KAAVASELOSTUS

KASKISTEN KAUPUNKI

BOTNIAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kiinteistöt 231-11-201-6, 231-11-201-11, 231-11-201-9, 231-401-3-0, 231-401-1-20 ja 231-11-201-5

TYÖNUMERO: 20602278

Turku 28.6.2022

Sweco Ympäristö Oy

Sweco Ympäristö Oy

PL 88, 00521 **Helsinki**
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Oulu**
PL 453, 33101 **Tampere**
Uudenmaankatu 19A, 20701 **Turku**

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

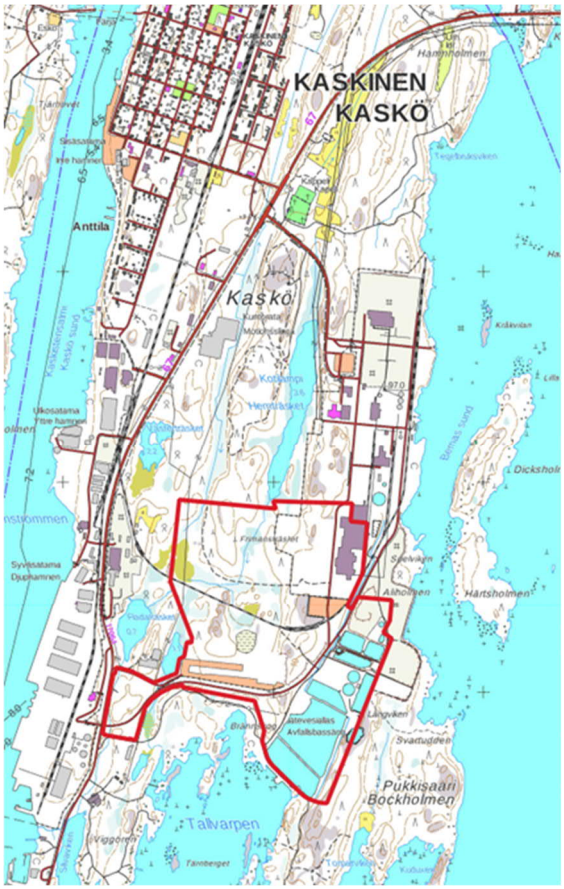
Asemakaavan selostus, joka koskee 5.12.2019 päivättyä ja 23.6.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:
- 29.12.1981 vahvistetun asemakaavan puistoaluetta.
- 28.12.1984 vahvistetun asemakaavan virkistysaluetta.
- 15.10.1987 vahvistetun asemakaavan korttelia 140 ja puistoaluetta.
- 15.3.1990 vahvistetun asemakaavan osaa korttelista 1.
- 26.6.1992 vahvistetun asemakaavan osaa korttelista 201.

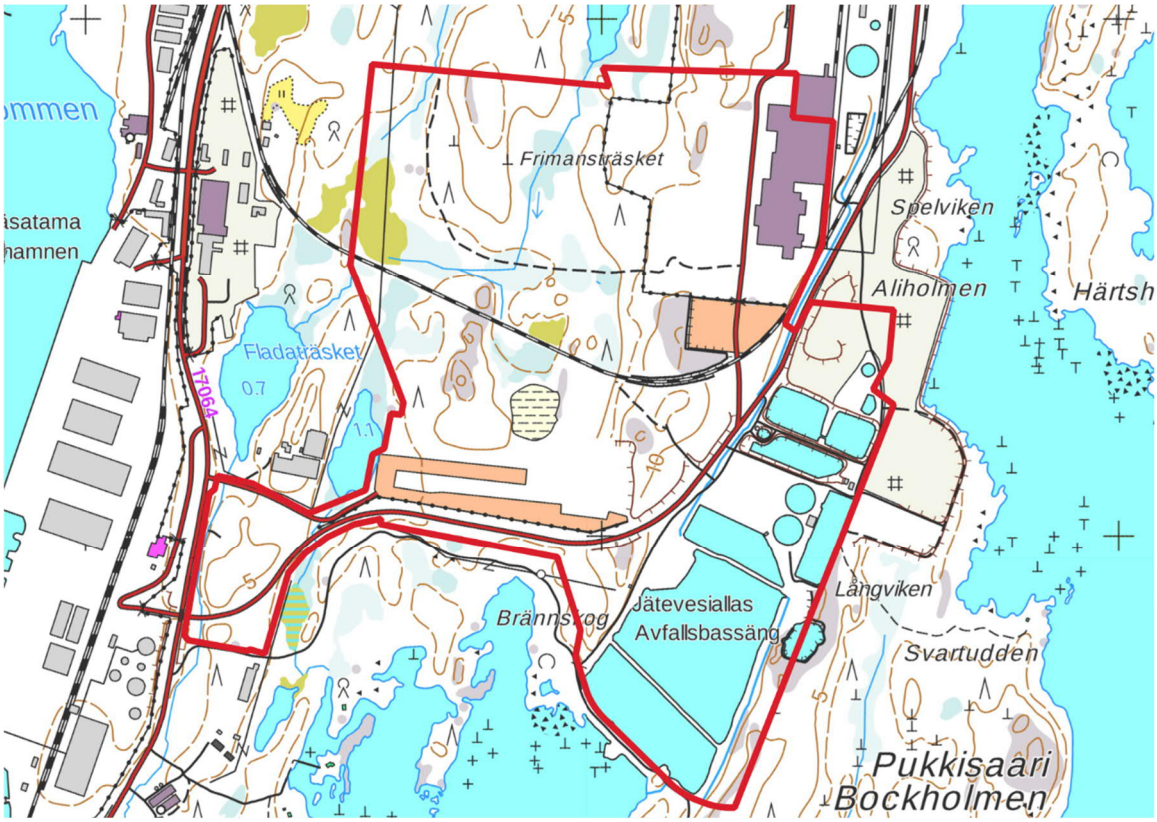
Asemakaavalla muodostuu kortteli 140 ja korttelin 201 osa sekä katu-, liikenne- ja erityisaluetta.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Kaskisten keskustan eteläpuolella, sataman ja yhdystien 17064:n itäpuolella Metsä Board Oyj:n ja Kaskisten kaupungin omistamilla kiinteistöillä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 104 hehtaaria. Suunnittelualueeseen kuuluvat seuraavat kiinteistöt:
- 231-11-201-6
- 231-11-201-9
- 231-11-201-11
- 231-401-1-20
- 231-401-3-0
- 231-11-201-5



Kuva: *Suunnittelualueen sijainti (suunnittelualue punaisella rajauksella).*



Kuva: *Suunnittelualue.*

Kuva: *Ilmakuva suunnittelualueesta.*

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavan laadinta on aloitettu 03-04/2018 esiselvityksellä. Esiselvityksessä laadittiin alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Esiselvityksen perusteella pidettiin työneuvottelu 9.5.2018.
- Kaupunki teki alueen kaavan pohjakartan täydennyksen.
- Esiselvityksen, lähtötietojen ja määräalojen maanomistajien tavoitteiden perusteella laadittiin kaavaluonnos (kartta ja selostusluonnos). 03-09/2019.
- valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) valmistui 5.12.2019.
- valmisteluaineisto lähetettiin viranomaisille tiedoksi ja lausuttavaksi.
- kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 3.2. – 2.3.2020 väliseksi ajaksi (MRL 62 §; MRA 30 §)
- Lausuntoihin laadittiin vastineet ja palaute otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.
- Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistui 23.6.2022.

- Kaupunki käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.
- Kaavaa tarkennetaan tarvittaessa vastineiden perusteella.
- Kaupunginhallitus esitti kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.
- Kaupunki kuuluttaa kaavan voimaantulon.

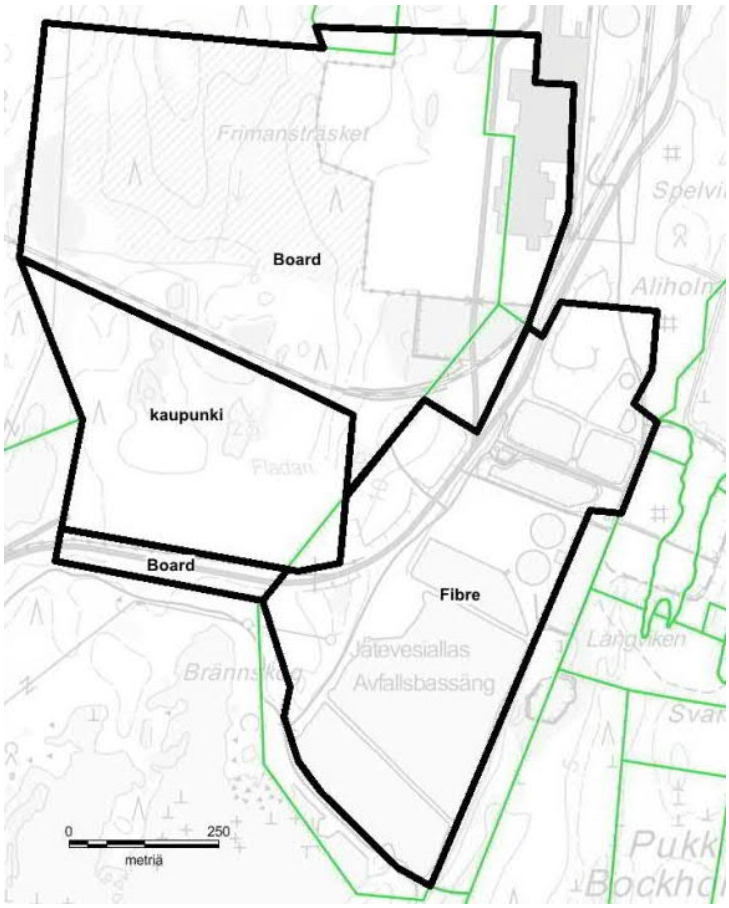
Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavalla laaditaan alueelle maankäyttösuunnitelma. Maanomistajien tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavoja siten, että alueesta tehtyjen määräalojen kauppojen mukaiset lohkomiset voidaan suorittaa asemakaavan mukaisesti.

Kaupungilla on tarve osoittaa kysyntää vastaavia tontteja kaupungin määräalan alueelle, joka on aiemmalla asemakaavoituksella osoitettu teollisuusrakentamisen käyttöön.

Alla olevassa kuvassa on em. määräalan kauppojen perusteella maanomistajan tavoitteet uudeksi tonttijaoksi:



Suunnittelualueen kiinteistöjako perustuu sitovaan tonttijakoon. Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän mukaan sitova tonttijako on hyväksytty 14.8.1990.

Alueelle on laadittu sitovan tonttijaon muutos 13.9.2004, jonka kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt 13.6.2007.

Em. määräalat eivät noudata tonttijakoa ja ovat kaavojen vastaisia. Näin ollen määräalojen kiinteistötoimituksia ei voida tehdä. On laadittava kaavan muutos, jotta määräalat voidaan muodostaa kiinteistöiksi ja niille voidaan rakentaa.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan mukaisille tonteille rakentaminen tapahtuu maanomistajien suunnitelmien ja tonttien kysynnän aikataulun mukaisesti. Rakentaminen Kaskisten kaupungin määräalalle on aloitettu 2021.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kaskisten keskustan eteläpuolella, sataman ja yhdystien 17064:n (Kalasatamantie) itäpuolella Metsä Board Oyj:n ja Kaskisten kaupungin omistamilla kiinteistöillä. Suunnittelualueeseen kuuluu viisi kiinteistöä. Alueella on tehty määräalan kauppoja jo 2011.

