutokseen Vikbyn yritysalueen kortteleissa 4, 7 ja 12, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.9.2018 § 63. Asemakaavassa kyseisellä alueella on seuraavat aluevaraukset: yleisen tien alue (LT) ja kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys (a).



Kuva 18. Voimassa oleva Vikby II -alueen asemakaava.



Kuva 19. Yleistä tiealuetta (LT) koskeva voimassa oleva asemakaava.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys sai lain voiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksen 10.6.2013 § 91 nojalla. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu uuden, 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain takia.

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 mittakaavassa 1:2 000. Pohjakarttaa on täydennetty talvella 2025. Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm on hyväksynyt täydennetyn pohjakartan 26.1.2025.

Luontoinventointi

Alueen voimassa olevan asemakaavan pohjaksi alueella on laadittu luontoinventointi keväällä/kesällä 2014. Voimassa olevassa asemakaavassa on luontoinventoinnin perusteella tehtyjä aluevarauksia.

Ajankohtaista kaavamuutosta varten toteutetaan hyödyntämättömien alueiden (EV-alueet) inventointi keväällä / kesällä 2025. Luontoinventointi lisätään kaava-asiakirjoihin kaavan ehdotusvaiheessa.

Liikenneselvitys asemakaavan muutosta varten

Ramboll on laatinut liikenneselvityksen ajankohtaista asemakaavan muutosta varten talvella / keväällä 2025.

Liikenneselvityksen tavoitteena on ollut, että muuttuneen maankäytön perusteella lasketaan tulevien liikennemäärien ennusteita verrattuna voimassa olevan asemakaavan mukaiseen maankäyttöön perustuviin liikenne-ennusteisiin. Millainen vaikutus on Porintien liittymäjärjestelyihin, kun alue on täysin rakennettu, toisin sanoen, mikä on liittymän välityskyky? Mikä on kevyen liikenteen alikulun tilantarve valtatie 8 varrella? Onko mahdollista muodostaa suora yhteys korttelin 20 tontin 1 ja korttelin 24 tontin 1 välille ilman että kunnan katuverkkoa käytetään?

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Syksyn 2024 aikana Hitachi Energy Finland Oy on jättänyt hakemuksen yritystontin varaamisesta Vikby II -yrityskeskuksesta. Kyseisen tontin eli korttelin 20 tontin 1 korttelialuevarauksena on liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Hitachi Energy Finland Oy on suunnitellut toteuttavansa tontille toimisto-, tuotanto- ja teollisuuskeskuksen. Rakentaminen korttelin 20 tontilla 1 tukee Hitachin toimintaa alueella korttelin 24 tontilla 1.

Hitachi Energy Finland Oy:n suunnitellun toiminnan mahdollistaminen tontilla edellyttää alueen korttelialuevarauksen muuttamista. Lisäksi täytyy tutkia mahdollisuuksia tontin rakennusoikeuden lisäämiseksi. Hakijan kanssa on tehty suunnitteluvaraussopimus ja asemakaavoitus sopimus.

Myös Hallipatruuna Oy, joka vuokraa korttelin 21 tonttia 2, on syksyllä 2024 jättänyt hakemuksen yrityksen tontin asemakaavan muuttamisesta. Yritys toivoo, että tontin tehokkuuslukua korotetaan, jotta yritys voisi toteuttaa tontin rakentamista koskevat suunnitelmansa. Hakijan kanssa on tehty asemakaavoitus sopimus.

Myös Wasagroup Oy, joka vuokraa korttelin 27 tonttia 1, on syksyllä 2024 jättänyt hakemuksen yrityksen tontin asemakaavan muuttamisesta. Yritys toivoo tontin korttelialuevarausta muutettavan, jotta yrityksellä on mahdollisuus toteuttaa tontin rakentamista koskevat suunnitelmansa. Hakijan kanssa on tehtävä täydennetty asemakaavoitus sopimus.

Tulevaisuus- ja kehittämisjaosto on kokouksessaan 12.12.2024 § 56 hyväksynyt asemakaavan muutoksen tavoitteet. Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti 29.1.2025 § 12 käynnistää alueen asemakaavan muutoksen ja kuuluttaa vireilletulosta ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

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, vesihuoltolaitos)
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - tulevaisuus- ja kehittämisjaosto
 - elinkeinoneuvosto

- Muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan museo
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Väylävirasto
 - Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
 - EPV Alueverkko Oy
 - Fingrid Oyj
 - Finavia Oyj
 - Vaasan kaupunki
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy (JNT)
 - DNA
 - Telia

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 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.1.–3.3.2025. Nähtävilläoloaikana saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunto saatiin Etelä-Pohjanmaan ely-keskukselta, Pohjanmaan liitolta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Telia Finland Oy:ltä ja Vaasan sähköverkko Oy:ltä. Fingrid Oyj on ilmoittanut, ettei sillä ole kaava-alueella voimajohtoja tai muita toimintoja eikä siksi anna lausuntoa. Länsirannikon ympäristöyksikkö on ilmoittanut, ettei se anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Mielipiteen jätti kaksi rajanaapuria, jotka asuvat kaava-alueen vieressä ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

Ely-keskus on huomauttanut lausunnossaan, että kaavatyössä tulisi tarkastella ajoyhteyttä myös lännen tai etelän suuntaan pelastusajoneuvoja ajatellen, koska alue on tällä hetkellä käytännössä yhden liittymän varassa. Alueella luontoarvot tulee inventoida, ja alueelle sijoittuu lampareita, jotka ovat mahdollisia viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalueita. Osayleiskaavaan sijoitetun ekologisen kulkuyhteyden toiminnallisuus tulee säilyttää.

Lisäksi ely-keskus katsoo, että on laadittava hulevesiselvitys, jossa selvitetään ja otetaan huomioon olemassa olevien hulevesijärjestelmien riittävyys. Kaavassa tulee esittää hulevesiselvityksen perusteella annetut hulevesimääräykset. Kaavan

yhteydessä tulee myös esittää, miten alueen vesihuolto järjestetään. Lisäksi lausunnossa todetaan, että Geologian tutkimuskeskuksen karttapalvelun perusteella alueelta todennäköisesti löytyy happamia sulfaattimaita, mikä tulee huomioida suunnittelussa ja kuvata kaavaselostuksessa. Ely-keskus huomauttaa lisäksi, että suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota turvallisuuskäyttöön erityisesti poikkeustilanteiden varalta. Valmisteluasiakirjoissa tulee esittää arviot onnettomuusriskeistä vaikutusalueineen ja näiden pohjalta tulee arvioida kaava-alueen laajuutta. Kaava-alueen tulisi kattaa vähintään se alue, johon mahdollisella riskillä voi olla vaikutusta. Suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota myös ilmastoasioihin. Kaavamateriaalissa olisi hyvä avata esimerkiksi erikoiskuljetusten määrää ja kulkusuuntia. Ely-keskus toteaa lopuksi, että vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin.

Pohjanmaan liitto on todennut lausunnossaan, että jos asemakaava ei ole alueen yleiskaavan mukainen, suunnittelua ohjaavat maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Liitto katsoo myönteiseksi, että asemakaavamuuksu mahdollistaa yritystoiminnan kehittymisen alueella, mutta jos asemakaava ei noudata paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa koskevia yleiskaavan tai maakuntakaavan tavoitteita, kaava-asiakirjoista tulisi käydä ilmi syy tähän. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulisi myös täydentää kuvaus maakuntakaavasta 2040, koska maakuntakaava 2050 ei ole tullut vielä voimaan.

Pohjanmaan pelastuslaitos on huomauttanut lausunnossaan, että sen lähtökohtana on, että nykyiset kaavamääräykset säilyvät turvallisuuskäytöstä muuttumattomina. Pelastuslaitos on lisäksi todennut, että rakennuksia ei tule sijoittaa neljää metriä lähemmäksi tonttirajasta, sekä rakennusten väliseen etäisyyteen sovellettavat säännöt. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole kuvattu saastuneen sammutusveden käsittelyä, mutta se tulee selvittää suunnittelussa ja olla kaavamääräyksissä mukana. Sammutusveden saanti ja riittävyys on varmistettava. Pelastuslaitos on lopuksi painottanut velvollisuutta omatoimiseen varautumiseen pelastuslain (379/2011) 14. §:n mukaisesti.

