



Asemakaavan muutos Lintuvuoren korttelissa 1

Kaavoitusosasto

Luonnos 26.6.2025

Ehdotus xx.xx.xxxx

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

KAAVALUONNOS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen
on laatinut
kaavoitusinsinööri Martina Bäckman
06/2025

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Asemakaavan perustiedot ja nimi.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
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 suunnittelualueen oloista.....	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Liikenne.....	5
3.1.5	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	6
3.1.6	Maa- ja kallioperä, hulevesi ja pohjavesi	6
3.1.7	Happamat sulfaattimaat.....	7
3.1.8	Tekniset palvelut	10
3.1.9	Maanomistussuhteet	10
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen.....	18
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.2.1	Osalliset.....	19
4.2.2	Vireilletulo	19
4.2.3	Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus	19
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	21
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavan rakenne	21
5.1.1	Mitoitus	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset	21
5.3.1	Korttelialueet	22
5.3.2	Muut alueet	22
5.4	Kaavan vaikutukset	22
5.4.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	23
5.4.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	23
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	23
5.6	Nimistö	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1	Toteuttamisen seuranta.....	24

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Sepänkylä
Kiinteistöt:	Frys 499-413-12-19, FRYS 499-413-12-43, FRYS 499-413-2-23, FRYS 499-413-2-27, FRYS II 499-413-2-33, FRYS IV 499-413-2-46, FRYS V 499-413-2-38, FREEZE CENTER 499-413-2-29, osa FRYS III:sta 499-413-12-16, osa FÖRETAGSCENTRUMISTA
Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos Lintuvuoren korttelissa 1
Kaavan mittakaava:	1: 2 000
Kaavatunnus:	499-1334/24

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin 3 kilometriä (linnuntietä) Sepänkylän keskustasta koilliseen Lintuvuoren yrityskeskuksessa. Muutos koskee alueen vahvistetun asemakaavan korttelia 1. Asemakaava käsittää noin 5,0 hehtaarin alueen. Alueen likimääräinen sijainti ilmenee kuvasta 1.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on tutkia mahdollisuudet liittää asemakaavatiet Kauppatie ja Pakastamontie alueen korttelin 1 tonttiin 1 ja tarkistaa tontin 1 ja Mustasaarentien välinen raja.

Kaavoituksen aloitusvaiheessa on tehty asemakaavoitussopimus korttelin tontin 1 toimijan kanssa. Ennen kuin asemakaava viedään kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi Marja Bothnia Berries Oy Ltd:n ja Mustasaaren kunnan kesken on tehtävä maankäyttösopimus.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Vesi-, viemäri-, sähkö- ja muita johtoja koskevat kartat.

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

28.8.2024 § 111	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päättää aloittaa kyseisen alueen asemakaavoituksen sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
12.10.-11.11.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
26.6.2025 § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx.xx-xx.xx.2025	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx-xx.xx.xxxx	Kaavaehdotus oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla pyritään tehostamaan alueen maankäyttöä liittämällä Pakastamontie ja osa Kauppatiestä korttelin 1 tonttiin 1. Kaduilla on vain korttelin tontin 1 liikennettä, ja kyseinen tontti on ainoa näistä kaduista riippuvainen tontti, joten katujen liittäminen tonttiin on mahdollista.

2.3 Asemakaavan toteutus

Suurin osa alueesta on Marja Bothnia Berries Oy Ltd:n omistuksessa. Tiealueet ovat Mustasaaren kunnan omistuksessa. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja asemakaavan toteuttamisen edellyttämät maanluovutukset on tehty.

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 suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella, jota asemakaavan muutos koskee, toimii Marja Bothnia Berries Oy Ltd. Yritys on erikoistunut pakastemarjojen teollisuusmyyntiin. Yrityksen toimisto, jäädytykseen käytettävät tilat ja puhdistuslaitos sekä varasto sijaitsevat kaava-alueella.

Kaava-alue on rakennettua ja hyödynnettyä aluetta. Mustasaaren kunta on rakentamassa kaava-alueelle hulevesien hallinta- ja johtamisjärjestelmää, joka tulee jatkossa palvelemaan laajempaa aluetta Lintuvuoren yrityskeskuksesta.

Liikenne alueelle kulkee kokoojatie Varastotieltä, johon Kauppatie ja Pakastamontie liittyvät.

Alueella korkeustasot ovat noin +7,0–12,0 m (N2000).



Kuva 2. Asemakaava-alueen likimääräinen raja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on hyödynnettyä maa-alueita. Vain osa korttelin tontista 2 on rakentamaton. Kasvillisuus tällä alueella on nuorta sekametsää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakentaminen Lintuvuoren yrityskeskuksessa käsittää teollisuus-, varasto- ja tuotantorakennuksia. Lähimmät asuintalot sijaitsevat noin 0,1 km kaava-alueesta länteen ja lounaaseen.