Alueen itäosa on Metsä Board Oyj:n kemihierretehtaan tehdasaluetta. Tehdasalueen länsipuolella oleva kaava-alue on suurimmaksi osaksi metsämaata. Metsämaan keskiosassa kulkee tehdasalueelle johtava rautatie. Metsämaan eteläosassa on varastointialue ja yhdystieltä tehdasalueelle johtava tie. Suunnittelualueen eteläosassa olevilta teiltä on liittymät yhdystie 17064:lle. Toinen tie (Yhdystie) on tehdasalueen käyttöön ja toinen (Fladantie) on osaksi rakennettu katu, joka palvelee kaupungin omistuksessa olevia teollisuusalueita. Yhdystie on tehdasalueen huoltotie muodostaen suoran yhteyden syväsatamaan.

Kaavan laadinnan aikana kaupungin määräalan alueelle on tullut yksi toimija, joka on rakentanut alueelle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Kuva: *Ilmakuva suunnittelualueesta.*

Suunnittelualueelta on matkaa keskustaan noin 2,5 kilometriä. Suunnittelualueen ja keskustan välissä on metsämaata, joka on virkistys- ja ulkoilukäytössä. Tältä Kotilammen virkistysalueelta löytyy hiihtolatu, kuntorata, pulkkamäki, näköalatorni ja Kneiffin kiven muinaisjäännös.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Kaskisten satama.

Tehdasalueen koillispuolella on merenlahti (Närpesfjärden) ja itäpuolella Bernas sund -salmi. Alueen eteläpuolella sijaitsee merenlahti (Tallvarpen) ja kallioinen Pukkisaari.

Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella on merialue, jonka rannoilla on jonkin verran loma-asuntoja.

3.1.2 Liikenne ja kunnallistekniikka

Suunnittelualueen eteläosassa olevilta teiltä on liittymät yhdystien 17064:lle. Toinen tie on tehdasalueen käyttöön ja toinen johtaa varastoalueelle. Tehdasalueelle kuljetaan kaava-alueen pohjoispuolella olevan Herrmansintien kautta.

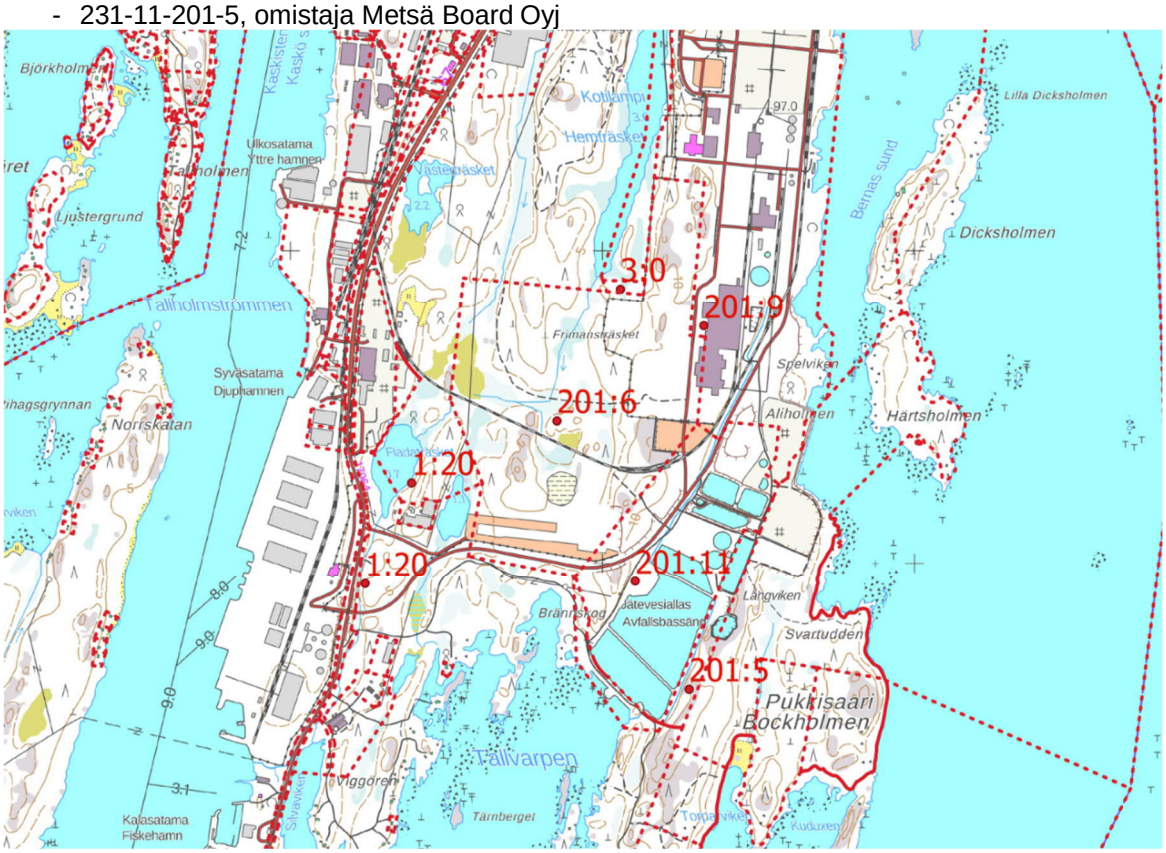
Alueella on rautatie, joka johtaa tehdasalueelta satamaan yhdystien länsipuolelle.

Alueella kulkee siirtoviemärilinja. Alueen eteläosaan on rakennettu vesijohto- ja viemäri-linja. Tehdasalueella on oma kunnallistekniikka ja tiestö.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualueella on viisi kiinteistöä. Kiinteistö ja niiden omistajat ovat seuraavat:

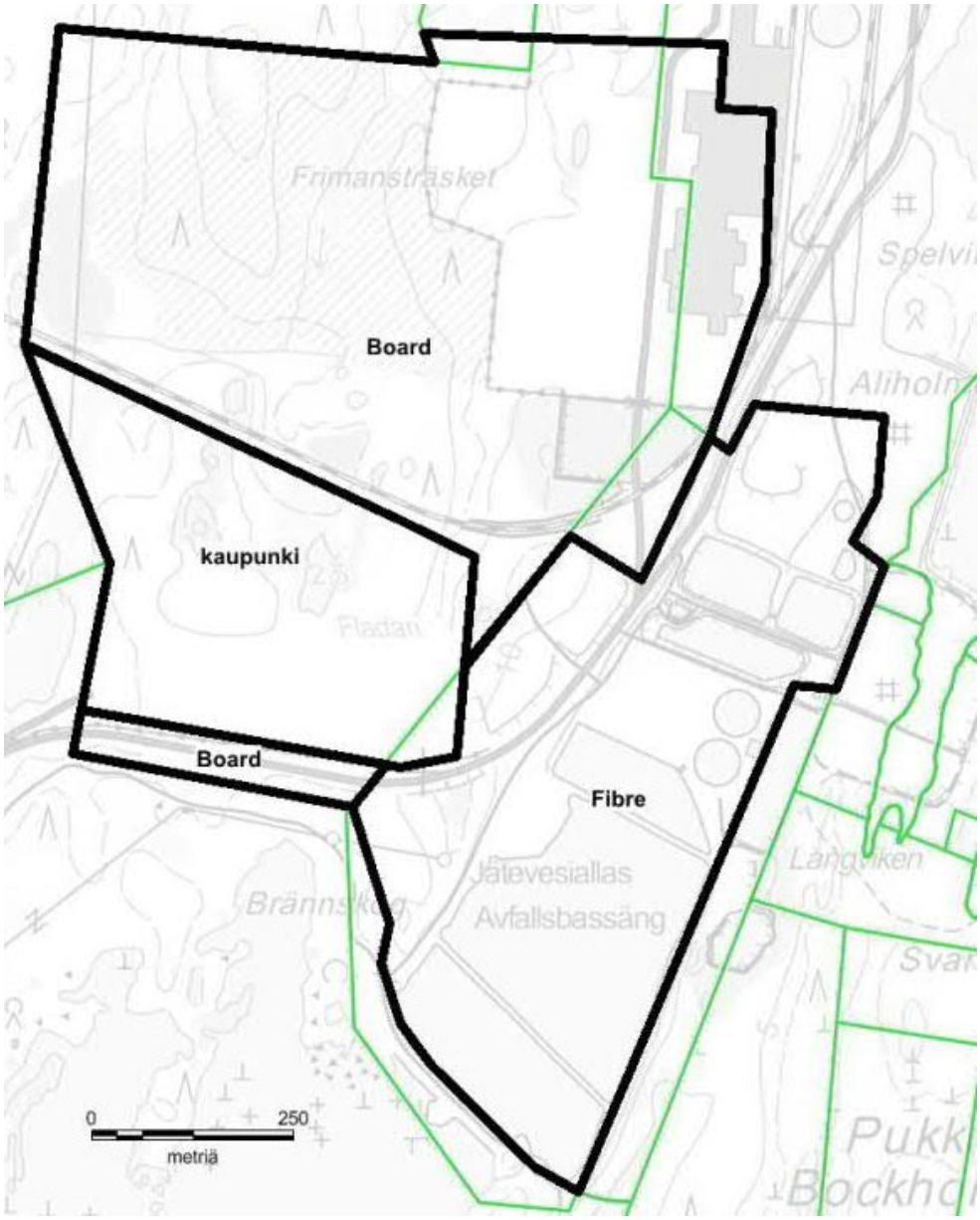
- 231-11-201-6, omistaja Metsä Board Oyj
- 231-11-201-9, omistaja Metsä Board Oyj
- 231-11-201-11, omistaja Metsä Board Oyj
- 231-401-1-20, omistaja Kaskisten kaupunki
- 231-401-3-0, omistaja Metsä Board Oyj
- 231-11-201-5, omistaja Metsä Board Oyj



Kuva: Kiinteistöjako

Em. kiinteistöillä on määräaloja seuraavasti:

- määräalat 231-11-201-6M602 ja 231-11-201-11M602, omistaja Kaskisten kaupunki
- määräalat 231-11-201-6M601 ja 231-11-201-9M601, omistaja Metsä Board Oyj
- määräala 231-11-201-11M601, omistaja Metsä Fibre Oy



Kuva: Määräalat

3.1.4 Pohjakartta

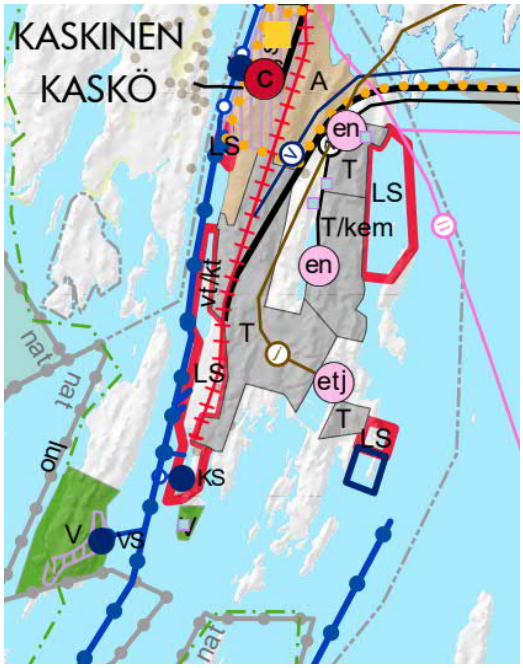
Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000. Pohjakartta on täydennetty kaavan laadinnan alussa vuonna 2019. Pohjakartta on täydennetty kaavan laadinnan aikana ja se on hyväksytty 7.12.2021.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

Kaskisten kaupungin alueen maakuntakaavan laatimisesta vastaa Pohjanmaan liitto. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020 ja maakuntahallitus päätti 31.8.2020, että Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tulee voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti. Maakuntakaava tuli voimaan 11.9.2020. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2040 korvasi Pohjanmaan maakuntakaavan ja vaihekaavat.