Pohjanmaan museo on todennut lausunnossaan, että sillä ei ole tässä vaiheessa lisättävää eikä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vaasan Sähköverkko Oy on todennut lausunnossaan, että korttelin 24 tontin 1 sähkötehon tarve tulee olemaan suuri. Yhtiön suunnitelmissa on rakentaa uusia KJ-kaapeleita tontille. Ensimmäisessä vaiheessa KJ-kaapeleita tuodaan Metsäniityntien suunnalta. Toisessa vaiheessa kaapeleita tuodaan pohjoisesta tontin pohjoisrajalle, reitti on vielä epäselvä. Alueen kehityksen kannalta on tärkeää varmistaa myös lisämuuntamoiden rakentaminen alueelle tarvittaessa. Muuntamoiden rakentaminen alueelle tulisi mahdollistaa kaavassa kaavamääräyksellä: ”Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot)”. Vaasan Sähköverkko Oy on huomauttanut, että sillä on alueella KJ-kaapeleita, jotka muodostavat runkoverkon ja johtorasitteen.

Johtorasitteen laajuus on 1,5 metriä kummallekin puolelle kaapelia, kokonaisleveydeltään 3,0 metriä.

Telia Finland Oy on huomauttanut lausunnossaan, että sillä on infraa asemakaava-alueen reunalla. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja.

Rajanaapurin jättämässä **mielipiteessä 1** on esitetty vahva toivomus siitä, että talossa, jossa henkilö asuu, on jatkossakin tunne asumisesta maaseudulla eikä teollisuusalueella. Rajanaapuri haluaa säilyttää tontin ja teollisuusalueen välissä mahdollisimman paljon metsää, ja hän toivoo, että teollisuusalue rajataan aidalla tai vastaavalla, joka toimii näkösuojana molempiin suuntiin, ja mahdollisesti melusuojana. Rajanaapuri pohtii myös, mitä Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavan eri merkinnät kyseessä olevalla kiinteistöllä tarkoittavat.

Toisen rajanaapurin jättämässä **mielipiteessä 2** on huomautettu, että teollisuusalueen länsirajalla tulee säilyttää viherkäytävä samalla tavoin kuin muilla rajanaapureilla odotetaan olevan teollisuusalueen rajauksen ulkopuolella. Kaiken kaava-alueelle ajamisen Metsäniityntietä pitkin tulee loppua. Kaiken liikenteen alueelle tulee kulkea valtatie 8 kautta. Vain maanomistajat käyttävät Metsäniityntien metsäosuuden halki kulkevaa pientä huoltotietä. Nykyistä teollisuusalueen eteläpuolella olevaa aloitettua tietä jatketaan siten, että huoltotie kulkee pelloille metsän reunaa pitkin, ei suoraan koko teollisuusalueen läpi. Kyykäärmeenpolulta kääntyvän huoltotien pieni pätkä suljetaan. Metsäniityntiellä olevat pelkät kyltit eivät auta, läpi ajetaan silti, joten tarvitaan toinen ratkaisu.

Valmisteluvaihe: Kaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.–xx.xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto xxxx. Lisäksi kaavaluonnoksesta jätettiin xxx mielipidettä. Yhteenveto kaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastine-ehdotukset ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.

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. Yhteenveto kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastine-ehdotukset ovat kaavaselostuksen liitteenä 7.

4.2.4

Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta. Alueidenkäyttölain 66. §:n ja maakäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukainen viranomaisneuvottelu on järjestetty kaavan aloitus- ja valmisteluvaiheen välissä 27.3.2025. Viranomaisneuvottelun muistio on kaava-asiakirjojen lähdeaineistona.

Tarvittaessa viranomaisneuvottelu järjestetään ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan luonnosta laadittaessa keskusteluja on käyty kunnan rakennusvalvonnan, vesihuoltolaitoksen ja tekniset palvelut -tehtäväalueen kanssa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteet on hyväksytty tulevaisuus- ja kehittämisjaostossa 12.12.2024 § 56. Tavoitteet ovat:

- Tutkia mahdollisuudet osoittaa aluevaraukset, jotka tukevat ja käsittävät uuden tavoitellun toiminnan korttelin 20 tontilla 1 ja korttelin 27 tontilla 1.
- Tutkia mahdollisuudet rakennusoikeuden korottamiseen korttelin 20 tontilla 1 ja korttelin 21 tontilla 2. Korttelin 20 tontin 1 tavoiteltu rakennusoikeus on vähintään 15 000 k-m², ja korttelin 21 tontin 2 tavoiteltu rakennusoikeus on vähintään 3 000 k-m².
- Tutkia mahdollisuudet saada suora yhteys korttelin 20 tontin 1 ja korttelin 24 tontin 1 välille.
- Tarkastella valtatie 8 liittymäjärjestelyjä ja kevyen liikenteen alikulun aluetarvetta valtatie 8 varrella.
- Käydä läpi kaava-alueen katujen nimet ja tarvittaessa tehdä muutoksia nimiin.
- Turvata ja mahdollistaa uusien ja nykyisten toimintojen edelleen kehittäminen kaava-alueella.
- Tukea olemassa olevia rakenteita sekä luoda mahdollisuuksia alueen jatkokehittämiselle tulevaisuudessa.
- Luoda joustava kokonaisuus, jossa on hyvät liikenneyhteydet.

Kaavaprosessin edetessä on todettu, että prosessin aikana tarkentuneiden tarpeiden takia asemakaavan tavoitteita täytyy täydentää tietyiltä osin. Täydennykset koskevat seuraavia asioita:

- Tutkia mahdollisuudet korttelin 24 tontin 1 rakennusoikeuden korottamiseen tehokkuusluvusta $e=0,30$ tehokkuuslukuun $e=0,40$ ja tontin kerrosluvun korottamiseen niin, että 2-kerroksisen rakennuksen sijaan 4-kerroksinen rakennus sallitaan.
- Tutkia mahdollisuudet korttelin 25 tontin 1 rakennusoikeuden korottamiseen vähintään 3 000 kerrosalaneliömetriin (tällä hetkellä noin 1 800 kerrosalaneliömetriä).

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Voimassa olevan asemakaavassa korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 72 300 kerrosalaneliömetriä, ja alueen tehokkuusluku on kokonaisuudessaan $e=0,15$.

Asemakaavan luonnoksessa korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 100 493 kerrosalaneliömetriä, ja alueen tehokkuusluku on kokonaisuudessaan $e=0,21$. Korttelialueiden tehokkuusluku on $e=0,38$. Asemakaavan muutos aiheuttaa sen, että alueen rakennusoikeus lisääntyy noin 39 prosenttia, mikä voidaan nähdä

korkeana prosenttilukuna, mutta koko alueen tehokkuuslukua $e=0,21$ katsottaessa se on alueidenkäyttö huomioon ottaen matala (teollisuus-, toimisto-, varasto- ja toimitilarakennukset).

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna myös joitakin kaavamerkintöjä on tarkennettu. Lisäksi kaavaan on tullut uusia kaavamääräyksiä, jotka koskevat muun muassa hulevesien hallintaa ja happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyyttä osalla kaava-alueella ja mitä siksi tulisi huomioida. Muutosten ja tarkennusten vaikutukset asemakaavaratkaisuun ovat positiivisia, koska kyse on tarkennuksista, jotka parantavat alueidenkäyttöä kokonaisuutena.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-5), toimitilarakennusten korttelialueen (KTY), ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (TY), palvelurakennusten korttelialueen (P), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen (ET), suojaviheralueen (EV ja EV-3), suojaviheralueen, jolle voidaan osoittaa ylijäämämassoja (EV-2), suojaviheralueen, jolla ympäristö säilytetään (EV/s) ja yleisen tiealueen (LT). Lisäksi asemakaavaan sisältyy luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo), hulevesien viivytysalue (hule), ohjeellinen osa-alue, jolle saa sijoittaa mainospylvään (mt), ohjeellinen pysäköinti-, liikenne- ja jätteidenlajittelualue (p-1), hulevesien virtaussuunta (nuolisymboli), jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp), ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla sallitaan maatalousliikenne (pp/h), kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys (a) ja asemakaavakatuja.

Asemakaava käsittää myös kapeita reuna-alueita kaavan ulkorajoilla, joilla asemakaava kumotaan. Tarkistukset ovat pieniä ja tehdään niin, että kaavan rajat ovat nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaiset.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueelle osoitetaan suojaviheralueita (EV). Suojaviheralueet osoitetaan sekä suoja-alueiksi asutusta vasten että ekologisista yhteyksiä varten ja hulevesien hallintaa varten. Hulevesien hallinta on toteutettava niin, ettei se aiheuta ympäristöhaittoja.

