



Asemakaavan muutos ja laajennus Lintuvuoren kortteleissa 1 ja 8

Kaavoitusosasto

Luonnos 15.5.2020
Ehdotus 18.11.2020

Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

KAATAEHDOTUS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Kaavaselostuksen laatinut

DI Eric Roselius
FM YKS-588 Kristina Salomaa
11/2020

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
p. 010 4090, www.fcg.fi

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Asemakaavan tunnistetiedot 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. TIIVISTELMÄ 3	
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaava	3
2.3 Asemakaavan toteutus	3
2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset	3
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnon ympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Liikenne	7
3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
3.1.6 Taajamakuva	8
3.1.7 Maa- ja kallioperä, hulevedet ja pohjavedet	9
3.1.8 Alueen meluolosuhteet	12
3.1.9 Tekniset palvelut	12
3.1.10 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	20
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.2.1 Osalliset	20
4.2.2 Vireilletulo	20
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	20
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	21
4.3 Asemakaavan tavoitteet	22
4.3.1 Asemakaavan tavoitteet valmisteluvaiheessa	22
4.3.2 Asemakaavan tavoitteet ehdotusvaiheessa	23
4.4 Vaihtoehtojen tarkastelu ja niiden vaikutusten arviointi	24
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1 Kaavan rakenne	26
5.1.1 Mitoitus	26
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden huomioiminen	26
5.3 Aluevaraukset	26
5.3.1 Korttelialueet	26
5.3.2 Muut alueet	27

5.4	Kaavan vaikutukset	27
5.4.1	Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön	29
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	35
5.4.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	35
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.6	Nimistö	35
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
6.1	Toteutuksen seuranta	36

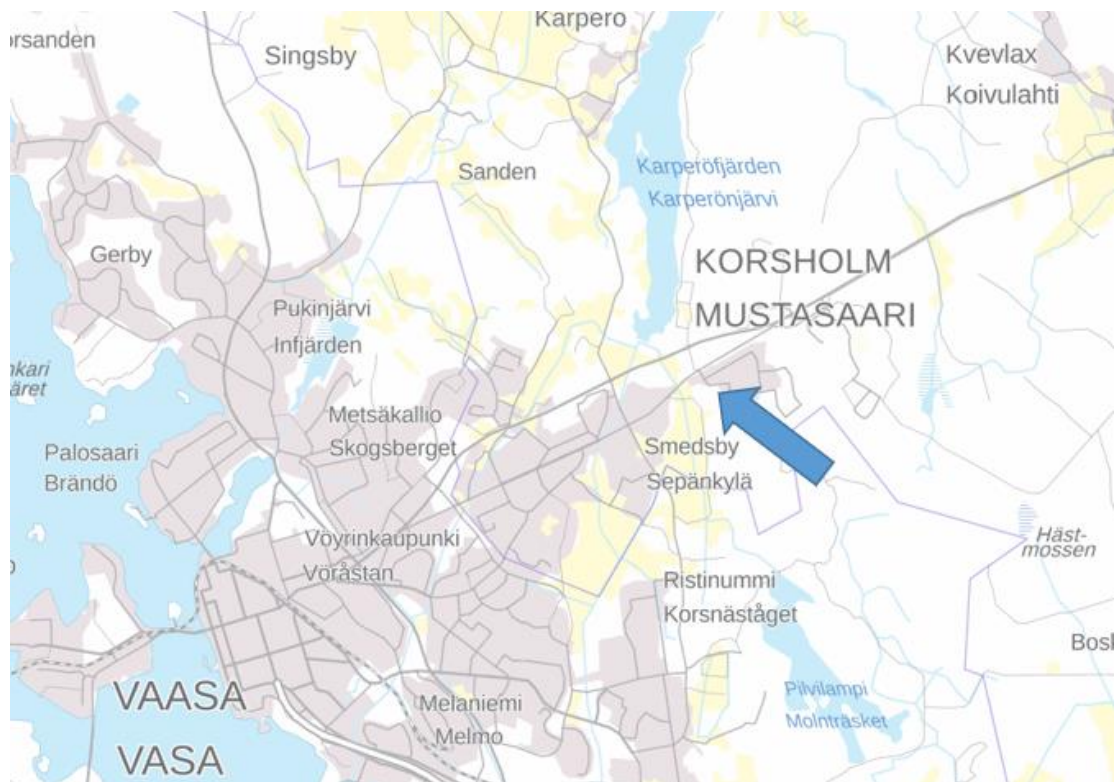
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan tunnistetiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Kråklund 182
Kiinteistöt:	2:46, 2:38, 2:33, 2:23, 2:27, 5:103, 12:17, 12:25, osa 2:29, osa 12:16.
Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos ja laajennus Lintuvuoren kortteleissa 1 ja 8.
Kaavan mittakaava:	1: 2 000
Kaavatunnus:	499/1329-17

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lintuvuoren yritysalueella Sepänkylässä Mustasaaren kunnassa. Suunnittelualue on kooltaan noin 8,85 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

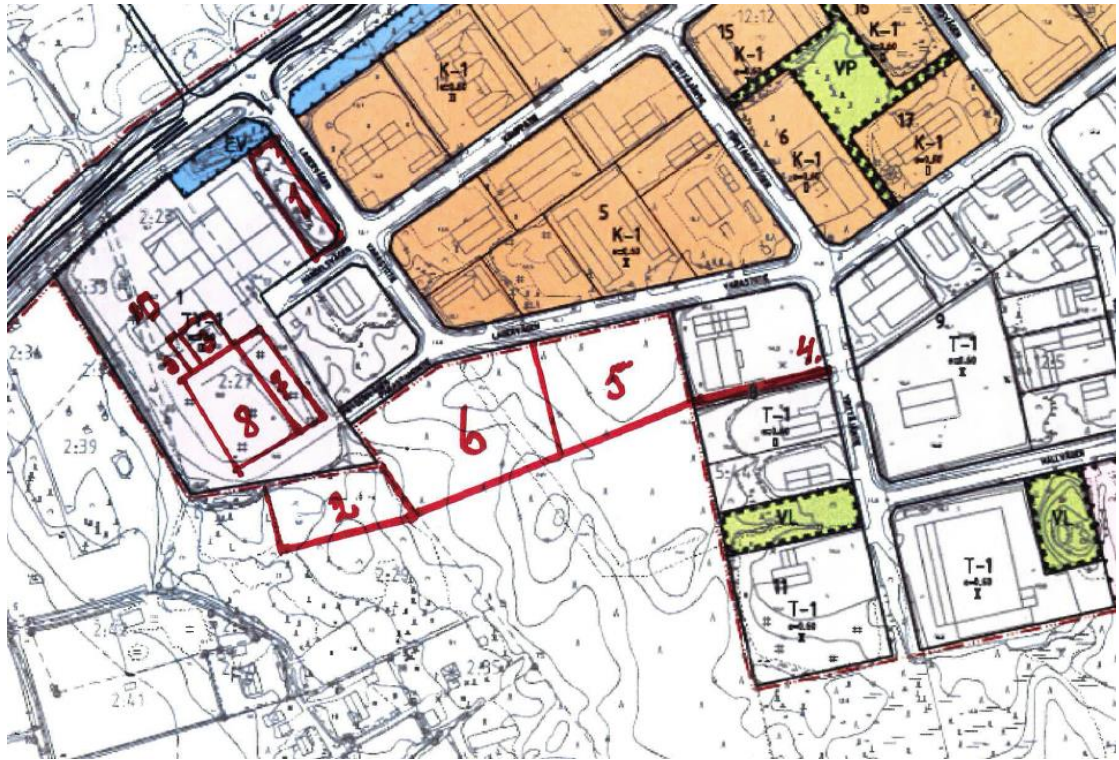
1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Lintuvuoren teollisuusalueen tehtävä yritystonttien laajentaminen.

Mustasaaren kunnan yhdyskuntarakentamisen lautakunta on 12.12.2017 päättänyt, että Riitan Herkku Oy:n kaavoitushakemuksen mukaisten maankäyttöratkaisujen vaikutuksia sekä edellytyksiä asemakaavamuutokselle selvitetään. Riitan Herkku Oy:n on esittänyt, että asemakaavan muutoksella ja yritystontin laajentamisella

mahdollistetaan yrityksen toiminnan kannalta tarpeellisten uusien rakennusten rakentaminen sekä varaudutaan yrityksen tulevaisuuden laajentamistarpeisiin.

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä on muokattu kaavan tavoitteita luonnoksesta saadun palautteen perusteella. Kaavan tavoitteita on kuvattu kappaleessa 4.3.



Kuva 2. Riitan Herkku Oy:n kaavoitushakemuksen mukaiset toiveet maankäytön muutokselle.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Yhteenveto kaavaluonnosvaiheen palautteesta sekä kaavoittajan vastineet

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Lintuvuoren yrityskeskuksen asemakaavan muuttamista ja laajentamista koskeva vaikutusten arviointi
- Sepänkylä-Kappelinmäki pohjavesialueen suojelusuunnitelma
- Skydds- och istandsättningsplan för grundvattenområdet Smedsby-Kapellbacken

- Mustasaaren sepänkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2014
- Smedsby kulturmiljöinventering 2014
- Lintuvuoren yrityskeskuksen ja Stormossenin jätteen-käsittelyalueen hulevesien hallintasuunnitelma
- Harjualueen geologinen rakenneselvitys Sepänkylän, Kappelinmäen ja vanhan Vaasan pohjavesialueilla 2008-2009.
- Granskning av rännil Fågelberget, Smedsby, i november 2019.
- Kontroll av flygekorrens (Pteromys volans) botråd på område Hjord Fågelberget, Smedsby i november 2019 & april 2020

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

16.4-15.5.2020	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
27.05.2020 § 110	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
8.6.-7.7.2020	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx-xx.xx.xxxx	Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan alueella sijaitsevan yrityksen toiminnan kannalta tarpeellisten uusien rakennusten rakentaminen sekä varaudutaan yrityksen tulevaisuuden laajentamistarpeisiin.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ja päätös on saanut lainvoiman.

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

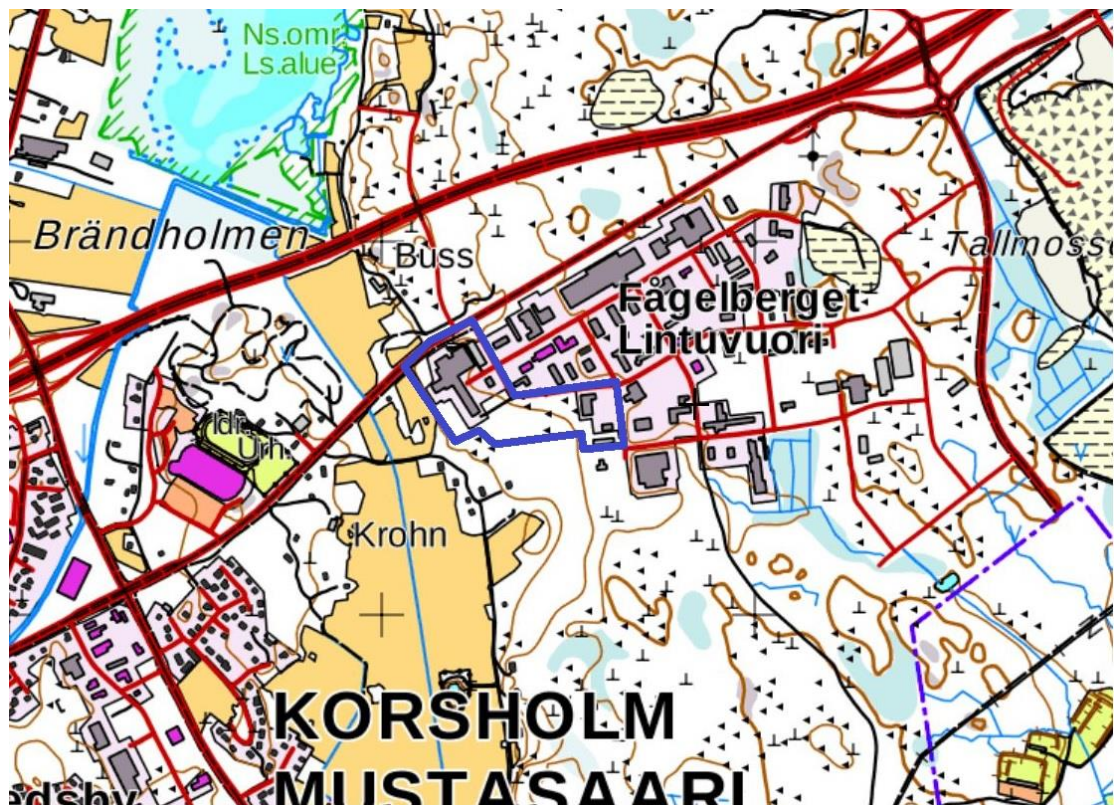
Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon seuraavasti: Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa asemakaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lintuvuoren yritysalueella Sepänkylässä Mustasaaren kunnassa. Suunnittelualue on kooltaan noin 8,5 ha. Kaava-alueen alustava rajausta on esitetty alla olevassa kartassa sinisellä.