Ote maakuntakaavasta.

Suunnittelualueella on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

Område för kemisk industri och lagring
Beskrivning av beteckningen: Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas industri- och lageromräden som använder eller hanterar farliga ämnen och omfattas av EU-direktivet 2012/18/EU (Seveso III-direktivet). Objektens konsulteringszoner är minst 1 km.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen bör beaktas anläggningens konsulteringszon samt de risker som transport och lagring av farliga ämnen medför. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid anläggningens utvidgningsbehov och evakueringsbehov samt vid räddningsverkets verksamhetsförutsättningar.

T/kem

Kemianteollisuuden ja kemiallisten aineiden varastointialue
Merkinnän kuvaus: Aluevarausmerkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastoalueita, joissa käytetään tai käsitellään vaarallisia aineita ja joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU (Seveso III -direktiivi). Kohteiden konsultointivyöhykkeet ovat vähintään 1 km.

Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida laitoksen konsultointivyöhyke sekä vaarallisten aineiden kuljetuksiin ja varastointiin liittyvät riskit. Erityistä huomiota tulee kiinnittää laitoksen laajentumistarpeisiin ja evakuointitarpeisiin sekä pelastuslaitoksen toimintaedellytyksiin.

Industri och lageromrade
Beskrivning av beteckningen: Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas industri- och lageromraden. Nya eller till arealen mindre industri- och lageromraden anvisas med en objektsbeteckning.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen ska fästas uppmärksamhet vid områdets tillgänglighet och trafikarrangemang samt vid kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden. Vid planering av ett område som ligger inom eller intill tätort ska stads- och tätortsbilden beaktas och tillräcklig skyddszon till bostads- och rekreationsområden anvisas. På området kan i den mer detaljerade planeringen på grundval av noggrannare utredningar anvisas industrianläggningar med betydande miljökonsekvenser och anläggningar som hanterar farliga kemikalier. Betydande miljöolägenheter ska förhindras genom att tillräckliga skyddszoner anvisas eller med tekniska lösningar. Om det i området lagras eller tillverkas bränsle eller andra farliga ämnen, ska de miljörisker som lagringen eller tillverkningen orsakar beaktas vid planeringen av området och dess närmiljö. På området får inget nytt boende anvisas.

T
t

Teollisuus- ja varastoalue
Merkinnän kuvaus: Aluevarausmerkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastoalueita. Uudet tai pienialaiset teollisuus- ja varastoalueet osoitetaan kohdemerkinnällä.

Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon kaupunki- ja taajamakuva ja osoittaa asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi tarkemmassa suunnittelussa osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisuilla. Jos alueella varastoidaan tai valmistetaan polttoaineita tai muita vaarallisia aineita, tulee alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa ottaa huomioon varastoinnista ja valmistelusta aiheutuvat ympäristöriskit. Alueelle ei tule osoittaa uutta asumista.

Avloppsreningsverk
Beskrivning av beteckningen: Med objektsbeteckningen anvisas avloppsreningsverk.

Planeringsbestämmelse: Vid planering av åtgärder bör konsekvenserna för miljön uppmärksammas.

etj

Jätevedenpuhdistamo
Merkinnän kuvaus: Kohdemerkinnällä osoitetaan jätevedenpuhdistamoita.

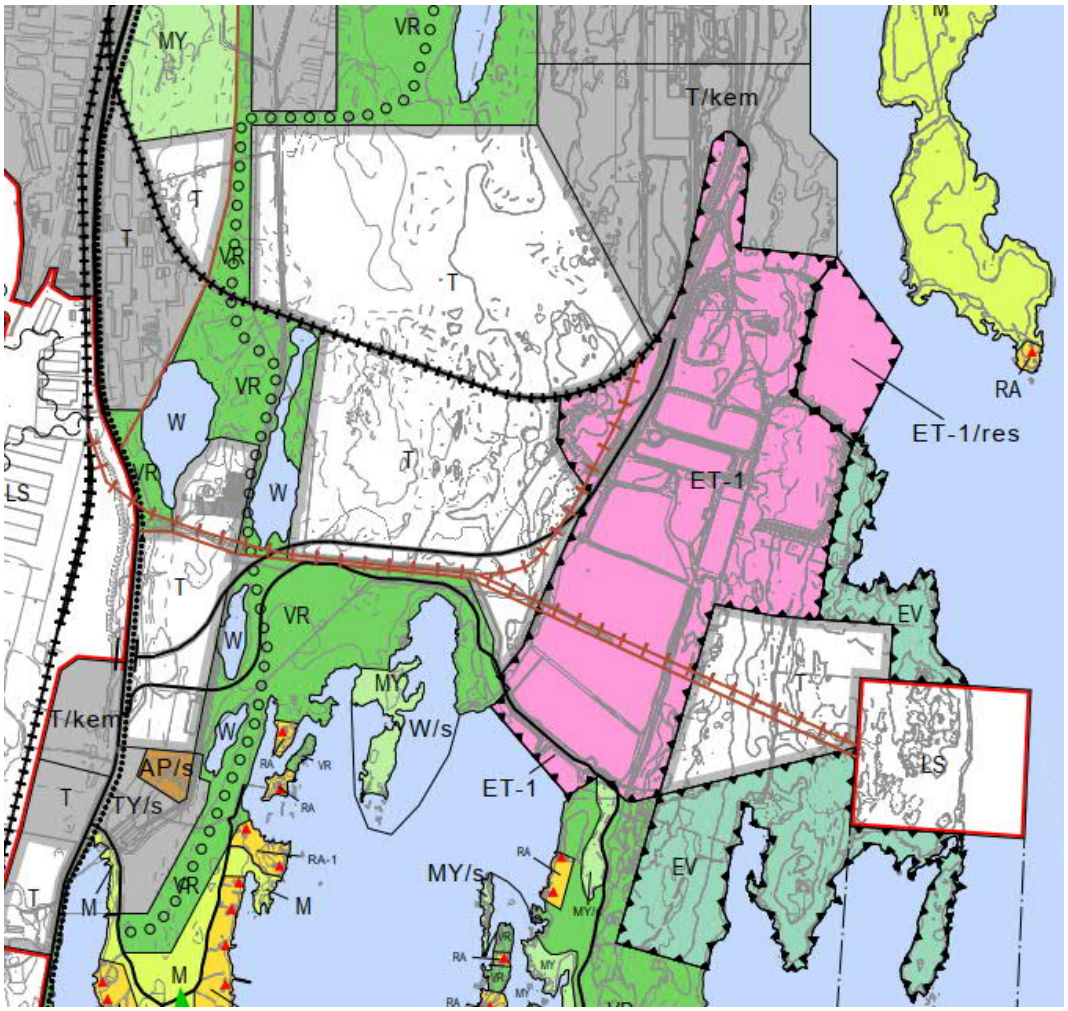
Suunnittelumääräys: Toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida vaikutukset ympäristöön.

Överföringsavlopp
Beskrivning av beteckningen: Med linjebeteckningen anvisas överföringsavlopp.

Siirtoviemäri
Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan siirtoviemäreitä.

Yleiskaavoitus

Kaskisten oikeusvaikutteinen yleiskaava, Kaskisten yleiskaava 2030, hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.1.2012.



Ote yleiskaavasta.

Suunnittelualueella on yleiskaavassa osoitettu seuraavat aluevarausmerkinnät:

ET-1

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.
Jätteiden käsittelyalue.

OMRÅDE FÖR SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING
Område för avfallshantering.

T/kem

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE, JOLLA ON/ JOLLE SAA SIJOITTAA MERKITTÄVÄN, VAARALLISIA KEMIKAALEJA VALMISTAVAN TAI VARASTOIVAN LAITOKSEN.

OMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER DÄR EN BETYDANDE ANLÄGGNING FÖR PRODUKTION ELLER LAGRING AV FARLIGA KEMIKALIER FINNS/FÅR PLACERAS.

UUDET JA OLENNAISESTI MUUTTUVAT ALUEET.
NYA OMRÅDEN OCH OMRÅDEN SOM FÖRÄNDRAS AVSEVÄRT.

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
FRILUFTS- OCH STRÖVOMRÅDE.

W	VESIALUE. Ennen ruoppauksiin ryhtymistä tulee selvittää mahdolliset tarpeet vedenalaisinventointeihin sekä olla yhteydessä Museovirastoon ennen toimenpiteitä. VATTENOMRÅDE. Innan muddringar påbörjas bör eventuella behov av undervattensinventering utredas och Museiverket bör kontaktas före åtgärderna.

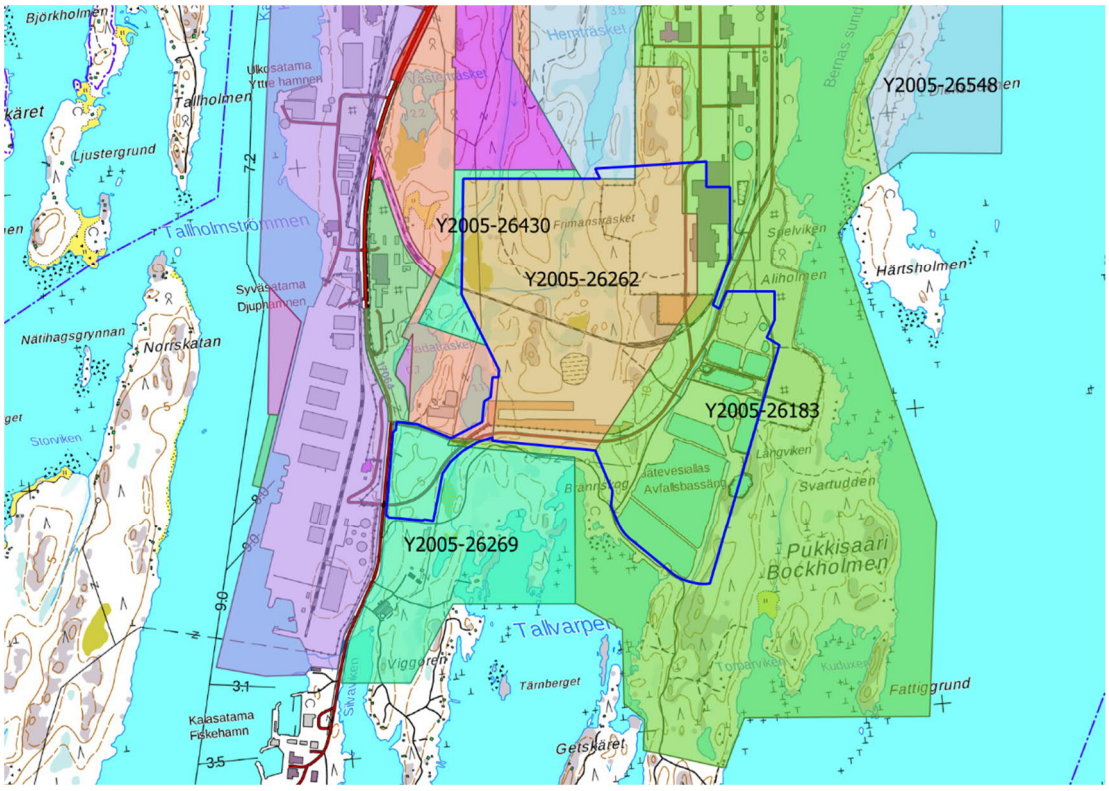
Suunnittelualueella on yleiskaavassa osoitettu seuraavat linja- ja kohdemerkinnät:

yt/kk	YHDYSTIE / KOKOOJAKATU. FÖRBINDELSEVÄG / MATARGATA.
	YHDYSRATA / SIVURATA / KAUPUNKIRATA. FÖRBINDELSEBANA / BIBANA/STADSBANA.
	YHDYSRADAN / SIVURADAN / KAUPUNKIRADAN YHTEYSTARVE. FÖRBINDELSEBEHOV FÖR FÖRBINDELSEBANA / BIBANA / STADSBANA.
	UUDET TIET JA LINJAT. NYA VÄGAR OCH LINJER.
	UUDET VAIHTOEHTOISET TIET JA LINJAT. NYA ALTERNATIVA VÄGAR OCH LINJER.

