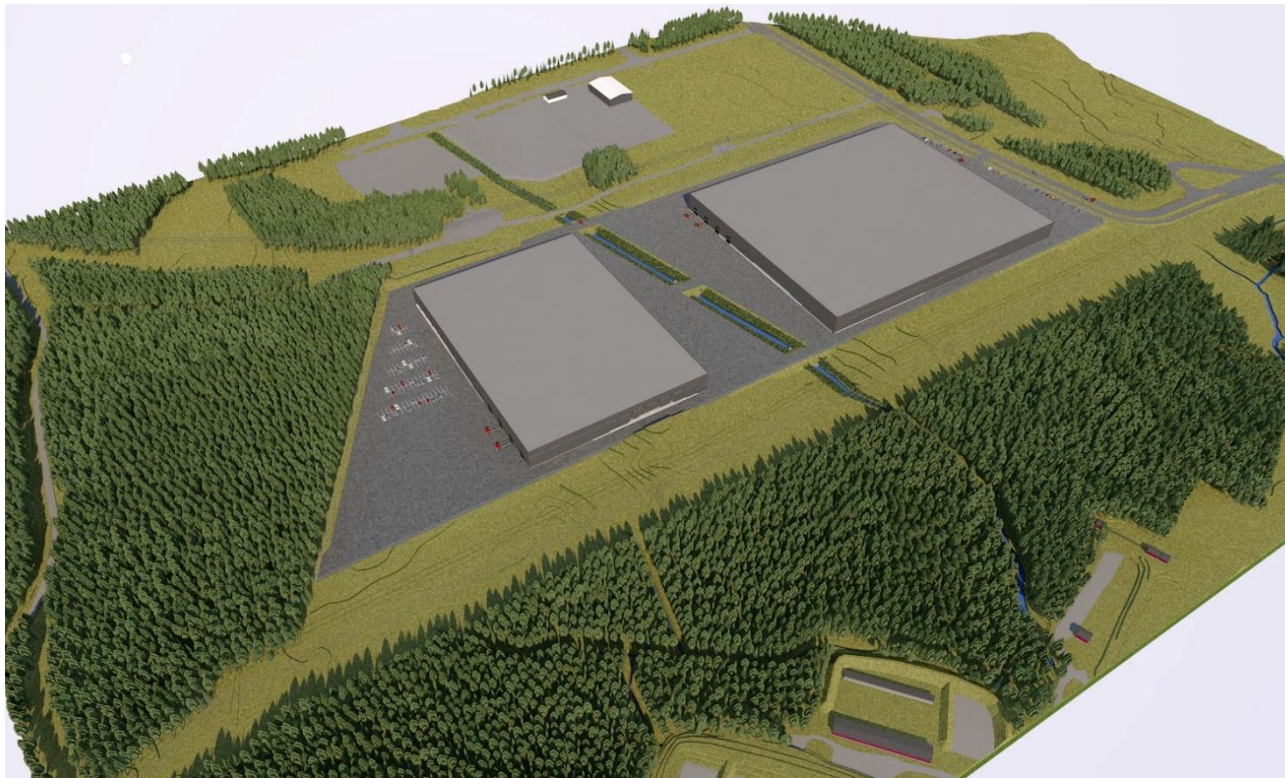




ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KIVIJÄRVEN TEOLLISUUSALUE

ASEMAKAAVA NRO 1137

ASEMAKAAVA JA TONTTIJAKO

416. kylä
kaavoittamaton alue

Kaavoitus 11.11.2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

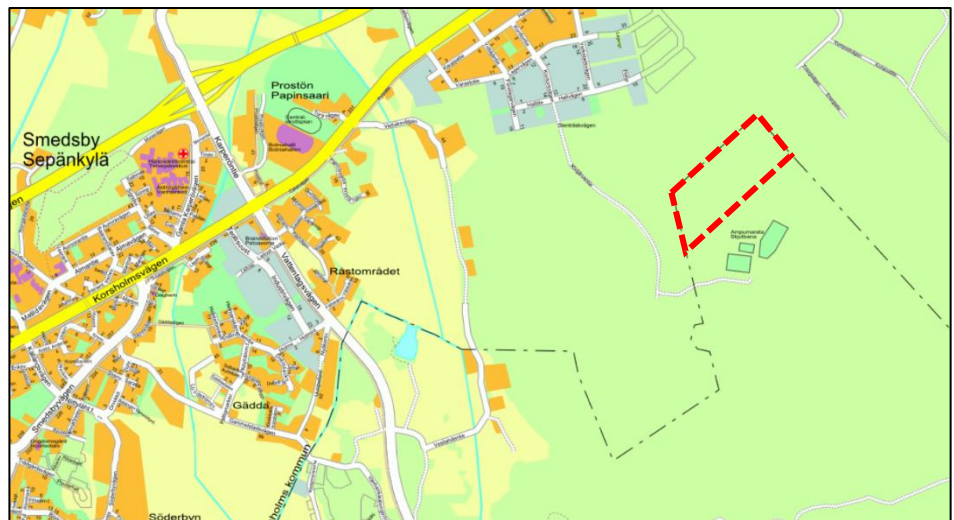
Asemakaava ja tonttijako
416. kylä
Kaavoittamaton alue

Kaavan laatija: Juha-Matti Linna

Vireilletulosta ilmoitettu:	13.12.2023, § 164/2023
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös:	x.11.2025, § x/2025
Kaupunkiympäristölautakunta:	x.x.202x, § x/2025
Kaupunginhallitus:	x.x.202x, § x/2025
Kaupunginvaltuusto:	x.x.202x, § x/202x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kivijärven asemakaava-alue koskee kaavoittamatonta aluetta noin yhdeksän km:n kaupungin keskustasta koilliseen. Asemakaava-alue rajautuu lounaassa, luoteessa ja koillisessa Mustasaaren kunnanrajaan, kaakossa Westenergyltä tulevaan suurjännitelinjaan. Kaava-alueen koko on noin 19 hehtaarin kokoinen.



Kuva 1. Asemakaava-alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on tukea teollisuuden sijoittumista Vaasan alueelle kaavoittamalla teollisuusrakennusten korttelialue Mustasaaren kunnan rajalle Lintuvuoren teollisuusalueen viereen. Kaavatyö käynnistyy kesällä 2025. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava alkuvuodesta 2026.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	5
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.3 Luonnonympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	15
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	15
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	16
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	19
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet.....	19
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU.....	20
4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	20
4.5.2 Asemakaavaluonnos.....	20
4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.....	21
4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus	22
4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolokauden aikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	23
4.5.6 Julkisen nähtävilläolokauden jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.2 ALUEVARAUKSET.....	24
5.2.1 Korttelialueet	24
5.2.2 Katualueet	24
5.2.3 Puisto- ja viheralueet.....	24
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	25
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	25
5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	25
5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	25

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	26
5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	26
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	27
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	28
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	28
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	28
LIITTEET.....	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Hoitoluokituskartta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo:

Kivijärven teollisuusaluetta koskeva asemakaava ja tonttijako on ollut kaavoituskatsauksessa 2024 ja tullut vireille kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä x.11.2025, § x/2025. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä x.11.-x.12.2025 ja se lähetetty niille osallisille, joita asemakaava koskee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet), kaupungin virallisella ilmoitustaululla kansalaisinfossa Tammipihalla, Teräksenkuja 1 sekä Vaasan kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi).