Kuva 3. Suunnittelualan sijainti maastokartalla. Suunnittelualue on merkitty sinisellä aluerajauksella. Alue sijaitsee Sepänkylässä Stormossenin jätteenkäsittelyalueen länsipuolella.

Alueesta reilu 3 ha on metsäaluetta ja muu alue on rakentuneita tontteja.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Rakentuneet tontit ovat luonnontilaltaan voimakkaasti muuttuneita ja tonteilla rakennusten väleissä kasvaa kulttuurivaikutteista nuorta lehtipuustoa ja pensastoa, missä kenttäkerrosta hallitsevat heinät ja suurruohot.

Asemakaavan muutos- ja laajennusalueen rakentamattomilla osilla ja sen eteläpuolisella metsäalueella on suoritettu luontoselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2018), jossa on selvitetty alueen pesimälinnustoa, liito-oravan esiintymistä sekä kasvillisuutta ja luontotyyppejä. Marraskuussa 2019 on lisäksi tehty liito-oravaien pesäpuiden uudelleentarkistus aiempien havaintojen alueella sekä myös suunnitteilla olevalla maanalaisen johdon alueella. Liito-oravien pesäpuut tarkistettiin myös uudestaan huhtikuussa 2020.



Kuva 4. Ortokuva alueesta, suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella.

Kasvillisuus

Asemakaavoitettavan alueen keskiosaan sijoittuu rakentamaton metsäinen alue, joka kasvaa kauttaaltaan vanhahkoa-vanhaa kuusivaltaista metsää. Kuusen ohella alueella kasvaa haapaa ja koivua. Alueella on mosaiikkimaisesti lehtomaista kangasta, tuoretta lehtoa (oravanmarja-käenkaalityypin lehto, vaarantunut uhanalainen luontotyyppi) sekä kosteaa keskiravinteista lehtoa (hiirenporraskäenkaalityypin lehto, silmälläpidettävä luontotyyppi) ja saniaistyyppin lehtokorpea (erittäin uhanalainen luontotyyppi). Alueella virtaa maastokartalle merkitsemätön luonnontilainen noro, jonka varsilla on edustavuudeltaan paras kostea lehto ja lehtokorpiosuus. Metsä on luonnontilaltaan hyvää eli rakenteeltaan monipuolista ja alueella on hyvä lahopuujatkumo. Metsäalueen vallitsevaa kenttäkerroksen lajistoa ovat hiirenporras, metsäalvejuuri, metsäimarre, korpiimarre, käenkaali ja oravanmarja. Lehtokorpilaikuilla kasvaa pohjakerroksessa sekä rahka- että lehväsamalia ja kenttäkerroksessa saniaislajien ohella rönsyleinikkiä, luhtamataraa, korpiorvokkia, metsäkortetta ja käenkaalia. Alueelta havaittiin myös harajuuren kasvupaikka, missä oli kesällä 2018 useita elinvoimaisia kukkivia yksilöitä. Harajuuri on Mustasaaren kunnan alueella alueellisesti uhanalainen (Ryttäri ym. 2012).

Liito-orava

Liito-oravan papanapuita löydettiin selvitetyltä alueelta yhteensä neljä, mutta koko selvitysalue on lajin elinympäristönä potentiaalista. Papanoita havaittiin puiden alla noin 10–50 kappaletta. Papanoita havaittiin myös selvitysalueen pohjoisosassa olevan tehtaan eteläpuolella, pöntön alla, jossa pesi selvityshetkellä talitiainen. Liito-oravalle soveltuva elinympäristö jatkuu vastaavana myös alueen eteläpuolella,

jossa on aiempien selvitysten perusteella havaintoja lajista. Liito-oravan kulkuyhteys etelän suuntaan on olemassa.

Marraskuun 2019 tehdyn tarkistuksen yhteydessä ei liito-oravan papanoita löytynyt ainoankaan aiemman papanpuun alta. Yhdessä aiemman selvityksen mukaisessa papanapuussa todettiin 2 risupesää, kolmessa muussa pesäpuussa ei havaittu liito-oravan mahdollisia pesiä. Samalla tarkistettiin, mikäli liito-oravan pesäpuita esiintyy suunnitteilla olevan johdon linjauksen (noin 250m pitkä liuska) alueella. Tällä alueella on paljon myrskyn kaatamia puita, eikä vielä seisovissa puissa havaittu liito-oravan pesiä.

Huhtikuussa 2020 suoritettiin toinen liito-oravien pesäpuiden tarkistus. Tarkastuksen yhteydessä tarkistettiin tiedossa olevat pesäpuut sekä niiden lähiympäristö. Tiedossa olevien puiden alla ei todettu papanoita eikä uusia pesiä löydetty. Kolmen muun puun alla löydettiin kuitenkin eri ikäisiä papanoita. Tämän perusteella voidaan todeta, että liito-orava on vierailut näillä kohteilla vähintään kahtena eri aikana.

Linnusto

Alueella havaittu linnusto oli alueellisesti tavanomaista havupuuvaltaisten metsien linnustoa. Alueella havaittiin 33 pesiväksi tulkittavaa lintulajia. Alueen elinympäristön on osin melko luonnontilaisen kaltaista kuusivaltaista havumetsää, jossa on runsaasti lahopuita ja joitain kolopuita. Alueella ei ole linnuston kannalta erityisen merkittäviä kohteita, mutta alue soveltuu kokonaisuudessaan vanhan metsän lintulajien elinympäristöksi.

Alueella havaittiin kolme uhanalaista lintulajia (vaarantuneet hömötiainen, viherpeippo, punatulkku). Pyy on luettu EU:n lintudirektiivin liitteen I lajistoon.

Muu eläimistö

Alueella ei ole viitasammakon elinympäristöksi soveltuvia kohteita, eikä laji todennäköisesti esiinny alueella.

Alueen lepakoista ei ole tarkempaa tietoa, mutta alue on suurimmaksi osaksi viiksisiippalajeille soveltuvaa saalistusaluetta. Aiempien selvitysten perusteella alueella on havaittu viiksisiippalajien lepakoita, mutta selvityksissä on todettu, ettei alueelle todennäköisesti sijoitu lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lisääntymis- ja levähdyspaikkoja saattaa sen sijaan sijoittua alueen länsipuolella olevan asutuksen piiriin. Toisaalta kesällä 2018 tehtyjen havaintojen mukaan metsäalueella on kolopuita ja pönttöjä, jotka voivat toimia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina.

Luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavoitettavalta alueelta on rajattu arvokkaana luontokohteena luonnontilainen noro, joka on vesilain 2. luvun 11 § mukainen suojeltava luontotyyppi. Kohde jatkuu asemakaavoitettavan alueen eteläpuolelle. Noron

välitön lähiympäristö täyttää metsälain 10 § mukaisen metsäluonnon erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit. Noron ympäristö on laajemminkin uhanalaista luontotyyppiä. Noro ympäristöineen on rajattu arvokkaana luontokohteena myös aiemmassa luontoselvityksessä (Enviro Oy 2007). Noron tarkka sijainti on kartoitettu uudelleen Mustasaaren kunnan toimesta vuonna 2019 ja samalla luontoinventoija on arvioinut, miltä osin noro nykytilanteessa on vielä luonnontilassa. Metsäalue on myös liito-oravan elinympäristöä. Alueelta on liito-oravahavaintoja yli 10 vuoden ajalta, joten alueen voidaan katsoa olevan lajin vakiintunutta elinympäristöä. Luonnonsuojelullisesti arvokas kohdekokonaisuus on esitetty rajauksina seuraavissa kuvissa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asutusta lounaassa, Vesilahdentien varressa. Lähimmät asuinrakennukset sijoittuvat noin 80-100 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Tilastokeskuksen ruututietokannan 2016 mukaisesti suunnittelualueen väestömäärä on 10 henkilöä ja työpaikkamäärä 204 kpl. 250 m x 250 m ruudut sijoittuvat osittain suunnittelualueen ulkopuolelle, jolloin väestö- ja työpaikkamäärät ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia.

Suunnittelualueen länsi- sekä itäosa on rakennettuja teollisuuskiinteistöjä. Alueen rakennukset ovat kyseisten alueiden yritysten toimintaan liittyviä ja niitä käytetään mm. varastointiin sekä tuotantoon. Rakennusten julkisivumateriaalit, tyylit sekä korkeudet vaihtelevat hieman mutta edustavat alueen tyypillistä teollisuusrakennuskantaa.

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee katuverkolla. Alueen pääväylä, Mustasaarentie, on valtatie 8 vanha linjaus. Suunnittelualue sijoittuu Mustasaarentien varteen, kahden eritasoliittymän väliselle alueelle. Kokkolantien liikennemäärät ovat reilu 9300 ajoneuvoa vuorokaudessa (raskas liikenne n. 970 ajoneuvoa vuorokaudessa). Lähialueen eritasoliittymistä läntinen on vilkkaampi. Lintuvuoren alueella on sattunut lähivuosina 3 liikenneonnettomuutta, jotka eivät ole johtaneet henkilövahinkoihin.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella tai aivan välittömässä läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ovat Kyrönjokilaakson maisemaalue, mikä sijaitsee noin 6 kilometriä itään suunnittelualueesta sekä Vanha Vaasa, mikä sijaitsee noin kuusi kilometriä etelään suunnittelualueesta.

Suunnittelualueella tai aivan välittömässä läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita tai yksittäisiä rakennuksia. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde (RKY) on Moippevägenin kiviaidat, mikä sijaitsee noin 5 kilometriä itään suunnittelualueesta.

Alueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaismuistoja. Lähin muinaismuisto (Koppargruvan 1000003487) sijaitsee noin kaksi kilometriä kaakkoon suunnittelualueesta.

3.1.6 Taajamakuva

Lintuvuoren teollisuusalue sijoittuu noin 3 kilometriä Mustasaaren keskustasta itään Mustasaarentien varteen. Mustasaarentien nousee hieman Lintuvuorelle, jonka alueelle on rakentunut useampi isohko tuotantolaitos sekä pienempiä rakennuksia. Alue on sijoittunut Kokkolantien ja Mustasaarentien eteläpuolelle. Mustasaarentien pohjoispuoli on metsäinen, joka on kontrasti eteläpuolen rakennettuun näkymään. Mustasaarentien varressa on hieman suojapuustoa, mutta rakennusmassat erottuvat melko selkeästi tiealueelle.



Kuva 5. Kuva Mustasaarentien Lintuvuoren teollisuusalueelle päin. (kuva Google Streetview, 09/11). Mustasaarentien varren omakotitalo, peltoaluetta ja Vesilahdentien varrelle sijoittuva keltainen omakotitalo.

Suunnitellun kaavamuutosalueen osa-alueet 2 sekä 5-6 ovat nykyään metsäisiä alueita. Muutoin kaava-alue on pääosin rakennettua aluetta. Riitan Herkku Oy:n tuloalueelle, Varastotien vierustalle on läjitetty ylijäämämaata sekä suurikokoisia kiviä. Alue ei ole maisemallisesti kaunis eikä edustava tuloalue Lintuvuoren teollisuusalueelle.

Riitan Herkku Oy:n tuotantolaitos on ensimmäinen rakennus Mustasaaren suunnasta tultaessa. Nykytilanteessa Riitan Herkku Oy:n rakennus näkyy Vesilahdentien varrella sijaitsevan omakotitalon pihapiiriin. Mustasaarentien varressa sijaitsevan omakotitalon pihapiiri on suuntautunut teollisuusalueesta pois päin ja talon taustalla on lisäksi suojapuustoa.



Kuva 6. Näkymä Vesilahdentieltä omakotitalon liittymästä. (kuva Google Streetview 09/11).

3.1.7 Maa- ja kallioperä, hulevedet ja pohjavedet

Maa – ja kallioperä

Tarkastelualueen kallioperä on porfyryista granodioriittia. Tarkastelualueen maaperä on moreenia.