<u>Asemakaavoitus</u>

Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän mukaan suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Y2005-26548; kaupungin arkistointitunnus A11_19811229
- Y2005-26430; kaupungin arkistointitunnus A16_19841228
- Y2005-26269; kaupungin arkistointitunnus A21_19871015
- Y2005-26262; kaupungin arkistointitunnus A_22_19900315
- Y2005-26183; kaupungin arkistointitunnus A_26_19920626

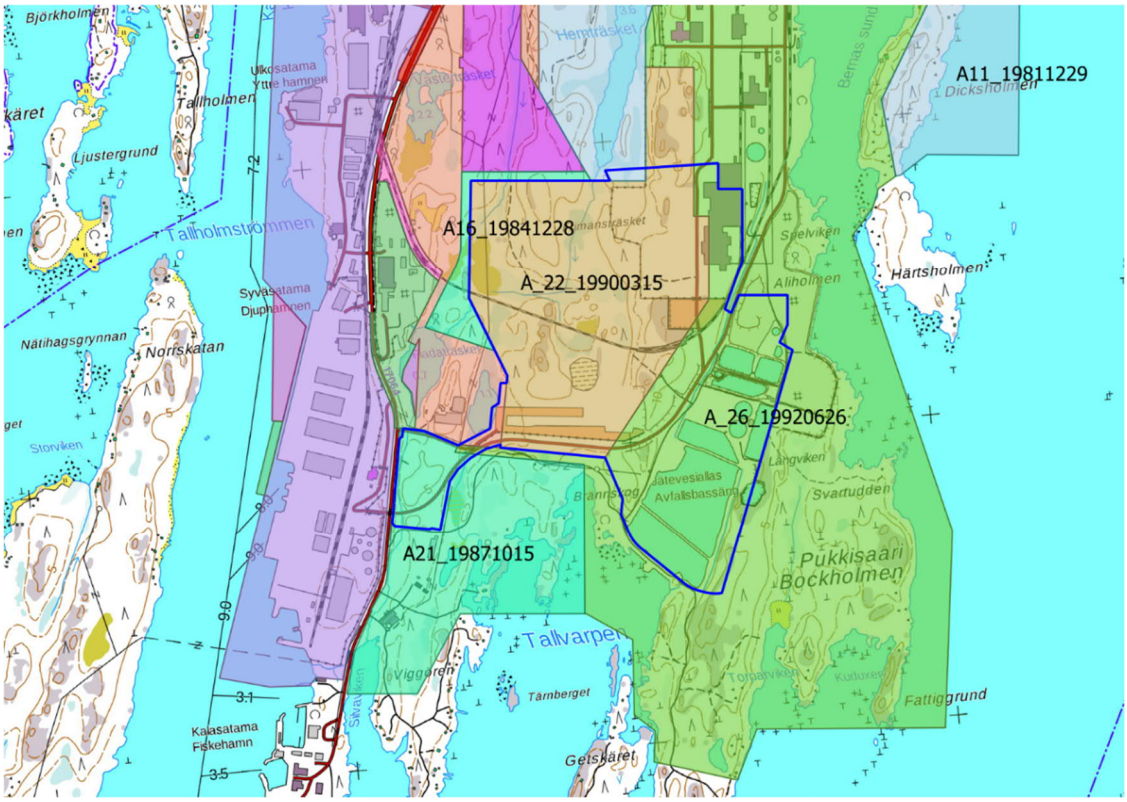


Kuva: *Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän mukaiset voimassa olevien asemakaavojen rajaukset ja tunnukset. (Kaava-alueiden rajaukset ohuella punaisella viivalla ja suunnittelualue sinisellä paksulla viivalla).*

Asemakaavan muutos koskee:

- 29.12.1981 vahvistetun asemakaavan puistoaluetta (A11_19811229).
- 28.12.1984 vahvistetun asemakaavan virkistysaluetta (A16_19841228).
- 15.10.1987 vahvistetun asemakaavan korttelia 140 ja puistoaluetta (A21_19871015).
- 15.3.1990 vahvistetun asemakaavan osaa korttelista 1 (A_22_19900315).
- 26.6.1992 vahvistetun asemakaavan osaa korttelista 201 (A_26_19920626).

Em. kaavojen sijainnit on todettu alla olevassa kuvassa.

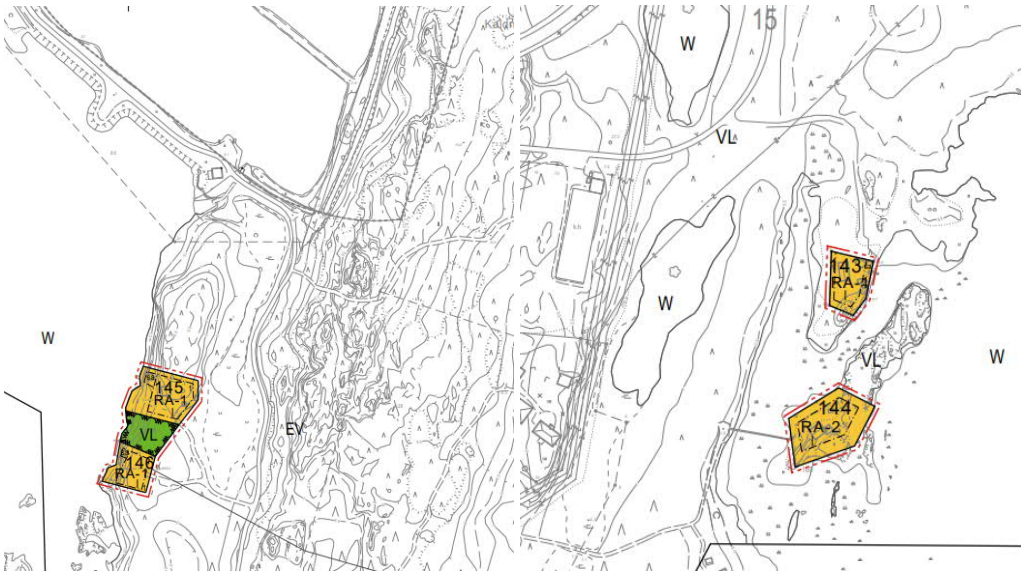


Kuva: *Voimassa olevien asemakaavojen sijainnit. Suunnittelualue tummansinisellä viivalla ja voimassa olevien kaavojen alueet vaaleansinisellä viivalla. Kaupungin kaavatunnukset keltaisella tekstillä.*

Kaavan muutoksen alue on voimassa olevissa asemakaavoissa kaavoitettu teollisuusalueeksi.

Liite 3: Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat

Kaava-alueen ympäristöön etelä- ja koillispuolelle ollaan laatimassa asemakaavan muutosta (15. kaupunginosan asemakaavan muutos, Silvan ja Pukinsaaren alueet). Kaavalla osoitetaan olemassa olevien loma-asuntojen alueet (neljä aluetta) voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.



Kuvat: *Otteet 3.12.2021 päivätystä kaavaehdotuksesta (lähde: Kaskisten kaupungin toimittama kaavaehdotus, Ramboll Finland Oy.*

Sitova tonttijako

Suunnittelualueelle on laadittu sitova tonttijako. Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän mukaan sitova tonttijako on hyväksytty 14.8.1990.

Alueelle on laadittu sitovan tonttijaon muutos 13.9.2004, jonka kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt 13.6.2007.

3.2.2 Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoituksen tulee perustua riittäviin selvityksiin.

Pohjanmaan maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet sekä suojelualueet todetaan ja huomioidaan kaavan laadittaessa.

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäännösrekisteri) tietojen mukaan alueella ei ole kulttuuriperintökohteita.

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole suojeltavia tai muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä.

Kaavan laadinnan alussa ja sen aikana tehdään ja täydennetään perusselvityksiä tarpeen mukaan.

Alueella tapahtuva kemihierretehtaan tehdastoiminta edellyttää ympäristönsuojelulain mukaista ympäristölupaa. Kaavan laadinnassa käytetään olemassa olevien lupien lupahakemuksiin ja -päätöksiin liittyviä selvityksiä ja muita tietoja.

Asemakaavan muutoksen laadinta perustuu alueella voimassa olevan 26.1.2012 hyväksytyn Kaskisten yleiskaavan 2030 laadinnassa käytettyihin selvityksiin ja lähdemateriaaleihin. Nämä huomioitavat selvitykset ovat:

- Luontoselvityksen täydennys 2009, FM Ingvar Fagerholm
- Muinaismuistoselvitys, Timo Jussila Mikroliitti Oy 2011

Asemakaavan muutoksen laadinta perustuu Kaskisten kaupungin tuulivoimayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehtyyn selvitykseen:

- Kaskisten kaupunki, tuulivoimayleiskaava, luontoselvitys 2012

Liite 4: Luontoselvityksen täydennys 2009, FM Ingvar Fagerholm
Liite 5: Muinaismuistoselvitys, Timo Jussila Mikroliitti Oy 2011
Liite 6: Kaskisten kaupunki, tuulivoimayleiskaava, luontoselvitys 2012

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavan muutos perustuu alueella tehtyihin määräalan kauppoihin ja näiden määräalojen omistajien tavoitteisiin.

Kaupungilla on tarve osoittaa kysyntää vastaavia tontteja kaupungin määräalan alueelle, joka on aiemmalla asemakaavoituksella osoitettu teollisuusrakentamisen käyttöön.

Suunnittelualueelle on laadittu sitova tonttijako. Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän mukaan sitova tonttijako on hyväksytty 14.8.1990. Alueelle on laadittu em. tonttijaon muutos 13.9.2004, jonka kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt 13.6.2007. Tätä tonttijakoa ei ole rekisteröity, joten se ei näy voimassa olevassa kiinteistöjaossa.

Määräalat eivät noudata tonttijakoa ja ovat kaavojen vastaisia. Näin ollen määräalojen kiinteistötoimituksia ei voida tehdä. On laadittava kaavan muutos, jotta määräalat voidaan muodostaa kiinteistöiksi ja niille voidaan rakentaa. Kaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen laaditaan erillinen tonttijako, jonka perusteella muodostetaan tontit kiinteistötoimituksella.

Kaavan muutoksen myötä on tarve ratkaista alueelle kulkevat katuyhteydet. Tämä asia on ratkaistu jatkamalla Fladantietä, joka osoitetaan katualueena.

Kaavan laadinnan aikana nousi esille tarve osoittaa alueella oleva jätevedenpuhdistustoiminta kaavassa omana aluevarauksena.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kaavan laadinta on aloitettu 03-04/2018 esiselvityksellä. Esiselvityksessä laadittiin alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Esiselvityksen perusteella pidettiin työneuvottelu 9.5.2018 määräalojen omistajien ja sekä esiselvityksen tekijän (Sweco Ympäristö Oy) kesken.