Kuva 3. Rakennus korttelin tontilla 2.



Kuva 4. Rakennuksia kaava-alueesta itään Kauppatien varrella.

3.1.4

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Mustasaarentien ja Varastotien vieressä alueella, joka on kahden eritasoliittymän välissä. Liikenne kaava-alueelle kulkee Varastotieltä, Pakastamontieltä ja Kauppatieltä. Mustasaarentien varrella on kevyen liikenteen väylä Sepänkylän suunnasta Mustasaarentien–Varastotien risteykseen saakka. Tällä hetkellä korttelin tontin 1 poikki kulkee satunnaisesti pyöräilijöitä ja jalankulkijoita.



Kuva 5. Näkymä Varastotielle Pakastamontien liittymästä katsottuna.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä yksittäisiä rakennuksia. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY) on Moippevägenin kiviaidat, jotka sijaitsevat noin 5 km suunnittelualueesta itään.

Alueen läheisyydessä ei ole tunnettuja kiinteitä muinaismuistoja.

3.1.6 Maa- ja kallioperä, hulevesi ja pohjavesi

Kaava-alueen kallioperä koostuu porfyirisestä granodioriitista. Maaperä on moreenia.

Hulevesiselvitys on laadittu vuonna 2014 Lintuvuoren yrityskeskuksen laajennusta varten (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy).

Hulevesiselvityksessä esitettiin, mitä vaikutuksia yrityskeskuksen laajennuksella on hulevesiin. Tämän perusteella laadittiin hulevesien hallintaa koskeva yleissuunnitelma, jossa otetaan huomioon ympäristöolosuhteet ja ympäristöarvot sekä alueen sijainti pohjavesialueella ja sen läheisyydessä.

Sepänkylän–Kappelinmäen pohjavesialueen suojelu- ja kunnostussuunnitelman mukaan Lintuvuoren teollisuusalueelta tulevaa hulevettä ei imeytetä maahan vaan johdetaan tehokkaasti pohjavesialueen ulkopuolelle.

Lintuvuoren hulevesiselvityksessä ehdotettiin, että osa hulevesistä on johdettava pois pohjavesialueelta ja että pohjavesialueella hulevedet on johdettava hulevesiviemärin kautta.

Hulevesiviemärillä varmistettiin, ettei epäpuhtauksia imeydy maahan ja kulkeudu eteenpäin pohjaveteen. Selvityksessä ehdotettiin hulevesiviemäriä myös jo rakennetulle alueelle ja olemassa olevien avoimien ojien putkittamista. Hulevesien hallintamenetelmäksi ehdotettiin tontti- ja aluekohtaisia menetelmiä. Lintuvuori kokonaisuutena on alue, jolla hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta on tarpeen. Tonttikohtaisen hulevesien hallinnan mitoituksiksi ehdotetaan viivytystilavuutta $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ tontin vettä läpäisemätöntä pinta-alaa. Lintuvuorelle yleiselle alueelle osoitetaan lisäksi suuri viivytysalue.

Kyseinen kaava-alue sijaitsee Sepänkylän–Kappelinmäen (104995) 1-luokan pohjavesialueella. Pohjavesialueen yhteenlaskettu pinta-ala on $4,53 \text{ km}^2$ ja muodostumisalueen pinta-ala on $1,07 \text{ km}^2$. Pohjaveden muodostumisen antoisuudeksi on arvioitu $1 500 \text{ m}^3/\text{vuorokausi}$. Pieni osa kaava-alueesta on lisäksi pohjavesialueen lähisuojavaikokkeella (lähisuojavaikoke sijaitsee Sepänkylän vedenottamon ympärillä on laajuudeltaan noin 70 ha).

Pohjavesialueen pohjoisosa on synkliivinen, mikä tarkoittaa, että muodostuma kerää vettä ympäristöstään. Pohjaveden taso on 15 m ympäröivää aluetta alempana. Pohjaveden taso on korkein pohjavesialueen itäreunan moreeni- ja kalliorinteissä, joissa taso on +10...+15. Pohjaveden taso on matalin Sepänkylän alueella, jossa se on -1...+3. Sepänkylän alueelta pohjavesi virtaa kohti vedenottamoa.

Sepänkylän alueella on Sepänkylän vedenottamo, jonka omistaa Mustasaaren kunta. Vedenottamolta pumpataan keskimäärin 800 m³/vuorokausi. Vedenottamalla on Länsi-Suomen vesioikeuden myöntämä lupa ottaa vuorokaudessa 1 500 m³ vettä vuosikeskiarvona laskettuna.