Hulevesi

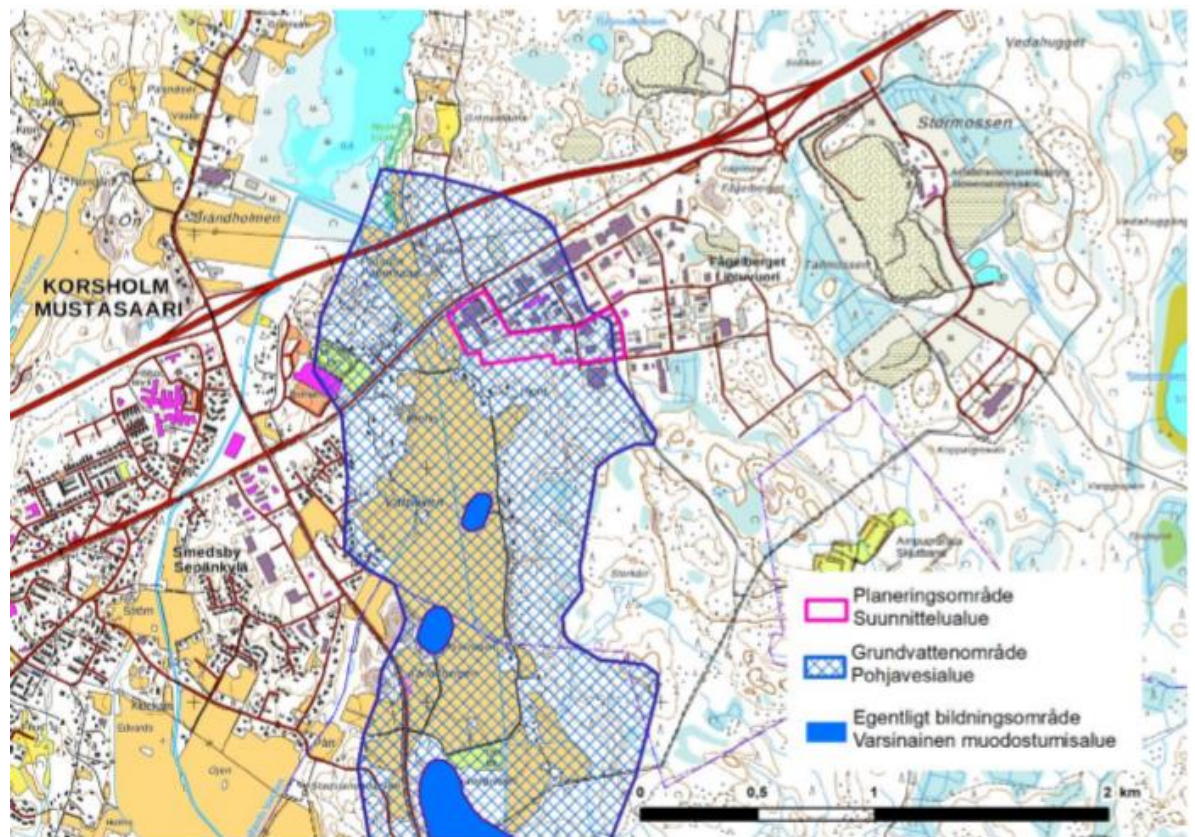
Lintuvuoren asemakaava-alueelle on laadittu hulevesiselvitys vuonna 2014 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Hulevesiselvityksessä tuotiin esille, mitä hulevesivaikutuksia yrityskeskuksen laajentumisella on ja laadittiin yleissuunnitelma hulevesien hallinnasta huomioituna ympäristöolosuhteet ja luonnonarvot, erityisesti kohteen sijoittuminen pohjavesialueelle ja sen läheisyyteen. Sepänkylän-Kappelinmäen pohjavesialueen suojelu- ja kunnostussuunnitelman mukaisesti Lintuvuoren teollisuusalueen hulevesiä ei tule imeyttää maaperään, vaan ne täytyy johtaa tiiviisti pohjavesialueen ulkopuolelle.

Lintuvuoren hulevesiselvityksessä (FCG, 2014) esitettiin, että osa hulevesistä ohjataan pois päin pohjavesialueesta ja pohjavesialueella hulevesien johtaminen toteutetaan hulevesiviemärillä. Hulevesiviemäröinnillä varmistettiin, että epäpuhtaudet eivät pääse imeytymään maaperään ja edelleen pohjaveteen. Selvityksessä hulevesiviemäröintiä esitettiin myös jo rakennetulle alueelle ja lisäksi olemassa olevia avo-ojia esitettiin putkitettavaksi. Hulevesien hallinnaksi esitettiin tonttikohtaisia ja alueellisia menetelmiä. Alueella on tarpeen niin määrällinen kuin laadullinenkin hallinta. Tonttikohtaiseksi hallinnan mitoituksesi esitettiin 1 m3

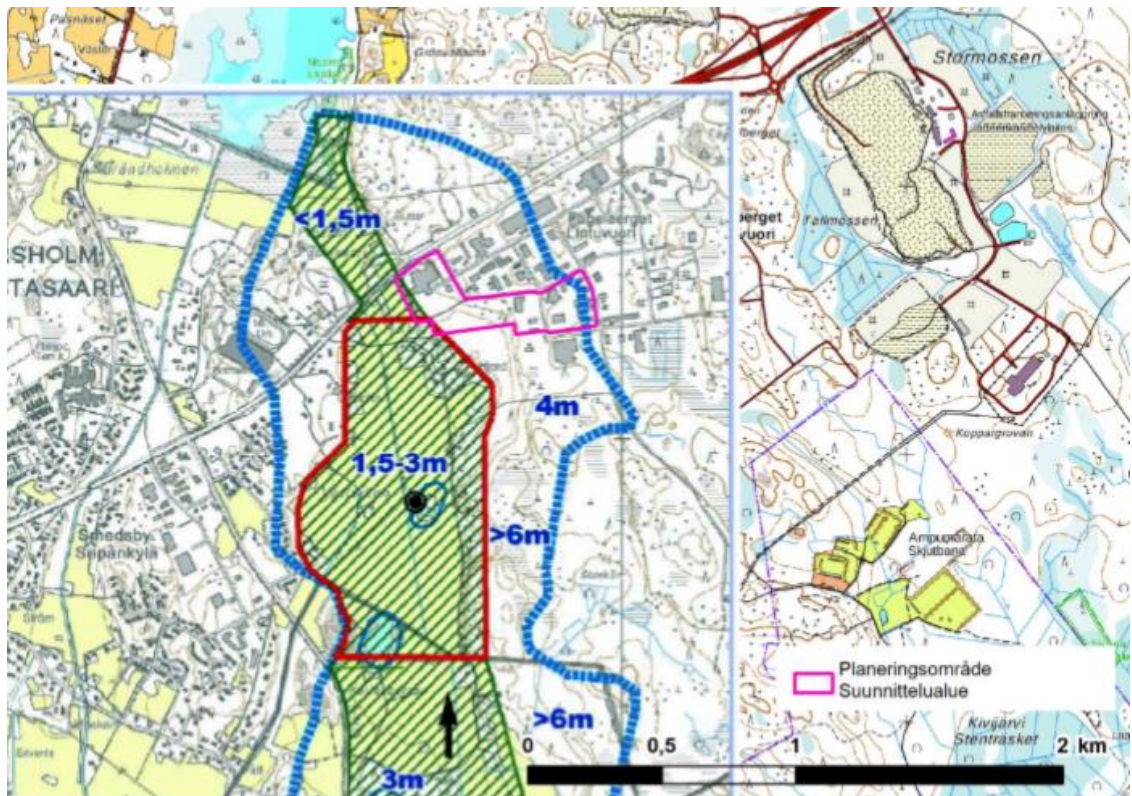
viivytystä 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Lisäksi alueelle on osoitettu laajempia yleisille alueille sijoittuvia viivytysalueita.

Pohjavesi

Tarkastelualueen länsiosassa sijaitsee Sepänkylä-Kappelinmäen (104995) 1 luokan pohjavesialue. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 4,53 km² ja muodostumisalueen pinta-ala 1,07 km². Muodostuman antoisuudeksi on arvioitu 1500 m³/d. Tarkastelualue sijaitsee lähes kokonaan pohjavesialueen lähisuojavaöhykkeen ulkopuolelle (lähisuojavaöhyke sijoittuu Sepänkylän vedenottamon ympärille ja on kooltaan noin 70 ha).



Kuva 7. Pohjavesialueen rajaus.



Kuva 8. Suunnittelualue suhteessa Sepänkylän-Kappelinmäen pohjaveden kunnostus- ja suojelusuunnitelman karttaan vedenottamon lähisuojavyöhykkeestä (punainen rajaus). Vihreällä rasterilla on osoitettu kunnostus- ja suojelusuunnitelman mukaiset alueet, jotka ovat rakentamiseen sopimatonta aluetta.

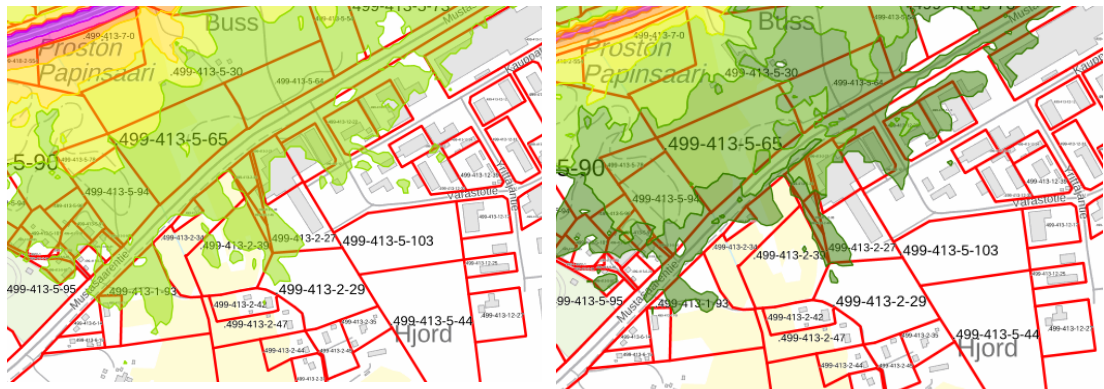
Pohjavesialueen pohjoisosa on synkliininen eli vettä ympäristöstään keräävä muodostuma. Pohjavedenpinta on jopa 15 metriä ympäröivää aluetta alemmalla tasolla. Ylimmillään pohjavedenpinta on pohjavesialueen itäreunan moreeni- ja kalliorinteillä tasolla +10...+15 ja alimmillaan Sepänkylän alueella tasolla -1...+3. pohjavesi virtaa

Sepänkylän alueella kohti vedenottamo. Sepänkylän alueella on Mustasaaren kunnan omistama Sepänkylän vedenottamo, josta otetaan keskimäärin 800 m³/d. Vedenottamolla on Länsi-Suomen vesioikeuden lupa ottaa 1 500 m³/d vuosikeskiarvona laskettuna.

Pohjaveden laatu on Sepänmäen alueella heikko. Savikerrosten peittämä pohjavesi on luontaisesti vähähappista sekä rauta- ja mangaanipitoisuudet ovat korkeita. Myös korkeat nitraatti- ja sulfaattipitoisuudet voivat osittain olla luontaisia johtuen Pohjanmaalla yleisesti esiintyvistä sulfiittimaista. Pitoisuuksia kohottavat alueella käytettävät lannoitteet. Korkeisiin kloridipitoisuuksiin vaikuttaa tiesuolaus. Keväällä 2013 tehtyjen tutkimusten perusteella pohjaveden laadussa ei ole havaittavissa teollisuuden vaikutusta, mutta veden alumiini-, arseeni-, lyijy- ja nikkelpitoisuudet ylittävät talousveden laatuvaatimukset ja suositukset. (Pohjavesialueen suojelu- ja kunnostussuunnitelma. SepänkyläKappelinmäki, 2013).

3.1.8 Alueen meluolosuhteet

Vuoden 2017 mallinnetun tilanteen perusteella alueella esiintyy melua valtatieltä. Päiväaikaan esiintyvät melutasot ovat 50-55 dB kaava-alueen länsipuolelle sijoittuvilla kiinteistöillä. Yöaikaan vastaavalla alueella melutasot ovat 40-45 dB. Asuinalueiden ohjearvot ovat 55 dB päiväaikaan (7-22) ja 50 dB yöaikaan (22-07).



Kuva 9. Karttaote VT 8 melumallinnuksesta 2017. Ensimmäisessä kartassa on osoitettu melutilanne päiväaikaan (uloin melualue kaava-alueen läheisyydessä on 50-55 dB) ja toisessa kartassa on osoitettu melutilanne yöaikaan (uloin melualue lähellä kaava-aluetta on 40-45 dB).

Riitan Herkku Oyn ja Bothnia Berries Oyn työaika suunnittelualueella on pääsääntöisesti klo 7-22. Kaava-alueelta syntyy melua alueelle ja alueelta kulkevasta raskaasta liikenteestä. Alueen toiminnalla on ympäristölupa.