Kaupunki on tehnyt päätöksen kaavan laadinnan aloittamisesta 20.3.2018.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:
- alueen sekä naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- kunnan alueella sijaitsevat yritykset ja yhdistykset
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat

Kaupungin hallintokunnat:
- tekninen lautakunta
- kaupunginhallitus
- kaupunginvaltuusto

Viranomaiset:
- Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjanmaan museo
- Tekninen johtaja
- Rakennustarkastaja
- Länsirannikon ympäristöyksikkö
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Yhdyskuntatekniikka:
- Vesihuolto ja viemäröinti
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt

Yhteisöt ja yhdistykset

Osallisten luetteloa täydennetään tarpeen mukaan.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin internet -sivuilla 24.1.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavan laadinta on aloitettu 03-04/2018 esiselvityksellä. Esiselvityksessä laadittiin alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Esiselvityksen perusteella pidettiin työneuvottelu 9.5.2018 määräalojen omistajien ja sekä esiselvityksen tekijän (Sweco Ympäristö Oy) kesken.

Tämän neuvottelun perusteella on laadittu alustava kaavaluonnos. Kaavaluonnos on toimitettu määräalojen omistajille. Aineiston perusteella sovitaan tarvittavista täydennyksistä sähköpostilla, puhelimella, videoyhteydellä tai sovitaan työneuvottelusta. Luonnosvaiheen asiakirjoja tarkistetaan em. yhteydenpidon perusteella.

Kaupunki käsittelee kaavaluonnoksen ja asettaa sen valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRL 62 §; MRA 30 §). Nähtävillä olon aikana voi antaa kirjallisen kannanoton. Kannanottoihin annetaan kirjallinen kaavan laatijan vastine. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.2. – 2.3.2020. Kaavaluonnoksesta saatiin lausuntoja neljä kappaletta. Kannanottoja ei tullut.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä olon aikana voi antaa kirjallisen muistutuksen. Muistutuksiin annetaan kirjallinen kaavan laatijan vastine.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan laadinta on aloitettu 03-04/2018 esiselvityksellä. Esiselvityksessä laadittiin alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Esiselvityksen perusteella pidettiin työneuvottelu 9.5.2018 määräalojen omistajien ja sekä esiselvityksen tekijän (Sweco Ympäristö Oy) kesken.

Tämän neuvottelun perusteella on laadittu kaavaluonnos. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot.

Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen, mielipiteen sekä määräalojen omistajien ja kaavan laatijan kesken pidettävän työneuvottelun ja käytyjen keskusteluiden perusteella. Kaavaehdotus valmistui 23.6.2022.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Lausunnot käsitellään ja niihin laaditaan vastineet. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu.

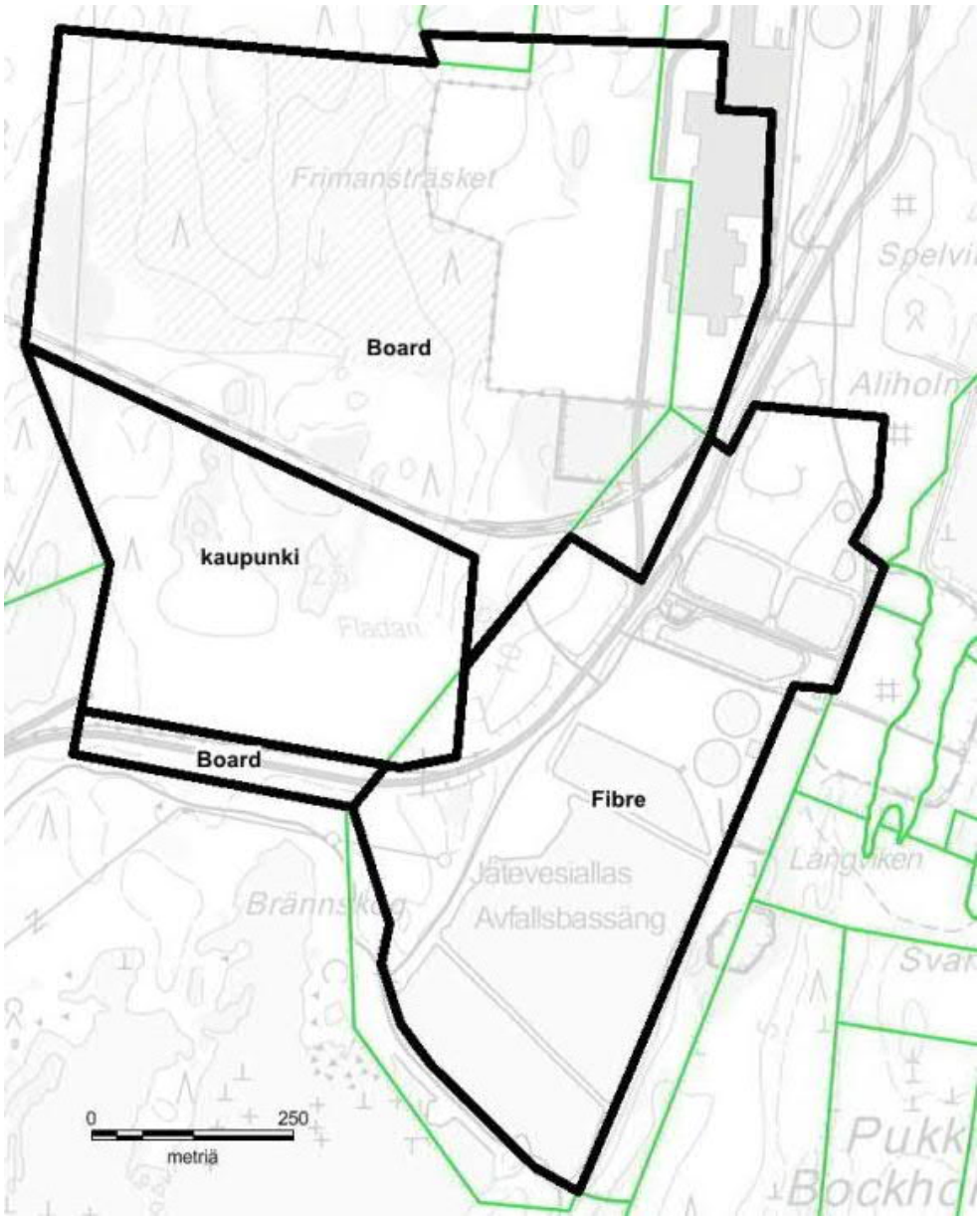
Kaupungin sekä muiden määräalojen omistajien ja kaavan laatijan kesken järjestetään työneuvotteluita ja käydään sähköpostikirjeenvaihtoa tarpeen mukaan. Kaupungin, ELY -keskuksen ja kaavan laatijan kesken pidettiin työneuvottelu 24.3.2022.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Kaupungin ja alueen maanomistajien asettamat maankäytön tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavoja siten, että alueesta tehtyjen määräalojen kauppojen mukaiset lohkomiset voidaan suorittaa asemakaavan mukaisesti.

Alla olevassa kuvassa on em. määräalan kauppojen perusteella maanomistajan tavoitteet uudeksi tonttijaoksi:



Kuva: määräalat

Alueen voimassa oleva kiinteistöjako perustuu 14.8.1990 hyväksyttyyn tonttijakoon, joka on laadittu 15.3.1990 vahvistetun asemakaavan muutoksen (231-A 22) perusteella.

Alueelle on laadittu em. tonttijaon muutos 13.9.2004, jonka kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt 13.6.2007. Tätä tonttijakoa ei ole rekisteröity, joten se ei näy voimassa olevassa kiinteistöjaossa.

Määräalat eivät noudata tonttijakoa ja ovat kaavojen vastaisia. Näin ollen määräalojen kiinteistötoimituksia ei voida tehdä. On laadittava kaavan muutos, jotta määräalat voidaan muodostaa kiinteistöiksi ja niille voidaan rakentaa. Kaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen laaditaan erillinen tonttijako, jonka perusteella muodostetaan tontit kiinteistötoimituksella.

Kaupungin tavoitteena on osoittaa kaavalla omistamalleen määräalalle teollisuustontteja, jotka vastaisivat kysyntään.

Metsä Group Oy:n tavoitteena ei ole tehdä muutoksia voimassa olevan kaavan teollisuusalueeseen muuten kuin saada kaavan muutoksen myötä määräalojen mukaiset muodostettua kiinteistöiksi.

Alueella toimiva alueellinen jätevesien käsittelyyn liittyvä toiminta huomioidaan kaavan aluevarauksissa.

4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavoitus

Kaava tukeutuu voimassa olevaan Pohjanmaan maakuntakaavaan, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena (T) sekä kemianteollisuuden ja kemiallisten aineiden varastointialueena (/kem). Alueelle on osoitettu jätevedenpuhdistamo ja siirtoviemäri.

Yleiskaavoitus

Kaava tukeutuu tarkentaen voimassa olevaa Kaskisten oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Yleiskaavassa nykyinen tehdasalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena (T/kem), jolla on tai jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen sekä jätteiden käsittelyalueena (ET-1). Tehtaan länsipuolella oleva rakentamaton alue on osoitettu yleiskaavassa uutena olennaisesti muuttuvana teollisuusalueena (T) samoin kuin suunnittelualueen lounaisosa maantien (yhdystie 17064) varressa. Yleiskaavan tieverkko suunnittelualueelle perustuu olemassa olevaan tieverkkoon. Olemassa oleva rautatie on huomioitu yleiskaavassa. Yleiskaavassa on osoitettu virkistysalueita suunnittelualueen ympäristön rannoille ja rakentamisen ulkopuolelle jääville metsäalueille. Suunnittelualueen eteläpuolella rannoilla oleva loma-asuminen todetaan yleiskaavassa.

Suunnittelualeen itäpuolelle on yleiskaavassa osoitettu satama-alue (LS) sekä uusi teollisuusalue (T), joille on todettu uusi tieyhteys ja yhdysradan tarve. Em. alueiden ja liikenneyhteyksien toteuttamistavoitteita tulevaisuudessa selvitetään kaavan laadinnan aikana.

Yleiskaavan aluevaraukset ja kaavamerkinnät huomioidaan asemakaavaa laadittaessa. Asemakaava tarkentaa alueen suunnittelua verrattuna yleiskaavaan.

Asemakaavoitus

Suunnittelualue sijoittuu Kaskisten keskustan eteläpuolelle, sataman ja yhdystie 17064:n itäpuolelle. Suunnittelualue on aiemmalla asemakaavoituksella kaavoitettu teollisuusalueeksi alueen ja sen ympäristön virkistyskäyttö huomioiden. Kaavan muutoksen tavoitteena on saattaa alueen asemaakoitus vastaamaan teollisuusalueen osalta nykyisiä tarpeita ja maanomistusta. Samalla osoitetaan asemakaavalla alueen liikennejärjestelyt nykytilanne ja kaavan edellyttämät muutokset huomioiden.

Liite 3: Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat.