Sepänkylän alueella pohjaveden laatu on huono. Pohjavesi on savikerroksen peitossa ja luonteeltaan vähähappista. Veden rauta- ja mangaanipitoisuudet ovat korkeita. Myös korkeat nitraatti- ja sulfaattipitoisuudet voivat olla osittain luonnollisia ja peräisin sulfaattimaista, joita esiintyy yleisesti Pohjanmaalla. Pitoisuudet nousevat alueella käytettävien lannoitteiden seurauksesta. Teiden suolaus vaikuttaa korkeaan kloridipitoisuuteen. Keväällä 2013 tehdyn tutkimuksen perusteella teollisuuden vaikutusta pohjaveden laatuun ei voitu osoittaa, mutta alumiinin, arseenin, lyijyn ja nikkelin pitoisuudet ylittävät talousveden laatuvaatimukset ja suositukset. (Pohjavesialueen suojele- ja kunnostussuunnitelma Sepänkylä–Kappelinmäki 2013).

3.1.7 Happamat sulfaattimaat

Happamia sulfaattimaita esiintyy Suomen etelä- ja länsirannikolla ja erityisesti Kristiinankaupungin ja Oulun välisellä alueella. Happamilla sulfaattimailla tarkoitetaan maaperässä esiintyviä rikkiä sisältäviä kerrostumia, joista hapettumisen myötä vapautuu metalleja maaperään ja vesistöihin. Happamat sulfaattimaat sisältävät savea, silttiä tai hietaa ja ovat usein myös liejuisia. Hapettomassa tilassa pohjavesitasen 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 kaksi happamien sulfaattimaiden esiintymien kartoituspistettä noin 0,3–0,8 km:n etäisyydellä kaava-alueesta. Kartoitustuloksista ilmenee, että happamia

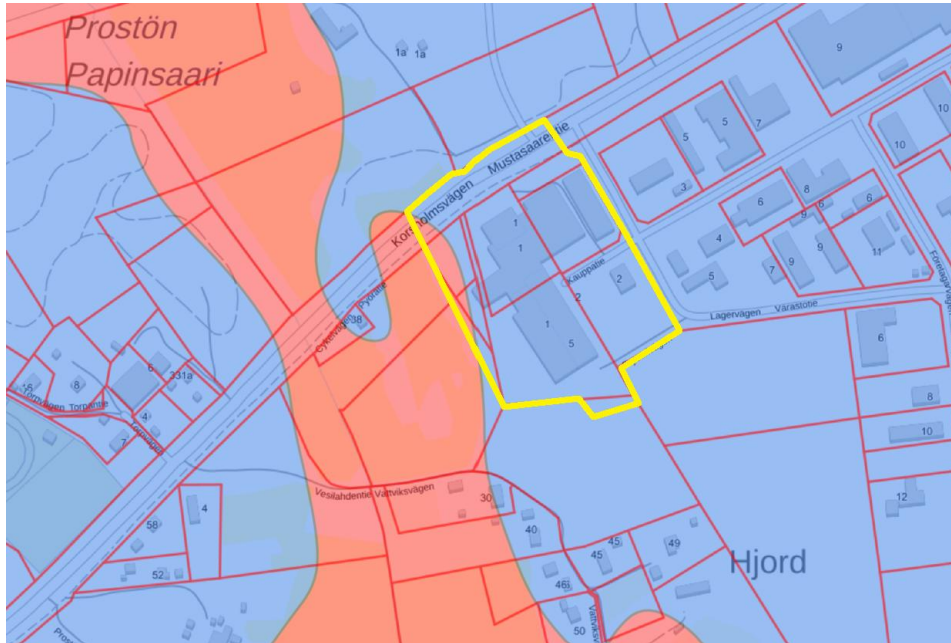
sulfaattimaita esiintyy molemmissa kahdessa kartoituspisteessä ja että happamia sulfaattimaita on havaittu 0–1,0 m ja 1,0–1,5 m syvyydessä maanpinnasta.



Kuva 6. Ote Geologian tutkimuskeskuksen karttapalvelusta. Kaava-alueen läheisyydessä on kaksi happamien sulfaattimaiden kartoituspiistettä.

Geologian tutkimuskeskus on luonut ennakkotulkintakartan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä eri alueilla. Kartan perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri osassa kaava-alueen luoteisosaa.

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 7. 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 aiheutua ylimääräistä kuormitusta ympäristöön tai vesistöön, jolloin niiden käsittely voi vaatia ympäristöluvan.

Nykyylainsäädäntö 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 ympäristölupa 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.

3.1.8 Tekniset palvelut

Kyseinen alue sijaitsee vesihuollon vesijohto- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Alueelle on rakennettu vesijohto- ja viemäriverkko. Kaava-alueella on lisäksi on sähkö-, puhelin- ja kuitukaapeleita.