3.1.9 Tekniset palvelut

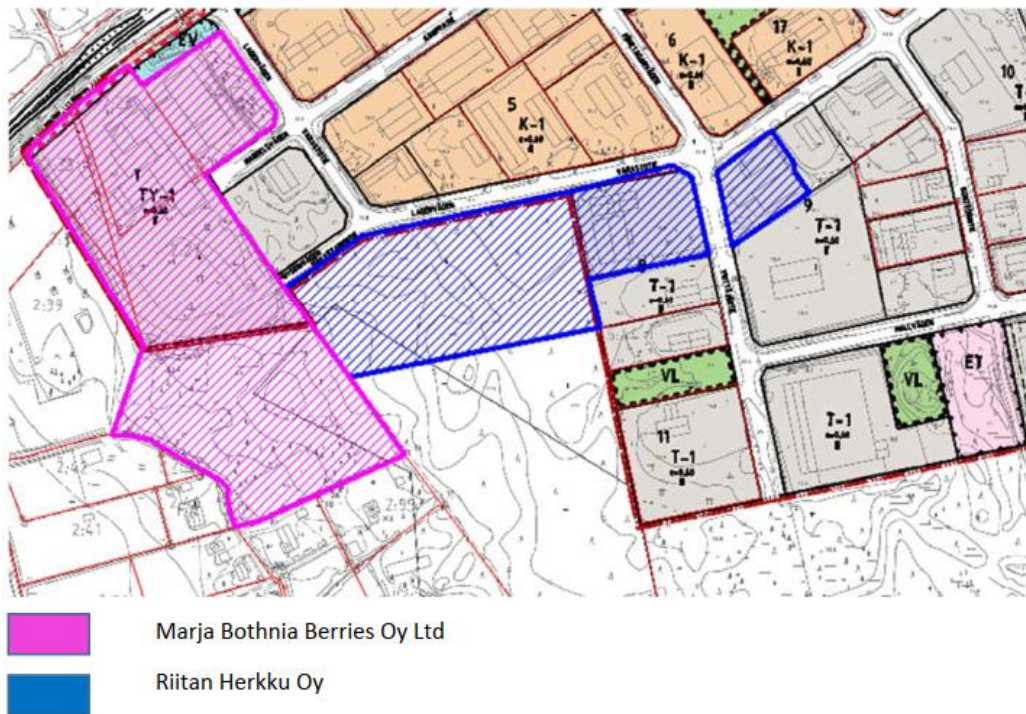
Kyseinen alue sijaitsee vesijohtoverkon toiminta-alueella ja viemäriverkon toiminta-alueella. Alueelle on rakennettu vesi- ja viemärijohdot. Lisäksi kaava-alueen rajauksen sisäpuolella on sähkö- ja telejohtoja sekä kuitukaapeleita.

Osalla aluetta on kevättalven 2020 aikana myös rakennettu hulevesijohtoja. Näistä hulevesijohdoista on tarkemmin selostettu kappaleessa 4.24.

Vaasan sähkö on aloittanut suunnittelun kaukolämmön laajennusta varten Lintuvuoreen Kiinnostuksenilmaisupyynnöllä alueen kiinteistönomistajille. Alueen kiinteistöjen liittäminen kaukolämpöverkkoon parantaisi huomattavasti pohjaveden suojelua alueella

3.1.10 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Marja Bothnia Berries Oy Ltd, Riitan Herkku Oy, Kiinteistö Oy Mustasaaren Yrittäjätie 10, KW-Marketing ja Mustasaaren kunta.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 14.12.2017, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

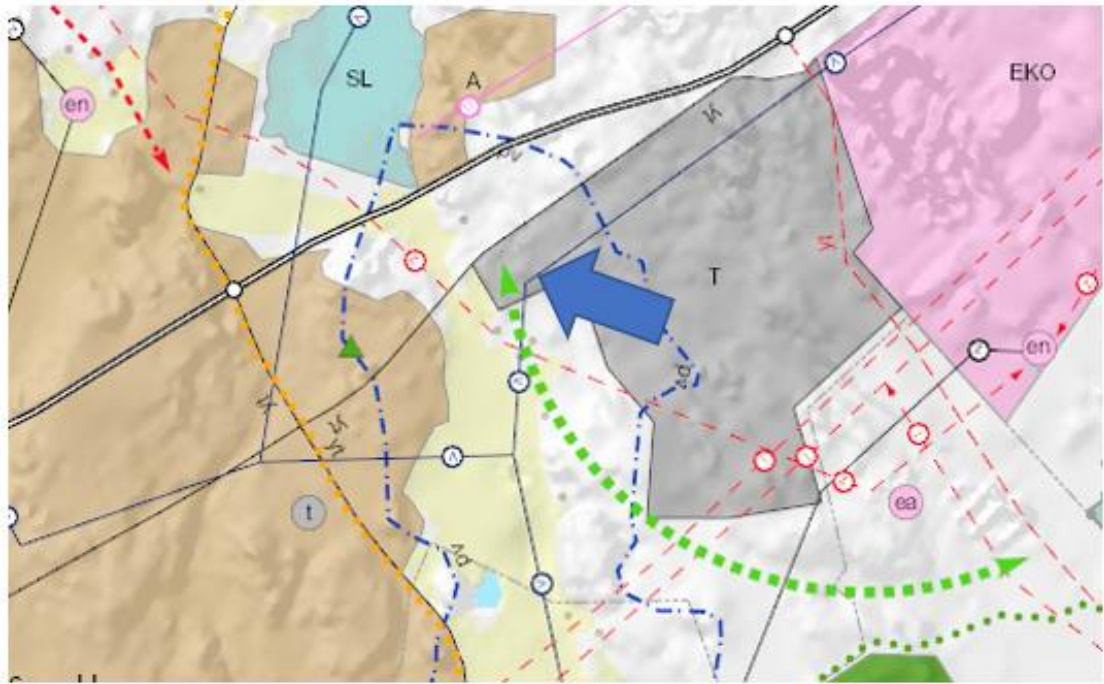
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava on astunut voimaan syyskuussa 2020. Kaava on koko maakunnan ja sen eri yhteiskunnalliset toiminnot kattava kokonaismaakuntakaava.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 kaava-alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset:

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv), teollisuus- ja varastoalue (T).

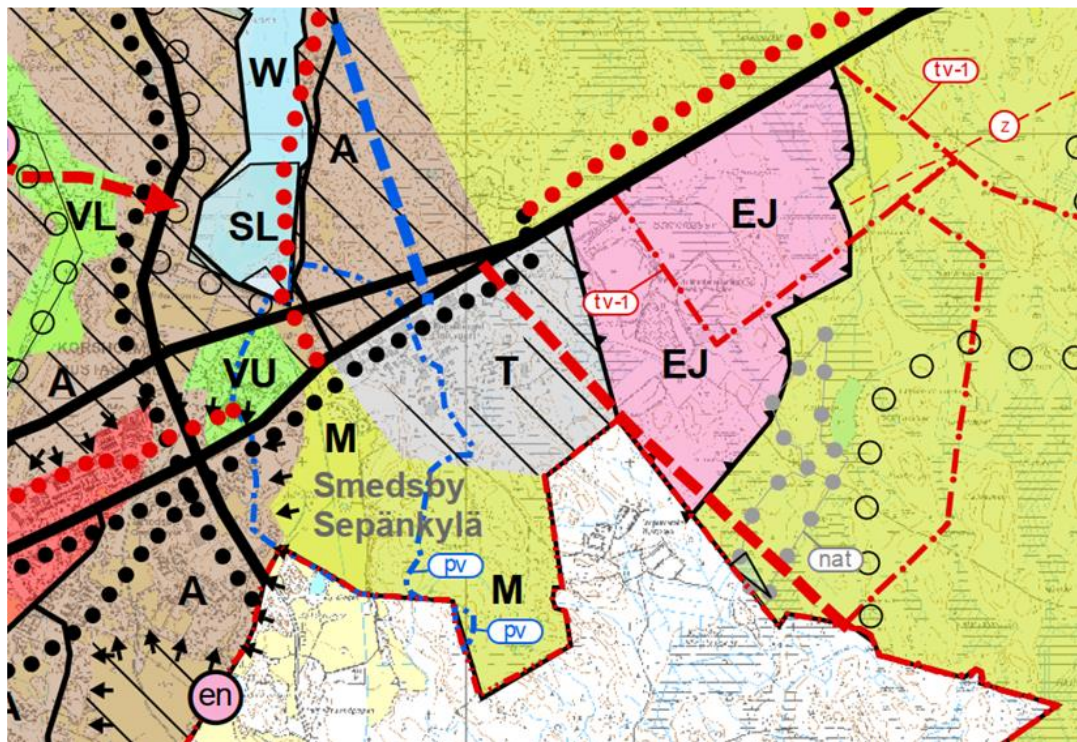


Kuva 10. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Strateginen yleiskaava

Mustasaarella on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteiden ohjaamiseksi laadittu strateginen yleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85.

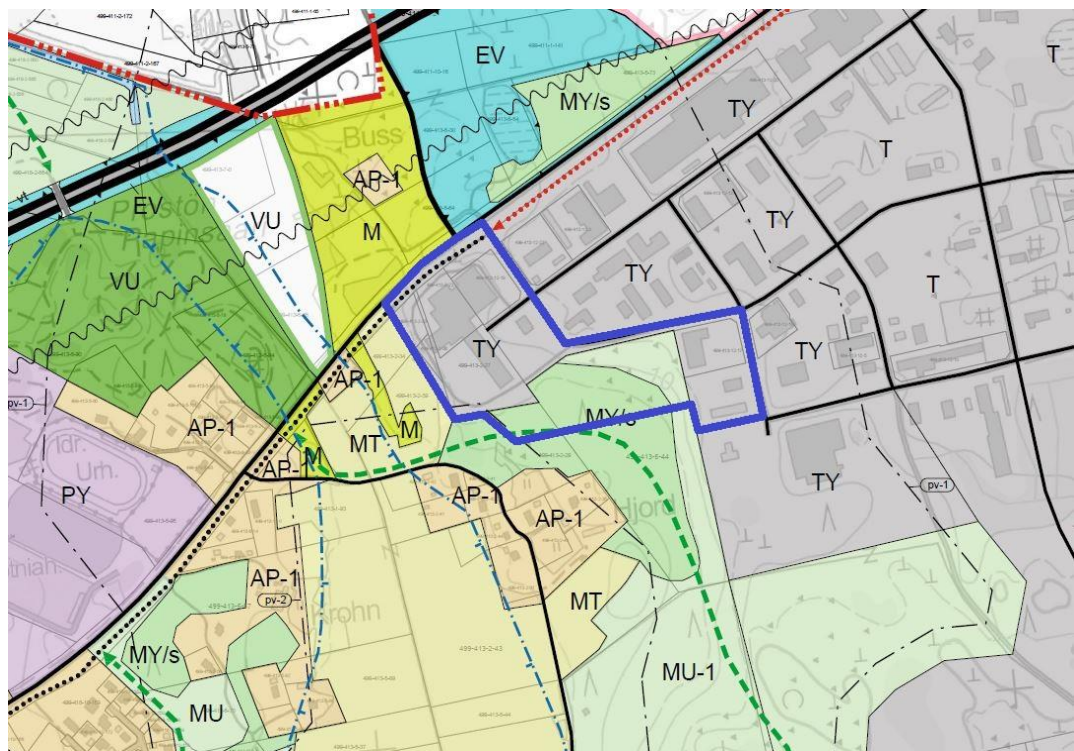
Strategisen yleiskaavan mukaan kaava-alue sijaitsee teollisuusalueella (T) ja pohjavesialueella (pv).



Kuva 11. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Sepänkylän osayleiskaava 2030 (vahvistettu 15.12.2017). Suunnittelualue on osoitettu TY-, MY/s- sekä MU-1-alueeksi. Suunnittelualue sijoittuu pv-1-alueelle ja rajautuu pv-2-alueeseen.



Kuva 12. Ote Sepänkylän osayleiskaava 2030 suhteessa suunnittelualueeseen.

TY

INDUSTRIOMRÅDE DÄR MILJÖN STÄLLER SÄRSKILDA KRAV PÅ VERKSAMHETENS ART. TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

MY/s

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN.

Område som är värdefullt med tanke på naturens mångfald, där flygekorrens föröknings- och rastplatser i enlighet med Naturskyddslagens 49 § förekommer. Att förstöra och försvaga föröknings- och rastplatser är förbjudet. Åtgärder som förändrar landskapet får inte utföras utan tillstånd som stadgas i Markanvändnings- och bygglagens 128 § (åtgärdsbegränsning).

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain 49 §:ssä tarkoitettuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).

MU-1

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET.

