



Lintuvuoren yrityskeskus, asemakaavan muutos korttelissa 28 sekä viereisillä M- ja virkistysalueilla

Kaavoitusosasto

Luonnos 4.1.2021
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
Kaavoittaja Sture Borgar
1/2021

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan tarkoitus.....	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	2
2. YHTEENVETO	2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	2
2.2 Asemakaava.....	2
2.3 Asemakaavan toteutus.....	2
2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset	3
3. LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4 Palvelut.....	5
3.1.5 Liikenne	5
3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	5
3.1.7 Hulevesi	5
3.1.8 Erityistoiminta	5
3.1.9 Tekniset palvelut.....	6
3.1.10 Maanomistus	6
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.2.1 Osalliset	10
4.2.2 Vireilletulo	11
4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus	11
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet	11
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1 Kaavan rakenne.....	11
5.2 Aluevaraukset.....	12
5.2.1 Korttelialueet.....	12
5.2.2 Muut alueet.....	12
5.3 Kaavan vaikutukset	12
5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	12
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	12
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	12
5.5 Nimi	12
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1 Toteuttamisen seuranta.....	14

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	Sepänkylä, Lintuvuori
Kiinteistö(t):	Osa kiinteistöistä Levonen RNo 4:39, Korsholm-lilahti RNo 4:48 ja Ulf RN:o 7:106.
Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos korttelin 29 vieressä Lintuvuorella
Kaavan mittakaava:	1: 2 000
Kaavatunnus:	499-1952/19

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosta koskeva alue sijaitsee Lintuvuoren teollisuusalueella ja Vaasan kaupungin ja Koivulahden kylän alueella. Etäisyys Sepänkylän kuntakeskukseen on linnuntietä noin 4,0 kilometriä. Kaavamuutos koskee noin 8,0 hehtaarin aluetta. Alueen summittainen sijainti ilmenee kuvasta 1.



Kuva 1. Punainen nuoli osoittaa asemakaavamuutoksen summittaisen sijainnin.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa osa nykyisen kaavan M-alueesta teollisuus- ja varastotoiminnan alueeksi (T).

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

Alueella on ely-keskuksen pyynnöstä tehty luontoinventointi keväällä ja kesällä 2020.

2. YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

10.3. – 8.4.2020	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheessa.
xx-xx.xx.xxxx	Asemakaavan luonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
xx-xx.xx.xxxx	Kaavaehtotus oli 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 kunta pyrkii muuttamaan osan voimassa olevan asemakaavan M-alueesta teollisuus- ja varastotoiminnan korttelialueeksi tai toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alue oli aiemmin yksityisomistuksessa, mutta kunta on nykyisen asemakaavan hyväksymisen jälkeen ostanut kyseisen alueen.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutosta koskeva alue on kunnan omistuksessa ja sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsaukseen.

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.