4.4.3 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualueella on Metsä Board Oyj:n kemihierretehdas. Alueen länsipuolella on Kaskisten satama. Suunnittelualueen voimassa olevien asemakaavojen mukaisilla teollisuusalueilla on tehty määräalan kauppoja. Määräalat ovat em. kaavojen ja alueella voimassa

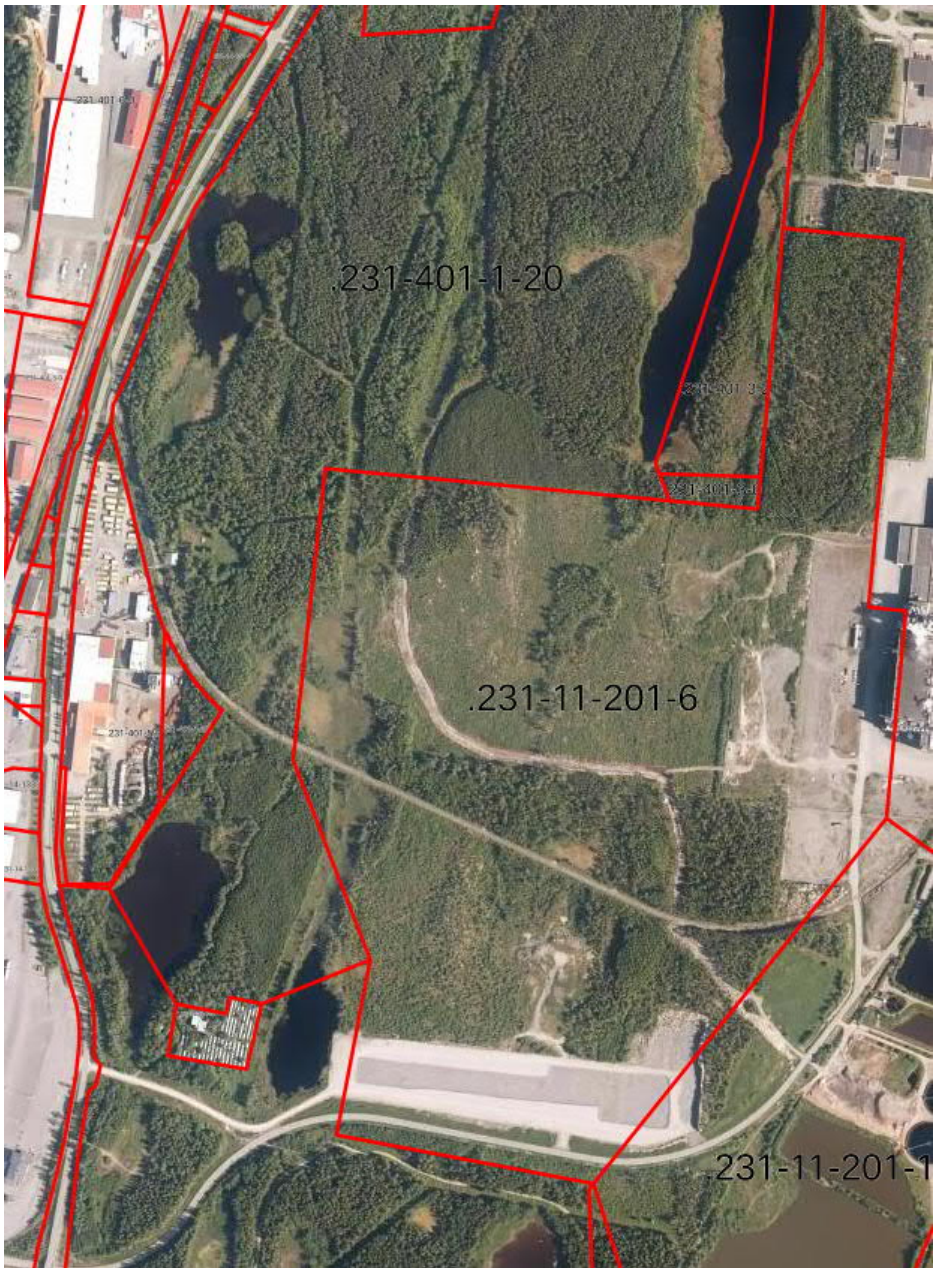
olevan sitovan tonttijaon vastaisia, eikä niitä näin ollen voida muodostaa kiinteistöksi. Kaavan laadinnan tavoitteena on laatia kaava, jonka perusteella voidaan em. määräalat muodostaa tonteiksi. Samalla laaditaan kaupungin omistamalle määräalalle kaavan muutos, jolla osoitetaan alueelle kysyntää vastaavia teollisuustontteja. Lisäksi kaavan muutoksella on tarve osoittaa liikennejärjestelyt vastaamaan nykytilannetta ja tulevaa tarvetta. Alueella oleva jätevedenpuhdistustoiminta huomioidaan asemakaavan muutoksessa. Metsä Board Oyj:n kemihierretehtaan toiminta perustuu voimassa oleviin ympäristölupiin.

Liikenne

Länsipuolella alue rajautuu yhdystie 17064:ään. Satamasta on tieyhteys Metsä Board Oyj:n tehtaalle, joka on tehtaan liikennettä varten ja tulee säilyttää sellaisena myös tulevaisuudessa. Näin ollen kaavassa tulee osoittaa yhdystieltä oma katuyhteys kaupungin määräalan mukaiselle teollisuusalueelle. Liikenne kaupungin omistamille teollisuusalueille järjestetään jatkamalla osittain rakennettua Fladantietä. Lisäksi on huomattava, että alueen eteläpuolella olevalle ranta-alueen loma-asutukselle on oma tieyhteys yhdystieltä. Satamasta kulkee rautatie alueen läpi tehtaalle. Varsinainen kulkuyhteys tehtaalle on em. yhdystieltä kaava-alueen ulkopuolelta Kaskisten keskustan kohdalta (Hermanssintie).

Luonto ja virkistyskäyttö

Alueen rakentamattomat osat ovat talousmetsää. Luonto- ja virkistyskäyttö huomioidaan kaavan laadinnassa. Alla olevasta kuvasta voi todeta, että voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavojen sekä kaavan muutoksella rakentamiskäyttöön osoitettavat rakentamattomat alueet eivät ole luonnontilassa olevaa metsämaata. Lähialueen luonto- ja virkistysarvot sijoittuvat kaavan muutosalueen ulkopuolelle.



Kuva: Ilmakuva, josta voi havainnoida kaavan muutosalueen ja lähiympäristön luonnontilaisuutta ja virkistysarvoja.

4.4.4 Lainsäädännön asettamat tavoitteet

Alueella sijaitsevaan kemihierretehtaan toimintaan liittyvä lainsäädäntö huomioidaan kaavan laadinnassa. Tehtaan toiminta perustuu ympäristönsuojelulain lupien mukaiseen toimintaan. Kaavalla ei muuteta voimassa olevien lupien mukaista tehtaan toimintaa. Tehdasalueen toimijalla ei ole tiedossa kaava-alueen tulevaisuuden maankäytön tai teollisuustoiminnan laadusta, joten alueen maankäyttö osoitetaan nykyisen asemakaavan maankäytön mukaisesti lukuun ottamatta jätevedenpuhdistamon aluetta.

4.4.5 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet

Kaupunki on päättänyt kaavahankkeen valmistelun aloittamisesta talvella 2018.

Keväällä 2018 tehtiin esiselvitys kaavan muutoksen laadinnan lähtötietojen ja -kohtien selvittämiseksi.

Esisuunnitelman pohjalta käynnistettiin kaavan laadinta talvella 2019.

Kaupunki on käynyt neuvotteluita alueesta kiinnostuneen toimijan kanssa kaavaluonnoksen laadinnan aikana.

Alueella oleva jätevedenpuhdistustoiminta huomioidaan asemakaavan muutoksessa.

Kaavan laadinnan aikana kaupungin määräalalle on tullut toimija muutettavan kaavan mukaiselle teollisuusalueelle. Rakentaminen alkoi kesällä 2021. Toimijalla on ympäristölupa toiminnalle.

Suunnittelualeen itäpuolelle on yleiskaavassa osoitettu satama-alue (LS) sekä uusi teollisuusalue (T), joille on todettu uusi tieyhteys ja yhdysradan tarve suunnittelualueen eteläosan kautta. Kaupungin nykyisten tavoitteiden mukaan em. sataman ja teollisuusalueen toteuttaminen eivät ole ajankohtaisia keskipitkällä ajanvälillä. Tällöin myös em. tien ja yhdysradan toteuttaminen ei ole ajankohtaista.

4.5 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

4.5.1 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta saatuihin kannanottoihin ja viranomaislausuntoihin annetaan kaavan laatijan vastine.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.2. – 2.3.2020. Kaavaluonnoksesta saatiin lausuntoja neljä kappaletta. Kannanottoja ei tullut.

Liite 2: Valmisteluvaiheen kaavan laatijan vastine.

4.5.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja viranomaislausuntoihin annetaan kaavan laatijan vastine. Lausuntojen niiden vastineiden perusteella järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Täydentyy kaavan laadinnan edetessä.

Liite __: Ehdotusvaiheen kaavan laatijan vastine.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA SEN PERUSTELUT

5.1 KESKEINEN SISÄLTÖ JA PERUSTEET

Kaavan muutoksen laadinta on lähtenyt liikkeelle alueella tehtyjen määräalan kauppojen jälkeen, kun Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri on todennut, että määräalat ovat alueella voimassa olevien asemakaavojen ja tonttijaon vastaisia. Näin ollen määräaloja ei voida muodostaa maanmittaustoimituksilla kiinteistöiksi.

Korttelin 201 tonttijako perustuu määräalojen kauppoihin siten, että Metsä Fibre Oy:n omistama määräala 231-11-201-11M601 muodostaa tontin 8 ja yhdyskuntateknisenhuollon alueen. Metsä Board Oyj:n omistamat määräalat 231-11-201-6M601 ja 231-11-201-9M601 muodostavat tontin 9. Kaskisten kaupungin omistamat määräalat 231-11-201-6M602 ja 231-11-201-11M602 muodostavat tontit 1 - 7. Em. määräalan lisäksi tonttiin 8 kuuluu sataman ja tehtaan välisen liikenteen käytössä oleva nykyinen Yhdystien alue. Ko. alue on osoitettu tontin sisäiselle liikenteelle vattuna alueen osana. Metsä Fibre Oy:n omistama kiinteistö on osoitettu yhdyskuntateknisenhuollon alueen osana ympäristöhakemuksen liitekartan perusteella, jonka mukaan alueella on jätevesien käsittelyyn liittyvä purkuoja.

Tonttien 8 ja 9 osalta kaavamääräykset perustuvat voimassa oleviin asemakaavoihin (kaupungin arkistointitunnus A_22_19900315 ja kaupungin arkistointitunnus A_26_19920626). Alueen tehdastoiminta perustuu voimassa oleviin ympäristölupiin. Metsä Group Oy:n tavoitteena ei ole tehdä muutoksia voimassa olevan kaavan teollisuusalueeseen muuten kuin saada kaavan muutoksen myötä määräalojen mukaiset muodostettua kiinteistöiksi.

Tonttien 1 – 7 osalta tonttijako ja kaavaratkaisu merkintöineen ja määräyksineen perustuu kaupungin tavoitteeseen kaavoittaa alueelle kysyntää vastaavia teollisuustontteja. Kaupunki on käynyt neuvotteluita alueesta kiinnostuneen toimijan kanssa kaavaluonnoksen laadinnan aikana. Kaavan laadinnan aikana alueelle tulleen toimijan rakentaminen on huomioitu tonttijaon osoittamisessa. Ko. toimijan tavoitteiden mukaisesti Fladantien varteen on osoitettu suojaviheralue (EV) niin, että tontille 6 ei ole tonttiliittymää, vaan kulku tapahtuu tontin 5 kautta. Tonttijako tullaan toteuttamaan toimijan ja kaupungin välisen sopimuksen mukaisesti.

yhdyskuntateknisenhuollon alueen kaavoituksen lähtökohtana on alueella toimiva alueellinen / seudullinen jätevedenpuhdistamo.