Asemakaavan luonnosvaiheessa suojaviheralueet (EV), joihin sisältyy liito-oravan yhteystarve ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo), on osoitettu samassa laajuudessa kuin alueen voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaavan mahdolliset tarkistukset tehdään ehdotusvaiheessa, kun keväällä / kesällä 2025 laadittava luontoinventointi on valmistunut.

Alueen suojaviheralueet ja aiemmin laadittu tasaussuunnitelma on suunniteltu hulevesien hallinta huomioon ottaen. Hulevesien hallinnan vuoksi korttelialueille on laadittu myös yleisiä kaavamääräyksiä. Asemakaavaa tarkennetaan hulevesien suhteen tarpeen vaatiessa ehdotusvaiheeseen, kun aiempi hulevesiselvitys on tarkistettu kaavan ehdotusvaiheen aluevarausten mukaisesti.

Yleisissä kaavamääräyksissä on hulevesien hallintaa korttelialueilla koskevia hallintamenetelmiä, jotka ovat seuraavanlaisia:

- Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivytettävä tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden.
- Likaantuneet hulevedet on johdettava öljyn- ja hiekanerotin tai muun imeytysjärjestelmän kautta ennen kuin ne johdetaan hulevesiviemäriin ja ojiin.
- Mikäli maaperä ja rakenteiden kuivatus sallivat, on kattovesien maahan imeyttäminen suositeltavaa.

Lisäksi yleisissä kaavamääräyksissä on hulevesien hallintaa yleisillä alueilla koskevia menetelmiä, ja ne ovat seuraavanlaisia:

- Yleisiltä alueilta on varattava tilaa alueellisille hulevesien viivytyksalueille, joiden kautta johdetaan korttelien hulevesiä sekä viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.

Lisäksi yleisissä kaavamääräyksissä on saastunutta sammutusvettä koskevia määräyksiä, että sammutusvettä ei saa johtaa vesistöön eikä ympäristöön ja että toimijan on hyväksyttävä saastuneen sammutusveden käsittelysuunnitelma kunnan rakennusvalvonnalla ennen toiminnan aloittamista alueella.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-5)

- Korttelialueelle voidaan sijoittaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Tällä kaavamerkinnällä on varattu korttelin 20 tontti 1. Tontti on rakentamaton. Tontin pinta-ala on ennallaan, mutta sen rakennusoikeus ja käyttötarkoitus ovat muuttuneet kaavanmuutoksen myötä. Tontin rakennusoikeus on korotettu 6 000 kerrosalaneliömetristä 20 000 kerrosalaneliömetriin. Tontin pinta-ala on 4,0865 hehtaaria, ja 2-kerroksisen rakennuksen rakentaminen tontille sallitaan. Tontin pohjoisimpaan osaan on varattu ohjeellinen osa-alue, jolle saa sijoittaa

mainospylvään (mt). Tontille on osoitettu myös ohjeellinen pysäköinti-, liikenne- ja jätteidenlajittelualue (p-1), joka on suunniteltava tarkoituksenmukaisella tavalla, jotta se sopeutuu viereiseen istutusalueeseen.

Suunnitelmana on rakentaa tontille toimisto-, tuotanto- ja teollisuuskeskus, jonka arvioidaan tuovan noin 150–175 työpaikkaa. Rakennusten muotoiluun, pysäköintiin, istutuksiin yms. liittyvät tarkemmat määräykset on ilmoitettu yleisissä kaavamääräyksissä.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

- Korttelialueelle voidaan sijoittaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.
- Kerrosalasta enintään 10 prosenttia saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

Tällä korttelialuevarauksella on asemakaavassa varattu 13 tonttia: korttelin 20 tontit 2–3, korttelin 21 tontti 1, korttelin 22 tontit 1–6, korttelin 23 tontit 1–3 ja korttelin 24 tontti 2. Tonteista kolme on rakentamattomia. Korttelin 20 tonttia 2 ja korttelin 24 tonttia 2 lukuun ottamatta kaikkien tonttien rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$. Korttelin 20 tontin 2 ja korttelin 24 tontin 2 rakennusoikeus on korotettu verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, ja rakennusoikeudeksi ilmoitetaan 3 000 kerrosalaneliömetriä / tontti. Kaikilla tonteilla kerrosluku on 2-kerroksinen. KTY-tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 9,4364 hehtaaria. Rakennusten muotoiluun, pysäköintiin, istutuksiin yms. liittyvät tarkemmat määräykset on ilmoitettu yleisissä kaavamääräyksissä.

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TY)

- Korttelialueelle voidaan sijoittaa teollisuustiloja, kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja ja niihin liittyviä varasto- ja aputiloja sekä varastorakennuksia.

Tällä korttelialuevarauksella on varattu korttelin 24 tontti 1. Pinta-alaltaan 12,0424 hehtaarin tontin rakennusoikeus on korotettu tehokkuusluvusta $e=0,30$ tehokkuuslukuun $e=0,40$, joten kokonaisrakennusoikeus on 48 170 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeuden korotus mahdollistaa tulevan laajentamisen ja toiminnan kehittämisen tontilla. Tontin kerrosluku on myös korotettu 2-kerroksisesta 4-kerroksiseen. Tontille rakennetaan parhaillaan 36 493 m²:n teknologiakeskusta, jonka arvioidaan tuovan 750–800 työpaikkaa.



Kuva 20. Korttelin 24 tontin 1 rakentaminen maaliskuussa 2025.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

- Korttelialueelle saa sijoittaa rakennuksia ravintolatoimintaa sekä kokous-, toimisto- ja konferenssitiloja varten.

Tällä korttelialuevarauksella on osoitettu korttelialueen 25 tontti 1. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden tontin käyttötarkoitus on muutettu. Rakennusoikeus on ennallaan, ja se on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$ ja 2-kerroksinen rakentaminen tontille on sallittu. Tontin pinta-ala on 0,5426 hehtaaria, ja rakennusoikeus on siten 1 628 kerrosalaneliömetriä. Tontille on tarkoitus rakentaa lounasravintola palvelemaan alustavasti 300–500 lounasvierasta päivässä.

Asemakaavan muutosta varten laaditun liikenneselvityksen ja valtatie 8 alittavan kevyen liikenteen alikulun (a) tilantarpeen tarkistamisen seurauksena korttelialueen raja-alue Sähkövoimantien ja valtatie suuntaan on tarkistettu tulevia liikenne- ja ratkaisuja ajatellen. Volttitietä on myös levennetty, mikä vaikuttaa vähän myös korttelialueen muotoiluun.

5.3.2 Muut alueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Korttelialueen 22 yhteyteen on osoitettu noin 0,3009 hehtaarin alue yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia varten. Alueelle saa rakentaa yhteensä 250 kerrosalaneliömetriä. Tällä hetkellä alueella on pumppaamo.

Suojaviheralue (EV)

Suojaviheralue on osoitettu yleisen tiealueen (LT) yhteyteen. Suojaviheralueelle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Katualuetta vasten on osoitettu kaavamerkintä säilytettävä/istutettava puurivi. EV-alueen kokonaispinta-ala on 0,7389 hehtaaria.

Suojaviheralue, jolle voidaan osoittaa ylijäämämassoja (EV-2)

- Massojen sijoittamisen jälkeen alue tulee maisemoida puistomaiseksi.
- Peltoalueilla ylijäämämassojen sijoittaminen voidaan aloittaa viljelyoikeuden päättymisen jälkeen.

Tällä kaavamerkinnällä on varattu 1,6257 hehtaarin alue kaava-alueen eteläosasta. Ylijäämämassoja on jo sijoitettu alueelle meneillään olevan kaava-alueen toteuttamisen myötä. Kaavakartassa on osoitettu läjitysalueen enimmäiskorkeus, joka on +16,00 m N2000. Lisäksi alueelle on rakennettu hulevesiallas (hule), jota käytetään kaava-alueelta tulevien hulevesien viivytykseen. Myös hulevesien virtaussuunta on osoitettu nuolilla EV-2-alueella. Katualuetta vasten on osoitettu kaavamerkintä säilytettävä/istutettava puurivi.

Suojaviheralue (EV-3)

- Asemakaava-alueen länsipuolelle EV-3 alueen viereen sijoittuu ekologinen yhteystarve, joka on tarkoitettu liito-oravien siirtymäreitiksi.
- Alueella voidaan käsitellä hulevesiä erillisen hulevesiselvityksen mukaan huomioiden alueen luontoarvot ja edellä mainittu siirtymäreitti.