Kaava-alueelle on rakennettu talvella/keväällä 2020 hulevesijohto Pakastamontien päästä korttelin 1 tontin 1 poikki Vesilahdentielle, mistä johdon on tarkoitus jatkaa pohjoiseen pohjavesialueen rajauksen ulkopuolella. Tarkoituksena on, että kortteleiden 1 ja 8 hulevedet johdetaan uuteen hulevesijohtoon, kun hulevesijohdon laajennus pohjavesialueen ulkopuolelle on toteutettu.

Vuonna 2020 rakennetun hulevesijohdon seurauksesta Vattvikenin viereen on rakennettu pumppaamo vuosina 2023–2024. Pumppaamolta hulevesi johdetaan painevesiputkessa peltojen poikki Vesilaitoksientien viereen rakennettuun altaaseen. Sieltä vesi johdetaan Pappilanmäelle Vanhaan Vaasaan.

Hulevesijohtoa rakennetaan parhaillaan Pakastamontieltä reitille Varastotie–Yrittäjätie–Hallitie Kivijärventien liittymään saakka. Tämä hanke valmistuu elosyyskuussa 2025.

Hulevesijohtojen laajennusta suurimmalla osalla Lintuvuoren yrityskeskusta koskeva esisuunnittelu on valmis, mutta rahoitus johtojen rakentamiseksi puuttuu tällä hetkellä.

3.1.9 Maanomistussuhteet

Asemakaava-alueella olevat kiinteistöt omistaa Marja Bothnia Berries Oy Ltd ja Mustasaaren kunta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, 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 hyväksytty Pohjanmaan liiton maakuntavaltuustossa 7.4.2025. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Maakuntakaavan 2040 mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset:

Teollisuus- ja varastoalue (T)

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

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.

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv)

Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankinnan kannalta tärkeät (I luokan) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokan) pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys: Maankäyttö ja toimenpiteet alueella ja sen läheisyydessä tulee suunnitella niin, etteivät ne vaaranna pohjavesialueen käyttöä, veden laatua eivätkä määrää.

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 kestävyttä 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—Seinäjoen 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.

Yhdystie (yt)

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

Ekologinen yhteystarve

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan ekologisia yhteystarpeita. Ekologiset yhteydet turvaavat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden lajien liikkumis- ja lisääntymisedellytykset.

Suunnittelumääräys: Alueella tulee maankäyttö ja toimenpiteet suunnitella ja toteuttaa niin, että voidaan turvata ekologiset yhteydet sekä kehittää ja toteuttaa niitä.

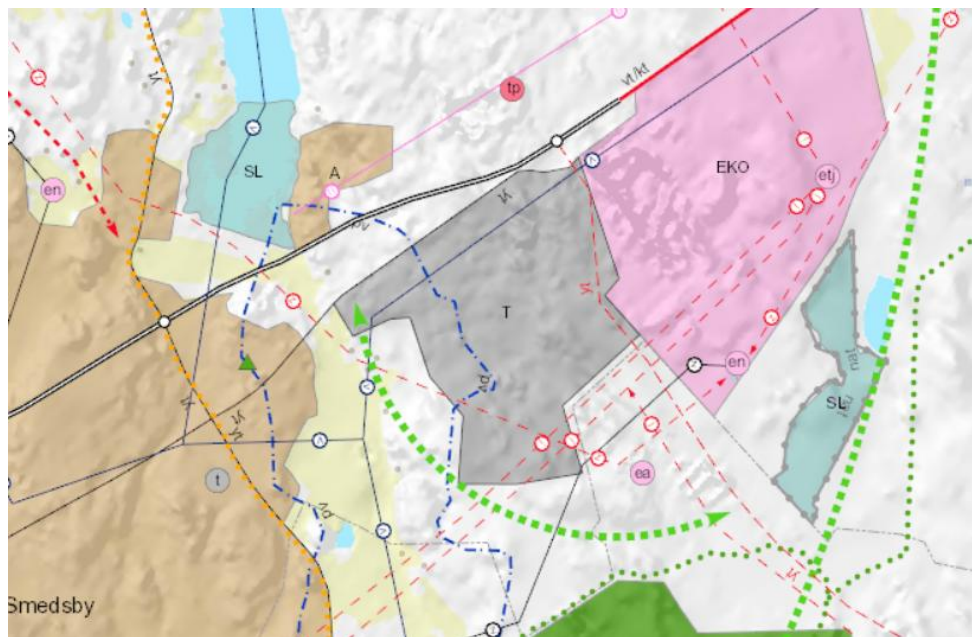
Päävesijohto (Sepänkylä-Koivulahti-Västerhankmo)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan päävesijohtoja.

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke

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.



Kuva 8. Ote maakuntakaavasta 2040.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 käsittää koko Pohjanmaan maakunnan, ja siinä käsitellään kaikki seutu- ja yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan energiahuolto ja kiviaineshuolto pitää ensisijaisesti päivittää. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kokouksessaan 7.4.2025.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 kyseiselle asemakaava-alueelle on seuraavat aluevaraukset:

Teollisuus- ja varastoalue (T) (Lintuvuoren teollisuusalue)

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

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.