Kortteli 140 yhdystien (Kalasatamantien) varressa on osoitettu voimassa olevan kaavan (kaupungin arkistointitunnus A21_19871015) perusteella olemassa oleva Yhdystie huomioiden.

Alueen katuverkko perustuu olemassa olevaan tilanteeseen. Uusia liittymiä yhdystie17064:lle ei ole osoitettu. Yhdystie on Metsä Board Oyj:n käytössä ja varattu kokonaan nykyisinkin sataman ja tehtaan väliselle liikenteelle. Näin ollen nykyinen Fladantie palvelee kaupungin määräalalle osoitettuja kaavan mukaisia korttelin 201 teollisuustontteja 1-7 sekä korttelin 140 tonttia ja kadun varressa olevaa tonttia, jolla on entinen turkistarha.

Maantien alueena on osoitettu pieni alue yhdystien varressa perustuen voimassa olevaan asemakaavaan (kaupungin arkistointitunnus A21_19871015) ja kiinteistötietojärjestelmän mukaiseen tiealueeseen.

Korttelin 201 tontilla sijaitseva tehtaan liikennettä palveleva rautatie on osoitettu omana alueenosamerkinnällä.

Alueella olevat johtolinjat on todettu kaavakartalla. Olemassa oleva siirtoviemäri korttelin 201 tontilla 9 on osoitettu ohjeellisena. Näin ollen tontin rakentamisen myötä mahdollinen linjan siirtotarve ei edellytä kaavan muutosta.

Kaava-alue kuuluu kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeeseen (Suunnittelualue sijaitsee osittain Tukesin valvonnassa olevien Metsä Board Oyj:n, BB Logistics Oy:n Wibax Tank Oy:n ja Kaskisten Puutarha Oy:n vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastoivien laitosten konsultointivyöhykkeellä, joiden konsultointivyöhykkeet ovat 0,2 – 1,5 kilometriä). Tämä on huomioitu kaavamääräyksellä, jonka mukaan konsultointivyöhykkeellä tapahtuvasta merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

5.2 PALVELUT JA YMPÄRISTÖN LAATU

Kaava-alue tukeutuu Kaskisten keskustaan ja sen läheiseen sijaintiin. Kaavan muutos mahdollistaa toteutuessaan työpaikkojen kehittämisen aivan keskustan tuntumaan verrattuna nykyiseen tilanteeseen tai voimassa olevan kaavan tilanteeseen. Alue täydentää läheisyydessä olevia yritys- ja työpaikka-alueita. Kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta, kun aiemmin laajaa teollisuusaluetta tiivistetään osoittamalla alueelle pienempiä kysyntää vastaavia teollisuustontteja keskustan välittömään läheisyyteen. Teollisuustonttien tarjonta keskittyy kaavan muutoksen myötä olemassa olevan teollisuuden läheisyyteen tiivistäen sitä.

Alueella olevan Metsä Board Oyj:n tehdastoimintaan kaavan muutoksella ei ole vaikutuksia. Tehtaan toiminta perustuu myönnettyihin ympäristölupiin ja lupamenettelyn aikaisiin selvityksiin sekä lupien edellyttämään seurantaan. Tonttien 8 ja 9 osalta kaavamääräykset perustuvat voimassa oleviin asemakaavoihin (kaupungin arkistointitunnus A_22_19900315 ja kaupungin arkistointitunnus A_26_19920626). Alueen tehdastoiminta perustuu voimassa oleviin ympäristölupiin. Metsä Group Oy:n tavoitteena ei ole tehdä muutoksia voimassa olevan kaavan teollisuusalueeseen muuten kuin saada kaavan muutoksen myötä määräalojen mukaiset muodostettua kiinteistöiksi.

Asemakaavalla tarkennetaan maakuntaavan ja yleiskaavan osoittamaa suunnittelutilannetta alueella rakentamisen ja ympäristön näkökulmasta. Alueella oleva seudullinen jätevedenpuhdistamon toiminta on otettu nyt huomioon asemakaavatasolla.

Aiemmassa asemakaavoituksessa alueen teollisuustontit ovat olleet erittäin isoja. Rakentamattomat teollisuustonttien osat ovat olleet vailla suunnitelmallista ja tavoitteellista toteutusta. Tehtyjen määräalan kauppojen myötä on maanomistajien tavoitteet alueen käytölle tarkentuneet. Asemakaavan muutoksella vastataan näihin tavoitteisiin. Kaavan myötä merkittävä osa aiemman asemakaavan mukaisesta isosta teollisuustontista muodostuu kaupungin omistaman alueen osalta pienemmiksi tonteiksi. Alueella olevan Metsä Board Oyj:n tehdastoimintaan liittyen voidaan todeta, että kaavalla on osoitettu tontit tehtyjen määräalan kauppojen mukaisesti. Näillä tonteilla toimijat voivat kehittää toimintaansa tulevien tavoitteidensa pohjalta. Toiminnan toteuttamista ohjataan lupamenettelyllä ja toiminnan seurannalla. Toimijan omistamille kaava-alueen alueille tehdään kaavan muutoksia tarpeen mukaan.

Alue on osoitettu teollisuusrakentamisen käyttöön maakunta- ja yleiskaavassa sekä aiemmassa asemakaavoituksessa. Rakentamiskäyttöön osoitettujen alueiden sijainti ja ulottuvuus perustuu em. kaavoihin. Alueen nykyinen luonnontila ja rakentamistilanne huomioiden voidaan todeta, että em. perustein lähialueen virkistys- ja loma-asumisen käytössä ei tapahdu muutoksia.

Tonttien hulevesiä ei saa ilman tienpitäjän myöntämää erityistä lupaa ohjata maantien kuivatusjärjestelmiin. Fladaträsketin vesistöä voidaan käyttää viivästysaltaana. Rakennuslupavaiheessa on likaisten hulevesien osalta esitettävä niiden käsittely hulevesien hallintasuunnitelman perusteella.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (**T**) on osoitettu yksi (1) tontti. Tontin pinta-ala on 31 980 m^2, joka on 3,0 % kaava-alueen pinta-alasta. Rakennusoikeutta tontilla on 12 792 k-m^2.

Teollisuusrakennusten korttelialueena (**TT**) on osoitettu kaksi korttelia, joissa on yhteensä seitsemän (7) tonttia. Korttelien pinta-ala on yhteensä 14.4 hehtaaria, joka on 13,3 % kaava-alueen pinta-alasta.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (**T-1**) on osoitettu kaksi tonttia. Tontit on osoitettu olemassa olevien määräalojen perusteella yhdyskuntateknisen huollon alueen tarve huomioiden. Korttelien pinta-ala on yhteensä 70,9 hehtaaria, joka on 65,6 % kaava-alueen pinta-alasta.

Kaupungin omistamilla kiinteistöillä / määräaloilla olevat tontit
Korttelin 140 tontin pinta-ala on 31 980 m^2 ja rakennusoikeutta tontilla on 12 792 k-m^2. Suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku (e) on 0,40.

Korttelin 201 tonttien 1 – 7 tonttien pinta-ala yhteensä on 14,4 hehtaaria ja rakennusoikeus 57 619 k-m^2.

Em. tonttien suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku (e) on 0,40. Erikokoisilla tonteilla pyritään vastaamaan mahdollisimman laajaan tarpeeseen. Tämä osaltaan edistää alueen toteutumista. Kaavan laadinnan aikana ko. tonttien alueelle on tullut yksi toimija, joka on rakentanut alueelle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tämä rakentaminen on huomioitu kaavan tonttijaon osoittamisessa.

Metsä Fibre Oy:n omistamalla määräalalla oleva tontti
Korttelin 201 tontin 8 pinta-ala on 232 845 m^2 ja rakennusoikeutta tontilla on 93 138 k-m^2. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on II ja tehokkuusluku (e) on 0,40. Tontilla olevat jätevesialtaat on poistettu käytöstä ja niiden osalta on tehty suunnitelmia lietteenkäsittelystä. (ympäristöluvat ESAVI/327/04.08/2010 ja ESAVI/328/04.08/2010. Ympäristölupapäätöksestä LSSAVI/6537/2017 on valitettu. Toimija on hakenut muutosta 2020 em. ympäristölupiin (Asia LSSAVI/8918/2020).

Metsä Board Oyj:n omistamalla määräalalla oleva tontti
Korttelin 201 tontin 9 pinta-ala on 476 446 m^2 ja rakennusoikeutta tontilla on 190 578 k-m^2. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on II ja tehokkuusluku (e) on 0,40.

Kortteliin 140 ja korttelin 201 tonteille 1-7 on annettu seuraavat kaavamääräykset:

Korttelialueella tapahtuvat toiminnat eivät saa aiheuttaa asemakaavan mukaiselle asutukselle yli 45dB(A) suurempaa jatkuvaa melutasoa.

Korttelialueen tonteilla tulee olla vähintään 1 autopaikka jokaista 1,5 samanaikaisesti tontilla työskentelevää henkilöä kohti.

Kaikkia korttelialueita koskee seuraavat yleismääräykset:

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Alueelle ei saa rakentaa asuinrakennuksia eikä asuintiloja.

Tonttien hulevesiä ei saa ilman tienpitäjän myöntämää erityistä lupaa ohjata maantien kuivatusjärjestelmiin. Fladaträsketin vesistöä voidaan käyttää viivästysaltaana. Rakennuslupavaiheessa on likaisten hulevesien osalta esitettävä niiden käsittely hulevesien hallintasuunnitelman perusteella.

Kaava-alue kuuluu kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeeseen. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvasta merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Edellä todetun lisäksi korttelia 140 ja korttelin 201 tontteja 1 - 7 koskee seuraavat yleismääräykset:

Rakennusta tai sen osaa ei saa rakentaa 5 metriä lähemmäksi tontin rajaa ilman naapurin suostumusta. Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Istutettavat ja rakentamattomat korttelinosat tulee pitää siistinä ja hoidettuna.

Rakennuspaikalle ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, varastoalueet, autopaikat, ajoliittymät, pihajärjestelyt sekä rakennuspaikan liittyminen kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennusten tulisi mahdollisuuksien mukaan muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Toimisto- ja kokoontumistilat tulee sijoittaa ja rakentaa niin, että niissä sisämelu ei ylitä 45 dBA:n ohjearvoa.

Ulkovarastoalueiden ja rakennuspaikkakohtaisten jätteiden keräilypisteiden ympäri tulee rakentaa riittävän näkö- ja kulkuesteen muodostava aita. Aita on rakennettava ennen varastoinnin aloittamista tai jätteiden muodostumista.

Korttelialueille saa rakentaa tarvittavat puistomuuntamot.

Korttelin 201 tonttien 8 ja 9 osoittaminen sekä kaavamerkinnät ja -määräykset perustuvat tehtyihin määräalan kauppoihin, muutettaviin asemakaavoihin, tehdastoimintaan liittyviin voimassa oleviin lupiin ja toimijan tulevaisuuden tavoitteisiin.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueena (**ET**) (tontti 10) on osoitettu nykyinen jätevesikäsittelylaitoksen alue. Alueen pinta-ala on 14,4 hehtaaria.

5.3.2 Erityisalueet

Suojaviheralueena (**EV**) on osoitettu kolme pientä aluetta. Suojaviheralueen pinta-ala on 2,6 hehtaaria, joka on 2,5 % kaava-alueen pinta-alasta.