Kaava-alueen länsiosan koko pituudelle on osoitettu merkintä suojaviheralue (EV-3). Alue toimii myös suojaviheralueena kaava-alueen länsipuolella olevaa asutusta vasten. Alueelle on rakennettu hulevesiallas (hule), jota käytetään kaava-alueelta tulevien hulevesien viivytykseen. Myös hulevesien virtaussuunta on osoitettu nuolilla EV-3-alueella. Lisäksi on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla sallitaan maatalousliikenne (pp/h). Tämä merkintä on kaava-alueella jo olemassa olevilla reiteillä ja Metsäniityntietä vasten kaava-alueesta länteen. Metsäniityntien suuntaan osoitettua reittiä ei saa käyttää läpikulkuliikenteeseen Rantatien suuntaan. Mahdollisissa alueen poikkeustilanteissa liikenne, kuten pelastusajoneuvot ja alueen evakuointiin liittyvä liikenne voidaan johtaa Metsäniityntien kautta. Katualuetta vasten on osoitettu kaavamerkintä säilytettävä/istutettava puurivi. EV-3-alueen pinta-ala on 3,4903 hehtaaria.

Suojaviheralue (EV/s)

- Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Tällä merkinnällä on osoitettu yksi alue kaava-alueen kaakkoisosassa. Alue toimii suoja-alueena kaava-alueesta etelään ja kaakkoon olevaa asutusta vasten. Alueen voimassa olevan asemakaavan ja vuonna 2014 laaditun luontoinventoinnin mukaisesti alueelle on osoitettu myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Merkinnällä osoitetaan liito-oravan elinympäristö. Merkintä tarkistetaan tarvittaessa ehdotusvaiheeseen, kun keväällä / kesällä 2025

toteutettavan luontoinventoinnin tulokset on saatu. Katualuetta vasten on osoitettu kaavamerkintä säilytettävä / istutettava puurivi. EV/s-alueen pinta-ala on 1,7321 hehtaaria.

Liikenne- ja katualueet

Kaava-alueelle on osoitettu yleisen tien alue (LT) Porintien (valtatie 8) varrelle ja moottoritien (valtatie 3) varrelle sekä näiden kahden tien ramppien ympärille. Porintien kaava-alueen liittymään on rakennettu kanavointeja sekä pohjoisesta että etelästä.

Jalankulun ja polkupyöräilyn suhteen ajatuksena on, että kaava-alue liitetään Vikby I -alueeseen valtatie alittavan kevyen liikenteen yhteyden (a) avulla. Valtatie 8 varrelle rakennettu kevyen liikenteen väylä on osoitettu suojaviheralueelle (EV). Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavan mukaan kevyen liikenteen väylä Vikby II -alueelta Vikbyn ja Tölbyn kyliin osoitetaan Porintien, Laihiantien ja Rantatien kautta. Myös hulevesien virtaussuunnat on osoitettu nuolilla yleisen tien alueella. Yleisen tien alueen (LT) pinta-ala on 10,1872 hehtaaria.

Asemakaavassa osoitettu katualue noin 1 6000 m, josta suurin osa on jo toteutettu. Katualueen leveys on 20 m suurimmalla osaa Sähkövoimantietä ja koko Suurjännitetiellä, ja käsittää ajoradan ja varauksen kevyen liikenteen väylää varten.

Alueen tuloväylää – Sähkövoimantietä – on kaavanmuutoksen yhteydessä levennetty; tulevat liikennevirrat ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen osalle katu huomioon ottaen kadun ensimmäisen osuuden leveys on 34 m. Teollisuus- ja asumistarkoituksiin liittyvät kehitystarpeet kaava-alueesta lounaan suuntaan huomioon ottaen myös Volttitie on levennetty 20 metristä 26 metriin kaavanmuutoksen yhteydessä.

Katualueen mitoituksessa on huomioitu erikoiskuljetukset kaava-alueella. Aluevaraukset tarkistettiin ajourien mallinnuksella alueen alkuperäisen asemakaavan laatimisen yhteydessä. Kaava-alueen tulevaa laajennusta lounaaseen ajatellen alueen katuverkon muotoilu mahdollistaa katualueen jatkamisen etelään. Myös hulevesien virtaussuunnat on osoitettu nuolilla katualueella. Kadun alueen pinta-ala on 3,4649 hehtaaria.

Kumottava asemakaava-alue

Kaavan ulkorajoilla on kapeita reuna-alueita, joilla asemakaava kumotaan. Tarkistukset ovat pieniä, ja ne tehdään niin, että kaavan rajat ovat nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaiset. Alue, jolla asemakaava kumotaan, on pinta-alaltaan yhteensä 228 m².

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on suurimmaksi osaksi jo hyödynnettyä rakennusmaata tai maata, joka on varattu tonttimaaksi voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueet on varattu kesällä 2014 tehdyn luontoinventoinnin perusteella ja se huomioon ottaen. Ajankohtaisessa asemakaavan luonnoksessa lähtökohtana ovat olleet aiemmin laadittu luontoinventointi ja voimassa olevan asemakaavan aluevaraukset. Luontoinventointi laaditaan keväällä / kesällä 2025. Luontoinventoinnin tulosten ja suositusten perusteella vaikutusten arviointia täydennetään asemakaavan ehdotusvaiheeseen.

Geologian tutkimuskeskuksen ennakkotulkintakartta happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä osoittaa, että happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri osissa kyseistä kaava-aluetta, joten kaavamääräyksiä on muotoiltu happamat sulfaattimaat huomioiden seuraavasti:

- Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tarkempien maaperäselvitysten avulla tutkittava happamien sulfaattimaiden esiintyminen rakennuspaikkakohtaisesti ja tarvittaessa esitettävä toimenpiteet ympäristö- ja rakennusteknisten haittojen ehkäisemiseksi.
- Maamassojen siirrossa on otettava huomioon happamien sulfaattimaiden mahdolliset esiintymät. Sulfaattimaita on käsiteltävä asianmukaisella tavalla, jotta niiden kaivamisesta ja läjityksestä aiheutuva haittariski minimoidaan.

Kun happamien sulfaattimaiden aiheuttamat riskit otetaan huomioon maatöissä ja rakentamisessa, todennäköisyys kokonaisuuteen sopivien ratkaisujen löytämiseksi on suurempi, ja siten vältetään ennakoimattomat ja kalliit yllätykset.

Asemakaavassa hulevesien hallinta on osoitettu yleisillä kaavamääräyksillä sekä korttelialueille että yleisille alueille.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella arviona on, että asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelulla luodaan mahdollisuuksia aluevarauksille, joilla voidaan tukea ja kehittää edelleen kaava-alueella jo olevia etablointeja. Korttelialuevarauksia muutetaan ja rakennusoikeuksia korotetaan, jotta ne vastaisivat tarpeita, jotka ovat muodostuneet alueen nykyisen maankäytön seurauksena.

Alueen etelä- ja länsipuolella oleva asutus on huomioitu osoittamalla leveät suojaviheralueet (EV) asutuksen ja osoitettujen korttelialueiden väliin sekä osoittamalla istutusalueet korttelialueiden rajoille. Lähin asuinrakennus sijaitsee noin 72 m etäisyydellä lähimmän rakennusalan rajasta kaava-alueesta luoteeseen,

ja niiden väliselle alueelle osoitetaan 30 metriä leveä suojaviheralue (EV-3), joka on suurimmaksi osaksi metsää. Osoitettuihin korttelialueisiin nähden toiseksi lähin asuinrakennus sijaitsee noin 120 m etäisyydellä lähimmän rakennusalan rajasta Porintien itäpuolella.

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat maatilan talouskeskukset ovat noin 0,35–0,5 kilometrin etäisyydellä kaava-alueen rajoista, mutta tiloilla ei ole harjoitettu eläinten kasvatusta vuosien 2018 ja 2019 jälkeen. Talouskeskusten arvioidaan olevan niin kaukana kaava-alueesta, että kaava-alueen toteuttaminen ei vaikuta niihin, mikäli voimassa olevien ympäristölupien mukainen tuotantotoiminta tiloilla aloitetaan uudelleen.

Rakennusaikaiset vaikutukset, kuten maanrakennustöiden ja sorakuljetusten aiheuttama melu ja tärinä ja muut vastaavat haitat ovat lyhytkestoisia ja ohimeneviä vaikutuksia.

Kun kaava-alue on rakennettu kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen mukaisesti, laaditun liikenneselvityksen mukaan kaava-alueen arvioidaan tuottavan vähemmän liikennevirtoja verrattuna alueen voimassa olevan asemakaavan ennustettuun liikennemäärään. Vaikka suunnitelmana on, että alueelle tulee suuri määrä työpaikkoja, ne aiheuttavat liikennettä jonkin verran vähemmän kuin mitä 6 000 m²:n paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan rakentaminen olisi tuottanut. Lähiympäristön asukkaiden kannalta tämä on myönteinen seikka.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella arviona on, että asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon

Kaava-alueella vesijohto- ja viemäriverkon kapasiteetti on riittävä alueen suunniteltua maankäyttöä varten. Sammutusveden kapasiteetti alueella on riittävä ja vastaa pelastustoimilain (561/1999) 29. §:n mukaista kunnan velvollisuutta.