Tärkeä tai muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv) (Sepänkylä-Kappelinmäki)

Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankinnan kannalta tärkeät (1-luokan) ja muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokan) pohjavesialueet sekä pohjavesialueet, joiden pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (E-luokka).

Suunnittelumääräys: Alueidenkäyttö ja toimenpiteet alueella ja sen läheisyydessä tulee suunnitella niin, etteivät ne vaaranna pohjavesialueen käyttöä, veden laatua eivätkä määrää.

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemarkinnalla 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-kehittämisyöhyke

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

Yhdystie (yt) (47954)

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

Ekologinen yhteystarve (Vedahugget–Lintuvuori)

Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan ekologisia yhteystarpeita. Ekologiset yhteydet turvaavat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden lajien liikkumis- ja lisääntymisedellytykset. Ekologisten yhteyksien tarkat sijainnit määräytyvät tarkemmassa suunnittelussa.

Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa ekologiset yhteystarpeet tulee tämentää ja tarvittavat selvitykset tehdä kullekin kaavatasolle. Alueella tulee alueidenkäyttö ja toimenpiteet suunnitella ja toteuttaa niin, että voidaan turvata ekologiset yhteydet sekä kehittää ja toteuttaa niitä.

Päävesijohto (Sepänkylä–Koivulahti–Västerhankmo)

Merkinnän kuvaus: Viivamerkinällä osoitetaan päävesijohtoja.

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke

Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinällä osoitetaan Vaasan ja Kokkola-Pietarsaaren lentoasemien lentoturvallisuuden edellyttämät estevapaat vyöhykkeet.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeellä rakennusten, rakenteiden ja laitteiden sekä kasvavan puuston ja muun kasvillisuuden suurin sallittu korkeus vaihtelee

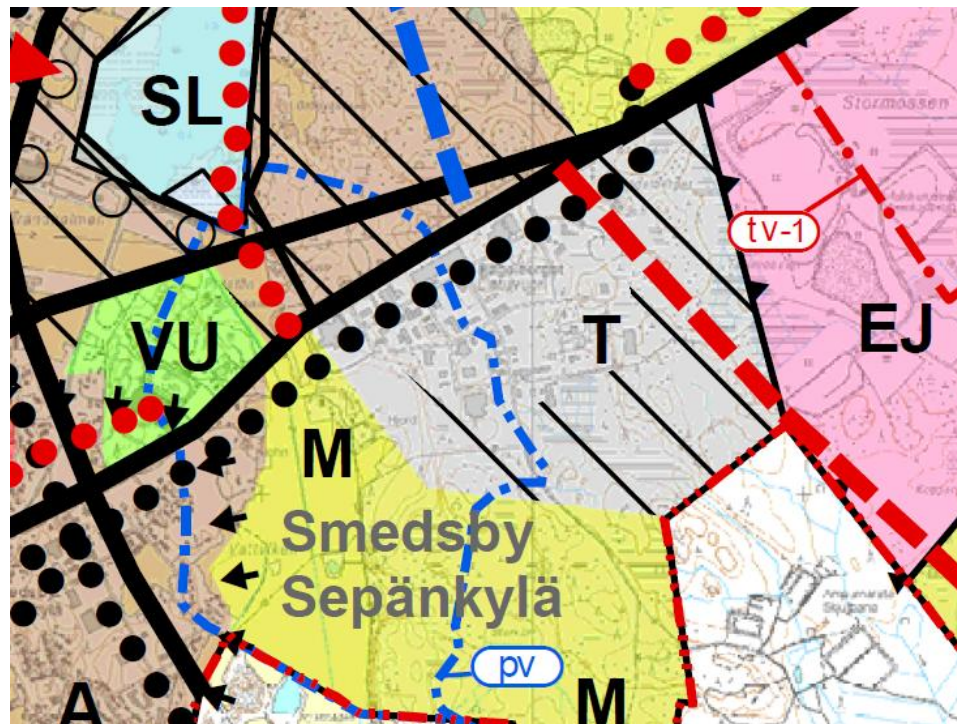
sijainnista riippuen. Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida ilmailulain 158 §:n vaatimukset.