Med beteckningen har angetts områden vilkas huvudanvändningsändamål är skogsbruk och vars naturvärden hänför sig till fågelliv, växtlighet samt fladdermöss. Förutom områdenas huvudanvändningsändamål har de värden för utflykts- och friluftsliv, för upprätthållande av skogarnas ekologiska förbindelser samt livsmiljöernas mångfald. På angivna områden har skogsbruket en väsentlig roll i bevarandet av frilufts- och naturvärden. Åtgärder som förändrar landskapet får inte utföras utan tillstånd som stadgas i Markanvändnings- och bygglagens 128 § (åtgärdsbegränsning).

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.

Merkinnällä on osoitettu alueet, joiden pääkäyttötarkoitus on metsätalous, ja joiden luontoarvot liittyvät linnustoon, kasvillisuuteen sekä lepakoihin. Alueiden pääkäyttötarkoituksen lisäksi niillä on merkitystä ulkoilulle ja retkeilylle sekä metsien ekologisten yhteyksien ja monimuotoisten elinympäristöjen säilyttämisessä. Osoitetuilla alueilla metsätaloustoimilla on olennainen merkitys ulkoilu- ja luontoarvojen säilymisen kannalta. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).

pv-1

GRUNDTVATTENOMRÅDETS GRÄNS

Till området får inte anvisas sådan verksamhet som äventyrar kvaliteten eller mängden grundvatten på området.

POHJAVESIALUEEN RAJA.

Alueelle ei saa osoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimintoja.

pv-2

GRUNDTVATTENOMRÅDETS NÄRSKYDDSZON.

Till området får inte anvisas sådan verksamhet som äventyrar kvaliteten eller mängden grundvatten på området. Nya byggplatser bör inte placeras till området.

POHJAVESIALUEEN LÄHISUOJAVYÖHYKE.

Alueelle ei saa osoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimintoja. Uusia rakennuspaikkoja ei tule sijoittaa alueelle.

Asemakaava

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Lintuvuoren teollisuusalueen rakennuskaava vuodelta 1989 sekä korttelia 1 koskeva asemakaavan muutos ja laajennus vuodelta 2002. Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa asemakaavamuutos vuodelta 2002, jossa alue on osoitettu TY-1alueeksi:

TY-1

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På området får byggas lager-, kontors- och affärsutrymmen.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa varasto-, toimisto- ja liiketiloja.

Alue on myös osoitettu pv-1- ja pv-2-alueiksi. Tämän lisäksi alueen yleisissä määräyksissä on huomioitu erityisesti rakentaminen pohjavesialueella.

Suunnittelualueen itäosat on vuodelta 1989 olevassa asemakaavassa osoitettu T1-alueeksi:

T-1

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

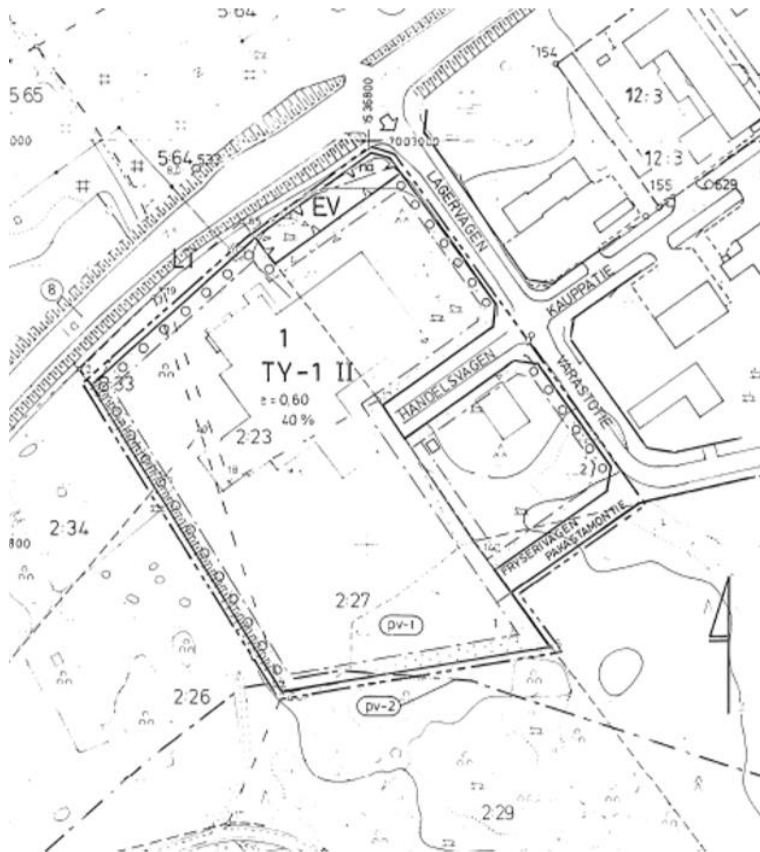
- På området får högst 40 % av den största tillåtna våningsytan användas för affärsverksamhet som betjäna markägarens industriverksamhet.

Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.

- Alueella saa enintään 40 % suurimmasta sallitusta kerrosalasta käyttää maanomistajan muuhun toimintaan liittyvän liiketoiminnan tarpeisiin.



Kuva 13. Suunnittelualueella voimassa olevia asemakaavojen otteita.



Kuva 14. Suunnittelualueella voimassa olevia asemakaavojen otteita.

Rakennusjärjestys

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

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

Mustasaaren kunnanvaltuusto hyväksyi ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60, ja määräykset tulivat voimaan 3.11.2014.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2 000. Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs on hyväksynyt pohjakartan 10.1.2020.

Johtorasitteet

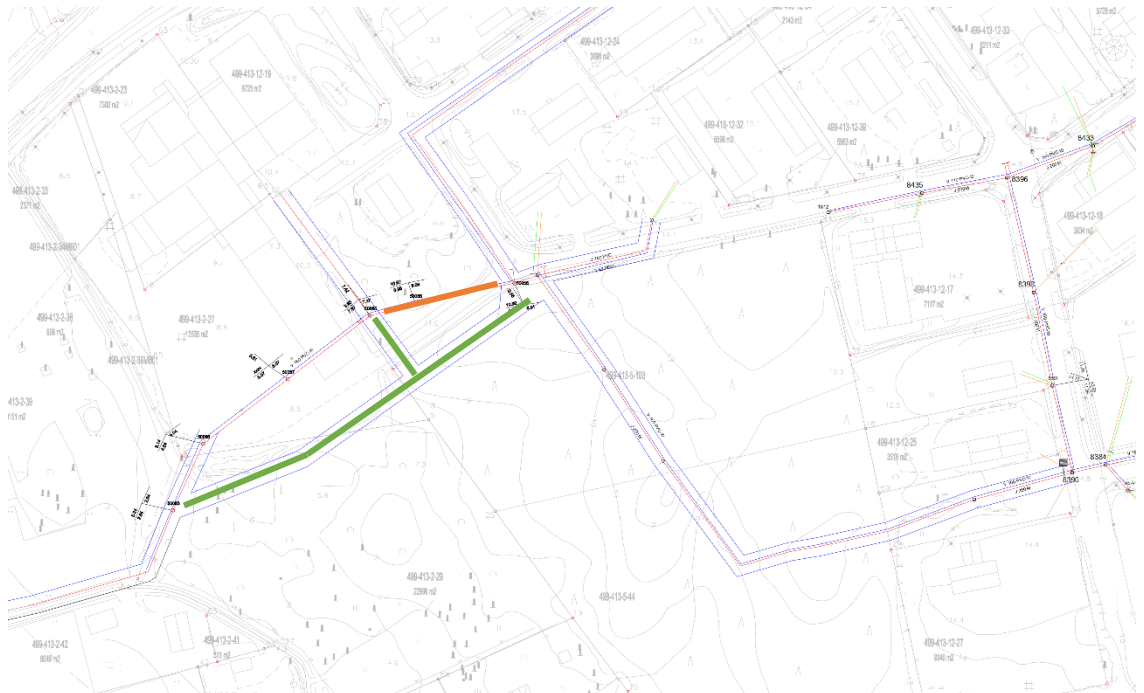
Asemakaavoitettavan alueella on olemassa olevia maanalaisia johtoja (vesi- ja viemäri), jotka huomioidaan kaavassa johtorasitteina. Yksi osa nykyisistä johdoista tullaan tulevaisuudessa poistamaan käytöstä olemassa olevan rakennuksen alta. Tämä johdon osa korvataan uudella johdolla, joka kaavassa on huomioitu rasitteena. Uusi johdon linjaus on rakenteilla/suunnitteilla.

Vuoden 2020 talven ja kevään aikana vesi- ja viemärijohtoja on siirretty alueella. Lisäksi yksi hulevesijohto on asennettu. ELY-keskus on 14.3.2019 antanut suostumuksen puiden kaatoon sekä myrskyn kaatamien puiden poistoon johtoalueella.

Maanalaiset johdot huomioidaan johtorasitteilla ja niiden suojavyöhyke on 5 m johtolinjan kummallakin puolella.



Kuva 15. Nykyinen maanalainen johtoverkosto suunnittelualueella.



Kuva 16. Nykyiset maanalaiset johtoalueet, niitä varten varatut alueet, poistettava johdon osa sekä korvaavan johdon varaus. Poistettava johdon osa merkitty oranssilla, uuden johdon linjaus merkitty vihreällä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Mustasaaren kunnan yhdyskuntarakentamisen lautakunta on 12.12.2017 päättänyt, että Riitan Herkku Oy:n kaavoitushakemuksen mukaisten maankäyttöratkaisujen vaikutuksia sekä edellytyksiä asemakaavamuutokselle selvitetään.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaavalla voi olla huomattavaa vaikutusta
- Kunnan hallintoyksiköt
 - Kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen lautakunta
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
- Muut
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
 - Pohjanmaan maakuntaliitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:n nojalla 16.4-15.5.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Elisa Oyj:n ja ELY-keskuksen lausunto. Elisa Oyj:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksen. ELY-keskuksen lausuntoa käsitellään kohdassa 4.2.4 Viranomaisyhteistyö.

Kaavaluonnos oli nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n nojalla 8.6.-7.7.2020. Nähtävilläolokautena saatiin lausunnot Länsirannikon ympäristöyksiköltä, Pohjanmaan liitolta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta sekä Mustasaaren rakennuslautakunnalta. Lisäksi jätettiin 1 mielipide. Palautteeseen on annettu vastineet liitteessä 3.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti xx.-xx.xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot xxxx.

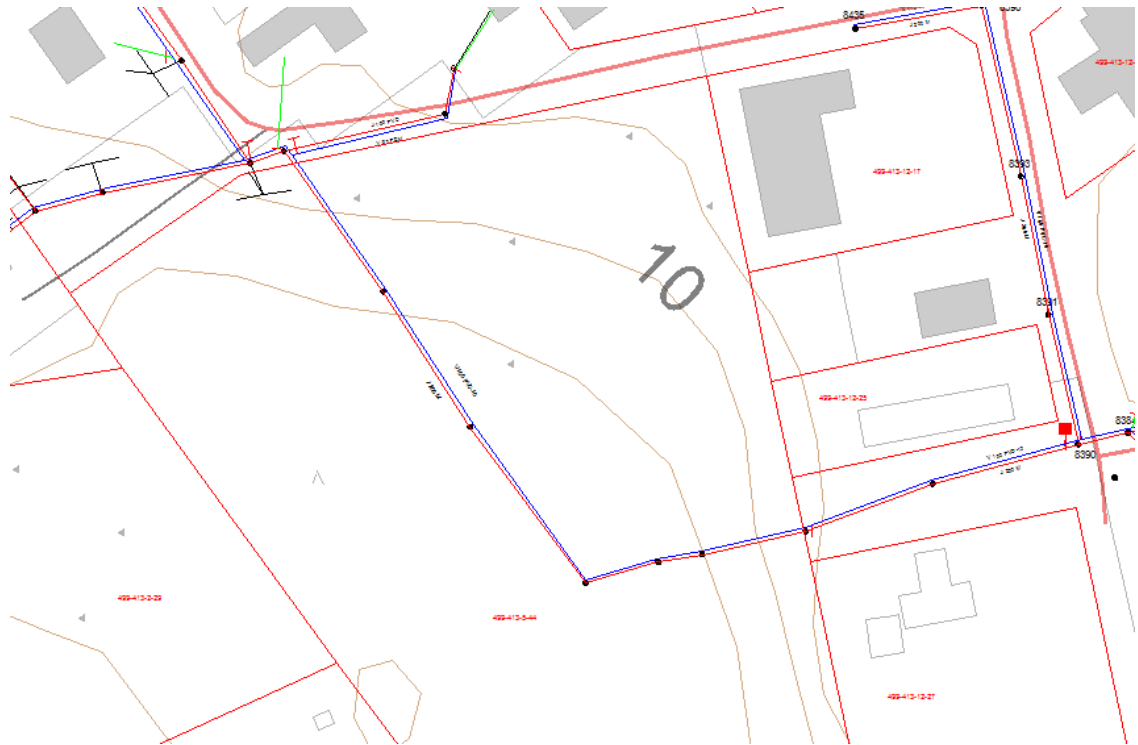
4.2.4 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskus on antanut 20.5.2019 lausunnon asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Lausunnossaan ELY-keskus katsoi, että asemakaavan muutosalue sijaitsee vesihuollon ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin herkällä alueella, jolle on esitetty maakunta- ja yleiskaavatasolla perusteltuja rakentamisrajoituksia.