Kaavaluonnos/valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus AKL 62 §, MRA 30 §:

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä x.11.-x.12.2025, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana tuli x lausuntoa ja x mielipidettä.

Asemakaavaehdotus/nähtävilläpito/lausunnot AKL 65 §, MRA 27-28:

Asemakaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville x.1.-x.2.2026, jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana tuli x lausuntoa ja x muistutusta.

Lainvoimainen asemakaava AKL 188 §, Kuntalaki 63 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Kivijärven teollisuusalueen asemakaavan.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

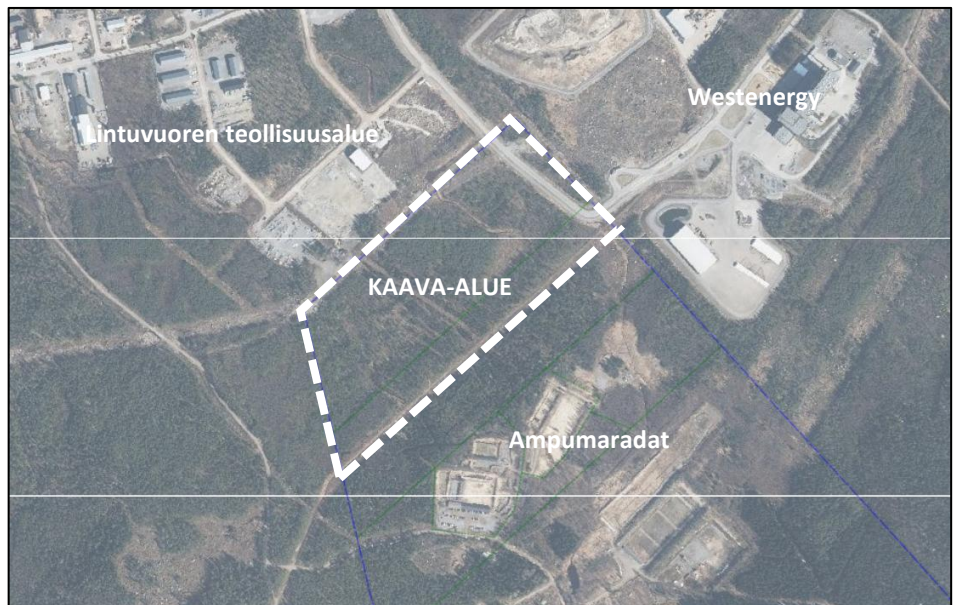
Kaavaehdotus pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2026. Kaavan saatua lainvoiman on Kivijärven teollisuusalueen toteuttaminen mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

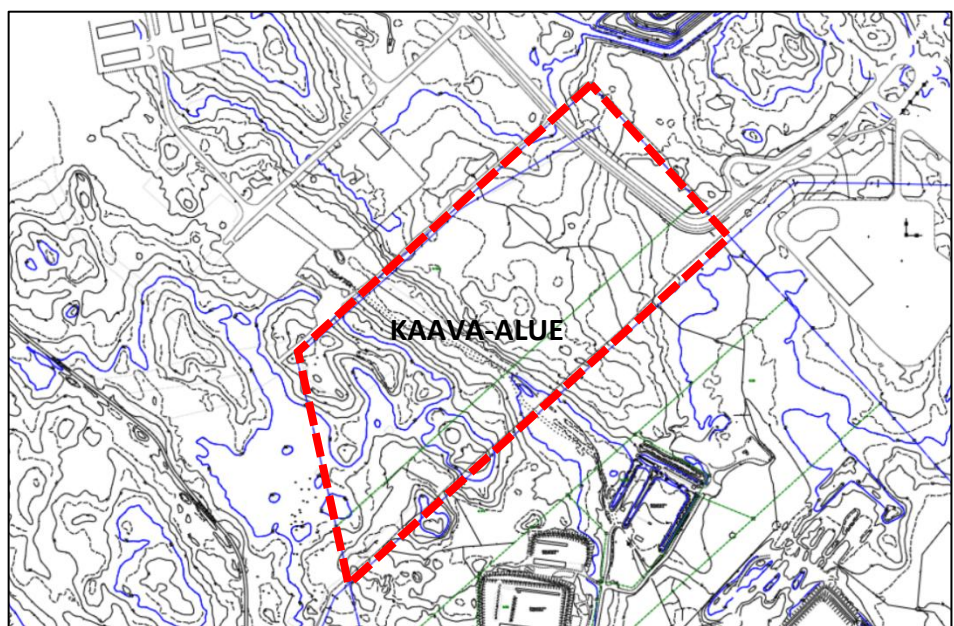
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kivijärven asemakaava-alue sijaitsee kaupungin koillisosassa olevalla metsä-alueella. Kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsee Kivijärven ampuma-alue, jossa eri ampumaseurat, maanpuolustusjärjestöt sekä pelastus- ja poliisiviranomaiset harjoittelevat. Tulevan teollisuusalueen ja ampuma-alueen erottaa Westenergyltä koillis-lounaissuunnassa kulkeva suurjännitelinja sekä metsä-kaista. Kaava-alue rajautuu lounais- ja luoteisosastaan Mustasaaren kunnanrajaan. Luoteispuolella on Lintuvuoren teollisuusalue.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti.



Kuva 3. Kaava-alueen pohjakartta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.

3.1.3 Luonnonympäristö

Asemakaava-alueen maaperä on pääosin moreenia. Alueen savisin kohta sijoittuu luoteis-kaakkoissuunnassa alueen keskelle, jossa maastonkorkeus on noin +15 metriä. Korkeimmat maastokohdat asemakaava-alueen länsiosassa ovat noin +23 metrin korkeudella. Asemakaava-alueen puusto on 10-50 vuotta vanhaa hoidettua talousmetsää. Pääpuulajeina on mänty, kuusi ja koivu.



Kuva 4. Kaava-alueen luoteissivun suurjännitelinja. Kaava-alue on linjan vasemmalla puolella.



Kuva 5. Maaston korkeuseroja kaava-alueen luoteissivulla.



Kuva 6. Sekametsää kaava-alueen itäosassa.



Kuva 7. Mäntyvaltaista metsää kaava-alueen itäosassa.



Kuva 8. Suurjännitelinja kaava-alueen kaakkoissivulla.

t



Kuva 9. Harvennettua mäntymetsää kaava-alueen keskiosissa.