Strateginen yleiskaava

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

Strategisessa yleiskaavassa asemakaava-alueelle osoitetaan seuraavat merkinnät:

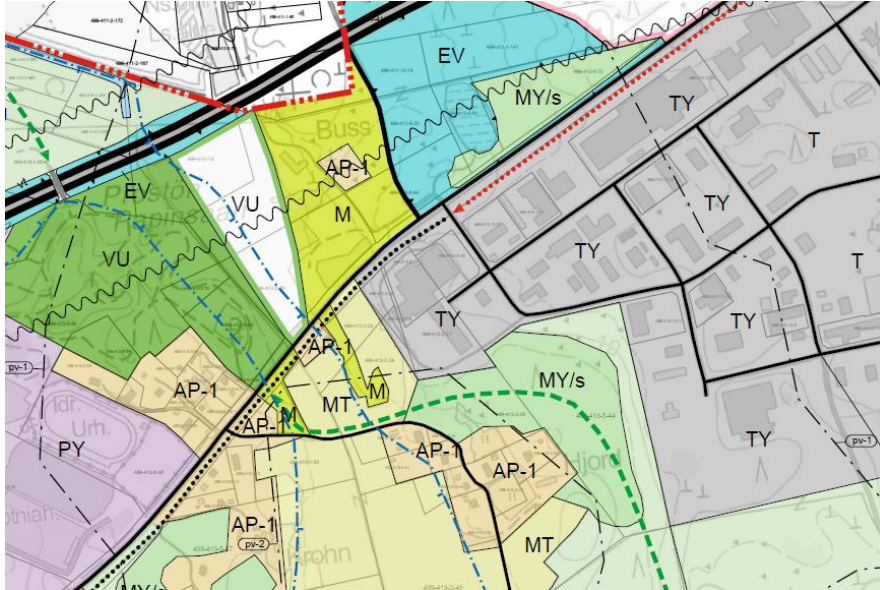
Teollisuus- ja varastoalue (T), tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv) ja kevyen liikenteen reitti.



Kuva 9. Karttaote Mustasaaren kunnan strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

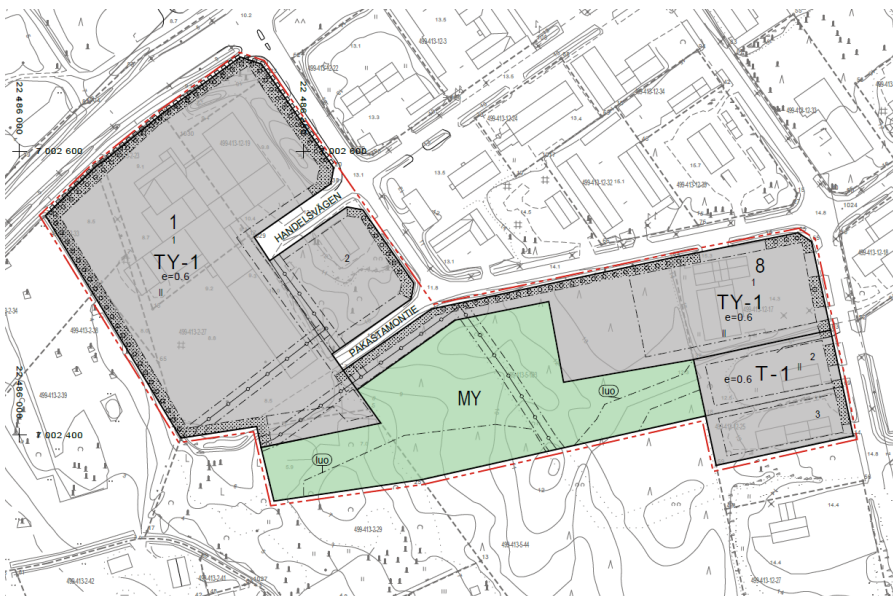
Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60 ja vahvistettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 15.12.2017. Osayleiskaavassa kyseisellä asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: teollisuusalue, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1), pohjavesialueen raja (pv-1), pohjavesialueen lähisuojavaähyke (pv-2) ja kevyen liikenteen reitti.



Kuva 10. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.11.2021 § 132. Kaava tuli voimaan 31.10.2023. Asemakaavassa kyseiselle alueelle on seuraavat aluemerkinnyt: teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1) ja katu.



Kuva 11. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2 000. Pohjakarttaa on täydennetty keväällä 2025. Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm on hyväksynyt täydennetyn pohjakartan 12.6.2025.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys sai lainvoiman 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.

Luontoinventointi

Luontoinventointia ei ole tehty, koska kyse on jo hyödynnetyistä alueista, ja asemakaavan muutokset ovat luonteeltaan teknisiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muutoksen tekemisestä on tehnyt Marja Bothnia Berries Oy Ltd jättämällä hakemuksen kuntaan kesällä 2024. Yritys toivoo, että kaavamuutoksella asemakaavakadut Kauppatie ja Pakastamontie liitetään korttelin tonttiin 1. Yritys toteaa, että katuja käytetään tällä hetkellä ainoastaan yrityksen omaan liikenteeseen, ja siksi muutoksen katsotaan olevan merkityksellinen yritykselle eikä sillä ole vaikutusta yleiseen liikenteeseen. Yritys toivoo myös, että se voi tulevaisuudessa asentaa yrityksen tontin ympärille aidan, jossa on portit yrityksen ajoliittymien kohdalla. Tämä ei ole tällä hetkellä mahdollista, koska tiet ovat yleisiä katualueita ja kunnan omistuksessa.