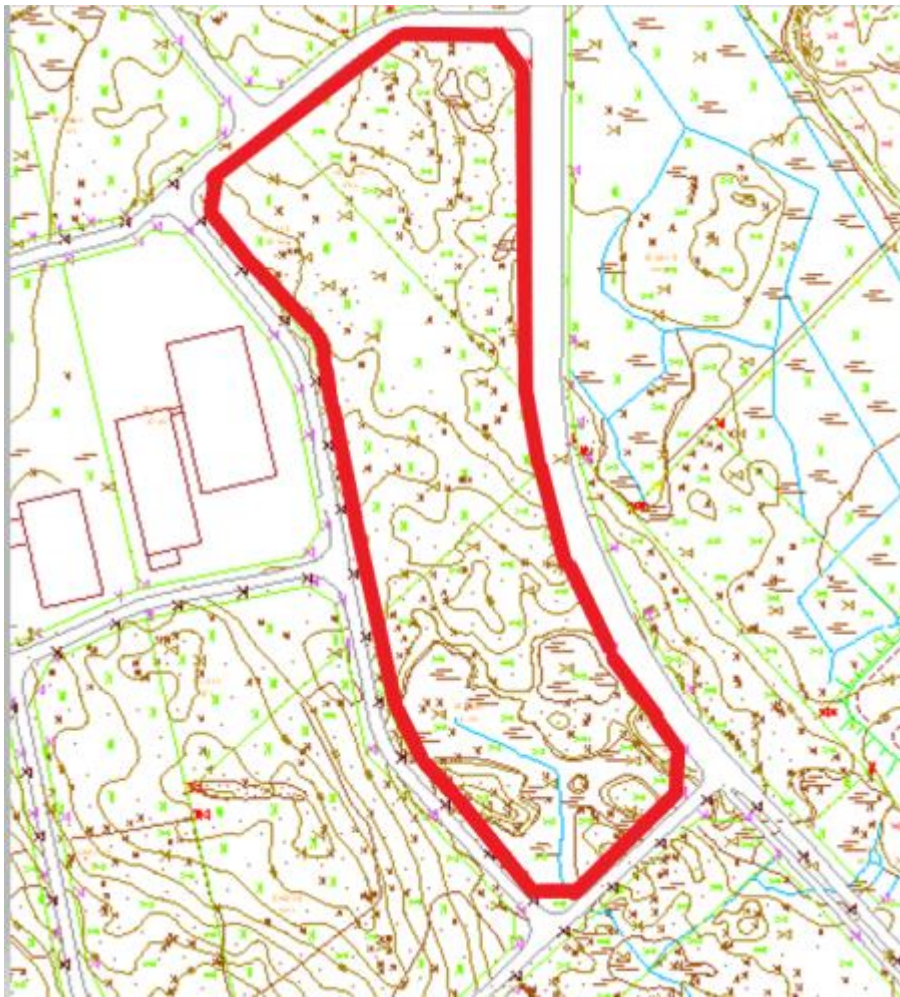
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutos käsittää noin 8,0 hehtaarin alueen Lintuvuoren teollisuusalueen itäosassa, ja aluetta ympäröi Asentajantie lännessä, Lintuvuorentie idässä, Varastotie pohjoisessa ja Lastaajantie etelässä.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue muodostuu kortteleista 28 ja 29 ja maa- ja metsätalousalueesta (M).



Kuva 2. Asemakaavamuutoksen raja.

3.1.2

Luonnonympäristö

Asemakaavamuutosta koskeva alue ja lähialue ovat teollisuusaluetta, jolle on leimallista laajentaminen. Lintuvuorentien ja Varastotien risteyksestä etelään oleva alue on voimassa olevassa kaavassa M-aluetta ja siksi metsäinen.



Kuva 3. M-alue Varastotiestä etelään.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella on jotkut yksittäisen tontit rakennettu valmiiksi, kun taas useita tontteja on varattu.

3.1.4 Palvelut

Palveluita on Sepänkylän keskustassa ja seutukeskuksessa Vaasassa.

3.1.5 Liikenne

Alueelle kuljetaan olemassa olevia asemakaavateitä käyttäen. Alueen liikennemäärät lisääntyvät Lintuvuoren yrityskeskuksen laajentamisen myötä.

3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Lähialueella ei ole kulttuuriympäristöjä eikä muinaismuistoja.

3.1.7 Hulevesi

Alueen hulevedet johdetaan avoimiin ojiin.

3.1.8 Erityistoiminta

Kaavamuutosalueeseen sisältyvä kortteli 28 on tarkoitettu kiertotalouden käyttöön.

3.1.9 Tekniset palvelut

Alueelle on rakennettu kunnan vesi- ja viemäriverkko.