Kunnan vesijohtoverkossa ei ole kapasiteettia sprinklerijärjestelmälle. Sprinklerijärjestelmän tarve on sidoksissa tonteille suunniteltuun toimintaan, ja sprinklerijärjestelmään tulee käyttää omia tonttikohtaisia vesisäiliöitä.

Toiminnanharjoittaja / rakennuksen omistaja on tonteille suunnitellun toiminnan mukaan vastuussa siitä, että omatoiminen varautumien tontilla täyttyy pelastuslain (379/2011) 14. §:n mukaisesti.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella arviona on, että asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta vaikutuksia yhdyskuntatekniseen huoltoon.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alueen toteuttaminen tukee suuria panostuksia, joita Mustasaaren kunta tekee Granholmsbackenilla ja Vaasa Laajametsässä, ja jotka yhdessä muodostavat Giga-alueen. Kun maantieyhteys Vikby–Martoinen rakennetaan, Giga-alue saa luonnollisen yhteyden kyseiselle kaava-alueelle. Giga-alueen asemakaavat ja kyseessä oleva alue yhtenäistävät Vaasan seudun kaupunkirakennetta pitkällä aikavälillä luomalla merkittäviä edellytyksiä uuden logistiikka-, suurteollisuus-, tuotanto- ja muun yritystoiminnan rakentamiselle kaupunkirakenteellisesti suotuisalle alueelle.

Alue sijaitsee eri liikennemuotojen solmukohdassa – alueen toteuttamisella Vaasan lentoaseman, Vaasa–Seinäjoki-rautatien ja valtateiden 3 ja 8 läheinen sijainti voidaan hyödyntää. Seudun kannalta keskeisellä paikalla ja suotuisalla etäisyydellä sijaitsee Vaasan satama, jonka väyläsyvyys on 9 m. Pohjoisessa noin 130 km:n etäisyydellä on Kokkolan satama, jossa väyläsyvyys on 14 m. Etelässä noin 90 km:n etäisyydellä on Kaskisten satama, jossa väyläsyvyys on 9 m.

Seutu- ja yhdyskuntarakenteen toiminnan, saavutettavuuden ja kehittämismahdollisuuksien kannalta on erittäin tärkeää, että maantieyhteys Vikby–Martoinen, joka muodostaa osan valtatie 8 tulevista linjauksesta, toteutetaan. Yhteys Stormossenilta Martoisiin ja satamatie valtatieltä 8 Rantatieen kautta muodostavat yhdessä Vikby–Martoinen-maantieyhteyden kanssa kehätien kunta- ja seutukeskuksen ympärille. Mainittu tieverkkokokonaisuus tuo merkittäviä etuja seudun ja yhdyskuntarakenteen kannalta. Vaasan satamatie ja Stormossenin laaja jätehuolto saisivat siten suoran yhteyden sekä Giga-alueelle että Vikbyn yrityskeskukseen ja ympäröivään asutukseen kulkematta taajama-alueiden läpi.

Kyseisen kaava-alueen merkittävä toimija on myös muistuttanut, että teollisuusraide, joka osoitetaan käynnissä olevassa Granholmsbacken II -alueen asemakaavan muutoksessa, on tarpeen. Teollisuusraiteella tulee olemaan tärkeä rooli yrityksen tulevien logististen tarpeiden kannalta. Kyseisen kaava-alueen pari merkittävää toimijaa ovat muistuttaneet myös siitä, että asianmukaisempi yhteys Vaasan satamaan on tarpeen.

Kaava-alueen läheisyydessä tehtävät kokonaisvaltaiset liikenneratkaisut, jotka tulee toteuttaa kyseisen kaava-alueen laajennuksen ja Giga-alueen toteuttamisen tahdissa, tulevat vaikuttamaan siihen, että asemakaavan muutos aiheuttaa ajan mittaan muutoksia seutu- ja yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueen maankäytöstä riippumatta maantieyhteyksien toteuttamisen myötä Suomen valtatieverkosta tulee kokonaisuudessaan tarkoituksenmukaisempi. Seutu- ja yhdyskuntarakenteen kannalta kaavanmuutos aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia seudun kunnille ja paikalliselle ely-keskukselle.

5.4.5 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Hyvin toimiva kilpailu on innovoinnin, kehityksen ja kasvun edellytys. Yritysten edellytykset toimia ja kehittyä maan eri osissa voivat poiketa riippuen useista

tekijöistä, kuten kuljetusmahdollisuudet, digitaalinen infrastruktuuri, yhdyskuntapalvelujen saatavuus ja yhteydet viranomaisiin. Tällaiset seikat tulee ottaa huomioon elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämisessä.

Kyseisen asemakaava-alueen sijainti maakunnassa on strategisesti hyvä kahden suuren valtatie vieressä ja seutukeskus Vaasan välittömässä yhteydessä. Lähialueelle suunnitteilla olevien uusien tieyhteyksien, kuten Vikby–Martoinen-maantieyhteyden myötä esimerkiksi Giga-alueen ja kyseisen kaava-alueen välinen yhteys tulee parantumaan, mikä avaa myös edellytyksiä ja mahdollisuuksia synergiaa ja kehitystä ajatellen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamisen, joka tukee ja jolla voidaan kehittää alueelle parhaillaan rakennettavaa tuotanto-, teknologiakampusta, joten myös seudun kilpailukyky sekä valtakunnallisesti että kansainvälisesti vahvistuu.

Asemakaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan positiivisia vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

5.4.6 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteen on helppo päästä asemakaava-alueelle, koska sen sijainti on erinomainen valtatie 3 (moottoritie) ja valtatie 8 (Porintie) solmukohdassa.

Talven / kevään 2025 aikana tehdyssä liikenneselvityksessä on voimassa olevan asemakaavan maankäytön ja kaavanmuutokseen suunnitellun maankäytön perusteella laskettu liikenne-ennuste kolmen skenaarion mukaan ja tehty alueen liittymän toimivuutta koskevia laskelmia liikenne-ennusteen eri skenaarioiden perusteella.

Valtatie 8 liikenne-ennusteiden pohjana on Vaasan satamatietä koskeva selvitys vuodelta 2017, jossa liikennemäärät on ennustettu vuoteen 2050 saakka. Vaihtoehdossa, että asemakaava-alue toteutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaan, lähtökohtana ovat olleet liikenne-ennusteet vuoteen 2035 saakka, mitä käytettiin laskentaperusteena vuonna 2014 laaditussa alueen liikenneselvityksessä.

Valtatiellä 8 kulkee nykyisin noin 3300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Jos Vaasan satamatie rakennetaan, liikennemäärä valtatie 8 varrella kaava-alueella lisääntyy arviolta noin 85 prosenttia eli yhteensä noin 6 100 ajoneuvoon vuorokaudessa. Jos Vaasan satamatietä ei rakenneta, liikennemäärän valtatie 8 varrella kaava-alueella arvioidaan lisääntyvän noin 23 prosenttia eli yhteensä noin 4 000 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2050 saakka. Liikenne-ennusteessa on huomioitu myös Vikby–Martoinen-maantieyhteyden toteuttaminen.

