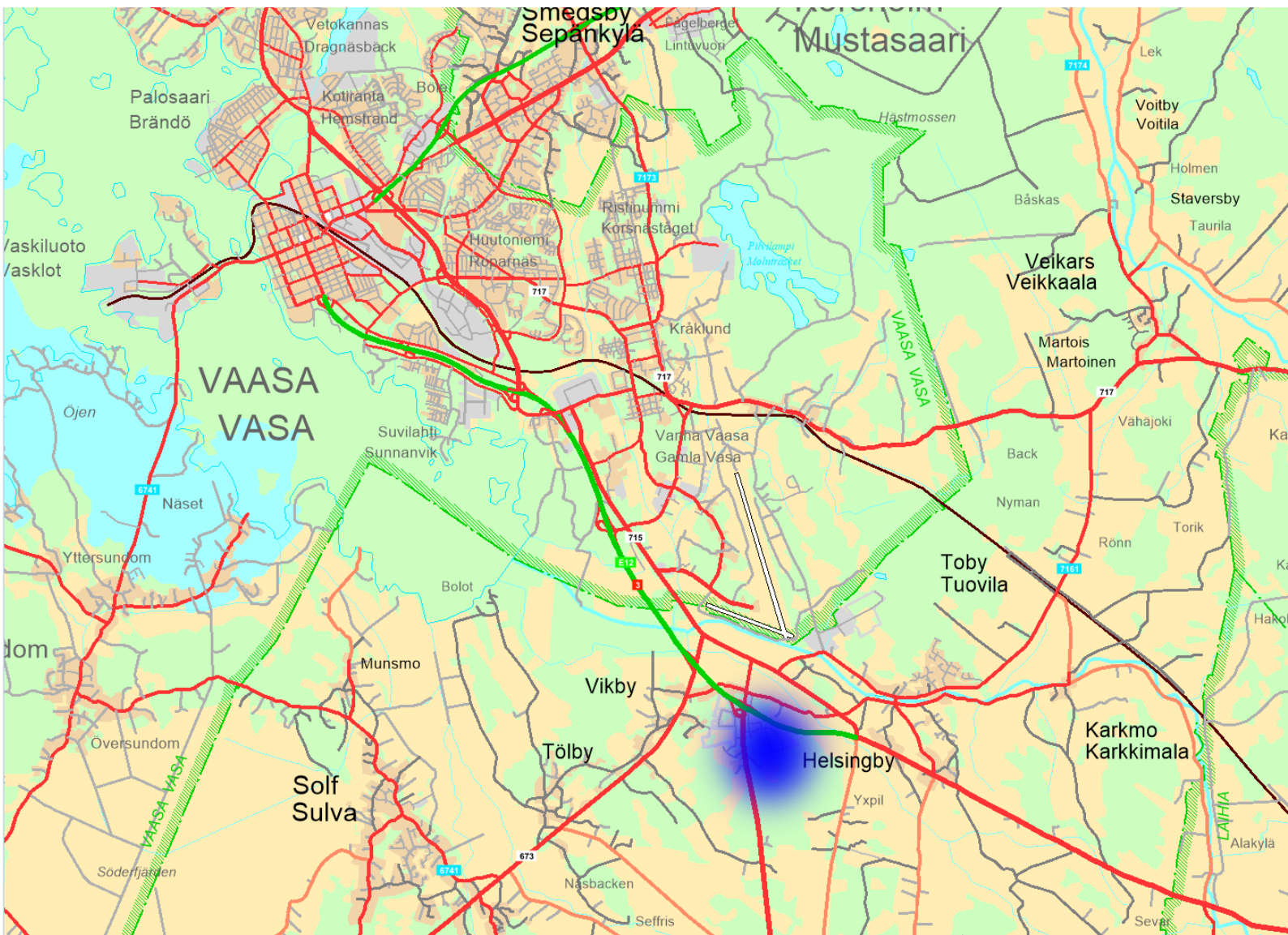




Vikby I -yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavoitusosasto

18.2.2021



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
02/2021

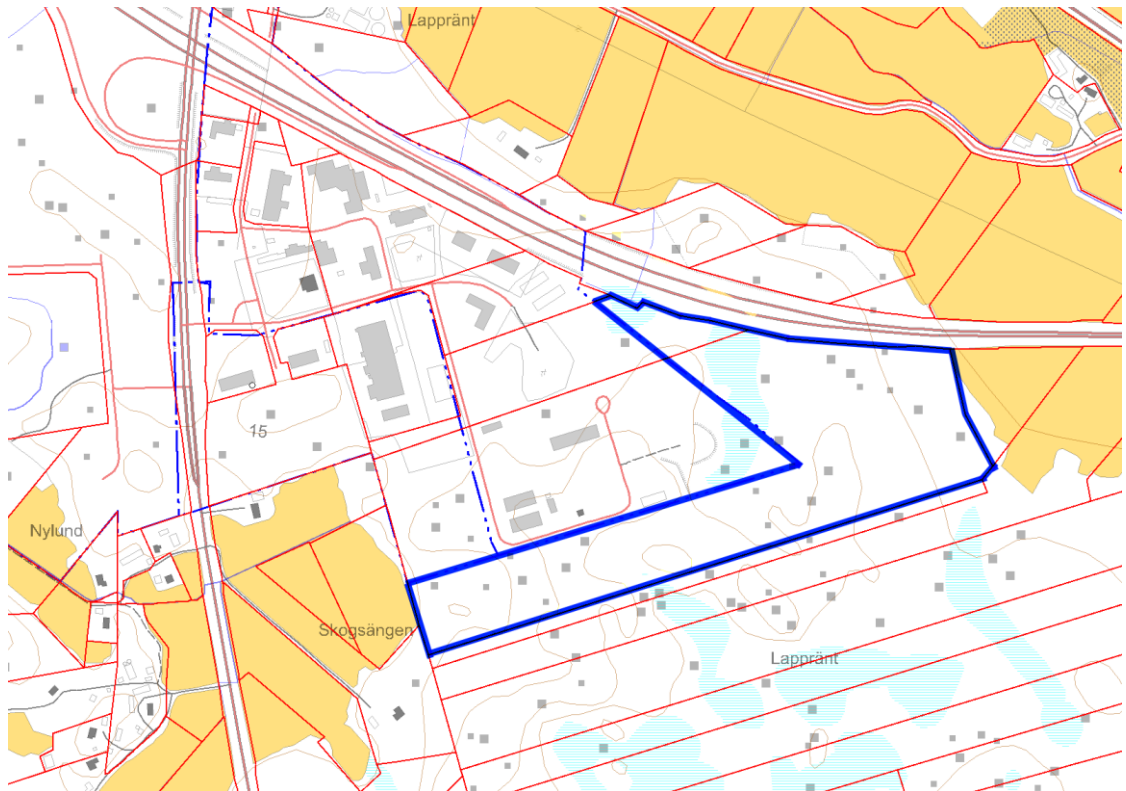
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

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

Asemakaava käsittää noin 15 hehtaarin alueen.



Kuva 1. Asemakaava-alueen alustava raja.

Aloite ja kaavoituspäätös

Asemakaavan muutos on mukana myös Mustasaaren kunnan kaavoituskatsauksessa 2021, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 17.2.2021 § 29.

Alueen yleiskuvaus

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

Porintien (valtatie 8) länsipuolella sijaitsee suhteellisen uusi asemakaava-alue

Vikby II, joka on varattu paljon tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle ja teollisuudelle, josta ei koidu ympäristöhaittoja.

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Vikbyn yritysalueetta, jotta yritysten on mahdollista sijoittua alueelle.

Suunnittelun yhteydessä selvitetään edellytykset laajentaa ylijäämämassojen aluetta (E-1) lähimpänä lentoasemaa olevalla alueella.



Kuva 2. Ylijäämämassoja varten suunniteltu laajennusalue on osoitettu sinisillä nuolilla.

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

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

Suunnittelualue sijaitsee seuraavilla merkityillä alueilla tai niiden vieressä.

Kehittämisperiaatteiden mukaan merkityt alueet: Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, Vaasa–Seinäjoki kehitysalue (kk-1)