Lausunnon jälkeen hankkeesta on pidetty 25.6.2019 MRL 66§:n mukainen viranomaisneuvottelu, jossa käytiin läpi hankkeen tavoitteita sekä kaava-aluetta koskevia erityiskysymyksiä. Neuvottelun pohjalta päätettiin, että kunta/kaavakonsultti neuvottelee asemakaavan muutoksen hakijan (Riitan Herkku Oy:n ja Marja Bothnia Berries Oy) kanssa suppeammista maankäyttövaihtoehdoista, jotka ovat sovitettavissa alueen luontoarvoihin ja vesihuollon turvaamisen edellyttämiin vaatimuksiin.

Kunta on pyytänyt kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä asemakaavanmuutoksen vaihtoehtoisista kaavaluonnoksista lausuntoa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta. 20.3.2020 antamassaan lausunnossa ELY-keskus katsoi, että luonnoksissa esitetty maankäyttö ei luonnonympäristöön ja vesihuoltoon ja pohjavesien suojeluun liittyvien seikkojen takia ole mahdollista, minkä johdosta ELY-keskus esitti, että Mustasaaren kunta keskeyttäisi kaavahankkeen valmistelun.

Lausunnossaan ELY-keskus on mm. huomauttanut, että hulevesijohdon toteuttaminen suunnittelualueelta Kaakkoiseen voi vaarantaa luonnontilassa olevaa noroa. Suunnittelualueella varattu johtoalue ei kuitenkaan ole uusi hulevesijohto, vaan kyseessä on olemassa oleva vesi- ja viemärijohto, joka on rakennettu 1970-luvun alussa.



Kuva 17. Olevat vesi- ja viemärijohdot.

Hulevesijohto on vuoden 2020 talven ja kevään aikana rakennettu alueella. Johto on rakennettu Pakastamontieltä korttelin 1 tontin 1 läpi kohti Vesilahdentietä, josta johdon on tarkoitus jatkua pohjoiseen, pohjavesialueen ulkopuolelle. Tarkoitus on, että korttelin 1 ja korttelin 8 hulevedet johdetaan uuteen hulevesijohtoon, kun johdon laajennuksen rakentaminen pohjavesialueen ulkopuolelle on valmistunut. Myöhemmin on myös tarkoitus, että hulevesijärjestelmän laajennus Lintuvuorella voi myös jatkua Pakastamontien loppupäädystä itään.

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

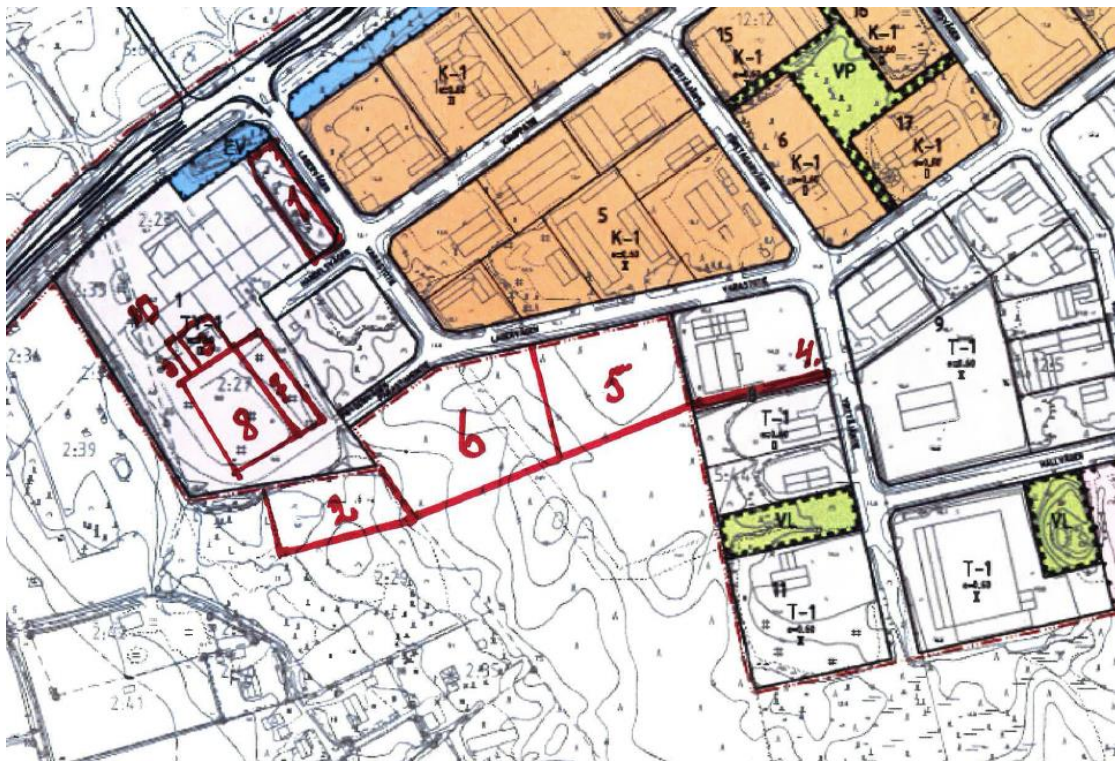
4.3.1 Asemakaavan tavoitteet valmisteluvaiheessa

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan yrityksen toiminnan kannalta tarpeellisten uusien rakennusten rakentaminen sekä varautua yrityksen tulevaisuuden laajentamistarpeisiin.

Riitan Herkku Oy:n esittämät toiveet alueelle ovat seuraavat:

Aluevarauskartan maankäyttö:

- 1) Alueelle suunnitellaan kylmävarastoa pakkausmateriaalille ja tyhjiille muovilaatikoille. Alueella on tarvetta maanpinnan tasaukselle rakennustöitä varten.
- 2) Alueelta 1 aiheutuvat ylijäämä maa-ainekset halutaan siirtää alueelle 2.
- 3) Alueelle 3 on suunnitelmia kuorma-autojen pesuhallille sekä marjanpuhdistuskoneille.
- 4) Kiinteistön ja naapurikiinteistön välinen oja halutaan putkittaa.
- 5) Alueille 5 ja 6 suunnitellaan valmiiden jälkiruokien sekä mahdollisesti pizzatuotannon laajentumisalueita.
- 6) Alueille 5 ja 6 suunnitellaan valmiiden jälkiruokien sekä mahdollisesti pizzatuotannon laajentumisalueita.
- 7) Alue on rakennettu valmiiksi.
- 8) Suunniteltu pakastamon laajennus. Pakastamon yhteyteen suunnitellaan lastauslaituria valmiille tuotteille.



Kuva 18. Riitan Herkku Oy:n kaavoitushakemuksen mukaiset toiveet maankäytön muutokselle.

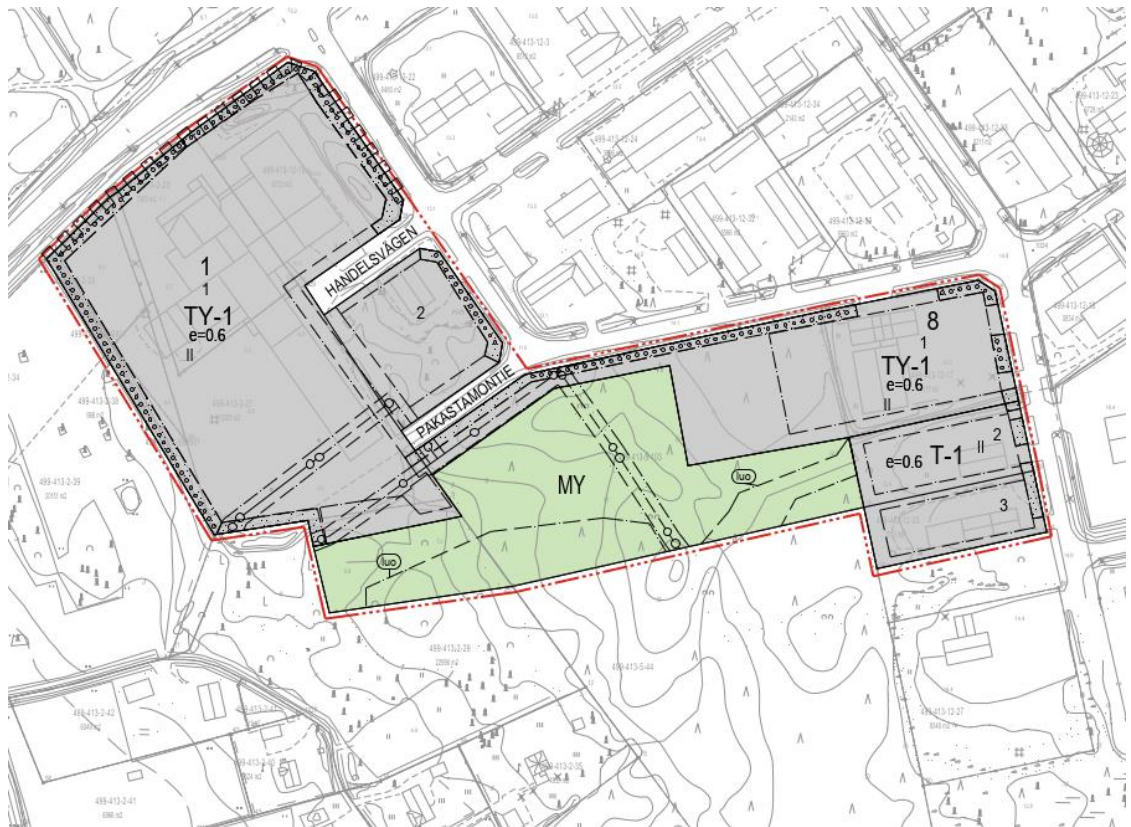
4.3.2

Asemakaavan tavoitteet ehdotusvaiheessa

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä on päivitetty tavoitteet asemakaavalle. TY-1-alueella korttelissa 1 tavoitteena on mahdollistaa pakastamon laajennus sekä rakentaa lastauslaituri valmiille tuotteille. TY-1-alueen korttelissa 8 tavoitteena on mahdollistaa valmiiden jälkiruokien ja mahdollisesti pizzatuotannon valmistukseen tarkoitettuja tiloja. TY-1-alue, jolle ei ole osoitettu rakennusten rakennusala ja joka

sijoittuu kortteleiden 1 ja 8 välille on tarkoitettu Riitan Herkku Oyn ja Bothnia Berries Oyn sisäisille teknisille johdoille ja kiinteistöjen tekniselle huollolle.

Yleisellä tasolla asemakaavan tavoitteena on myös asemakaavamääräysten kautta ohjata alueen käyttöä ja rakentamista tarkemmalla tavalla kuin voimassa olevissa asemakaavoissa. Asemakaavassa on annettu määräyksiä jätevesien, hulevesien, kemikaalien sekä mahdollisten palojen sattuessa sammuksien käsittelylle ja/tai varastoinnille. Kaavamääräyksissä ohjataan myös maanpinnan päällystämistä sellaisilla alueilla, joilla teollinen toiminta, raskaiden ajoneuvojen pysäköinti tai kemikaalien, öljyjen ja vastaavien säilytys tapahtuu. Kaavamääräyksiin on kiinnitetty erityistä huomiota pohjaveden suojeluun sekä MY-alueella sijaitsevien luonnon arvokohteiden säilyttämiseen. Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä on laajennettu MY-aluetta merkittävästi ja alue, joka on osoitettu rakentamiselle vastaa sitä aluetta, joka vaikutustenarvioinnissa on arvioitu olevan mahdollista rakentaa.



Kuva 19. Alustava kaavaehdotuskartta.

4.4

Vaihtoehtojen tarkastelu ja niiden vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä laadittiin kaksi kaavaluonnoksen vaihtoehtoa, joista pyydettiin ELY-keskuksen kannanotto. Jatkotyöhön otettiin vaihtoehto 1, jossa lähivirkistysalue osoitettiin laajempaan. Vaihtoehtossa 1 teollisuuskortteleiden ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden väliin jää lähivirkistysalueella suojavyöhyke, jonka myötä alueille kohdistuvat vaikutukset arviointiin vähäisemmiksi.