Lisäksi yritys toteaa hakemuksessaan hankkineensa helmikuussa 2024 noin 1 560 m²:n määräalan kiinteistöstä Företagscentrum 499-413-12-16. Alueen fyysisten rajojen merkitsemisen yhteydessä kävi ilmi, että kunnan yleinen pyörätie kulkee yrityksen hankkiman alueen kautta. Asemakaavan muutoksen tekeminen niin, että alueen rajat siirretään yleisen pyörätien viereen, on kunnan edun mukaista. Tätä koskeva asemakaavan muutos voidaan tehdä samalla kun yleiset kadut liitetään yrityksen tonttiin.

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
- Muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj.

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.10.–11.11.2024. Nähtävilläolon aikana jätettiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan ely-keskukselta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, rakennuslautakunnalta ja Vaasan Sähköverkko Oy:ltä. Mielipide saatiin kaava-alueen rajaukseen sisältyvän tontin 2 vuokralaiselta.

Ely-keskus on lausunnossaan huomauttanut, että asemakaavan päivityksessä tulee huomioida ekologisen yhteystarpeen toteutuminen ja että hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä on syytä tarkentaa. Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa arvioida mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja tarvittaessa antaa niitä koskevia määräyksiä. Lopuksi ely-keskus on todennut, että asemakaavan muutoshankkeesta ei tarvitse pyytää ely-keskuksen lausuntoa, ellei kaavalla puututa voimassa olevan kaavan yleisiin määräyksiin, hulevesijärjestelyihin tai tontin sisäisiin järjestelyihin tai ellei asemakaavahankkeen tavoitteet tai raja-alue oleellisesti muutu kaavoitustyön aikana. Mikäli hanke koskee pelkästään katualuejärjestelyitä, ei asemakaavan muutoshankkeesta siis tarvitse pyytää ely-keskuksen lausuntoa.

Pohjanmaan pelastuslaitos on lausunnossaan huomauttanut, että jos tontin ajoneuvoliittymien yhteyteen asennetaan portteja, teknisillä ratkaisulla on varmistettava, että pelastustoiminta alueella on mahdollista onnettomuustilanteessa. Pelastuslaitos on myös korostanut, että tuotantolaitosta, jossa käsitellään ja säilytetään vaarallisia kemikaaleja, ei saa ilman erityistä,

perusteltua syytä sijoittaa tärkeälle pohjavesialueelle tai muulle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella, jos kemikaalien ominaisuuksien perusteella ei voida osoittaa, etteivät nämä aiheuta vaaraa pohjavedelle. Pohjavesialueella on myös erityisen tärkeää, että tuotantolaitoksella on suunnitelmia ja järjestelmä sammutusjätevesien talteen ottamiseksi, jotta se ei pääse esteettä valumaan luontoon tai että se ei pääse hallitsemattomasti kunnan putkitettuun hulevesijärjestelmään. Pelastuslaitos edellyttää, että tämä käy jatkossa ilmi yleisistä kaavamääräyksistä.

Rakennuslautakunta on lausunnossaan hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa seuraavaa: kaavamuutoksella korjataan aiemmassa kaavassa esiintynyt virhe sekä mahdollistetaan aidan ja porttien rakentaminen yrityksen ajoneuvoliittymien kohdalle.

Vaasan Sähköverkko Oy on lausunnossaan huomauttanut, että Vaasan Sähköverkolla on alueella muuntamo, ja että mikäli tontin ympärille asennetaan aita, tulee Vaasan Sähköverkolle järjestää 24/7 pääsy portista. Alueella on myös keskijännitekaapeleita, jotka muodostavat runkoverkon ja johtorasitteen. Johtoalueen leveydeksi tulee varata yhteensä 3 metriä. Mikäli muuntamo tulee siirtää pois alueelta, tulisi sille löytää uusi paikka asemakaavan muutosalueen sisältä. Muuntamon mahdollinen siirtäminen tehdään aiheuttajan kustannuksella.