Skenaario 1 perustuu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen maankäyttöön, skenaario 2 perustuu korttelialuevaraukseen ja kokonaisrakennusoikeuteen pohjautuvaan uuteen maankäyttöön, ja skenaario 3 perustuu alueen työpaikkamääriin. Kuvan 21 liikenne-ennusteesta ilmenee ajoneuvojen lukumäärä

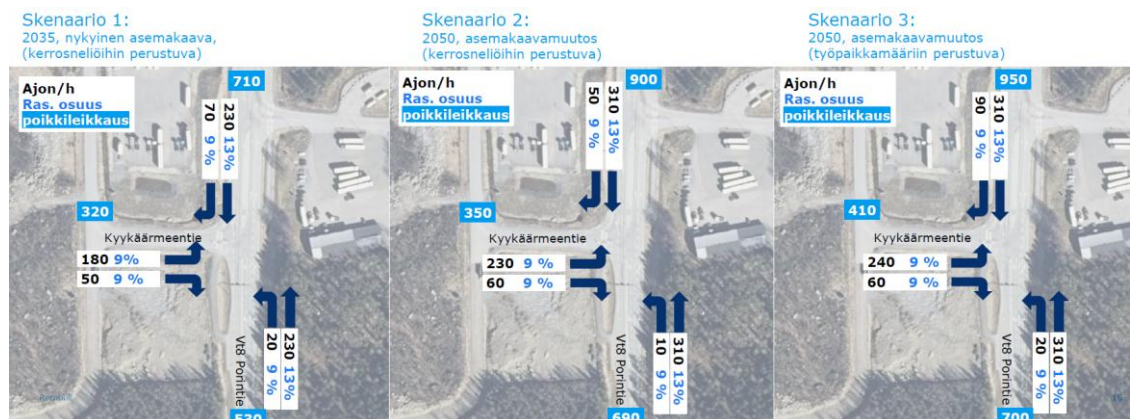
vuorokaudessa. Suunniteltujen korttelialuevarausten ja suunnitellun rakennusoikeuden (skenaario 2) perusteella laskettu ennusteen mukainen keskimääräinen vuorokausiliikenne on arviolta 2 260 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 203 ajoneuvoa.



Kuva 21. Ote liikenneselvityksestä 2025, ajoneuvojen lukumäärä vuorokaudessa.

Eri skenaarioiden perusteella voidaan todeta, että keskimääräisen vuorokausiliikenteen ennustetaan vähenevän kaavanmuutoksen mukaisen maankäytön myötä verrattuna keskimääräiseen vuorokausiliikenteen määrään, jos kaava-alue toteutettaisiin nyt voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Jos katsotaan ajoneuvojen määrää / tunti (kuva 22), se on jonkin verran korkeampi huipputunteina / ruuhkatunteina asemakaavan luonnoksen mukaisessa maankäytössä verrattuna siihen, mitä se olisi, jos asemakaava toteutettaisiin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tämä johtuu työpaikkaliikenteen lisääntymisestä; liikenteen osuus ruuhkatunteina (iltapäivällä) on jonkin verran korkeampi verrattuna siihen, mitä asiakasliikenne kaupan alan tontille olisi tuottanut.



Kuva 22. Ote liikenneselvityksestä 2025, ajoneuvojen lukumäärä tunnissa.

Liittymän toimivuuslaskelmissa on arvioitu kolme skenaariota. Skenaarioissa 2 ja 3 on huomioitu myös Vaasan satamatien toteuttaminen. Mikäli sitä ei rakenneta, on liikennemäärät ennustettua pienemmät. Toimivuutta on tutkittu PTV Vissim 2025 -

mikrosimulaatio-ohjelmalla, ja liittymän palvelutasoa on arvioitu palvelutasoluokkien (A–F) perusteella.

Skenaariossa 1 palveluluokka on A–B, jossa A on erittäin hyvä ja B on hyvä. Näin siksi että keskimääräinen vuorokausiliikenne jakautuu tasaisemmin vuorokauden aikana ilman että liikenne keskittyy tiettyihin huipputunteihin/ruuhkatunteihin. Skenaariossa 1 Porintien liittymän toimivuus on erittäin hyvä.

Skenaarioissa 2 ja 3 palvelutaso on A–C, jossa A on erittäin hyvä, B hyvä ja C tyydyttävä. Kaava-alueelta vasemmalle kääntyvän liikenteen palvelutasoluokitus on C. Kyykkäärmeentiellä vasemmalle kääntyvän liikenteen pisin arvioitu jonon pituus on noin 75 m, mutta tyypillinen jono on muutaman auton luokkaa. Kyykkäärmeentielelle ei tarvita toista ryhmittymiskaistaa. Toimivuuslaskelmissa on todettu, että asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta liittymän toimivuuteen.



Kuva 23. Ote liikenneselvityksestä 2025, toimivuustarkastelu.

Liikenneselvityksen arvio kaava-alueelle ja kaava-alueelta kulkevasta raskaasta liikenteestä on tehty alueen suunnitellun maankäytön perusteella. Raskaan liikenteen kulkusuuntia on vaikea arvioida, ja ne riippuvat täysin kaava-alueen läheisyydessä seudullisesti ja valtakunnallisesti tärkeiden liikenneväylien kehittämisestä ja toteuttamisesta – Vaasan satamatie, Vikby–Martoinen-maantieyhteys ja tieyhteys Martoinen–Stormossen.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu myös kevyen liikenteen alikulun tilantarvetta valtatie 8 varrella. Kaksi eri vaihtoehtoa on kehitetty. Vaihtoehdossa VE1:ssä lähtökohtana on, että alikulku rakennetaan nykyisten asemakaavojen ja nykyisten korttelialuevarausten mukaisesti 8 prosentin kaltevuudella Kyykkäärmeentien päin. Vaihtoehdossa VE2 lähtökohtana on, että alikulku rakennetaan 6 prosentin kaltevuudella Kyykkäärmeentien päin ja lisäksi tehdään pieniä tarkistuksia nykyisen korttelialueen 27 rajaukseen. Selvityksessä on myös arvioitu, että Porintien ylitystarve jalan tai pyörällä on vähäinen, mutta alikulku mahdollistaisi kuitenkin kevyen liikenteen turvallisen liikkumisen.

Asemakaavan luonnoksessa lähtökohtana on ollut vaihtoehto VE2, koska se on kokonaisuuden kannalta parempi ratkaisu alueelle. Alueen mahdollista tulevaa joukkoliikennettä, kulkua Porintien itäpuolella oleville bussipysäkeille ja asemakaava-alueen pyöräliikennettä ajatellen mahdollisuudet alikulun rakentamiseen Porintien alitse tulee säilyttää.

Kävelyn ja polkupyöräliikenteen rooli osana liikennejärjestelmää ja ihmisten arkea on tullut viime vuosina yhä tärkeämmäksi. Hitachi Energy Finland Oy:n uuden tuotanto- ja teknologiakampuksen rakentamisen yhteydessä polkupyörille on varattu 64 pysäköintipaikkaa katoksen alle korttelin 24 tontille 1. Kävelyn ja pyöräilyn edistämällä tuetaan ihmisiä valitsemaan useammin kestävän liikkumisen muoto osaksi arkeaan.

Yhden toimijan toiveesta liikenneselvityksessä on tutkittu myös vaihtoehtoja erikoiskuljetusten sujuvan liikenteen mahdollistamiseksi korttelin 20 tontin 1 ja korttelin 24 1 tontin välillä. Kolme vaihtoehtoa on tutkittu: luvan hakeminen erikoiskuljetuksille, uuden yksityistien rakentaminen katualueen ulkopuolelle tai kadun muuttaminen yksityistieksi. Tarkastelun perusteella on päädytty siihen, että vaihtoehtoa uuden yksityistien rakentamiseksi katualueen ulkopuolelle ei ole mahdollista toteuttaa. Kahden muun vaihtoehdon osalta on todettu, että kadun muuttaminen yksityistieksi tuo sen edun, että erikoiskuljetuksille ei tarvita lupia, edellyttäen että yksityistie on aidattu. Jos tie on yksityistie, tien rakenteiden ei myöskään tarvitse noudattaa kunnan ohjeita, jotka koskevat tien muotoilua, minkä ansiosta esimerkiksi karkeamman soran käyttö tierakenteessa on mahdollista.

Erikoiskuljetuksia korttelialueiden välillä tulee olemaan arviolta 4–6 vuorokaudessa. Lisäksi tonttien välillä on pienempiä kuljetustarpeita, kuten trukkiliikennettä ynnä muuta. Se, millä tavoin mainittujen tonttien välisten erikoiskuljetusten ja muun säännöllisen liikenteen tarpeet tyydytetään ja näiden eri vaihtoehdot selvitetään tarkemmin asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Mainittujen seikkojen perusteella voidaan todeta, että voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kaupan suuryksikön rakentamisen, minkä toteuttamien tuottaisi huomattavan määrän asiakasliikennettä. Asemakaavan muutoksessa ei ole vastaavaa kaupallista rakentamista. Vaikka alueen rakennusoikeus lisääntyy, on kaava-alueen liikenne-ennuste vuorokausitasolla pienempi kuin voimassa olevan asemakaavan liikenne-ennuste. Ruuhkaliikenteen / huipputuntien aikana liikennemäärät lisääntyvät hieman, sillä työmatkaliikenne painottuu enemmän iltapäivän huipputunteihin kuin kaupan suuryksikön asiakasliikenne. Liittymän toimivuustarkasteluista ilmenee, että asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikenteen sujuvuuteen tai toimivuuteen Porintiellä.