Kuva 10. Luoteis-kaakkois -suunnassa kaava-alueita halkova oja on matalin maastonkohta.



Kuva 11. Suurjännitepylväs kaava-alueen pohjoisnurkassa.

Kuva 12. Kaava-alueen koillispäätyä halkova Lintuvuorentie.



Kuva 13. Kaava-alueen itänurkkaa.

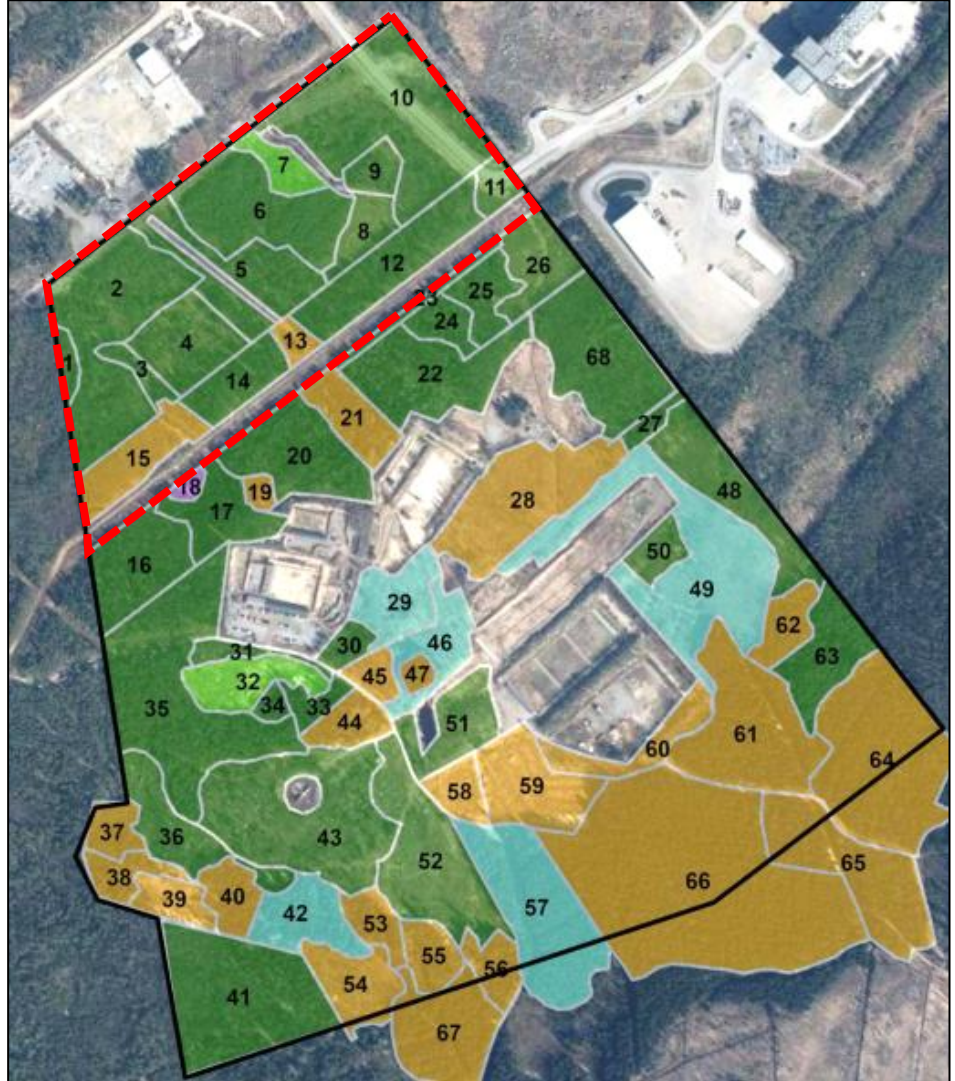


Kuva 14. Kaava-alueen kaakkoisosan harvennettua sekametsää.



Kivijärven teollisuusalueen ak1137 luontokartoitus 2024

Selvitysalueelta kartoitettiin maastokaudella 2024 Vaasan kaupungin toimesta luontotyytit, kasvillisuus, liito-oravat, lepakot sekä viitasammakot. Maastossa arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä.



Kuva 15. Kaava-alueen luontotyytit.

Selvitysalueelle tehtiin yhteensä 18 maastokäyntiä 6.5.–28.8.2022. Maastotyöt ajoitettiin siten, että ajankohta oli paras mahdollinen eri lajiryhmien esiintymisen selvittämiseen.

Luontotyytit ja kasvillisuus

Luontotyytit ja kasvillisuus inventoitiin yhdeksällä maastokäynnillä 2.7.–27.8.2024. Alueen luontokartoituksessa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppiejä. Suomen luontotyyppien uhanalaisuusluokituksen mukaisia luontotyyppiejä ovat silmälläpidettävä (NT) varttunut lehtomainen kangas kuviolla 62, silmälläpidettävä (NT) varttunut tuore kangas kuviolla 22, vaarantunut (VU) nuori tuore kangas kuviolla 41 sekä erittäin uhanalainen (EN) vanha havupuuvaltainen lehtomainen kangas kuviolla 56. Näiden metsikkökuvioiden jättäminen rakentamisen ulkopuolelle ja säilyttäminen mahdollisimman luonnontilaisena on suositeltavaa alueen luontoarvojen huo-

mioimiseksi. Alueen kasvillisuuskartoituksessa ei löydetty uhanalaisia kasveja.

Liito-oravakartoitus

Liito-oravakartoitus tehtiin kuudella maastokäynnillä 6.5.-23.5.2024. Kevään 2024 maastokartoituksessa selvitysalueelta löytyi liito-oravalle sopivia elinympäristöjä mutta ei merkkejä lajin elinpiiristä alueella. Vuonna 2007 määritetyltä liito-oravan elinpiiriltä ei havaittu jätöksiä keväällä 2024, mutta alueen todettiin olevan edelleen habitaatiltaan liito-oravalle soveltuva ja se tulee huomioida suojeltuna liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana.

Viitasammakkokartoitus

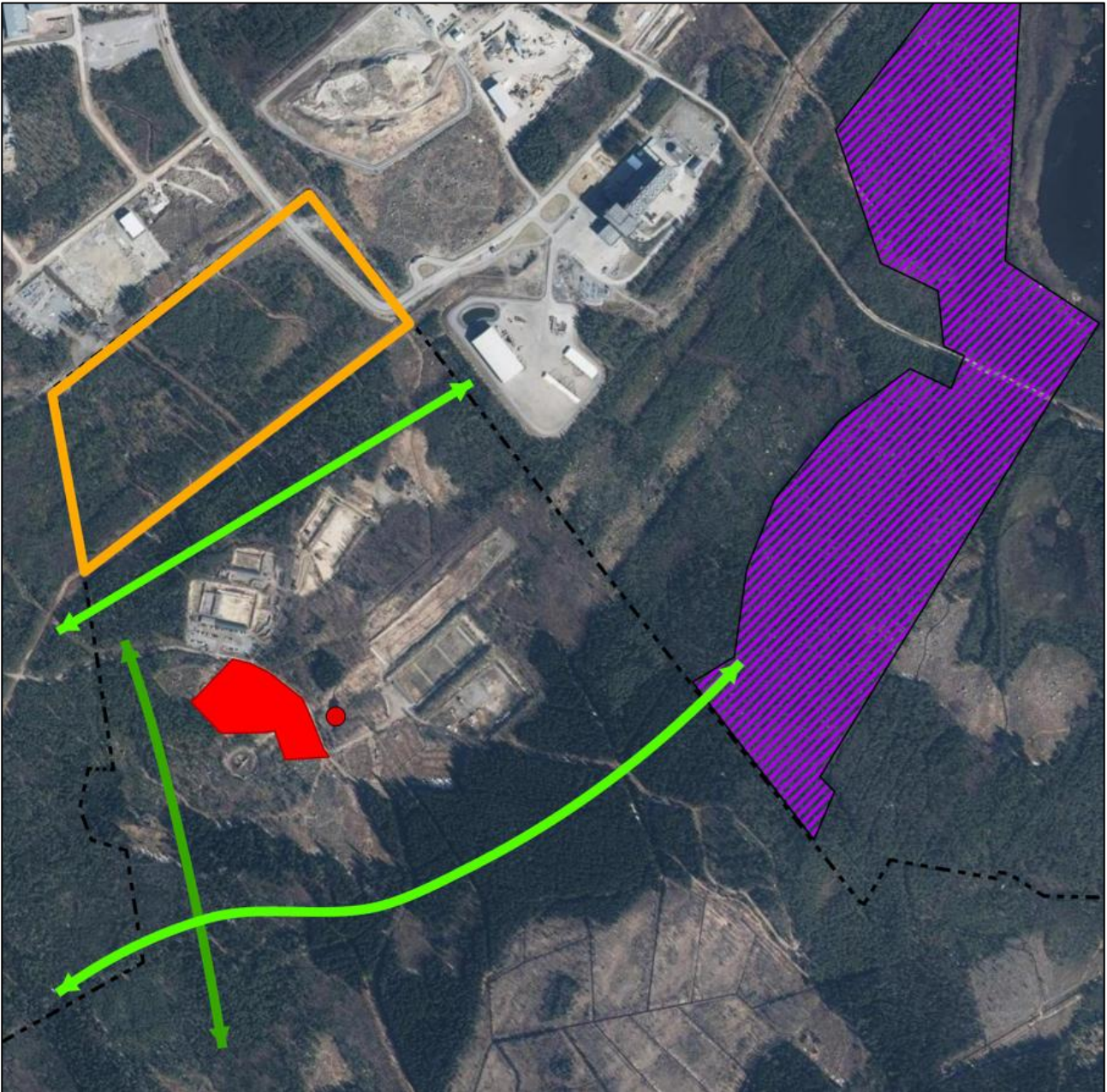
Viitasammakkokartoitus tehtiin Audiomoth ultraäänitallentimella 16.5.-21.5.2024. Selvitysalueen lammelta havaittiin viitasammakoiden soidinääntelyä. Luonnonsuojelulain 78 § mukaisen viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on lain nojalla kielletty.

Lepakkokartoitus

Lepakkokartoitus tehtiin kolmella käyntikerralla 5.8.-28.8.2024. Selvitysalueen lepakkokartoitus tehtiin reittikartoitusmenetelmällä. Tätä menetelmää käytettäessä selvitysalue inventoidaan vähintään kolme kertaa maastokauden aikana, etukäteen suunnitellun reitin mukaan. Selvitysalueen reittikartoituksissa havaittiin yhteensä 21 lepakkoa. Yhdeksän havainnoista määritettiin pohjanlepakoiksi, kolme viiksisiippalajiksi ja kaksitoista lepakkoa jäi tarkemmin lajilleen määrittämättä. Havaituista pohjanlepakoista ja viiksisiipoista kaikki saalistivat selvitysalueella.