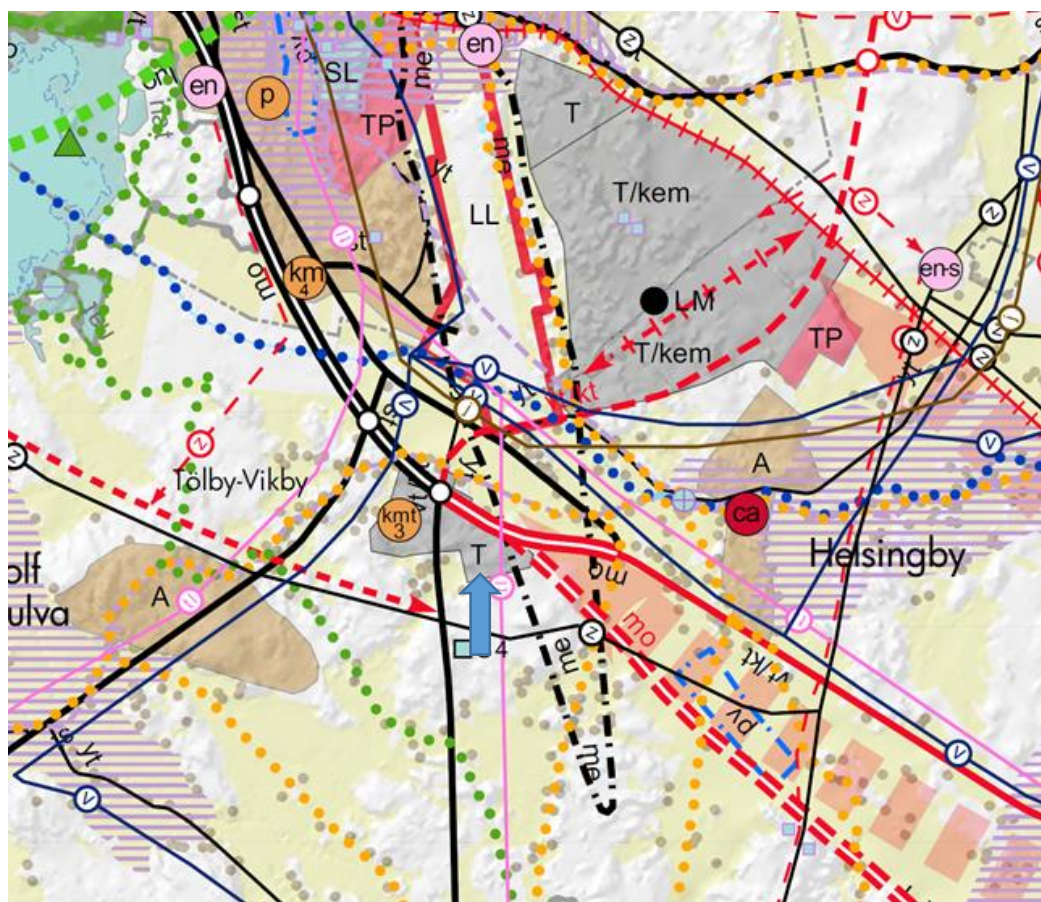
- ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (moottoritie) kulkee alueen kautta tai aivan vierestä
- tieliikenteen yhteystarve Porintieltä Rantatietä kohti
- tietoliikenneyhteys (tl).

Alueen erityispiirteiden merkinnät:

- lentomelualue (me).

Aluevarausten merkinnät ja kohde- ja rajausviivamerkinnät:

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



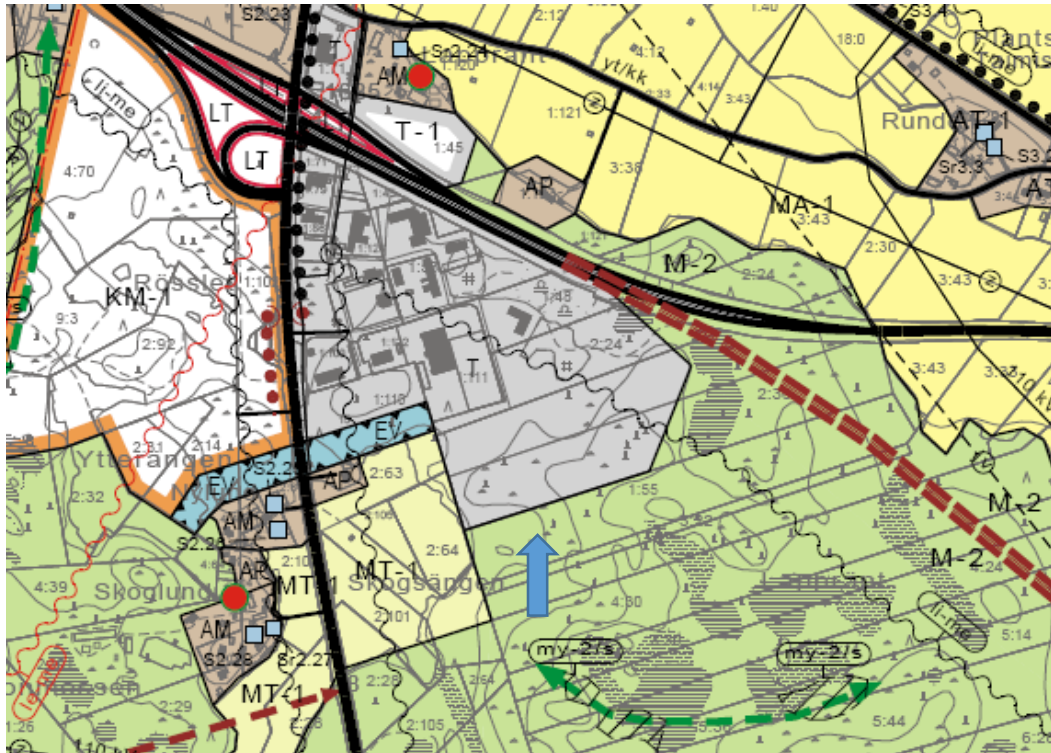
Kuva 3. Alueen sijainti Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 merkitty sinisillä nuolilla.