Asemakaavan luonnoksessa on otettu huomioon myös kevyen liikenteen tarpeet, ja asemakaava mahdollistaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisen kulkemisen alueelle. Asemakaavan toteuttamisen arvioidaan siten tuovan positiivisia vaikutuksia liikenteeseen kokonaisuudessaan, koska liikenteen vuorokausitasolla arvioidaan olevan asemakaavan muutoksen myötä pienempi kuin vuorokausiliikenne, joka aiheutuisi voimassa olevan asemakaavan toteuttamisesta.

5.4.7 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja jo toteutettuihin kunnallisteknisiin ratkaisuihin. Jos asemakaavan muutoksen

seurauksesta jo aiemmin rakennettujen pumppaamojen ja johtoverkon kapasiteettia on lisättävä, siitä on taloudellisia seurauksia kunnalle. Tällä hetkellä ei ole tiedossa seikkoja, jotka viittaisivat siihen, että kapasiteetin lisäys on tarpeellinen.

Alueen toteuttaminen merkitsee työllisyyden lisääntymistä rakentamisen aikana, ja kun alue on rakennettu valmiiksi asemakaavan muutoksen mukaisesti, työpaikkoja on arviolta noin 1 000. Työllisyyden kasvu merkitsee seudun elinvoiman lisääntymistä.

Kunta saa kaava-alueen tonteilta kiinteistövero, joka lasketaan rakennusten koon, käyttötarkoituksen, lämmityksen ynnä muun perusteella. Kunnan omistamista tonteista kunta saa myös vuosivuokran, joka on Mustasaaren kunnanvaltuuston vahvistamien taksojen mukainen.

Asemakaavan toteuttamien vahvistaa alueen merkitystä innovoinnin ja kehityksen työpaikka-alueena ja voimakkaasti kasvavana kunnan yrityskeskuksena.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella arviona on, että asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa positiivisia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen kokonaisuutena.

5.4.8 Vaikutukset maankäyttöön ja suhde yleispiirteiseen suunnitteluun

Asemakaava-alue sijaitsee kahden vilkasliikenteisen tien risteyksessä, valtatie 3 ja valtatie 8 solmukohdassa. Erinomaisen sijainnin takia alue on sekä yleispiirteisessä suunnittelussa että aiemmassa asemakaavoituksessa osoitettu kaupallisille palveluille ja teollisuuden tarpeisiin.

Tölbyn–Vikbyn osayleiskaavassa alueen kaavamerkintänä on paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö (KM-1). Kaavamerkintä mahdollistaa myös toimistotilojen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden sijoittamisen alueelle. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa vain noin 4 hehtaaria eli 10,5 prosenttia osayleiskaavassa osoitetusta noin 38 hehtaarin KM-1-alueesta on osoitettu kaavamerkinnällä paljon tilaa vaativa vähittäiskaupan suuryksikkö (KM). Tämä huomioon ottaen ajankohtainen asemakaavan muutos poikkeaa hyvin vähäisessä määrin voimassa olevasta asemakaavasta, mutta poikkeaminen osayleiskaavasta tulee siinä, että kaava ei enää mahdollista paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön sijoittajista alueelle, vaan sen sijaan kaavassa huomioidaan toimistotilat ja alueen ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuus.

Alueen kehitystä kokonaisuutena ja rakenteilla olevia etablointeja ajatellen on todettu, että kaava-alueen rakentamaton kaupan alan tontti tarvitaan alueen muiden kuin kaupan alan toimintojen tukemiseksi ja kehittämiseksi. Sinä 10 vuoden aikana, joka on kulunut alueen voimassa olevan asemakaavan hyväksymisestä,

alueelta ei ole myöskään varattu tonttia paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön rakentamiseksi. Kaupan keskittymä on pinta-alan suhteen pieni houkutellakseen potentiaalisia toimijoita alueelle, ja suurempi kaupan keskittymä valtatie 3 ja valtatie 8 solmukohdassa pitäisi tutkia tulevassa maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa. Kun tulevat tielinjaukset, kuten Vikby–Martoinen-maantieyhteys ja Vaasan satamatie, otetaan huomioon, tästä solmukohdasta tulee kaupan näkökulmasta entistä kiinnostavampi seudullisesti.

Maakuntakaavassa 2040 alueen kaavamerkintänä on teollisuus- ja varastoalue (T) ja kohdemerkintänä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö (kmt3), yhteensä 6 000 m². Ensisijaisena merkintänä on siten teollisuus ja varasto, mutta se mahdollistaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön.

Maakuntakaavassa todetaan, että teollisuus- ja varastoalueiden (T) suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Lisäksi asuin- ja virkistysalueille tulee osoittaa riittävät suojavyöhykkeet. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi tarkemmassa suunnittelussa osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisuilla.

Osayleiskaavan ja maakuntakaavan aluemerkinnot ja kohdemerkinnot huomioon ottaen voidaan todeta, että ajankohtaisessa asemakaavan muutoksessa noudatetaan yleispiirteisen suunnittelun suuntaviivoja, vaikka asemakaava ei noudata yleiskaavan tavoitteita eikä maakuntakaavan tavoitteita paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön suhteen. Osoittamalla paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön tontti (KM) KTY-tontiksi asemakaavan muutos tukee alueen kokonaiskehitystä, ja alue kokonaisuutena saa entistä yhtäpitävämmät maankäyttömuodot.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen vaikutukset maankäyttöön ja suhde yleispiirteiseen suunnitteluun arvioidaan yksinomaan positiivisiksi, koska kaava vähentää maankäytön hajanaisuutta ja tukee kokonaisuuden kehittämistä.

5.4.9 Riskiarviointi onnettomuuksien ja muiden poikkeustilanteiden varalta

Onnettomuuksien ja poikkeustilanteiden ympäristövaikutukset, joita voi aiheutua asemakaavan toteuttamisen myötä, on arvioitu suunnitellun alueidenkäytön perusteella. Arvioinnin lähtökohtana on, että toiminta ja toiminnan vaikutusten tulee suuntautua oman tontin rajojen sisäpuolelle.

Korttelin 24 tontin 1 rakentamista koskeva HAZID-riskiarviointi (Hazard Identification) suoritettiin elokuussa 2024. HAZID on alustava riskinarvio, jossa pyritään pääasiassa tunnistamaan vaaroja, jotka voivat aiheuttaa suuronnettomuuden, tai joilla on muuten merkittäviä vaikutuksia terveyteen,

turvallisuuteen ja ympäristöön. Arviointi keskittyy laitoksen käytönaikaisiin poikkeus- ja vaaratilanteisiin ja niiden mahdollisiin seurauksiin.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on 21.2.2025 kuuluttanut kemikaaliluvan hakemuksesta, joka koskee käynnissä olevaa muuntajatehtaan ja muuntajahuollon rakentamista korttelin 24 tontille 1. Hakemuksesta ilmenee muun muassa tuotannon eri vaiheet ja tuotannon sisältämät prosessit ja arvio vaikutuksista mahdollisessa onnettomuustilanteessa, kuten tulipalon tai räjähdysen tapahtuessa. Paloriskit on kartoitettu ja paloteknisten ratkaisujen suunnitelma on laadittu. Tehtaan tuotantotilat ja niihin sisältyvät tietyt laitteistoja sisältävät tilat on osastoitu paloriskien arvioon perustuen.

Korttelin 24 tontin 1 onnettomuusskenaariot liittyvät pääasiassa eristysnesteiden tulipaloriskiin ja liotainaineiden ja vedyn räjähdysriskeihin. Tehtaalla käytetyt kemikaalit eivät tehdasalueelta haihtuessaan aiheuta terveysriskejä päästöjen leviämisessä ilmateitse tontin ulkopuolelle. Suurin yksittäinen tulipaloon liittyvä skenaario on eristenesterakennuksessa tapahtuvan vuodon vuoksi syttyvä tulipalo vallitilassa. Rakennus on jaettu palonkestävillä seinillä kolmeen osaan niin, että kaksi suurempaa vallitilaa on sen pohjalla. Vallitilat keräävät mahdolliset eristenestevuodot. Vallitilassa mahdollisesti tapahtuva tulipalo tuottaa lämpösäteilyä, joka ulottuu noin 31–53 metrin etäisyydelle saakka (8 kW/m^2 – 3 kW/m^2). Tämä lämpösäteily ei ulotu tontin rajojen ulkopuolelle ja eristenesterakennus on sijoitettu etäälle muista kohteista ja tehtaasta. Palosuojaseinien vaikutusta lämpösäteilyyn tutkittiin omalla 3D-palomallilla. Mallin perusteella suojaseinät rajoittavat tulipalon lämpösäteilyvaikutuksia, mutta lämpösäteily on edelleen riittävän korkea aiheuttamaan lähellä olevien syttävien materiaalien syttymisiä.