3.1.10 Maanomistus

Maa-alueet, joihin kaavamuutos vaikuttaa, ovat kunnan omistuksessa ja osaa tonteista sitoo vuokrasopimus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

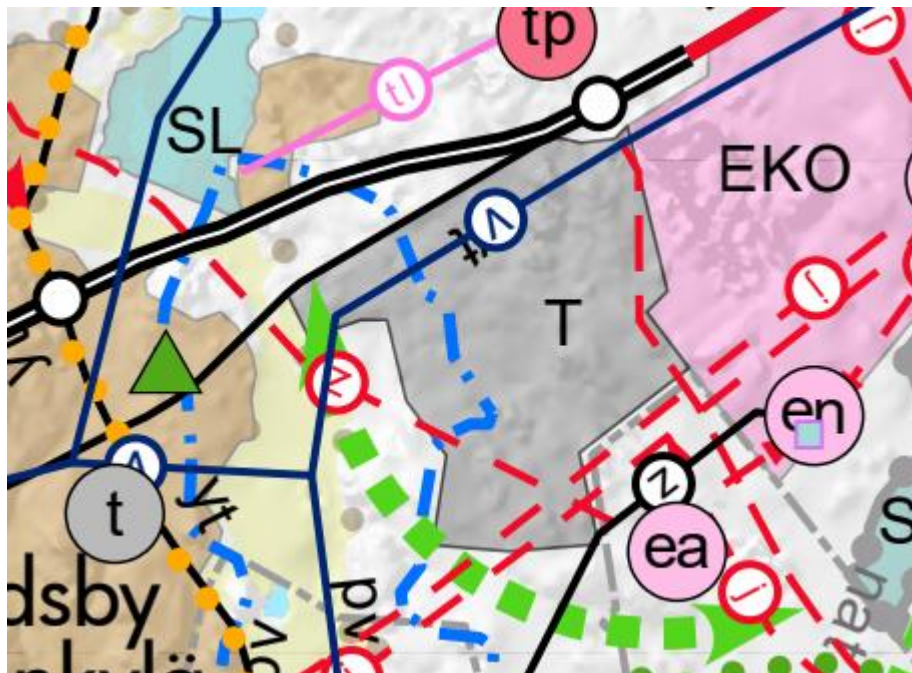
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla vähennetään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. 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

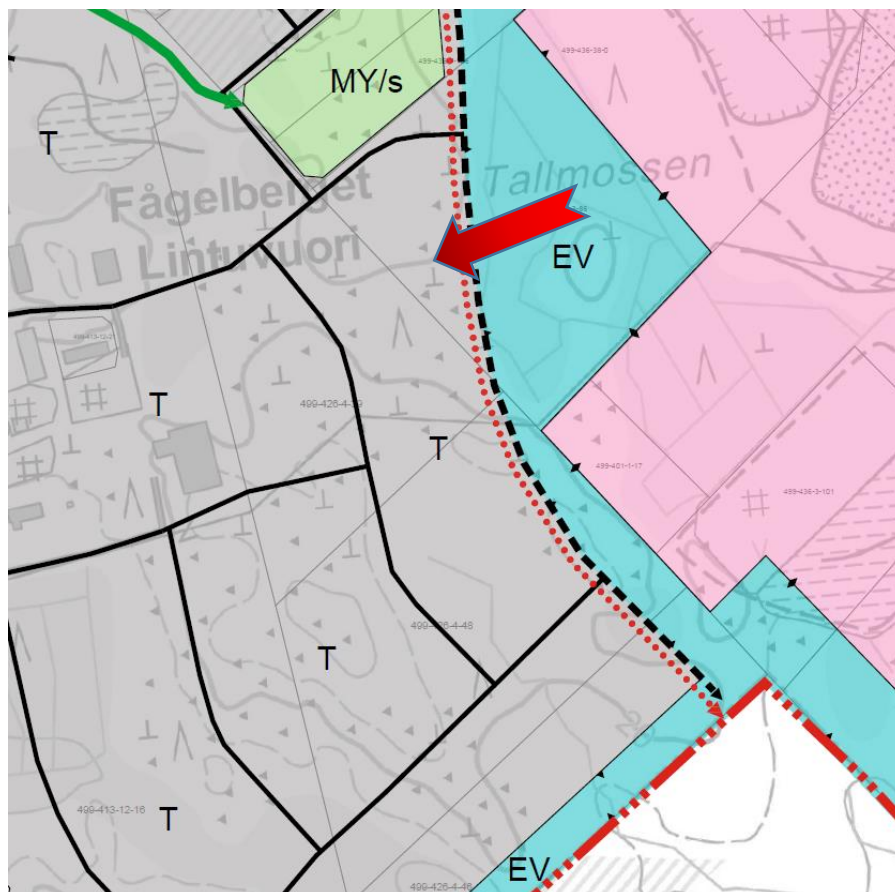
Pohjanmaan maakuntakaava tuli voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava on niin kutsuttu kokonaismaakuntakaava, joka kattaa koko maakunnan ja sen eri yhdyskuntatoiminnot. Uuden maakuntakaavan tavoitteena on, että Pohjanmaa on vuonna 2040 kilpailukykyinen alue, jossa väestö voi hyvin ja elinympäristö on hyvä. Kaavassa tavoitteet konkretisoidaan alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä alueidenkäytön periaatteiden ja muun muassa palveluiden, liikenteen, kulttuuriympäristön, virkistysten ja energianhuollon aluevarausten muodossa.