Yleiskaava

Tölby-Vikby osayleiskaavassa alue on:

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

Osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 30.3.2015 § 20.



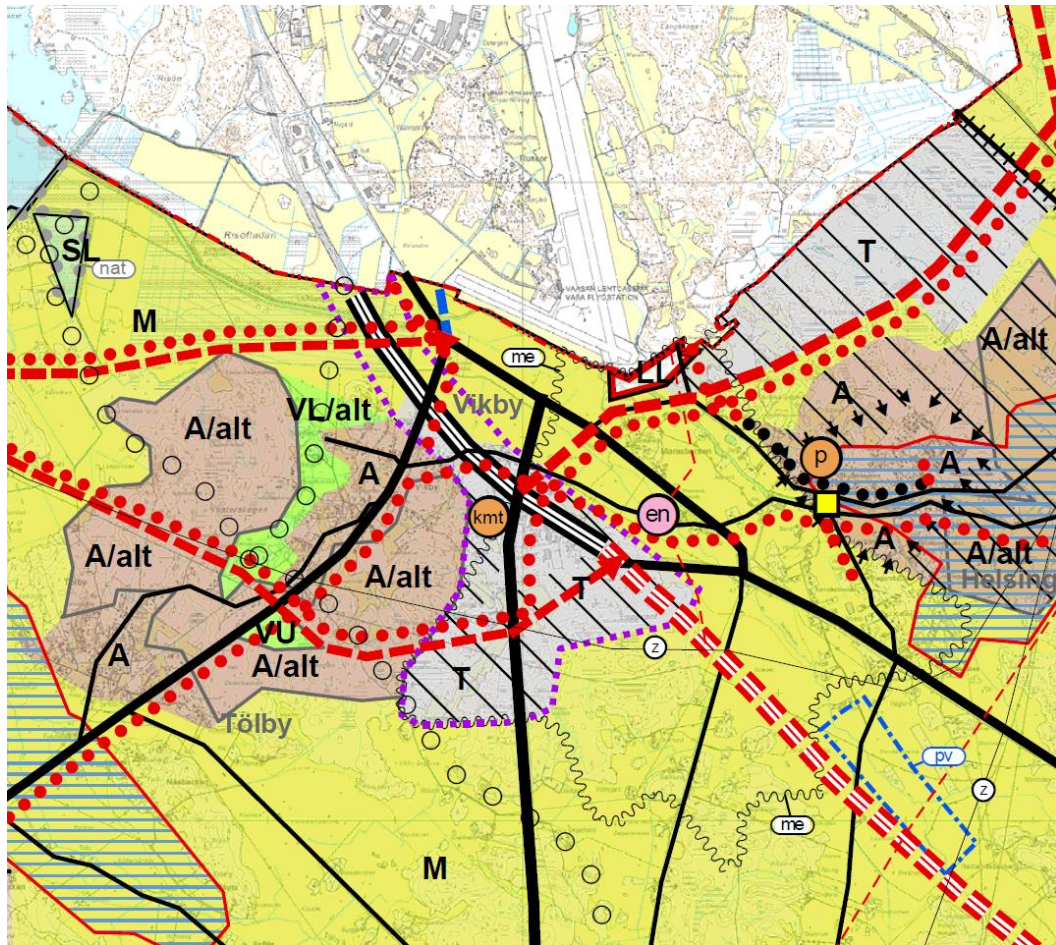
Kuva 4. Alueen sijainti Tölbyn-Vikbyn osayleiskaavassa merkitty sinisellä nuolella.

Strateginen yleiskaava

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

Suunnittelualue sijaitsee mainituilla alueilla tai niiden vieressä:

- teollisuus- ja varastoalue (T)
- alue, jossa maankäyttö on muutoksessa
- Vaasan-Vikbyn laatukäytävä. Tätä aluetta tulee kehittää korkealuokkaisena yritystoiminnan ja kaupallisen palvelun alueena.
- tieliikenteen yhteystarve



Kuva 5. Alueen sijainti Mustasaaren kunnan strategisessa yleiskaavassa merkitty sinisellä nuolella.

Asemakaava

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



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



Kuva 7. Kortteleiden 4, 7 ja 12 asemakaavamuutos, joka hyväksyttiin 27.9.2018.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys sai lain voiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksellä 10.6.2013 § 91.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

Mustasaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60 ja ne tulivat voimaan 3.11.2014.

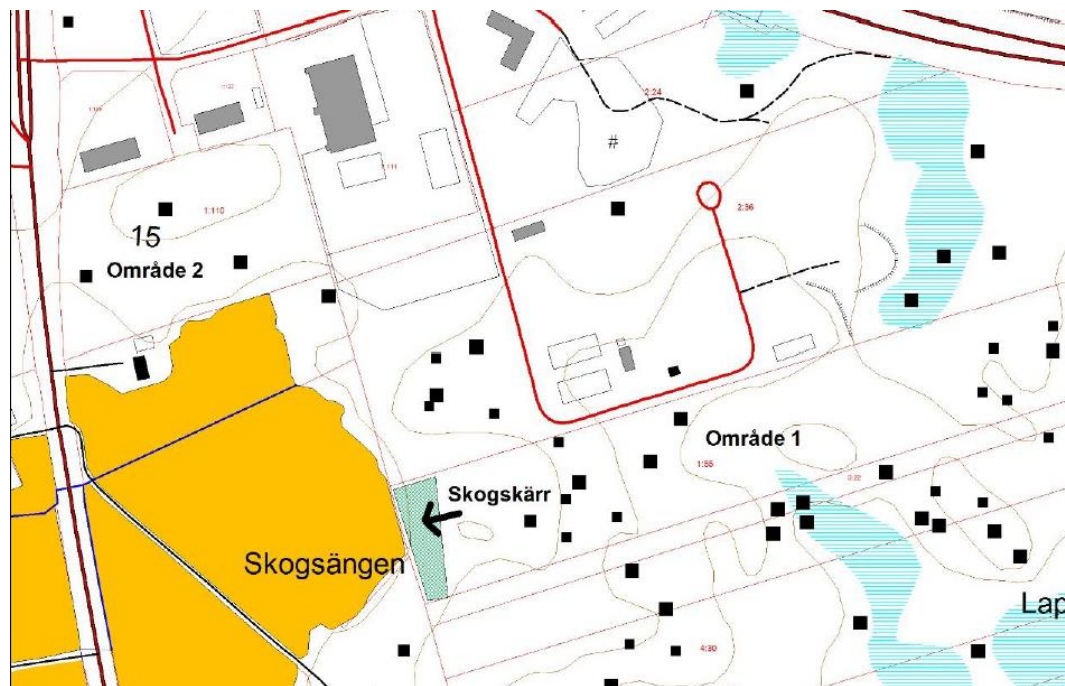
Hulevesiselvitys

Ramboll teki vuonna 2017 hulevesien käsittelyä ja sen johtamista koskevan selvityksen, jossa on suosituksia, miten hulevedet tulee huomioida asemakaavassa.

Luontoinventointi

Alueelle tehtiin kevään ja kesän 2017 aikana luontoinventointi (FM biologi Carina Rönn/Pesca Mare).

Raportin mukaan alueella ei metsäisen suon lisäksi ole muita erityisiä luontoarvoja, jotka on huomioitava. Metsäinen suo osoitetaan seuraavassa kartassa:



Kuva 8. Karttaote luontoinventoinnista.

Osalliset

Osallisia ovat:

- Maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joihin kaavalla saattaa olla merkittävä vaikutus

- kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen lautakunta
 - kehittämisjaosto
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - elinkeinoneuvosto
- muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj

Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

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

Kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavoitusmenettelystä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan yleisesti paikallislehdissä Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet 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

Kevät 2021	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
Kesä 2021	Kaavaluonnos asetetaan nähtäville.
Syksy 2021	Kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
Talvi 2021/2022	Asemakaava 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. Kaavan ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset sekä muut vaikutukset ja tutkitut vaihtoehdot on selvitettävä riittävässä laajuudessa.

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 Jim Åkerholm
Sähköposti jim.akerholm(at)mustasaari.fi

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

Mustasaaren kunta
2021



KORSHOLM
MUSTASAARI