Kuva 20. Kaavaluonnos vaihtoehto 1.



Kuva 21. Kaavaluonnos vaihtoehto 2.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava käsittää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-1) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1) ja maa- ja metsätalousalueen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Aluevaraus	Pinta-ala (m ²)	Kerrosala (k-m ²)
T-1	7 520	4 512
TY-1	56 637	33 982
MY	20 495	-

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden huomioiminen

Asemakaava sijoittuu pohjavesialueelle ja alueella sijaitsee luonnonsuojelun arvokohteita, jotka tulee huomioida kaavan aluerajauksissa ja määräyksissä.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan aluevaraukset kaavaehdotusvaiheessa on esitetty yllä kuvassa 19.

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-1)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa enintään 40% suurimmasta sallitusta kerrosalasta käyttää maanomistajan muuhun toimintaan liittyvän liiketoiminnan tarpeisiin.

Tähän tarkoitukseen on varattu korttelin 8 tontit 2 ja 3. Rakennusoikeus on yhteensä 4 500 k-m² ja kerrosluku 2. Tontit ovat jo rakennettu.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1)

Alueella saa rakentaa varasto- toimisto- ja liiketiloja.

Tähän tarkoitukseen on varattu korttelin 1 tontit 1 ja 2 sekä korttelin 8 tontti 1. Rakennusoikeus on yhteensä 33 982 k-m² ja kerrosluku 2. Tontit ovat jo rakennettuja.

Asemakaavalla korttelin 1 tonttia 1 laajennetaan hieman eteläsuuntaan. Lisäksi korttelin 8 tonttia laajennetaan länteen päin siten, että se ulottuu Pakastamontielle

asti ja sen käyttö tarkoitus muuttuu T-1 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Alueille on osoitettu olemassa olevat johtoalueet.

5.3.2 Muut alueet

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)

Tähän tarkoitukseen on varattu 20 495 neliömetrin laajuinen alue. Alue sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusalueen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (TY-1) eteläpuolella. Områdets skog innehåller värdefulla naturobjekt. Skogen bevaras i naturtillstånd. I samband med skogsvårdsåtgärder bör man beakta bevarandet av de värdefulla naturobjekten.

Alueelle on osoitettu kaksi luonnonsuojellisesti tärkeää aluetta (luo). Alue sisältää liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan ja lajille tärkeää ydinalueena toimivaa metsää. Alueen nykyinen puusto tulee säilyttää liito-oravan elinympäristöksi soveltuvana. Alueelle sijoittuu myös vesilain 2.11 § mukainen suojeltava luontotyyppi, noro, jonka luonnontilaa ei saa vaarantaa.

Katualueet

Olemassa olevat Kauppatie ja Pakastamontie on sisällytetty asemakaavaan katualueina.

5.4 Kaavan vaikutukset

Lintuvuoren yrityskeskuksen asemakaavan muuttamista ja laajentamista varten FCG:n laatimassa vaikutustenarvioinnissa (raportti 31.10.2018) tutkittiin Riitan Herkku Oy:n tekemässä kaavoitushakemuksessa esitetyn maankäytön vaikutuksia. Työn tarkoituksena oli laatia mahdollista asemakaavamutostyötä palveleva vaikutustenarviointi, jonka perusteella Mustasaaren kunta arvioi asemakaavamutoksen ja -laajennuksen edellytyksiä.

Tässä kaavaselostuksessa esitetty vaikutusten arviointi pohjautuu edellä mainittuun raporttiin sekä vuosina 2019 ja 2020 Mustasaaren toimesta tehtyihin lisätarkistuksiin. Raportin mukaan mahdollisen maankäyttömuutoksen kohdistuessa kaavoitushakemuksessa esitettyä pienemmälle alueelle, jolle ei sijoitu luontoarvoja, olisi vaikutus myöskin pienempi. Alkuperäisessä kaavoitushakemuksessa esitetylle maankäytön muutoksen tavoitteille ei katsottu olevan alueen luontoarvot huomioiden edellytyksiä, koska vaikutukset alueen luontoarvoille olisivat merkittävät.

FCG:n laatimassa vaikutustenarvioinnissa on todettu, että mikäli uusi rakentaminen rajoitetaan luontoarvoja sisältävällä alueella Varastotien varrelle, enintään 30 metrin levyiselle vyöhykkeelle Varastotien reunasta etelään lukien, vaikutukset eivät nouse merkittäviksi. Tälle vyöhykkeelle ei sijoitu inventoinnin mukaan liito-oravan käyttämiä puita eikä liito-oravan kulkuyhteyksiä

todennäköisesti suuntaudu Varastotien yli. Mustasaaren teettämien lisätarkistuksien perustella (Kontroll av flygekorrens (Pteromys volans) boträd på område Hjord Fågelberget, Smedsby i november 2019 & april 2020) nämä FCG:n vaikutustenarviointiraportissa (2018) huomiodut luontoarvot ovat kuitenkin hieman muuttuneet. Alueen arvokkaiden luontotyyppien edustavimmat osat sijoittuvat lisäksi tämän vyöhykkeen ulkopuolelle.

Varastotien varrelle mainitun 30 metrin vyöhykkeelle on sijoitettavissa esimerkiksi sähkönsiirtoyhteys luontoarvoja merkittävästi vaarantamatta. Kaikessa rakentamisessa on kuitenkin huomioitava, ettei rakentamiseen otettavan vyöhykkeen ulkopuolella tule kaataa puita, poistaa kasvillisuutta eikä pintamaata, läjittää maamassoja eikä kaivaa uusia pintavesiuomia. Rakennettavalta alueelta ei tule muodostua haitallisia huuhtoumia luonnonsuojelullisesti arvokkaan noron suuntaan.

Vaikutusten arviointiraportissa on esitetty alue, joilla on katsottu voitavan muuttaa maankäyttöä ilman merkittäviä vaikutuksia (kuva 22).



Kuva 22. Sinisellä on osoitettu vaikutustenarvioinnin suunnittelualue. Vihreällä rasterilla on osoitettu se alue, jolla on edellytyksiä maankäytön muutokselle ilman merkittäviä vaikutuksia luontoarvoille.

Alueen rajausta Varastotien varrella on yllä olevan luontoarvioinnin mukainen, eli 30 m alue kadusta. Lisäksi rajaukseen on sisällytetty osa jo kaavoitettua aluetta, joka on tällä hetkellä rakentamatonta. Asemakaavoitettavan alueen rajausta suositellaan kuitenkin rajattavan laajemmaksi (noin 75m alue Varastotiestä) ja asemakaavassa huomioitavan riittävät aluevaraukset sekä määräykset alueen luontoarvojen säilymiselle sekä pohjaveden pilaamiskiellon osalta.

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Hulevedet

Nyt suunniteltavan asemakaavan laajennuksen (noin 1,5 ha) myötä katto- ja asfalttipintojen määrät ja siten myös muodostuvat hulevesimäärät kasvavat ja ne sijoittuvat kokonaan pohjavesialueelle. Jotta hulevedet eivät aiheuta riskiä pohjavedelle, on hulevesien hallinta alueella tarpeen. Lähtökohtaisesti katto- ja asfalttivedet suositellaan pidettävän toisistaan erillään erilaisten hallintatarpeiden takia. Kattovedet voidaan imeyttää maaperään silloin kun voidaan varmistua, että niihin ei pääse sekoittumaan haitta-aineita. Asfalttialueilla muodostuvat hulevedet voivat sisältää kiintoainesta, raskasmetalleja ja öljyjä, joten niiden osalta laadullinen ja määrällinen hallinta on tarpeen. Asfalttivedet tulee käsitellä ensin öljyn- ja hiekanerotuksella, minkä jälkeen viivyyttää esim. vedenpitävissä viivytyssäiliöissä. Tontin toimijan tulee huolehtia tontilla muodostuvista hulevesistä ja niiden hallinnasta ja tehdä/teettää tontin hulevesi- ja kuivatussuunnitelma kunnan hyväksyttäväksi. Hulevesien hallinta ja johtaminen pohjavesialueella edellyttää myös ELY-keskuksen hyväksyntää. Olemassa oleva rakennuskanta tulee myös liittää kunnan hulevesiverkkoon.

Vaativalla että nykyinen rakennuskanta sekä uudisrakentaminen liitetään hulevesiverkostoon, vähenee riskit pohjavesialueen pilaantumiselle.

Asemakaavassa on annettu hulevesin käsittelyä koskevia yleismääräyksiä, joiden mukaan tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperään tontin alueella. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, hulevesiä tulee viivyyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pohjavedet

TY-1-alueen pohjoisiin osiin (kortteli 1) on rakennettu kylmävarastoa pakkausmateriaalille ja tyhjille muovilaatikoille. Alueella on tarvetta maanpinnan tasaukselle rakennustöitä varten, jotka tulee suorittaa siten, ettei aiheuteta vaaraa pohjaveden laadulle tai pinnankorkeudelle. Alueelta 1 viedään ylijäämäma- ainekset alueelle 2. Alueille 1 ja 2 aiheutuu rakentamisen aikaisia vaikutuksia. Mahdollisesti kylmävaraston toiminnassa käytetään haitallisia kemikaaleja, joiden varastoinnissa ja käytössä tulee huomioida, ettei vaaranneta pohjaveden laatua.

TY-1-alueen kortteli 1 keskiosiin on suunniteltu kuorma-autojen pesuhalli ja marjanpuhdistuskone. Autojen pesussa käytettävät ja säilytettävät kemikaalit on säilytettävä asianmukaisesti siten, ettei aiheudu riskiä pohjaveden pilaantumiselle.

TY-1 ja T-alueen välinen oja aiotaan putkittaa. Putkittaminen tulee suorittaa siten, ettei siitä aiheudu muutoksia pohjaveden laadussa tai pinnankorkeudessa.

TY-1-alueen kortteliin 8 suunnitellaan valmiiden jälkiruokien sekä mahdollisesti pitsantuotannon laajentumisalueita. Toiminnassa tulee huomioida, ettei aiheuteta riskiä pohjaveden laadulle.

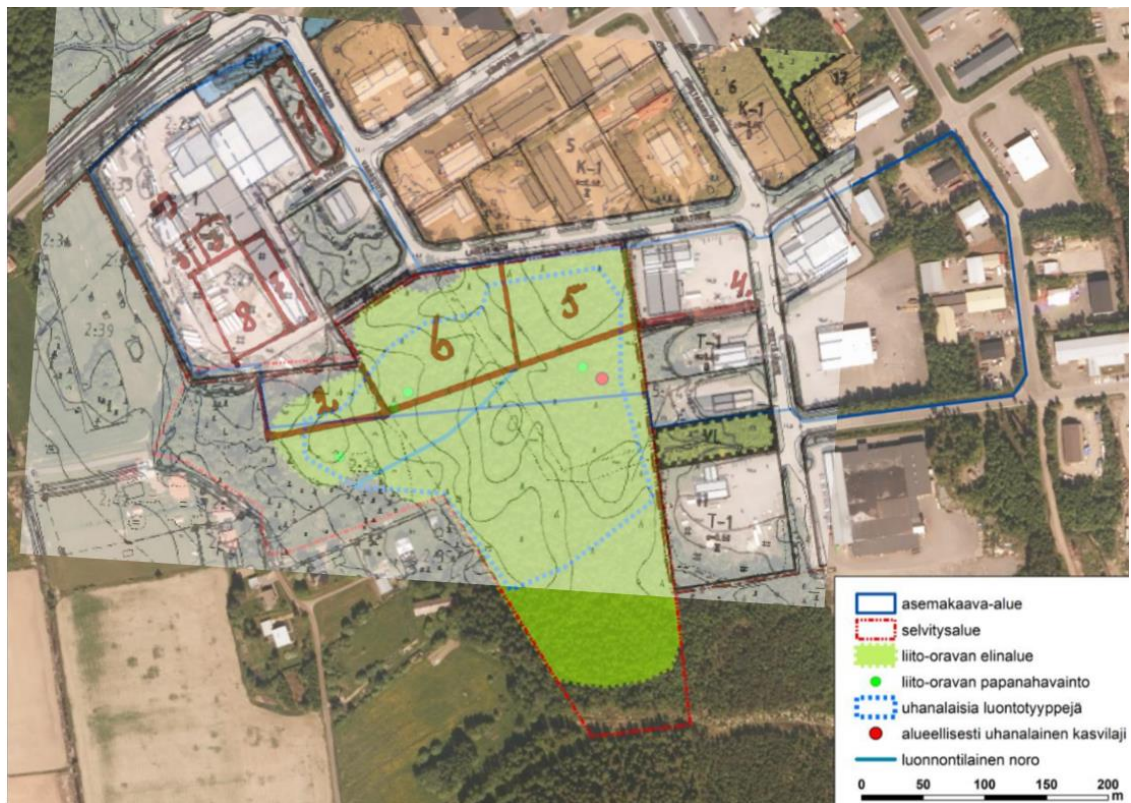
Pohjavesialueelle (pv-1) sijoittuva toiminta on huomioitu kaavamerkinnällä TY- 1 (teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Asemakaavaa koskevissa yleismääräyksissä on huomioitu pohjaveden vaarantamiskielto. Pohjaveden suojelusta ja pilaamiskiellosta säädetään ympäristönsuojelulaissa 17 § sekä vesilaissa 3.luku 2§. Pohjavesialueen suojelu on siis voimassa, laaditaan alueelle asemakaavaa tai ei.