Kuva 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Kyseinen alue on maakuntakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastotoiminnan alueeksi.

Yleiskaava

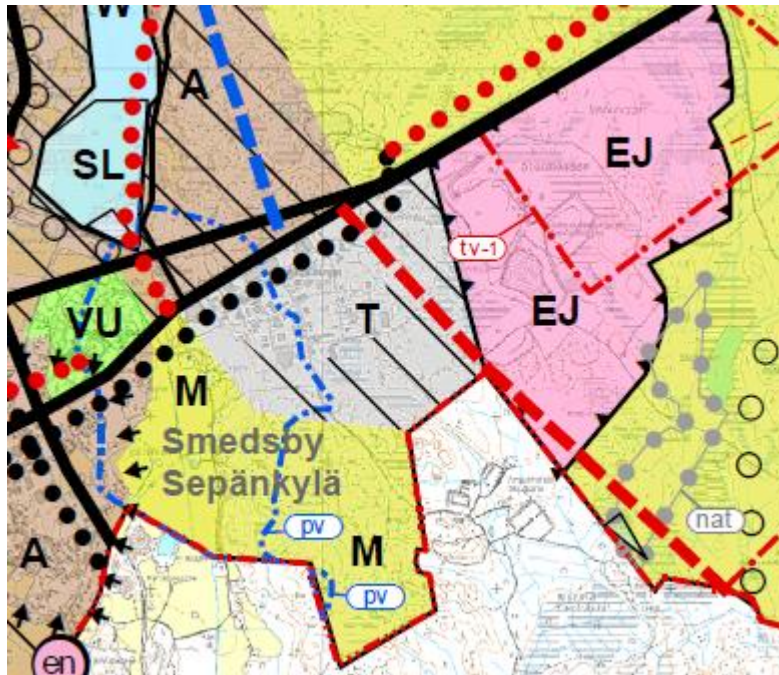


Kuva 5. Ote Sepänkylän osayleiskaavasta 2030.

Sepänkylän osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60 ja vahvistettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 15.12.2017. Osayleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu teollisuusalueeksi (T).

Strateginen yleiskaava

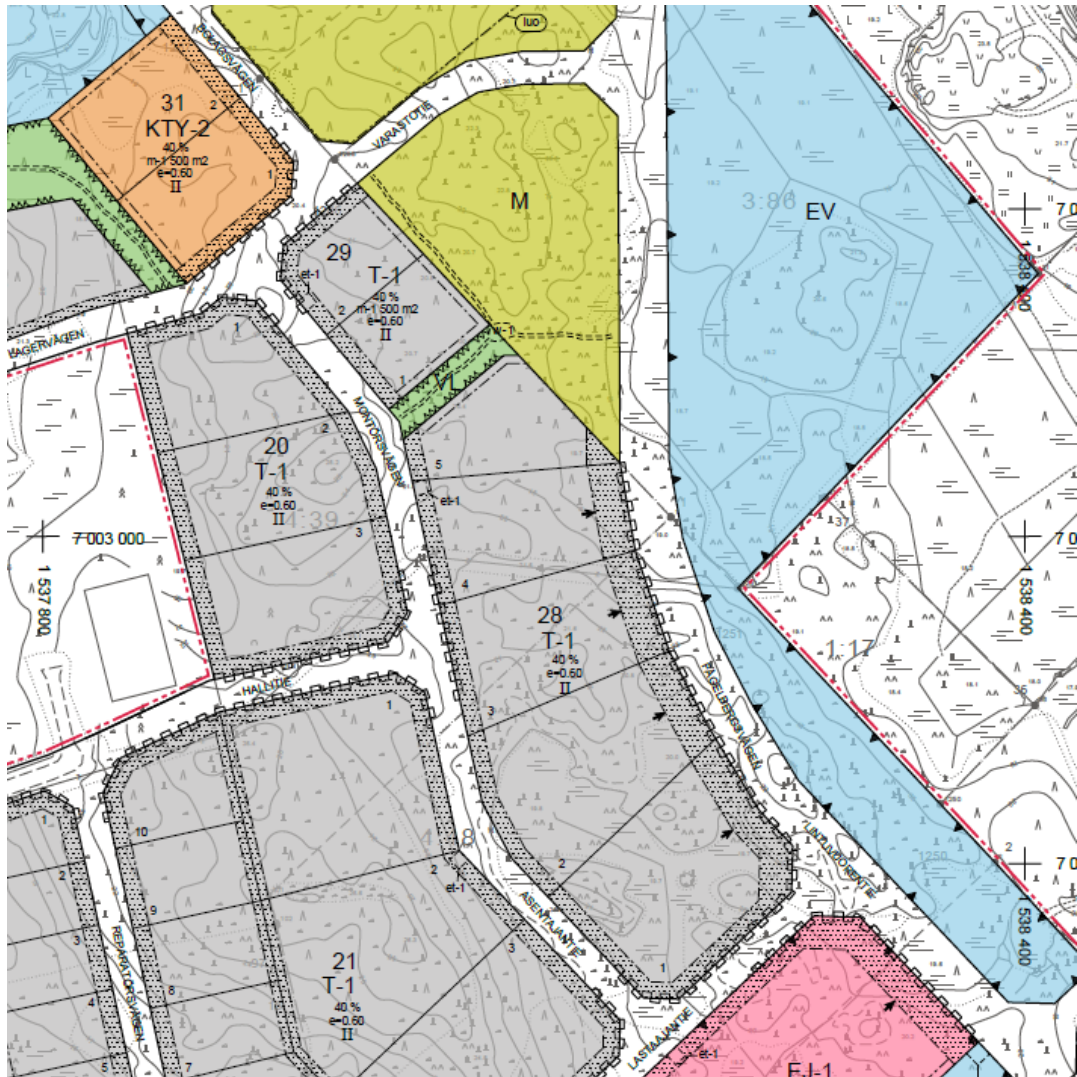
Mustasaaren kunnalla on strateginen yleiskaava, jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteiden ja maankäytön yleisiä periaatteita, jotka kunnanvaltuusto hyväksyi 10.6.2013 § 85.



Kuva 6. Ote strategisesta yleiskaavasta.

Myös strategisessa yleiskaavassa kyseistä asemakaavamuutosta koskeva alue sijaitsee T-alueella.

Asemakaava



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Asemakaava Lintuvuoren yrityskeskuksen laajentamiseksi hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 30.3.2016 § 23. Tässä kaavassa kyseinen alue on osittain osoitettu merkinnällä T-1 ja osittain se on osoitettu M-alueeksi, eli maa- ja metsätalousalueeksi (M). Merkintä T-1 tarkoittaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

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.

Pohjakartta

Kaavan laatimisessa on käytetty kunnan pohjakarttaa (1:2000). Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs hyväksyi pohjakartan 20.11.2020.

Luontoselvitys

Alueen luontoinventointi on tehty keväällä ja kesällä 2020. Inventoinnin perusteella M-alueella Varastotien pohjoispuolella esiintyy liito-oravia. Saman luontoinventoinnin yhteydessä arvoitiin myös, onko liito-oravien mahdollista siirtyä M-alueen ja Stormossenin välillä. Inventoijan arvion mukaan liito-oravalla ei ole realistista leviämismahdollisuutta M-alueelta Stormossenin alueelle. Suosituksena on, että voimassa olevassa kaavassa luo-merkinnällä varustettu alue saisi saman merkinnän myös tulevaisuudessa. Luontoinventoinnin perusteella ei annettu muita suosituksia.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joihin kaavalla saattaa olla merkittävä vaikutus
- kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen lautakunta
 - kehittämisjaosto
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - nuorisovaltuusto
 - elinkeinoneuvosto
- Muut
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj
 - Vaasan kaupunki.

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 63. §:n mukaisesti 10.3.–8.4.2020. Nähtävilläolon aikana saatiin lausunto ELY-keskukselta.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n mukaisesti xx–xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto xxxx. Lisäksi saatiin xxxx mielipidettä.

Ehdotus asemakaavaksi on ollut julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti xx–xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto xxxx. Lisäksi saatiin xxxx mielipidettä.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa myös kaavaehdotuksesta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa kaavassa merkinnällä M oleva maa- ja metsätalousalue teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Samalla tarkistetaan korttelin 28 tontin 5 rajat ja lähivirkistykseen tarkoitettu alue (VL).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava käsittää kolme teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1). Kolmen korttelialueen välissä oleva alue muodostaa viheralueen (VL). Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy ohjeellisia alueita sähkönjakeluun liittyviä rakennuksia ja rakenteita varten (et-1).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,0 hehtaaria. Alueen mitoitus käy ilmi liitteenä olevasta seurantalomakkeesta (liite 2).

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-1)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi on varattu yhteensä kahdeksan tonttia kortteleissa 28–30. Korttelissa 29 on kaksi tonttia, joista on solmittu maanvuokrasopimus. Myös korttelin 28 tonteista 3 ja 4 on voimassa oleva maanvuokrasopimus. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.6$ ja kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen on sallittu. Tonttien pinta-alat ovat noin 0,4–1,5 hehtaaria ja niiden yhteispinta-ala on noin 7,5 hehtaaria. Korttelialueilla on ohjeellisia alueita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia (et-1) varten.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Tähän tarkoitukseen on varattu noin 0,5 hehtaarin alueita kortteleiden välissä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue sijaitsee Lintuvuoren laajennetun teollisuusalueen itäosassa. Aluetta laajennetaan ja kaavan toteuttaminen ei aiheuta muita merkittäviä vaikutuksia luonnon ja luonnonympäristön kannalta kuin että nykyisellä M-alueella oleva puusto kaadetaan.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue on osa olemassa olevaa ja laajennettavaa teollisuusaluetta ja tukee olemassa olevaa rakennetta.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos ei juuri vaikuta liikenteeseen, mutta liikenne ja erityisesti raskas liikenne alueella lisääntyvät alueen laajentamisen myötä.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot esitellään kohdassa 5.2 *Aluevaraukset*.

5.5 Nimi

Alueelle ei muodosteta uusia teitä.



Kuva 8. Nykyinen M-alue Lintuvuorentieltä katsottuna.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen 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 heti kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ja päätös on saanut lainvoiman.

Mustasaarella 4.1.2021

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö

Barbara Påfs

Kaavoittaja

Sture Borgar

Mustasaaren kunta
2021



KORSHOLM
MUSTASAARI