Exxol D60 vallitilan, täyttöpaikan valuma-allas ja kemikaalivarastokonttien varoaltaiden tulipalot ovat vaikutusalueeltaan eristenesterakennuksen vallitilapaloa pienempiä. Näiden tulipalojen lämpösäteilyt eivät ulotu tontin rajojen ulkopuolelle. Dominoefektinä täyttöpaikan tulipalon lämpösäteily voi ulottua eristenesterakennukselle saakka niin, että palo voi sytyttää palavia materiaaleja. Täyttöpaikan allastus kannattaa tehdä kaksiosaisena ja sumpulla varustettuna niin, että letkuvuoto saadaan kerättyä sumppuun, eikä se levity laajalle pinta-alalle palamaan.

Exxol D60 vallitilan, täyttöpaikan valuma-allas ja kemikaalivarastokonttien varoaltaiden tulipalot ovat vaikutusalueeltaan eristenesterakennuksen vallitilapaloa pienempiä. Näiden tulipalojen lämpösäteilyt eivät ulotu tontin rajojen ulkopuolelle. Dominoefektinä täyttöpaikan tulipalon lämpösäteily voi ulottua eristenesterakennukselle saakka niin, että palo voi sytyttää palavia materiaaleja. Täyttöpaikan allastus kannattaa tehdä kaksiosaisena ja sumpulla varustettuna niin, että letkuvuoto saadaan kerättyä sumppuun, eikä se levity laajalle pinta-alalle palamaan.

Exxol D60 vuoto ja höyrystyminen eristenesterakennuksen nurkassa saattaa luoda räjähtävän kaasuilumaseoksen. Tila tulee keventää reilulla kevennysaukolla tai olla osin avoin ulkoilmaan. Mallinnetussa räjähdyksessä ylipaine on riittävä rikkomaan ikkunoita noin 15 metrin etäisyydellä ja ulospurkautuvat räjähdyskaasut saattavat ulottua vielä 30 metrin etäisyydelle saakka. Mallissa valittu kevennyssuunta on turvallinen niin, että tällä suunnalla ei ole muita lähirakennuksia tai kriittisiä kohteita. Exxol D60 säiliö voi neste-eristerakennuksen suunnittelun edetessä sijaita myös päädyn eteläpuolella, jolloin kevennyssuunta olisi kohti tontin rajaa. Tontin rajalle on tällöin noin 40 metrin matka ja paine-tai lämpövaikutukset eivät ulotu tällaisellakaan suunnitteluvalinnalla tontin rajojen ulkopuolelle.

Riskiarviossa mallinnettiin lisäksi vetypullovuodosta aiheutuvan vety-ilmaseoksen räjähdys vetykontissa. Vetykontin kaasutilavuus vetypullojen puolella on rajattu ja kevennetty kahdelta sivulta. Räjähdys on nopea ja kohtuu voimakas mutta kaasutilavuus pieni, joten räjähdyksessä luovutettu lämpömäärä vielä alhainen. Ylipaine vetypullopulella kontin sisällä voi nousta 10 kPa:n tasolle, joka saattaa rikkoa kontin seiniä ja kattoja, aiheuttaen heitteitä lähiympäristöön. Kevennyskaasujen luoma ylipaine kontin ympärillä rikkoo ikkunoita mutta ei aiheuta rakenteellisia rikkoontumisia lähirakennuksiin.

Korttelin 24 tontin 1 mallinnetuissa skenaarioissa tulipalojen ja räjähdysten seuraukset rajoittuvat tehdasalueelle. Eristenesteiden käsittelylaitoksen ja sen täyttöpaikan tulipalot tuottavat mallinnuksen suurimmat seuraukset ja tulipaloista on mahdollista seurata muiden rakenteiden syttymisiä. Eristenesterakennus on jaettu kahteen osaan paloseinillä, joiden avulla tulipalon eteneminen on hitaampaa. Räjähdyskkenaarioiden osalta riskit ovat rajallisempia, liittyen kevennyssuuntien läheisyyteen ja itse tilojen ylipaineisiin. Ylipaineet rajoittuvat näihin tiloihin ja niiden ympäristöön niin, että tontin ulkopuolelle ei kohdistu riskiä räjähdysten ylipaineista.

Asemakaava-alueen muilla tonteilla, joilla ei ole kemikaalilupaa tai kemikaali-ilmoitusta edellyttävää kemikaalien käsittelyä, ei ole kemikaalien käsittelyyn liittyviä onnettomuuksien ja muiden poikkeustilanteiden riskejä. Paloturvallisuuden suhteen rakennusten palotekniset ratkaisut määrätään suunniteltujen toimintojen perusteella rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Tulipalon sattuessa saastunutta sammutusvettä ei saa johtaa vesistöön eikä ympäristöön. Toimijan on jätettävä saastuneen sammutusveden käsittelysuunnitelma kuntaan, ja se on hyväksyttävä kunnan rakennusvalvonnalla ennen toiminnan aloittamista. Suunnitelmasta tulee käydä ilmi saastuneen sammutusveden arvio ja millä tavoin tontin pinnat ja päällystys suunnitellaan niin, että sammutusjätevesi jää asfaltoiduille alueille eikä valu maahan. Kun tämä suunnitelma on jätettävä kuntaan ja kunta hyväksyy sen, tunnistetaan riskit ja niiden vaikutus ympäristöön ja vesistöön.

Liikenneonnettomuuden tapahtuessa alueella polttoaine- tai kemikaalivuodot ovat mahdollisia. Nämä vuodot voivat syttyä palamaan tai päästä maaperään tai ilmakehään. Polttoaine- ja kemikaalimäärät rajoittuvat kuitenkin kussakin ajoneuvossa olevan polttoaineen tai kemikaalien määrään.

Onnettomuustilanteessa pelastusajoneuvojen liikenne alueelle ja alueelta pois kulkee ensisijaisesti Sähkövoimantien–Porintien liittymän kautta. Jos tämä liittymä on onnettomuustilanteen takia tukossa, liikenne voi kulkea myös Suurjännitetieltä kohti Metsäniityntietä ja sitten Rantatielle. Nämä liikennejärjestelyt huomioon ottaen arviona on, että onnettomuuden tapahtuessa ja muissa poikkeustilanteissa alueelle ja alueelta pois suuntautuvan liikenteen turvallisuus on riittävä.

Asemakaavan mahdollistamaan maankäyttöön liittyvien tunnistettujen onnettomuusriskien perusteella arviona on, että asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä onnettomuustilanteiden tai muiden poikkeustilanteiden riskejä ympäröiville alueille, koska onnettomuusriskejä torjutaan tonteilla ja kaava-alueella. Tämä huomioon ottaen arviona on, että kaava-alueen laajuus on riittävä, koska onnettomuus- tai muissa poikkeustilanteissa aiheutuvilla mahdollisilla riskeillä ei ole vaikutusta kaava-alueen rajojen ulkopuolella.

Ainoa poikkeava onnettomuusriski on tulipalo ja leviääkö tulipalosta myrkyllisiä kaasuja ympäristöön. Tällaisen onnettomuusriskin vaikutusta lähialueisiin on mahdoton ennustaa, koska arvio ei perustu ainoastaan onnettomuustilanteeseen vaan myös ulkoisiin tekijöihin, kuten sääolosuhteisiin ja tuulen suuntiin, joilla on vaikutus mahdolliseen leviämiseen.

Jos jokin muu kaava-alueen toimija aikoo tulevaisuudessa harjoittaa toimintaa, joka edellyttää kemikaaliturvallisuuksilupaa tai kemikaali-ilmoitusta, kunkin toimijan tulee laatia erilliset riskiarviot, joihin sisältyy suunniteltujen prosessien mallinnuksia ja simulointeja.

5.5 Kaavamerkinnät ja kaavamääräykset

Kaavamerkinnät on esitelty tarkemmin kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimistö

Yksi asemakaavan muutoksen tavoitteista on ollut kaava-alueen kadunnimien läpikäynti ja tarvittaessa nimien muuttaminen. Kunnan tienimistöryhmä ehdottaa uusiksi kadunnimiksi seuraavia: Sähkövoimantie, Suurjännitetie ja Volttitie.

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 muutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun asemakaava on hyväksytty ja saanut lainvoiman.

Mustasaassa 23.4.2025

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoitusinsinööri

Martina Bäckman

Mustasaaren kunta
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI