



Asemakaava nro 1110
Laajametsän suurteollisuusalueen tarkistus
ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

22.9.2020

Suunnittelun kohde

Asemakaavoituksen kohteena on Laajametsän suurteollisuusalueen korttelit 9, 10, 16-19 sekä virkistys-, maa- ja metsätalous-, erityis-, liikenne- ja katualueet. Suunnittelualue rajautuu koillisessa rautatiehen, kaakossa Vaasan ja Mustasaaren kuntarajaan, lounaassa Itäiseen Runsorintiehen ja luoteessa Laajametsän teollisuusalueeseen. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 337 hehtaaria.



Kaava-alueen sijainti

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täsmentää aiemmin laaditun asemakaavan määräyksiä ja siten pyrkiä varmistamaan edellytykset kehittää aluetta akkuteollisuuden tarpeisiin soveltuvaksi teollisuus- ja varastorakennusten



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1110 Laajametsän suurteollisuusalueen tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2020
www.vaasa.fi/ak1110



korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

Asemakaavamuutoksessa tavoitellaan alueen rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 0.3 tehokkuudesta vähintään 1.0 tehokkuuteen T-alkuisilla tonteilla / kortteleilla.

Lisäksi aikeena on selvittää voimassa olevan kaavan 30 metrin maksimirakennuskorkeuden kasvattamisen edellytyksiä (Finavian lentoesteasia). Kaavan yhteydessä tutkitaan yhden korttelin osalta mm. katualueen rajauksen siirtämistä ja sen myötä asemakaavoitettavaksi osoitettavaa uutta aluetta mahdollisen korvaavan viheryhteyden aikaansaamiseksi asemakaavoitetulle alueelle.

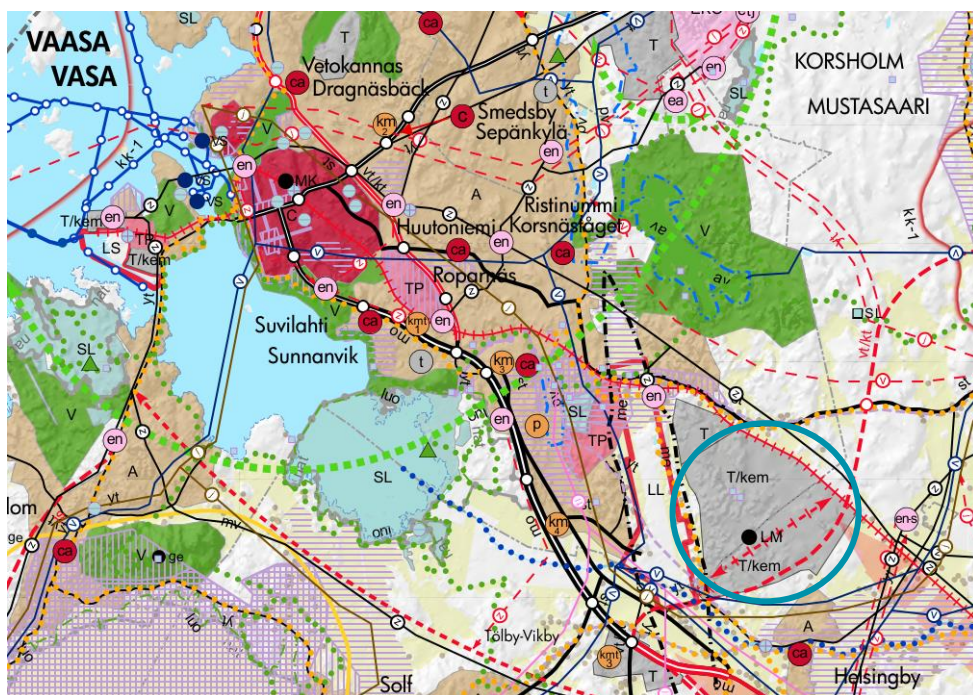
Vireilletulo

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen kaavoituspäätös on tehty kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 29.9.2020.

Kaavatilanne

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040

Alueella on maakuntahallituksen 31.8.2020 päättämänä voimassa maakuntavaltuuston 15.6.2020 hyväksymä Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Kaavoitettavalla alueella on T/kem-merkinnän mahdollistamaa teollisuus- ja varastoaluetta, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan laitoksen. Tämän lisäksi alueelle osoitetaan uusia tielinjauksia ja yhteystarpeita.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1110 Laajametsän suurteollisuusalueen tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2020
www.vaasa.fi/ak1110

YLEISKAAVA

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 8.10.2018 hyväksymä Laajametsän osayleiskaava. Kaavamuutosalueen käyttötarkoituksmerkintöinä ovat Teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), Teollisuus- ja varastoalue (T), Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), Maatalousalue (MT), Tavaraliikenteen terminaalialue (LTA), Teollisuusraidealue(LRT) sekä Maatilojen talouskeskusten alue (AM) sekä Alueen vaihtoehtoinen käyttötarkoitus, Lentoliikenteen alue (LLres).



Ote Laajametsän osayleiskaavasta

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 8.10.2018 vahvistama Laajametsän suurteollisuusalueen asemakaava numero 1086.

Kaavoitettavalle alueelle on nykyisessä asemakaavassa osoitettu käyttötarkoituksmerkintöinä Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T), Lähivirkistysalue (VL), Maa- ja metsätalousalue (M), Maa- ja metsätalousalue, jolla



Kaavoitus • Planläggningen

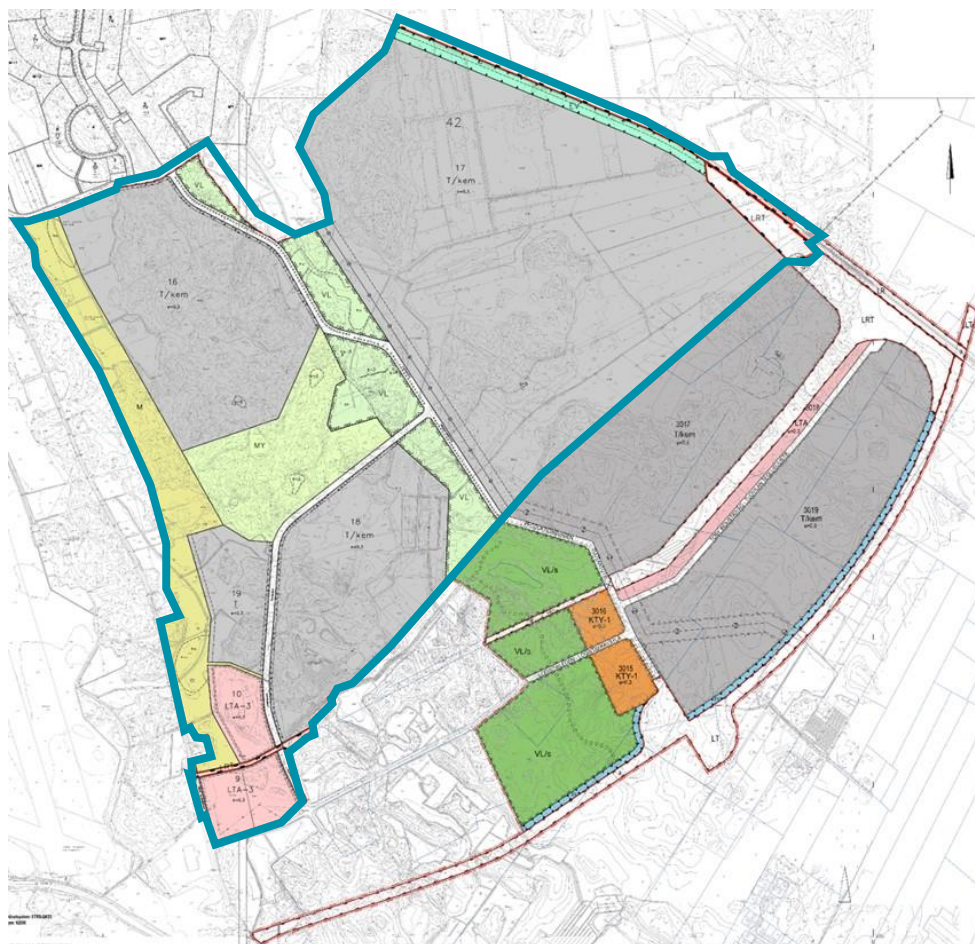
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1110 Laajametsän suurteollisuusalueen tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2020
www.vaasa.fi/ak1110

on erityisiä ympäristöarvoja (MY), Tavaraliikenteen terminaalialue (LTA-3), Rautatiealue (LR), Teollisuusraidealue (LRT), Lähivirkistysalue (VL) sekä Suojaviheralue (EV).

Kivimetsäntien osalla on voimassa 18.12.2017 hyväksytty asemakaava numero 998.

Pieni osa-alue kaava-alueen pohjoisreunalla on aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon kaavoitettava alue on rajattu sinisellä. Kuvaan yhdistetty myös Mustasaaren Granholmsbackenin asemakaava.

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

- Långskogen: Kulttuurimaisemainto- ja ympäristöraportti. Annika Harjula. Pohjanmaan museo / Vaasan kaupunkisuunnittelu 2007



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1110 Laajametsän suurteollisuusalueen tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2020
www.vaasa.fi/ak1110



- Vaasan seudun logistiikka-alueen raideterminaali-alueen toteutus. Alustava yleissuunnitelma logistiikkakeskuksen raideterminaali-alueen toteutuksesta 2011. VR Track Oy ja Ramboll liikennejärjestelmät Oy
- Kehityskäytävä välillä Vaasa-Seinäjoki, Esiselvitys 1/2015. Sito Oy
- Vaasan Laajametsän luonto- ja maisemaselvitys 2017. Kaavoitus
- Naturtyps- och växtinventering på Långskogens storindustriområde 2017. Kaavoitus.
- Vaasan Laajametsä. Muinaismuistososelvitys karttamateriaalin perusteella 2017. Mikroliitti Oy
- Laajametsän osayleiskaavan vaikutusten arviointi, luonnosvaihe. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 16.11.2017
- T-kem-kaavaselvitys Vaasan seudun suurteollisuusalueella. Gaia Consulting Oy 28.11.2017
- Vaasan ja Mustasaaren akkutehtaan ympäristövaikutusten arviointiohjelma. Gaia Consulting Oy 22.12.2017
- Laajametsän ja Granholmsbackenin liikenneselvitys. Sitowise 3.5.2018, tarkistukset syyskuussa 2018
- Junaradan stabiliteettitarkastelu Vaasan Laajametsän ja Mustasaaren Granholmsbackenin asemakaava-alueiden kohdalla. Ramboll Finland Oy 23.5.2018
- Laajametsän ja Granholmsbackenin alueiden hulevesiselvitys ja -suunnitelma. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 15.6.2018
- Laajametsän ja Granholmsbackenin alueiden yleispiirteinen tasaustarkastelu ja massalaskenta. Yleissuunnitelmaraportti. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 18.6.2018
- Laajametsän suurteollisuusalueen liito-oravan ja viitasammakkoesiintymä-tilanne 18.6.2018. Vaasan kaupunki, kaavoitus
- Vaasan ja Mustasaaren GigaVaasa-alueen kaavoituksen vaikutusten arviointi FCG 2018

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on lähes kokonaan Vaasan kaupungin omistuksessa. Kaavaprosessin alkaessa yksityisomisteisia kiinteistöjä ovat 426-1-87, 42-10-1, 426-1-94, 426-14-0 ja kaavoittamaton osa-alue kiinteistöstä 425-5-19. Rautatiealueen 871-1-2 omistaa Suomen Valtio (Väylävirasto).

Osalliset

Osallisia kaavatyoissa ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat, alueella toimivat yritykset sekä Höstves byaförening rf, Runsor byaförening ja Vaasan ympäristöseura ry.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1110 Laajametsän suurteollisuusalueen tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2020
www.vaasa.fi/ak1110



- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, kaupunkikehitys, Vaasan talotoimi ja Vaasan Vesi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Puolustusvoimat / Logistiikkalaitos, Suomen Turvallisuusverkot Oy, Mustasaaren kunta, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagareförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Aluehallintovirasto, Liikennevirasto, TUKES, Finavia Oyj, Oy Vaasa Parks Ab, Pohjanmaan kauppakamari, Oy Merinova Ab, Viria Oyj, Telia Oyj, Elisa Oyj, Posti Oy, VR-yhtymä Oy, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:

Miten voin vaikuttaa?



Miten kaava etenee?



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Oas)

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan asettamalla asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Kaavaprosessista laadittuun suunnitelmaan on kirjattu tietoja koskien kaavan lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Tarvittaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään kaavatyön edetessä.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1110 Laajametsän suurteollisuusalueen tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2020
www.vaasa.fi/ak1110



Kaavoitukselle on mahdollista esittää mielipide suunnitelluista menettelyistä suunnitelman nähtävilläoloajan aikana. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. (Pohjalainen, Vasabladet, kaupungin virallinen ilmoitustaulu pääkirjaston Kansalaisinfossa, Kirjastonkatu 13 ja verkkosivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus)

Kaavaluonnos (MRL 62 §, MRA 30 §)

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen. Asemakaavaluonnos ja sen mahdolliset vaihtoehdot pidetään nähtävillä kaavoituksessa ja kaupungin verkkosivuilla, jolloin kaavasta on mahdollista esittää mielipide. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Mahdolliset mielipiteet kaavaluonnoksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, PL 2, 65101 Vaasa, käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26 A, II kerros tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

Kaavaehdotus (MRA 27 §)

Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi Vaasan tekniseen virastoon, Kirkkopuistikko 26, 2. krs:n kaavoituksen aulaan sekä kaupungin internetsivuille, www.vaasa.fi/kaavoitus.

Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus määräaikaan mennessä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

Asemakaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista jättää valitus Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- liikenteelliset vaikutukset



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1110 Laajametsän suurteollisuusalueen tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2020
www.vaasa.fi/ak1110



Viranomaisyhteistyö	Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.
Sopimukset	Alueen asemakaavoitusta varten ei ole tarpeen tehdä sopimuksia.
Aikataulu	Asemakaavoitus käynnistyy syksyllä 2020 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2021 keväällä. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1110
Yhteystiedot	Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, puh: 040 550 0757 paivi.korkealaakso@vaasa.fi Kaavasuunnittelija Eija Kangas, puh: 0400 961 090 eija.kangas@vaasa.fi Kaavoituksen kanslia, puh: 06 325 1160. kaavoitus@vaasa.fi Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa
Allekirjoitus	 Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso
Lakiviitteet	Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 § Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1110 Laajametsän suurteollisuusalueen tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2020
www.vaasa.fi/ak1110