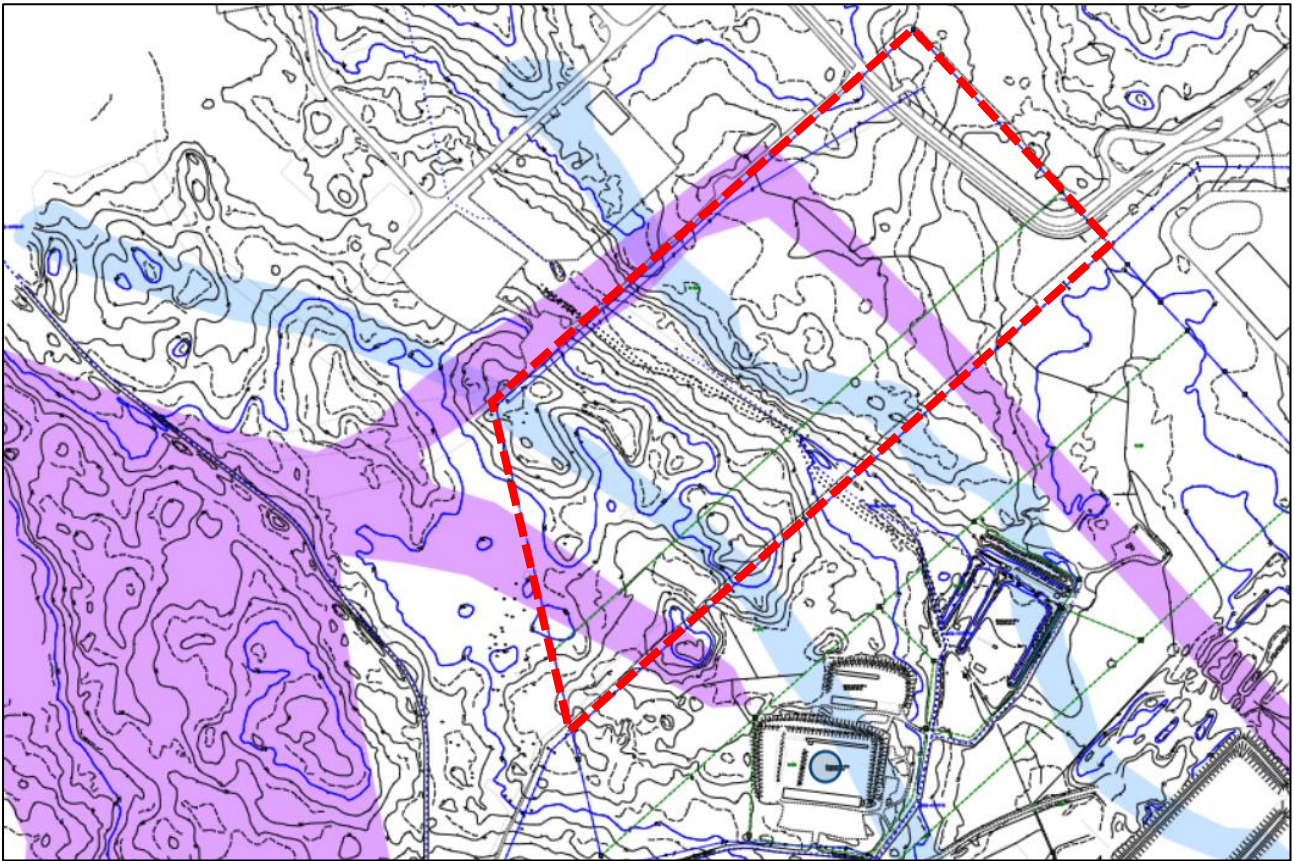
Pesimälinnusto

Selvitysalueen pesimälinnustokartoitus tehtiin Finnish Consulting Group Oy:n toimesta. Raportin mukaan Kivijärven alueella tavattiin 36 mahdollisesti pesivää lintulajia. Valtaosa lajeista oli metsän yleislintuja tai havumetsälajeja, mutta myös lehtimetsien lajeja esiintyi alueella. Huomionarvoisista lajeista erittäin uhanalaisia hömötiaisia tavattiin kahdessa paikassa alueen etelä- ja kaakkoisosassa. Näillä alueilla metsä oli paikoin vanhempaa luonnontilaista kosteaa sekametsää. Myös silmälläpidettävä närhi viihtyi toisella näistä paikoista. Vaarantuneen haarapääskyn pesä sijaitsi ampuradalla olevassa rakennelmasa. Vaarantunut töyhtötiainen pesi vanhemmassa männikössä ja kuusikossa. Silmälläpidettävä pensaskerttu pesi avoimella ampumaradalla ja sähkölinjan läheisellä aukolla. Västäräkin todennäköinen pesäpaikka oli rakennuksessa. EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeihin kuuluva harmaapäätikka arvioitiin alueella mahdollisesti pesiväksi lajiksi.

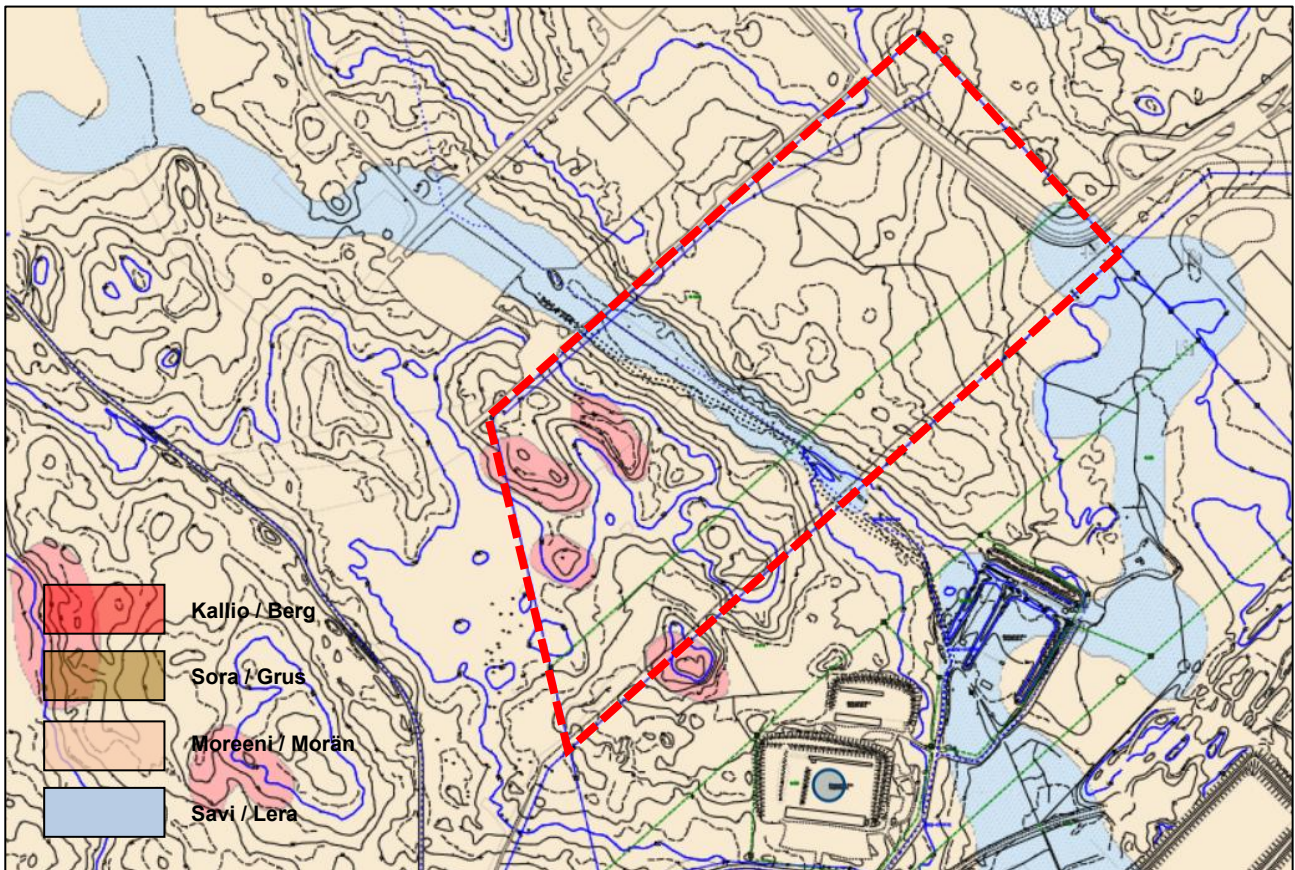


Kuva 16. Kaava-alueen luontoarvot.

-  Vaasan raja
-  Silmällä pidettävä luontotyyppi
-  Uhanalainen luontotyyppi
-  Liito-orava -rajaus
-  Viitasammakkohavainnot
-  Natura SAC/SPA -alueet
-  Hirvien aktiivinen kulkureitti
-  Ekologinen yhteys
-  Ensisijaisesti rakennettavaksi sopiva alue



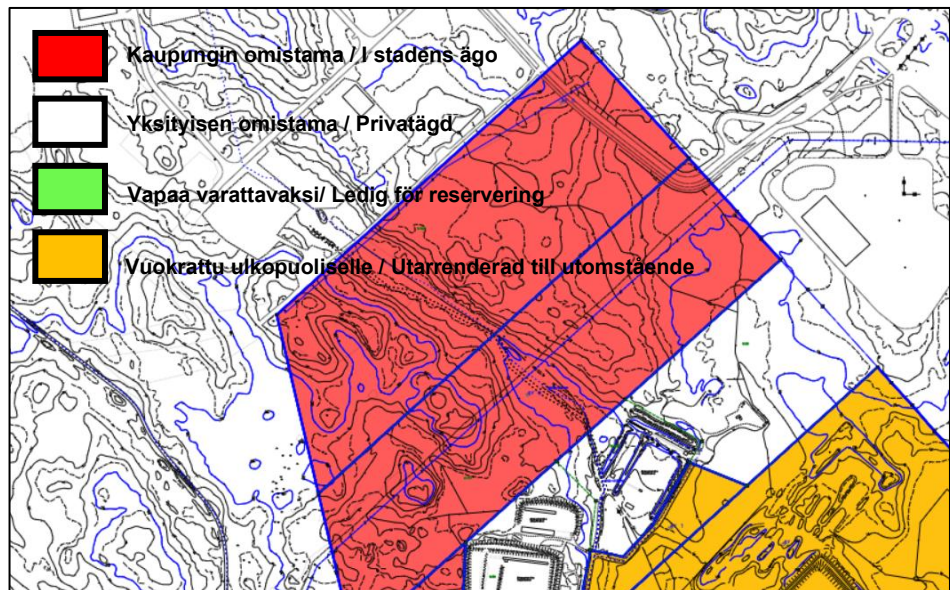
Kuva 17. Maisemarakenne: vedenjakajat (violetti) ja vesistö (vaaleansininen).



Kuva 18. Maaperä.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaava-alueen maat omistaa Vaasan kaupunki.



Kuva 19. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti (kuva 21). Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja se on saanut lainvoiman 18.9.2014 (kuva 22). Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.2.2019 § 2.

Tonttijako- ja rekisteri:

Suunnittelualueella on kaksi kiinteistöä 905-416-4-123 ja 905-416-4-111.

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu 31.10.2025.

Alueella ei ole rakennuskieltoa. Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelulailla tai asemakaavalla suojeltuja kohteita.

Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

- Kivijärven teollisuusalueen ak1137 luontokartoitus 2024, Vaasan kaupunki 2024
- Pesimälinnustokartoitus, Finnish Consulting Group Oy 2024

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kivijärven alueella ei Vaasan kaupungilla ole voimassa olevia aikaisempia asemakaavoja. Vaasan kaupungin strategia vuosille 2022-2025 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.2.2022. Vaasan visio olla ”Pohjolan energiapääkaupunki” rakentuu neljästä tavoitteesta: Suomen onnellisin ja turvallisin kaupunki, 100 000 asukasta, työpaikkamäärän kasvattaminen ja hiilineutraalius 202x.

Kivijärven teollisuusalueen asemakaava toteuttaa strategiassa määritellyjä päätavoitteita mahdollistamalla teollisuusyritysten sijoittumisen Kivijärven alueelle. Näin luodaan edellytyksiä uusille työpaikoille ja sitä kautta asukasluvun ja verotulojen kasvu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen kaavoituspäätös on tehty Kaupunkiympäristölautakunnassa 13.12.2023 kaavoituskatsauksen 2024 hyväksymisen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikutusmahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat:

Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat:

suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt.

Viranomaiset ja muut organisaatiot: ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan hyvinvointialue/Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan kihlakunnan poliisilaitos, Aluehallintovirasto, Puolustusvoimat, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Mustasaaren kunta, Oy Vaasa Parks Ab, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagareförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Lohde Oy, Elisa Oyj, Posti Oy ja Vaasan ympäristöseura ry.

Vaasan kaupungin hallintokunnat ja liikelaitokset: Vaasan kaupungin hallintokunnat: kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, kaupunkikehitys, ympäristötoimi, Vaasan talotoimi ja Vaasan Vesi.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen käydä, koska Kivijärven teollisuusalueen asemakaava noudattaa Vaasan yleiskaavaa 2030 eikä kaavan tavoitteilla ole valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

Kivijärven teollisuusalueen asemakaavaan liittyvä aloituskokous eri hallintokuntien kanssa pidettiin 22.10.2025. Hallintokuntien näkemykset asemakaava-hankkeesta olivat seuraavia:

Vaasan Vesi:

Vaasan Veden näkökulmasta kaukana vesi- ja viemäri linjoista olevat irralliset asemakaava-alueet eivät ole taloudellisesti järkeviä, jollei kaupunki katso tulevaa toimintaa elinkeinopoliittisesti tärkeäksi. Pilvilammen suunnalta rakennettaessa vesilinjan pituus olisi noin 2,5 km ja jätevesiputkiston noin 3 km. Mustasaaren puolen putkistokapasiteetti ei ole tiedossa. Tuleva mahdollinen toiminta vaikuttaa myös vesi- ja viemäri-investoinnin kannattavuuteen. Mikäli uutta linjastoa ruvetaan suunnittelemaan, tulee Stormossenin lieteputken rakentaminen myös ajankohtaiseksi. Linjaston alainen maa-alue tulee hankkia kaupungin haltuun ennen kaava-alueen toteuttamista.

Vaasan Sähköverkko:

Vaasan Sähköverkko omistaa kaava-alueen pohjoisen 110 kV:n voimajohdon ja Etelä-Pohjanmaan Voima eteläisen 110 kV:n linjan. Suurjännitelinjojen alle ei saa rakentaa. Esim. pysäköintialueen rakentaminen suurjännitelinjan alle vaatii luvan Vaasan Sähköverkolta. Pohjoista rasitealuetta voisi tarkistaa siten, ettei rasitealueen pohjoispuolelle jäävälle teollisuusrakennusten korttelialueelle saisi rakentaa. Linjojen viereen voinee rakentaa katuja, kunhan johtokäytävien tilantarve huomioidaan.

Sähköverkko pohtii lähivuosien tarpeeseen uuden sähköaseman rakentamista. Sijainti ei ole vielä tarkentunut. Mikäli teollisuuskortteliin sijoittuva toiminta tarvitsee paljon sähköä, joudutaan sähköaseman sijoitus suunnittelemaan tarkemmin, koska esim. Ristinummen tai Koivulahden sähköasemien kapasiteetti/sijainti ei todennäköisesti ole riittävä. Sähköasema tarvitsee noin 4000-5000 m²:n kokoisen alan.

Kuntatekniikka:

Asemakaavahanke ei aiheuta suoraan kadunrakentamisen tarvetta, koska tonttiliittymät voidaan ottaa Lintuvuorentieltä. Tulevaisuudessa uusi yhteys Vesilaitoksentielle saattaa tulla ajankohtaiseksi. Uusi katuyhteys voisi kulkea kaava-alueen pohjoisreunaa pitkin länteen ja kääntyä kaava-alueen länsipäädyssä etelään. Voimajohtojen alueet voidaan osoittaa tässä kaavassa kuitenkin suojavirhealueiksi (EV). Kosteikkoalueen korkeuserot aiheuttavat luiskaamisen tarvetta. Kosteikkoalueen leveyden tulisi olla vähintään 13 m + 13 m. Teollisuusalueella kulkeva toinen oja voidaan kääntää, mutta se vaatii tilaa.

Rakennusvalvonta:

On hyvä, että voimajohtojen rasitealueet ja kosteikkoalue huomioidaan heti prosessin alussa. Infran saanti teollisuuskortteliin on haastavaa.

Kiinteistötoimi:

Vesi- ja viemäri linjaston rakentamista Pilvilammen suunnasta ajatellen kaupunki omistaa tarvittavat maa-alueet lukuun ottamatta kahta yksityistä kiinteistöä.

Kaavoitus/Luoma-tiimi:

Hulevesisuunnittelussa tulee huomioida se, että hulevesiä joudutaan viivyttämään ennen niiden ohjaamista korttelin ulkopuolelle. Kaikkia vesiä ei voi ohjata

alueen keskellä olevalle kosteikkoalueelle. Öljynerotteluun tulee myös kiinnittää huomiota. Kosteikkoalue tulisi olla riittävän leveä, jotta korkeuseroista johtuvat luiskaukset ja säästettävä puusto mahtuvat kortteliin.

Pohjanmaan hyvinvointialue / Pohjanmaan pelastuslaitos:

Stormossenin konsultointivyöhyke ulottuu 0,5 km:n päähän tontin reunasta. Näin ollen TUKESia tulee kuulla kaavahankkeessa. Pelastustehtävissä Pelastuslaitoksen tulee päästä teollisuuskortteliin kahdesta eri suunnasta.

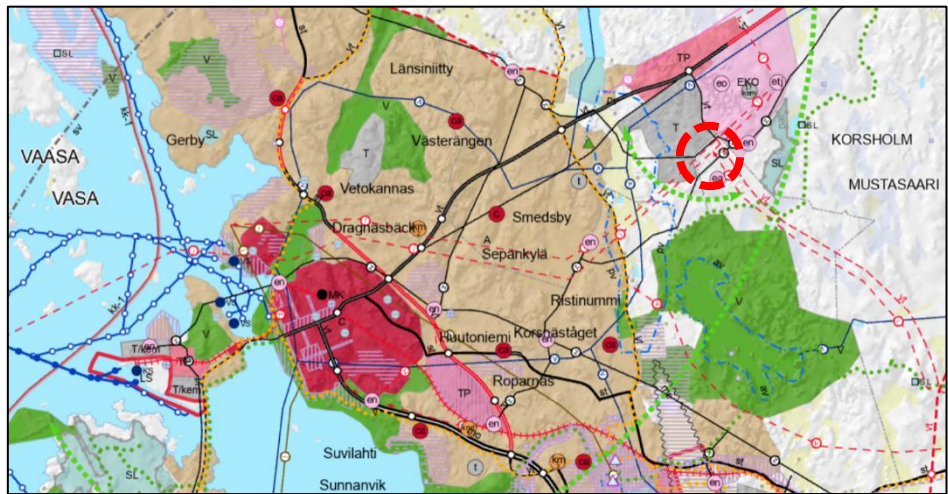
Sovittiin seuraavat asemakaavahanketta koskevat toimenpiteet:

- Voimajohtojen alue merkitään suojaviheralueeksi (EV) siltä osin kuin se sijaitsee kaava-alueella. Puuston kasvu estetään toki voimajohtokäytävien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.
- Päätonntiliittymä(t) osoitetaan nykyiseltä Lintuvuorentieltä. Vara- ja muut liittymät voidaan suunnitella pohjoiselta rajalta. Asemakaavan toteuttamisvaiheessa riittänee nykyisen metsäautotiemäisen yhteyden parantaminen.
- TUKESilta pyydetään lausunto asemakaavaluonnoksesta.
- Kaava-alueelta tehdään hulevesitarkastelu.
- Kaava-alueen toteuttamiseen liittyen tulee ratkaista sähkön- ja vedensaanti alueelle. Tämä edellyttää kaupungin, Vaasan Veden ja Vaasan Sähköverkon yhteispohdintoja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

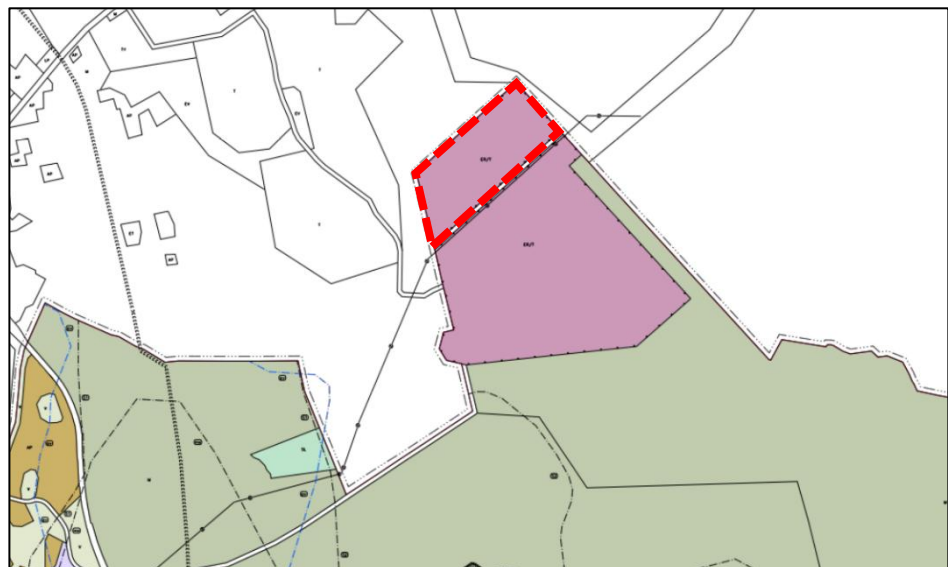
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Asemakaava-alueita koskien maakuntakaavan mukaan kehittämisperiaatemerkinä osoitetaan Vaasan ja Seinäjoen kaupunkiseutujen työssäkäyntialueisiin perustuva liikennevyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke sekä lentoliikenteen estevapaa vyöhyke. Koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, maakuntakaava ei ohjaa alueen asemakaavoitusta.



Kuva 20. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä ja 18.9.2014 lainvoiman saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu pelastuslaitoksen alueeksi tai teollisuus- ja varastoalueeksi (ER/T).



Kuva 21. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asemakaavaluonnoksen kanssa x.11.-x.12.2025. Tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta jätetyistä mielipiteistä on kohdassa 4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.

4.5.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavan tavoitteena on tukea teollisuuden sijoittumista Vaasan alueelle kaavoittamalla teollisuusrakennusten korttelialue Mustasaaren kunnan rajalle Lintuvuoren teollisuusalueen viereen. Kaavalla mahdollistetaan erilaisten teollista toimintaa harjoittavien yritysten sijoittuminen Kivijärven alueelle.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T), jonka korttelitehokkuusluku $e=1.0$ mahdollistaa 130 000 k-m²:n rakentamisen alueelle. Korttelin luoteis- ja kaakkoisreunoille on varattu suojaviheralue (EV). Idästä Westenergiyltä tulee kaksi suurjännitelinjaa, jotka sijoittuvat näille suojaviheralueille. Koillisessa kulkee Lintuvuorentie, jonka koillispuolelle on sijoitettu suojaviheralue (EV).

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:

- Teollisuus- ja varastotilat 1 ap/200 k-m², 1 pp/200 k-m²



Kuva 22. Kivijärven kaavaluonnos.

4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana x.x.-x.x.2025 on tullut x lausuntoa ja x mielipidettä. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. Viranomainen x.x.2025 (saapunut x.x.2025):

xx

Vastine:

4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana saatujen lausuntojen ja tarkennusten perusteella on kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä tarkistettu seuraavasti:

- xx

4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana x.x.-x.x.2026 on tullut x lausuntoa ja x mielipidettä. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. Viranomainen x.x.2025 (saapunut x.x.2025)

xx

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen:

4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- xx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

- xx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on noin 19,17 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
Teollisuus- ja varastorakennus korttelialue (T)	130 716	130 716
Suojaviheralue (EV)	51 497	
Katualueet	9 543	
YHTEENSÄ	191 756	130 716

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavalla muodostetaan yksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T).

5.2.2 Katualueet

Lintuvuorentien osuus Vaasan kaupungin rajojen sisällä on jo rakennettu. Asemakaavassa on mahdollistettu katujen rakentaminen teollisuusrakennusten korttelialueen luoteis- ja kaakkoispuolelle suurjännitelinjojen viereen.

5.2.3 Puisto- ja viheralueet

Teollisuusrakennusten korttelialueen koillisreunaan on kaavassa määrätty kaipa istutettava tontinosa, jolle tulee istuttaa puurivi pehmentämään Lintuvuorentien ja teollisuusalueen rajaa. Lintuvuorentien koillispuolelle on merkitty suojaviheralue (EV) Westenergyn alueen suuntaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueelle voi sijoittua ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta. Alueen teollisen rakentamisen seurauksena uusia työpaikkoja syntyy arviolta 20-30. Mikäli alueelle sijoittuu useampia teollinen toimija, voi työpaikkamäärä olla suurempi. Työpaikat tukevat Lintuvuoren teollisuusalueen kehittymistä. Koska lähimmät asutukset ovat kaukana kaava-alueesta, ei teollisuuden lisääntyminen alueella ei aiheuta häiriöitä asukkaille.

5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Luonto ja luonnonympäristö

Asemakaavan toteuttaminen vaatii puuston poistamista noin 13 hehtaarin kokoiselta alueelta. Rakentamisen tieltä poistettava puusto on tyypiltään suhteellisen harvaa sekametsää. Metsä on iältään varsin nuorta.

Hulevedet

Kaavan mahdollistaman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen rakentamisessa muodostuu useita hehtaareja vettä läpäisemätöntä pintaa, kuten katot ja asfalttipinnat. On tärkeää saada hulevedet johdettua hallitusti korttelin ulkopuolelle. Tämä edellyttää vesien esipuhdistamista korttelialueella.

Maaperä

Kaavan toteuttaminen edellyttää maanpinnan tasaamista kalliota murskaamalla ja siirtämällä maamassoja alavampiin maastonkohtiin. Massatasapainon suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan kaava-alueen ulkopuolelta hankittavan täyttömaan määrä.

Alueen vesiolot

Kaava-alueen keskellä luoteis-kaakkoissuunnassa kulkee oja, jolle kertyy hulevesiä kaava-alueelta sekä lounaasta että koillisesta. Kaava-alueen toteuttaminen vähentää imeyttävän maan pinta-alaa merkittävästi, jolloin pintavesien valunta tälle kosteikkoalueelle kasvaa entisestään. Kaavassa on huomioitu lisääntynyt hulevesien kertyminen varaamalla kaavassa 20 metriä leveä vesi- ja kosteikkoalue, jota tulee kehittää rakentamalla hulevesien käsittelyyn soveltuvia painanteita, kosteikkoja tai tulvatasanteita.

Ilma ja ilmasto

Asemakaavan toteuttamisella on negatiivisia vaikutuksia ilmastoon, koska puustoa joudutaan poistamaan rakentamisen tieltä noin 13 hehtaaria. Puiden kaataminen pienentää Vaasan metsien hiilensidontakykyä.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kasvi- ja eläinlajit

Asemakaavan toteuttamisella on vaikutusta kaava-alueen kasvi- tai eläinlajien elinehtoihin siltä osin kuin metsäaluetta otetaan rakentamiskäyttöön. Kaavaratkaisu ei kuitenkaan heikennä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä olevan luonnon monimuotoisuutta tai vaaranna uhanalaisten kasvi- tai eläinlajien alueellista suotuisan suojelun tasoa.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Puuston kaato usealta hehtaarilta ja maanpinnan laajamittainen muokkaus muuttavat kaava-alueen luonnonoloja merkittävästi. Luonnon monimuotoisuuden heikkenemistä kaava-alueella on mahdotonta välttää kaavan tavoitteet huomioiden.

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava-alueen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue sijaitsee Lintuvuorentien varrella, jolloin kaavan toteuttaminen ei aiheuta uusia välittömiä investointeja katuihin.

Energiatalous ja liikenne

Kaavassa ei ole otettu kantaa alueelle sijoittuvan teollisuuden laadusta. Korttelitehokkuus on $e=1.0$, joka sallii laajuudeltaan 130 000 $k\cdot m^2$:n teollisuusrakentamisen alueelle. Tämän kokoisten rakennusten energiankulutus on mittavaa. Koska kaavassa ei ole määritelty teollisuuden laatua, on vaikea arvioida toiminnasta aiheutuvan liikenteen määrän kasvua.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavamuutoksen toteuttamisella ei ole mainittavia vaikutuksia kaupunkikuvaan tai maisemaan syrjäisen sijaintinsa vuoksi. Kaava-alue sijoittuu suurjäntelien välisiin, joten alueen rakentaminen tukee Mustasaaren kunnan puolella olevan Lintuvuoren teollisuusalueen kehittämistä.

Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole aikaisempia rakennuksia tai niiden jäänteitä. Alueelta ei ole tiedossa myöskään merkkejä muinaisjäänteistä.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaupalliset vaikutukset

Asemakaava mahdollistaa teollisuusyritysten sijoittumisen Vaasaan, joka lisää taloudellista toimeliaisuutta alueella.

5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa (liite 1).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan ja tonttijaon saatua lainvoiman voidaan tontteja rakentaa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaava-asiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiseksi. Rakennuslupien yhteydessä varmennetaan, että rakennushankkeet ovat linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Hoitoluokituskartta