Mielipiteessä vuokralainen toteaa, että tontti on ollut hänen hallinnassaan vuodesta 1997 ja että tontilla on noin 400 m²:n varastohalli, joka on aktiivisessa käytössä. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta vielä noin 3 100 m², jota yritys aikoo käyttää tulevaisuudessa. Tontille on nyt liittymä suoraan Varastotieltä. Yrityksen valinta rakennuspaikan ja liittymän suhteen (tontti 2) on perustunut nykyiseen asemakaavaratkaisuun, jossa liittymämahdollisuuksia on sekä Pakastamontieltä että Kauppatieltä. Jos Pakastamontie ja Kauppatie liitetään korttelin tonttiin 1, se tulee estämään tontille johtavien liittymien rakentamisen sekä pohjois- että eteläsuunnasta. Liittymät tontille tulevaisuudessa toteutettavaa lisärakentamista varten on suunniteltu järjestettävän nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti sekä Pakastamontieltä että Kauppatieltä. Jos tämä mahdollisuus poissuljetaan, se vaikeuttaa huomattavasti tontin tehokasta tulevaa käyttöä ja tuo rakentamiseen huomattavia lisäkustannuksia, koska tontin sisäiset korkeuserot ovat noin 2–3 metriä. Lopuksi vuokralainen on huomauttanut, että tontin 1 omistajan on mahdollista rakentaa haluamansa aita ilman katualueiden poistamista, omalle tontilleen. Aidan rakentaminen nykyisen tontin 1 alueelle mahdollistaisi katujen säilymisen ja näin ollen liittymien rakentamisen jatkossa tontin 2 tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeisiin.

Valmisteluvaihe: Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 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 xx.

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 xx.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta.

Viranomaisten kanssa pidetään työkokous tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tutkia mahdollisuudet liittää olemassa olevat Pakastamontie ja Kauppatie korttelin tonttiin 1. Lisäksi tavoitteena on tarkistaa korttelialueen raja-alue Mustasaarentien suunnassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää teollisuusrakennusten korttelialueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1) ja katualueen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella. Kaavan yleisissä määräyksissä on kattavasti muun muassa hulevesien ja sammutusjätevesien hallintaa koskevia määräyksiä ja pohjavesialueelle rakentamista koskevia vaatimuksia. Yleisiä määräyksiä on myös tarkennettu ja täydennetty viranomaisten toiveiden mukaisesti, jotka ilmenevät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduista lausunnoista.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)

Alueelle saa rakentaa varasto-, toimisto- ja liiketiloja.

Tähän tarkoitukseen varattu korttelialue on korttelin 1 tontit 1 ja 2. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,60$, ja kaksikerroksisten talojen rakentaminen on sallittu. Tehokkuusluku ja kerrosluku säilyvät alueen voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Tonttien pinta-alat ovat noin 3,7262 ha ja 0,5949 ha, ja niiden yhteispinta-ala on siten 4,3211 hehtaaria.

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Tätä tarkoitusta varten on varattu osa Mustasaarentiestä, noin 180 m osuus ja yhteensä noin 0,7458 ha.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo hyödynnettyä rakennusmaata. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yleisiä kaavamääräyksiä on täydennetty ja täsmennetty.

Geologian tutkimuskeskuksen ennakkotulkintakartta happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä osoittaa, että happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri osassa 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 maankäytössä ja rakentamisessa, todennäköisyys kokonaisuuteen sopivien ratkaisujen löytämiseksi on suurempi, ja siten vältetään odottamattomat ja kalliit yllätykset.

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

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Osa Kauppatiestä ja Pakastamontiestä käytetään tällä hetkellä vain korttelin tontin 1 tonttikatuina, joten katujen liittäminen korttelin tonttiin 1 katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

Pääsyä korttelin tontille 2 koskevana arviona on, että tulevaa rakentamista ajatellen ajoneuvoliittymä suoraan Varastotieltä on riittävä, kun otetaan huomioon liikenneturvallisuus ja tontille pääsy verrattuna Lintuvuoren yrityskeskuksessa pinta-alaltaan ja käyttötarkoituksiltaan vastaavan kokosiin tontteihin. Tontilla olemassa olevan rakentamisen ei arvioida myöskään vaikeuttavan tontille ajon mahdollisuuksia Varastotieltä.

Kaavanmuutoksen ei siten katsota aiheuttavan kielteisiä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavanmuutoksen ei katsota aiheuttavan vaikutuksia liikenteeseen, koska kaavanmuutos on luonteeltaan tekninen.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisella katualueet muutetaan tonttimaaksi. Kunnan kannalta tämä tarkoittaa, että teiden kunnossapito näillä katuosuuksilla ei ole enää tarpeen. Asemakaavan muutoksen katsotaan siten tuovan myönteisiä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.3 *Aluevaraukset*.

5.6 Nimistö

Osa Kauppatiestä lakkaa, myös Pakastamontie lakkaa kokonaisuudessaan. Alueelle ei muodosteta uusia teitä asemakaavan muutoksen seurauksesta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen seuranta

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

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman ja asemakaavan toteuttamisen edellyttämät maanluovutukset on tehty.

Mustasaassa 26.6.2025

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Jonas Aspholm

Kaavoitusinsinööri

Martina Bäckman

Mustasaaren kunta
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI