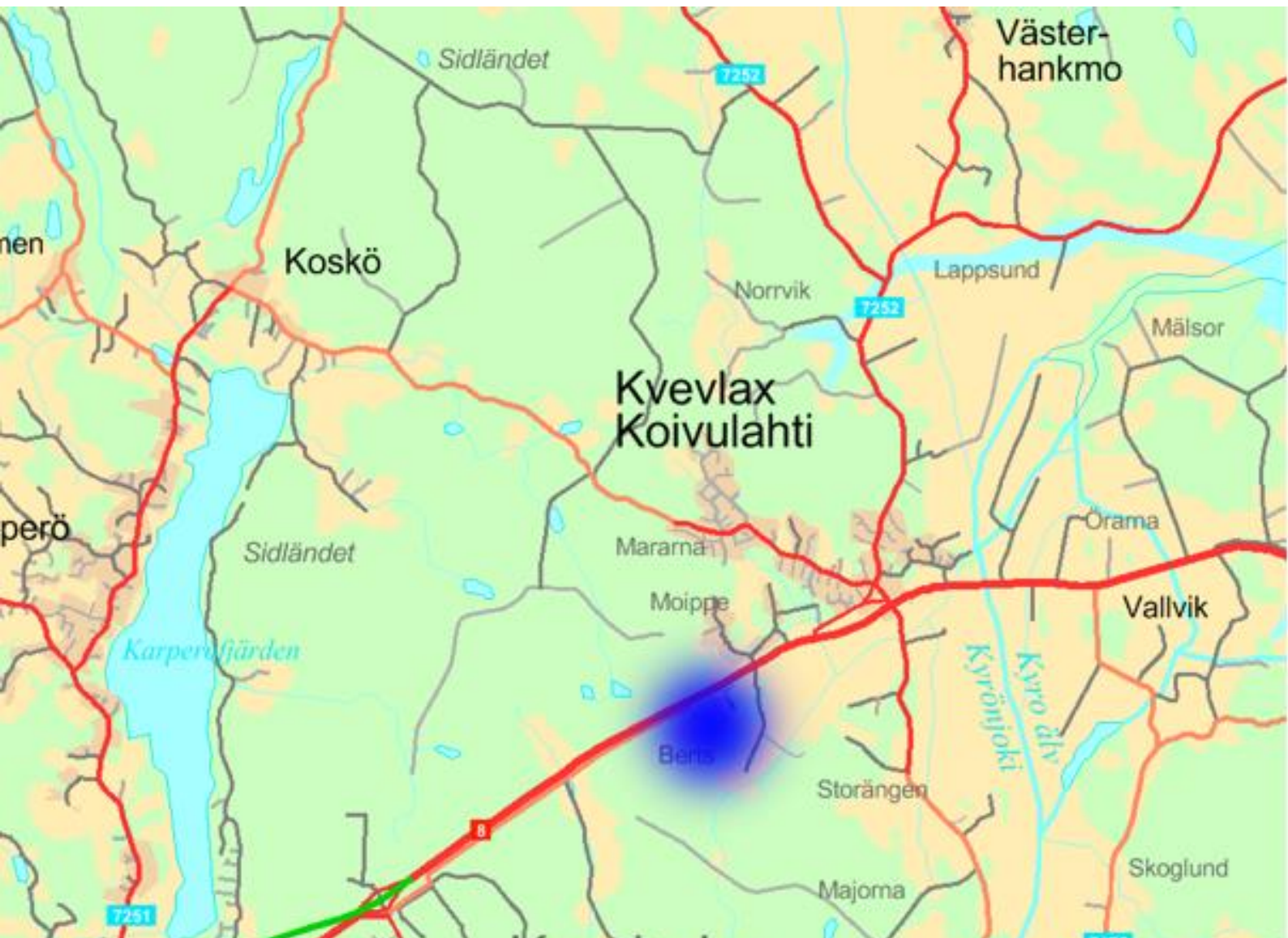




Koivulahden yrityskeskuksen asemakaavan laajennus ja muutos

Kaavoitusosasto

9.6.2020



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

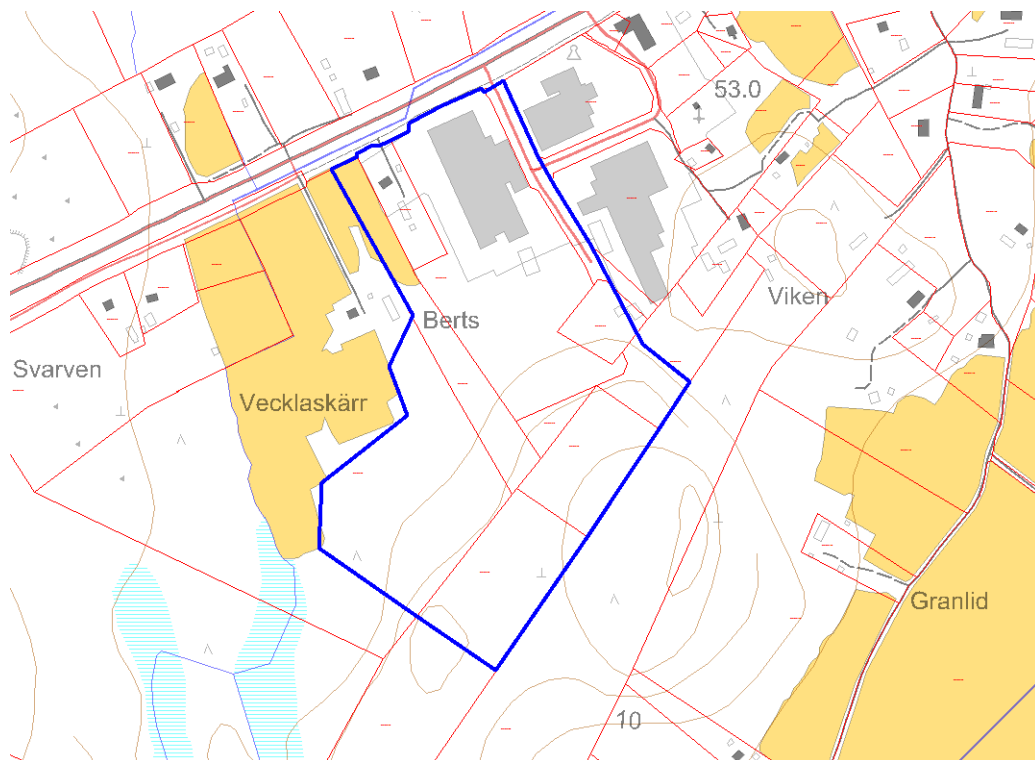
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on
laatinut
kaavoittaja Martina Bäckman
6/2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

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

Kaava-alue

Asemakaava-alue sijaitsee Mustasaaren kunnassa Koivulahdessa. Alue sijaitsee linnuntietä noin 7 kilometrin päässä Mustasaaren kuntakeskuksesta ja noin 10 kilometrin päässä seutukeskuksesta Vaasasta. Asemakaava käsittää noin 12 hehtaarin alueen.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen rajaus.

Aloite ja kaavoituspäätös

Alueen suunnittelu on mukana kaavoituskatsauksessa 2020, joka on hyväksytty yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 4.3.2020 § 37.

Mustasaaren kunta on vuonna 2017 ostanut raakamaata yrityskeskuksen yhteydestä, jotta yrityskeskusta olisi mahdollista laajentaa. Kunta on myös vuonna 2020 neuvotellut alueen yhteydessä toteutettavista tilusvaihdosta.

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Koivulahdessa valtatie 8 vieressä. Kaava-alueen rakennetulla osalla toimii metsäkonevalmistaja Logset Oy. Alueen rakentamattomat osat käsittävät eri-ikäistä metsämaata sekä peltomaiden reuna-alueita.

Kaava-alueen lähellä on teollisuusrakennuksia ja muutama omakotitalo. Aluetta leimaa voimakkaasti vilkasliikenteinen valtatie 8.



Kuvat 2–3. Koivulahden yrityskeskuksen liittymä ja vilkasta liikennettä valtatiellä 8.



Kuva 4. Näkymä kaava-alueen luoteisosasta kohti valtatieta 8. Oikealla näkyy kaava-alueen rajauksen sisäpuolella sijaitseva omakotitalo.



Kuva 5. Näkymä pohjoiseen yrityskeskuksen nykyisen rajan eteläosasta.



Kuva 6. Nuorta sekametsää osalla laajennusalueetta, kiinteistö RN:o 5:53.

Tavoitteet

Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen tavoitteena on laajentaa korttelia 100, jotta aluetta olisi mahdollista kehittää ja jotta alueelle voitaisiin rakentaa lisää teollisuus- ja varastorakennuksia.

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Maakuntakaava 2030

Pohjanmaan maakuntakaava 2030 vahvistettiin ympäristöministeriön päätöksellä 21.12.2010. Maakuntakaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk), Vaasan kaupunkiseutu (kk-1), kaupunki-maaseutu-vuorovaikutusvyöhyke (kmk), teollisuus- ja varastoalue (t) ja päävesijohto (v).

Vaihekaava 1 (kaupalliset palvelut) ja vaihekaava 2 (uusiutuvat energiamuodot)

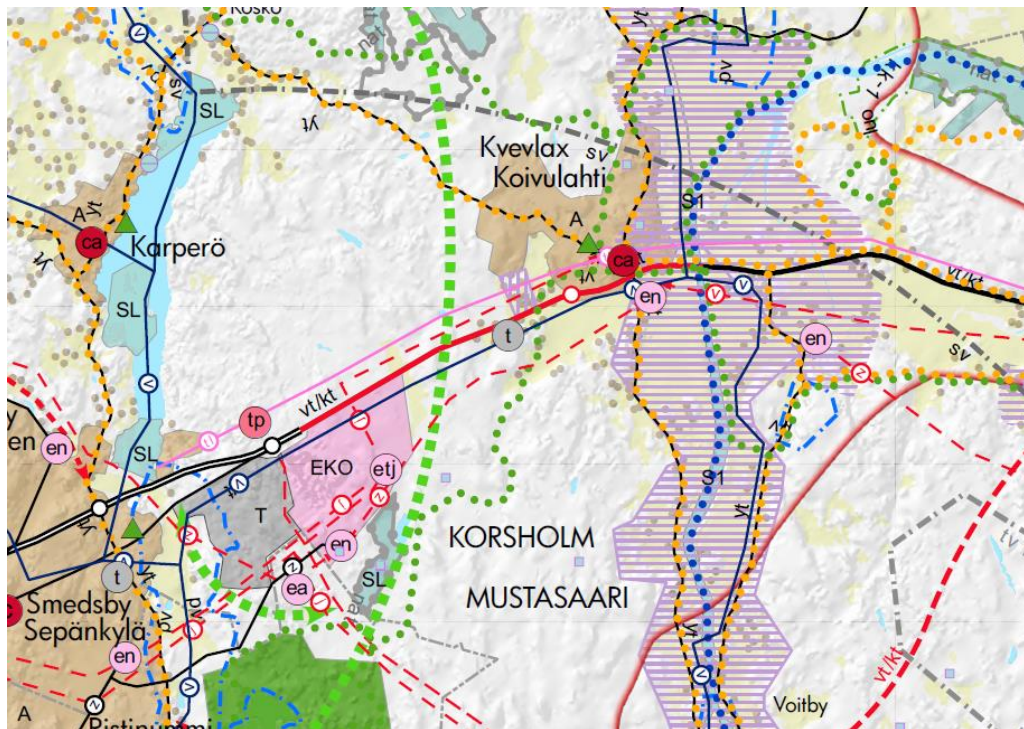
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.5.2012 vaihemaakuntakaavan 1 ja 12.5.2014 vaihemaakuntakaavan 2. Vaihemaakuntakaavoissa ei ole aluevarauksia kyseiselle alueelle.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava 2040 laaditaan ns. kokonaismaakuntakaavana, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Uuden maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2040 Pohjanmaa on kilpailukykyinen alue, jossa väestö voi hyvin ja jossa on hyvä elinympäristö. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.

Päivitetty kaavaehdotus oli nähtävillä 9.12.2019–31.1.2020. Tavoitteena on, että kaava käsitellään maakuntavaltuuston seuraavassa kokouksessa 15.6.2020.

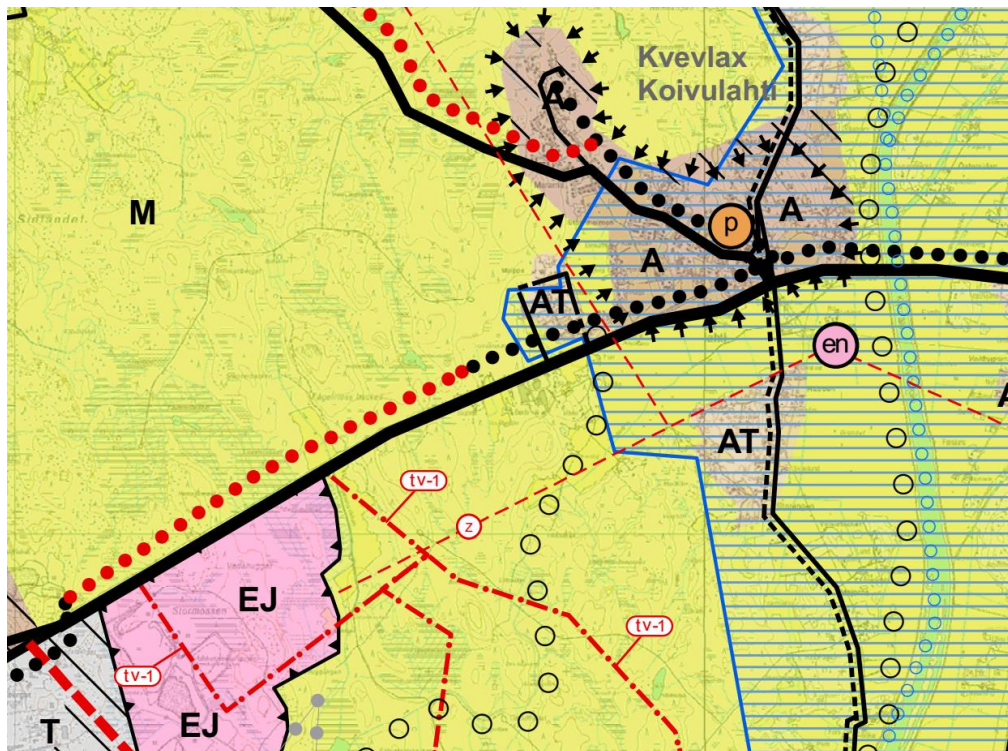
Päivitetyssä maakuntakaavaehdotuksessa kyseiselle alueelle tai sen yhteyteen on osoitettu seuraavat aluevaraukset: Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1), teollisuus- ja varastoalue (t), uusi tai parannettava tielinja liittymäjärjestelyineen (vt/kt) ja lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv).



Kuva 7. Ote maakuntakaavan 2040 päivitetystä ehdotuksesta.

Strateginen yleiskaava

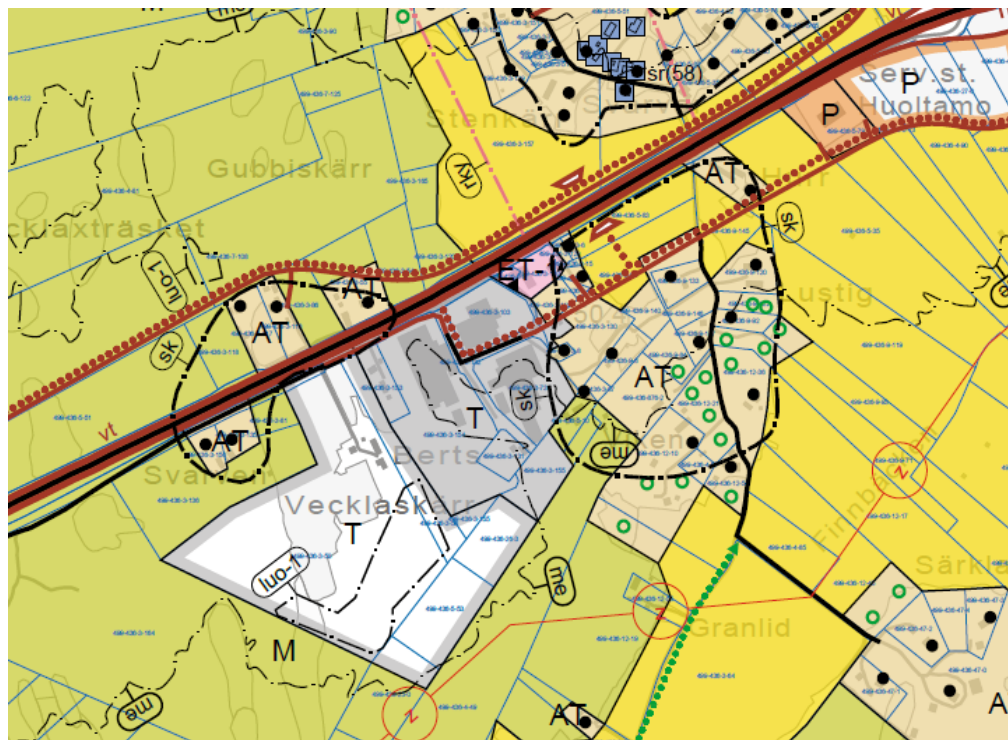
Mustasaarissa on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteiden ohjaamiseksi laadittu strateginen yleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 85. Strategisessa yleiskaavassa kyseiselle alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: muut alueet (M). M-alueet ovat alueita, jotka strategisesta näkökohdasta eivät omaa mitään tiettyä toimintoa.



Kuva 8. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

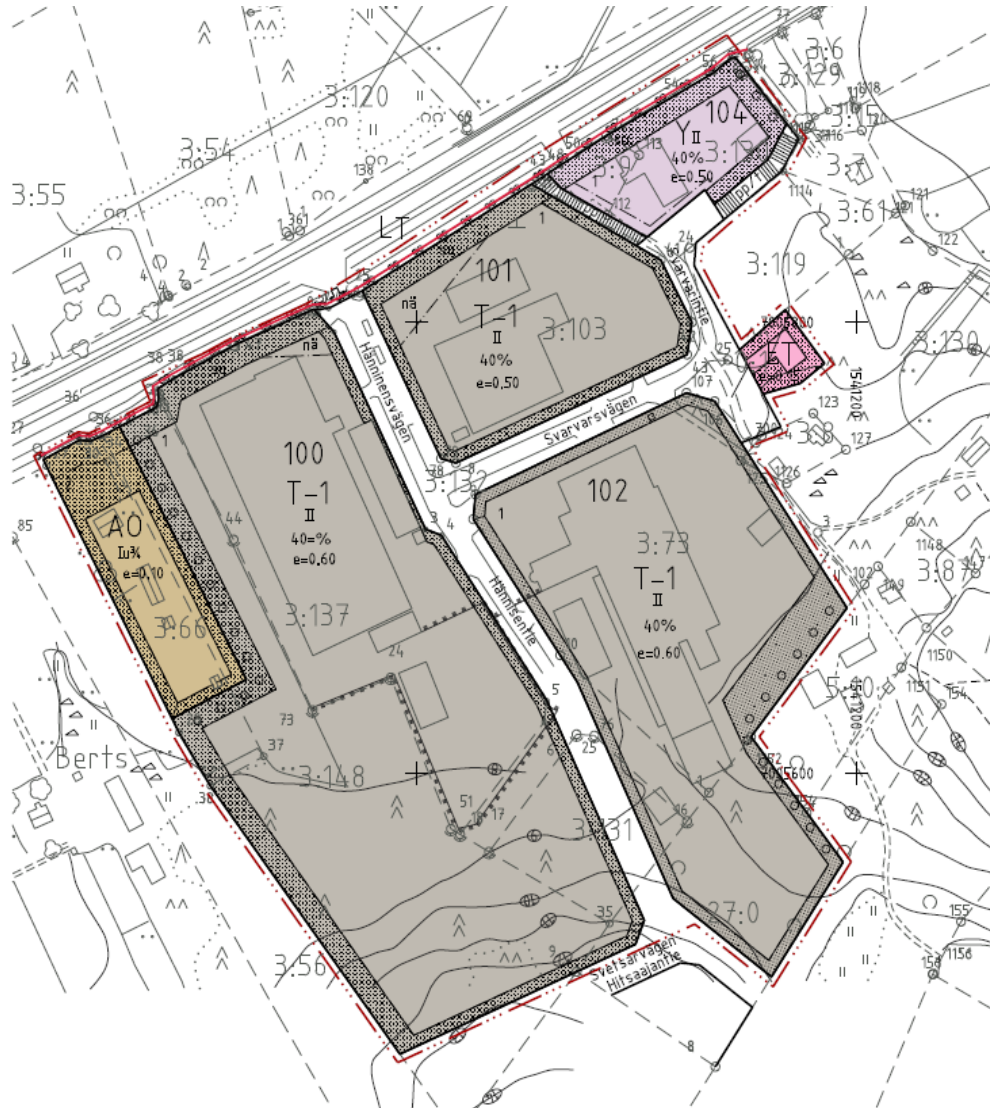
Koivulahden alueelle on laadittu oikeusvaikutukseton osayleiskaava vuonna 1999. Koivulahden osayleiskaavaa tarkistetaan parhaillaan. Osayleiskaavaehdotus on nähtävillä 8.6.–7.7.2020.



Kuva 9. Ote Koivulahden osayleiskaavaehdotuksesta.

Asemakaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi 8.11.2007 § 85 Koivulahden yrityskeskuksen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kortteleissa 100–104.



Kuva 10. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

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.

Kulttuuriympäristöinventointi

Koivulahden osayleiskaavan tarkistamisen yhteydessä on laadittu Koivulahden maisema- ja kulttuuriympäristöinventointi. Kulttuuriympäristöinventointiin sisältyy asemakaava-alueen rajauksen sisäpuolella sijaitseva omakotitalo. Omakotitalo on rakennettu 1950-luvulla, ja inventoinnissa todetaan, että kohteella ei tällä hetkellä ole mitään erityistä kulttuurihistoriallista arvoa.



Kuva 11. Kaava-alueen rajauksen sisäpuolella oleva omakotitalo, joka sisältyy myös Koivulahden maisema- ja kulttuuriympäristöinventointiin.

Luontoinventointi

Alueella on laadittu asemakaavan laajennuksen pohjaksi luontoinventointi vuonna 2018 (FCG). Lisäksi osa alueesta on inventoitu Westenergy–Koivulahti-voimajohtohankkeessa toteutetun luontoinventoinnin laatimisen yhteydessä. Inventointi on päivätty 8.1.2018. Lisäksi Koivulahden osayleiskaavan tarkistamista varten on laadittu luontoinventointi vuonna 2017.



Kuva 12. Kaava-alueella on paikoitellen runsaasti tuulenkaatoja.

Westernergy-Koivulahti-voimajohto

Vaasan Sähköverkko Oy suunnittelee parhaillaan noin 6 kilometriä pitkän 110 kV:n voimajohdon rakentamista Westenergyn ja Koivulahden välille. Johtoalue suoja-alueineen on 46 metriä leveä. Tämänhetkisen suunnitelman mukaan johtoalue toteutetaan ilmajohtona. Johtoalue sivuaa osaa nyt kyseessä olevasta asemakaava-alueesta.

Osalliset

Osallisia ovat

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaavalla voi olla huomattavaa vaikutusta
- kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen lautakunta
 - kehittämisjaosto
 - elinkeinoneuvosto
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
- muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj.

Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa. Viranomaisten kanssa pidetään työkokous tarvittaessa.

Kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavoitusmenettelystä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan yleisesti paikallislehdissä Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kunnan verkkosivuilla ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osalliset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana.

Valmisteluvaiheen kuulemista varten asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 14/30 päivän ajan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n nojalla. Osalliset voivat jättää asemakaavaluonnoksesta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta.

Asemakaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta suullisia tai kirjallisia muistutuksia määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään tarvittaessa lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta.

Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto.

Muutoksenhaku

Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kunnanvaltuuston päätökseen Vaasan hallinto-oikeudelta kuntalain nojalla.

Alustava aikataulu

Kesä 2020	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville.
Talvi 2020	Kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
Kevät 2021	Kaava hyväksytään kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä sen vaikutukset (maankäyttö- ja rakennuslaki 9. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 1. §). Tämä tarkoittaa käytännössä, että suunnitellun toiminnan vaikutukset selvitetään ja selostetaan. Tarpeellisessa määrin on selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

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

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavoituksen arvioidaan aiheuttavan vaikutuksia edellä olevassa luettelossa alleviivattuihin osa-alueisiin. Kaavaprosessin aikana laadittavien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisut vaikuttavat alueen maankäyttöön.

Yhteyshenkilöt

Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs
barbara.pafs(at)mustasaari.fi

Kaavoittaja Martina Bäckman
martina.backman(at)mustasaari.fi

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

Mustasaaren kunta
2020



KORSHOLM
MUSTASAARI