Kasvillisuus ja luontotyytit

Kaavoitushakemuksessa esitetyt laajentumisalueet 2 (ylijämmämaiden sijoitusalue), 5 (valmiiden jälkiruokien sekä mahdollisesti pizzatuotannon laajentumisalue) ja 6 (valmiiden jälkiruokien sekä mahdollisesti pizzatuotannon laajentumisalue) sijoittuvat alueelta rajatuille edustavuudeltaan ja luonnontilaltaan parhaille luontotyyppikuvioille. Näillä luontotyyppikuvioilla sijaitsee uhanalaisia luontotyypppejä, vesilain 2.11§ mukainen suojeltava luontotyyppi sekä huomionarvoista kasvillisuutta kuten alueellisesti uhanalaisen harajuuren kasvupaikkoja.

Arvokkaiden luontotyyppien ja vesilain mukaisen suojeltavan luontotyypin raja-
us jatkuu asemakaavoitettavan alueen eteläpuolelle eli asemakaavahanke ei vaikuta suoraan koko arvoalueeseen, mutta asemakaavan toteutumisen myötä arvoalueen pinta-ala vähenisi.

Yrityksen esittämien maankäyttöä koskevien muutostoiveiden toteuttaminen voisi vaikuttaa merkittävän heikentävästi kasvillisuuden ja luontotyyppien luonnonsuojellisiin arvoihin.



Kuva 23. Luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet ja alueet suhteessa kaavoitushakemuksessa esitettyyn maankäyttöön. Luonnontilainen noro on kuvassa virheellisesti. Noron todellinen sijainti on osoitettu asemakaavakartalla kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan.



Kuva 24. Luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet ja alueet suhteessa asemakaavamuutoksessa esitettävään maankäyttöön. Luonnontilainen noro on kuvassa virheellisesti. Noron todellinen sijainti on osoitettu asemakaavakartalla kaava-alueen itäpuolella sijaitsevana luo-alueena.

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on päivitetty kaavan tavoitteita ja MY-alueetta (aiemmin VL-1-alue) on laajennettu.

Alueella sijaitsevan luonnontilaisen noron suojelu perustuu vesilain 2.11 §:ään, jonka mukaan luonnontilaisen muualla kuin Lapin maakunnassa sijaitsevan noron luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Lupaviranomainen, eli alueellinen ELY-keskus, voi yksittäistapauksessa hakemuksesta myöntää poikkeuksen vesilain 11 § mukaisesta kiellosta, jos vesiluontotyyppin suojelutavoitteet eivät huomattavasti vaarannu. Tämä alue on osoitettu kaavakartalla luo-alueena, jolle sijoittuu myös vesilain 2.11 § mukainen suojeltava luontotyyppi, noro, jonka luonnontilaa ei kaavamääräyksen mukaan saa vaarantaa.

Alueella sijaitsevat uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit ja alueellisesti uhanalaisen kasvilajin kasvupaikka eivät ole lainsäädännön nojalla suojeltuja, joten niitä ei ole merkitty kaavakartalle. Luontotyypit täyttävät todennäköisesti osittain metsälain 10 § mukaiset kriteerit. Metsälakikohteiden rajaamisesta ja kohteiden suojelun valvonnasta vastaa Metsäkeskus.

Vaikutustenarvioinnin mukaan vaikutukset luontotyypeille ja suojelluille luontoarvoille ei ole merkittävä kaavaehdotuksessa esitetyn ratkaisun mukaisena. Suhteessa kaavaluonnokseen TY-1-alueetta on supistettu 5 800 m² verran (huomioiden, että EV-alue pohjoisosassa on muutettu TY-1-alueeksi). MY-alueen pinta-ala on laajentunut 7 360 m² sellaisella alueella, joka voidaan katsoa muodostavan lisäsuojan luo-alueelle ja säästää sitä osa-alueetta, jota on luokiteltu arvokkaaksi alueelle tehtyjen luontoinventointien perusteella. MY-alueetta on laajennettu 36 % suhteessa kaavaluonnokseen.

Eläimistö

Alueelle alkuperäisessä kaavoitushakemuksessa esitetyt laajentumisalueet 2, 5 ja 6 sijoittuvat liito-oravan elinalueelle. Näiden alueiden toteutuminen vähentäisi liito-oravan käytössä olevaa metsäaluetta noin kolmanneksella ja tälle kolmannekselle sijoittuu suurin osa alueelta havaituista liito-oravan käyttämisestä puista. Alueella on liito-oravan pesimäpaikoiksi sopivia kolopuita ja pönttöjä, jotka häviäisivät alueelta. Vaikutus liito-oravalle ja alueen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoille arvioitiin merkittäviksi kaavoitushakemuksessa esitetyn ratkaisun mukaisena.

Asemakaavassa liito-oravaan kohdistuvia vaikutuksia on pyritty minimoimaan. Liito-oravan suojelu perustuu luonnonsuojelulain 49 §:ään, jonka mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alue, jolta löydettiin papanahavaintoja ja jota voidaan näin ollen pitää liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana ja sisältävän lajille tärkeänä ydinalueena toimivaa metsää on osoitettu asemakaavassa luo-alueena. Kaavamääräyksen mukaan alueen nykyinen puusto tulee säilyttää liito-oravan elinympäristöksi soveltuvana. Kaavaehdotuksessa luo-alueetta ympäröivää metsäaluetta on laajennettu.

Mikäli liito-oravan elinalueeksi osoitettua aluetta otetaan rakentamis- tai muuhun alueen ominaispiirteet muuttavaan käyttöön laajemmin kuin yllä mainitun 30 metrin vyöhykkeen osalta Varastotien varressa, tulee alueellisesta ELY-keskuksesta hakea poikkeuslupaa lajisuojelusta luonnonsuojelulain 49 §:ssä mainitulla tavalla. Poikkeamista myönnetään ainoastaan erityisen merkittävien perusteiden.

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole linnuston kannalta erityisen merkittäviä kohteita, mutta alue soveltuu kokonaisuudessaan vanhan metsän lintulajien elinympäristöksi. Alueella havaittiin kolme uhanalaista lintulajia (vaarantuneet hömötiainen, viherpeippo, punatulkku). Pyy on luettu EU:n lintudirektiivin liitteen I lajistoon. Koska TY-1-alueen laajennus kaavaehdotuksen mukaisena on merkittävästi pienempi kuin on arvioitu kaavoitushakemuksen sekä kaavaluonnoksen yhteydessä, ei vaikutus vanhan metsän lintulajien elinympäristölle ole vähempää suurempi.

Muulle eläimistölle ei todeta olevan erityisiä vaikutuksia. Lepakoiden osalta vaikutusarvioon liittyy epävarmuutta, sillä alueella on havaittu aiemmissa selvityksissä lepakoita, mutta niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sijoittumisesta alueelle ei ole varmuutta.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Kaavaehdotuksen yhteydessä on huomattavasti vähennetty niitä alueita, jotka on osoitettu teolliselle toiminnalle. TY-1-alueeksi osoitettu alue vastaa merkittävilta osin kaavoitushakemukselle laaditun vaikutustenarvioinnin yhteydessä rakentamiselle soveltuvaksi osoitettua aluetta. Alue on arvioitu sopivan rakentamiselle ilman että aiheutuisi merkittäviä vaikutuksia MY-alueen luontoarvoille.

Luonnonvarojen kannalta hanke vaikuttaa alueen hyödynnettävyyteen marjastus- ja sienestysalueena ja estää metsätalouden harjoittamisen käyttöönotettavilla alueilla. Hankkeen koon huomioiden vaikutukset luonnonvaroilta ovat kuitenkin vähäiset.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja elinkeinoelämä sekä ihmisten elinolot ja elinympäristö
Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta Lintuvuoren teollisuusalueen laajentaminen on mahdollista toteuttaa. Alueen toteutuminen tulisi kuitenkin vaikuttamaan kielteisesti ympäröivän asutuksen lähiympäristöön, jos teollisuusalue sijoittuu hyvin lähelle olemassa olevaa asutusta ja pihapiirejä. Teollisuusalueiden ja asutusalueiden yhteensovittaminen kestäväällä tavalla on asemakaavoituksen yhteydessä tärkeää.

Maisema ja kulttuuriympäristö

Riitan Herkku Oy:n suunnittelemat laajennusalueet sijoittuvat Lintuvuoren teollisuusalueen sisälle eivätkä aiheuta maisemallisia muutoksia ohikulkevan

Mustasaarentien/Kokkolantien maisemaan. Puuston raivaamisella ja tuotantolaitosten rakentamisella alueen metsäinen luonne muuttuu teollisuusmaisemaksi. Muutokset koskevat pääasiassa korttelin 8 laajennusta.

Vesilahdentien alueelle sijaitseville kuudelle pihapiirille laajennusalueen sijoittuminen on kriittisin. Jos suojaava puusto suunnitellun lisäalueen ja pihapiirien lähiympäristöstä häviää tai vähenee, tuotantoalue saattaa näkyä asuinalueelle. Maisemallisia vaikutuksia voidaan vähentää säästämällä mahdollisuuksien mukaan riittävän levyinen metsäkaistale tai istuttamalla puustoa riittäväksi suojavyöhykkeeksi. Suojavyöhykkeissä tulisi käyttää havupuita, jolloin niiden peittävä vaikutus säilyy myös lehdettömään aikaan.



Kuva 25. Ortokuva alueesta, suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella, Vesilahdentien varren pihapiirit punaisilla ympyröillä.

Yleisesti vaikutukset ovat suurimpia kaava-alueen lounaispuolella sijaitsevalle asutukselle sekä ohikulkevalle liikenteelle. Puusto rajoittaa kohteen havaittavuutta ratkaisevasti. Maisemallinen vaikutus pienenee myös etäisyyden kasvaessa.

Asemakaavaehdotuksessa esitetyllä maa- ja metsätalousalueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, puusto on määrätty säilytettäväksi luonnontilaisena, mikä vähentää mahdollisia maisemallisia haittavaikutuksia.

Alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueelle ei sijoitu tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole vaikutusta alueen kulttuuriympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kyseessä on nykyisen työpaikka-alueen laajennus. Liikennejärjestelmään kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat uuden toiminnan aiheuttavasta lisääntyvästä liikenteestä. Lisääntyvän liikenteen määrä on riippuvaista alueelle sijoittuvista toiminnoista ja niiden aiheuttamasta raskaan liikenteen lisääntymisestä. Alueelle suunniteltujen toimintojen osalta hankkeesta todennäköisesti syntyvät liikennemäärät eivät aiheuta merkittäviä liikennevaikutuksia.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteutuminen ei vaadi muutoksia maanomistusoloissa eikä edellytä merkittäviä investointia kunnan puolelta. Kustannuksia kunnalle kuitenkin voi kertyä mahdollisesta alueen hulevesijärjestelmän laajennuksesta ja parannuksesta.

Kaavan mukaisen rakennusoikeuden toteuttaminen tuo kunnalle tuloja kiinteistöveron muodossa. Marja Bothnia Berries Oy Ltd sekä Riitan Herkku Oy:n toimintaedellytysten paraneminen, varmistaa Lintuvuoren teollisuusalueen tulevaisuuden toimivuuden tärkeänä teollisuusalueena Mustasaarella. Marja Bothnia Berries Oy Ltd sekä Riitan Herkku Oy:n toimintaedellytysten turvaaminen ja parantaminen on myös kasvattaa ja turvaa Mustasaaren kunnan tulevaisuuden verokertymää.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnät on esitetty asemakaavakaavakartalla.

5.6 Nimistö

Kaavassa osoitettujen katualueiden nimistö säilyy ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

Helsingissä 18.11.2020

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

DI Eric Roselius

FM YKS-588 Kristina Salomaa

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs

Mustasaaren kunta
2020



KORSHOLM
MUSTASAARI