Alueita voidaan käyttää tarvittaessa kaava-alueen tonttien hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen. Ne toimivat myös liikennealueiden ja tonttien välisinä suoja-alueina.

5.3.3 Liikenne

Kadut
Kaavassa on katualuetta yhteensä 2,4 hehtaaria, joka on 2,2 % kaava-alueen pinta-alasta.

Fladantien katualueen leveys on 20 metriä korttelin 201 läpi kulkevalla osalla. Fladantien alkuosa on osoitettu muutettavien kaavojen ja kaavan pohjakartan perusteella.

Yhdystien alue on varattu nykyisen tilanteen mukaisesti Metsä Board Oyj:n tehdasliikenteen käyttöön. Näin ollen se on osoitettu tontin 8 osana alueen sisäiselle liikenteella varattuna alueen osana.

Korttelin 140 tontille 1 ja korttelin 201 tonteille 1 – 7 kuljetaan Fladantieltä.

Pysäköinti
Teollisuustontteja koskevissa kaavamääräykset ohjaavat tonttikohtaista autopaikoitusta.

5.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Korttelin 201 alueella kulkee Suupohjan vesihuoltoyhteistyön paineviemärilinja, joka on kaavassa osoitettu maanalaisena johtovarauksena.

Alueen eteläosaan on rakennettu vesijohto- ja viemärilinja, johon alueen uudet tontit liitetään. Tehdasalueella on oma kunnallistekniikka ja tiestö.

Kaavamääräyksissä on maininta, että tonttien hulevesiä ei saa ilman tienpitäjän myöntämää erityistä lupaa ohjata maantien kuivatusjärjestelmiin.

Hulevesien hallinnasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL luku 13 a) sekä vesihuoltolaissa (luku 3 a). Kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin.

Vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla kuluu MRL:n 103 i §:n mukaan kunnalle. Kiinteistö vastaa lähtökohtaisesti kiinteistöllä muodostuvien hulevesien hallinnasta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa hulevesien hallinnoinnin imeyttämällä, viivyttämällä ja johtamalla kiinteistökohtaisesti sekä kaavan mukaisia katua- ja yleisiä alueita hyväksi käyttämällä tai hulevesiviemäröinnin rakentamisen alueelle. Fladaträsketin vesistöä voidaan käyttää viivästysaltaana. Rakennuslupavaiheessa on likaisten hulevesien osalta esitettävä niiden käsittely hulevesien hallintasuunnitelman perusteella.

5.4 KAAVAN SUHDEN MUIHIN SUUNNITELMIIN

5.4.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018 Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavoituksen ja valtion viranomaistoiminnan keinoin. Maakunta- ja kuntatason kaavoituksessa tavoitteet konkretisoidaan ottamalla huomioon kunkin alueen erityispiirteet ja huolehtimalla niiden yhteensovittamisesta alueellisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Kaava vastaa näihin tavoitteisiin:

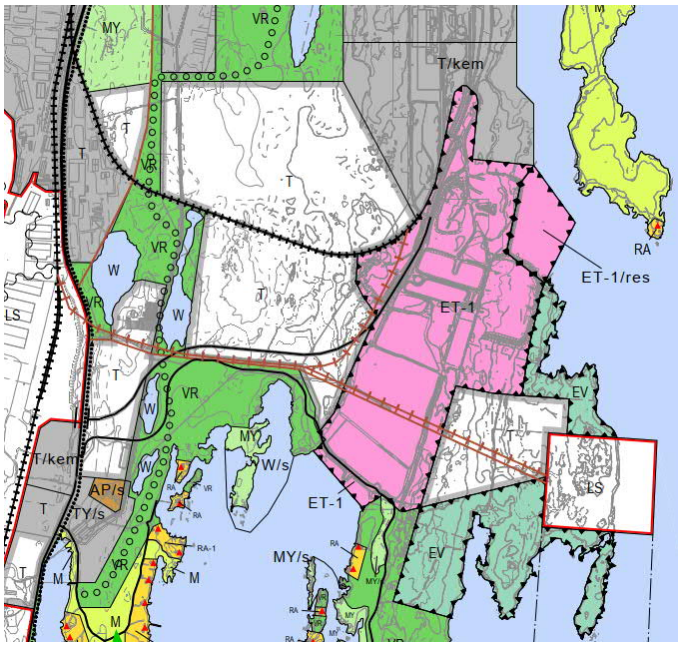
- Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja liitetään kohtuullisin kustannuksin olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.
- Toteutuessaan kaava lisää työllisyyttä.
- Alue on lähellä Kaskisten keskustaa ja satamaa.
- Kaava eheyttää yhdyskuntarakennetta kytkeytyessään taajaman välittömään läheisyyteen. Kaavalla muutetaan aiemmalla kaavoituksella osoitettuja teollisuustontteja vastaamaan tämän päivän kysyntää, jolloin kaavan toteutumiselle on paremmat edellytykset.
- Kaavan muutoksella ei ole vaikutuksia lähialueen virkistysarvoihin. Virkistysalueiden säilyttäminen on yksi valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite.
- Kaava-alue sijoittuu konsultointivyöhykkeelle. Kaavamääräyksien mukaan Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Tämä osaltaan edistää terveellistä ja turvallista elinympäristöä.

5.4.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Kaava tukeutuu voimassa olevaan Pohjanmaan maakuntakaavaan, jossa suunnittelualue on osoitettu Teollisuus ja varastoalueena (T) sekä kemianteollisuuden ja kemiallisten aineiden varastointialueena (kem). Lisäksi alueelle on osoitettu jätevedenpuhdistamo.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavoitukseen

Kaskisten oikeusvaikutteinen yleiskaava, Kaskisten yleiskaava 2030, hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.1.2012.



Ote yleiskaavasta.

Suunnittelualueella on yleiskaavassa osoitettu mm. seuraavat aluevarausmerkinnät:

JÄTTEIDEN KÄSITTELYALUE.
OMRÅDE FÖR AVFALLSHANTERING.

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE, JOLLA ON/
JOLLE SAA SIJOITTAA MERKITTÄVÄN, VAARALLISIA KEMIKAALEJA
VALMISTAVAN TAI VARASTOIVAN LAITOKSEN.
OMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER DÄR EN
BETYDANDE ANLÄGGNING FÖR PRODUKTION ELLER LAGRING AV
FARLIGA KEMIKALIER FINNS/FÅR PLACERAS.

UUDET JA OLENNAISESTI MUUTTUVAT ALUEET.
NYA OMRÅDEN OCH OMRÅDEN SOM FÖRÄNDRAS AVSEVÄRT.

Asemakaavan teollisuusalueet sijoittuvat yleiskaavan mukaisille teollisuusalueilla. Yleiskaavan mukainen yhdyskuntateknisen huollon alue on todettu asemakaavassa. Asemakaavan liikennöinti tapahtuu yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan teollisuustonteilla tai katujärjestelyillä ei ole vaikutusta yleiskaavassa osoitettuihin virkistys- ja ulkoilualueisiin tai yleiskaavan mukaisiin ulkoilureitteihin. Teollisuustonttien ja asemakaavan eteläpuolella olevan loma-asumisen väliin jää yleiskaavan mukaisesti luonnontilainen metsäalue suoja-vyöhykkeeksi. Yleiskaavassa todettu olemassa oleva Metsä Board Oyj:n käytössä oleva rautatie on osoitettu asemakaavassa.

Edellä todetun perusteella voidaan todeta, että kaavan muutos tarkentaa alueella voimassa olevaa yleiskaavaa.

Suunnittelualeen itäpuolelle on yleiskaavassa osoitettu satama-alue (LS) sekä uusi teollisuusalue (T), joille on todettu uusi tieyhteys ja yhdysradan tarve suunnittelualueen eteläosan kautta. Kaupungin nykyisten tavoitteiden mukaan em. sataman ja teollisuusalueen toteuttaminen eivät ole ajankohtaisia keskipitkällä ajanvälillä. Tällöin myös em. tien ja yhdysradan toteuttaminen ei ole ajankohtaista.

5.4.4 Kaavan suhde muihin asemakaava-alueisiin

Kaavassa osoitetut rakentamisen alueet on osoitettu muutettavissa kaavoissa samoihin käyttötarkoituksiin. Kaavan laadinta on lähtenyt liikkeelle maanomistajien tavoitteesta muuttaa suunnittelualueen asemakaavoja siten, että alueella tehtyjen määräalojen kauppojen mukaiset lohkomiset voidaan suorittaa asemakaavan mukaisesti. Alueen liikennejärjestelyt osoitetaan kaavassa olemassa olevien teiden ja liikennejärjestelyiden mukaisesti. Kaavan muutoksella ei ole vaikutuksia lähialueiden asemakaavoihin.

5.4.5 Kaavan suhde muuhun suunnitteluun

Kaavassa osoitetut rakentamisen alueet on osoitettu muutettavissa kaavoissa samoihin käyttötarkoituksiin. Kaava-alue liittyy olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkkoon. Kaavan muutos ei aiheuta muutoksia tehtaan nykyiseen toimintaan ja tilanteeseen. Kaavalla ei ole vaikutuksia muuhun suunnitteluun. Kaupungin omistamalle määräalalle tulee suunnitella uusien tonttien myötä Fladantien loppuosa katua ja kunnallistekniikka.

Kaupungin omistaman alueen tonttien toteutumisen myötä Metsä Board Oyj:n kemihierretehtaan turvallisuuteen, onnettomuuden riskiin ja onnettomuustilanteisiin laadittuun ohjeistukseen tulee tehdä tarkistukset tarpeen mukaan.

5.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan muutoksen alue on aiemmalla kaavoituksella varattu teollisuusrakentamisen käyttöön. Kaavan muutoksella muutetaan tämän aiemmin kaavoitetun teollisuusalueen tonttijakoa muodostettujen määräalojen mukaisesti. Samalla kaupungin omistamalle määräalalle osoitetaan tonttijako, jonka mukaiset tontit vastaavat tämän hetken tarvetta ja kysyntää. Kaavalla ei muuteta tehdasalueen nykyistä tilannetta muuten kuin tonttijaon osalta.

5.5.1 Vaikutukset palvelurakenteeseen

Kaavalla ei osoiteta palveluita. Alue tukeutuu Kaskisten keskustan palveluihin.

5.5.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Alue sijaitsee Kaskisten keskustan läheisyydessä hyvien tieyhteyksien vieressä. Kaava-alueen rakentamaton alue sijoittuu tehdasalueen ja sataman väliin. Kaava tukee ja tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun asuinympäristöön, koska alueen läheisyydessä ei ole asuinrakentamista.

Kaava mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen lähelle asumista ja muita palveluita.

5.5.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Kaavalla ei osoiteta uusia liittymiä maatielle (Kalasatamantie). Kaavassa on osoitettu katuyhteys maantieltä olemassa olevaa Fladantietä pitkin. Fladantie palvelee kaavan mukaisten korttelin 140 tonttia ja korttelin 201 tontteja 1-7. Näiltä osin kaava-alue on liitettävissä olemassa olevaan liikenneverkkoon vähäisin kustannuksin. Kaava ei aiheuta toteutumisen myötä merkittäviä muutoksia liikenteeseen lähialueen nykyinen liikenne huomioiden. Väyläviraston liikennemääräkartan mukaan yhdystie 17064 vuoden keskimääräinen

vuorokausiliikenne on 318 ajoneuvoa / vuorokausi ja kantatie 67 vastaava luku on 741. Kaava-alueen liikenne ei käytä asuinalueiden katuverkkoa vaan liittyy suoraan maantielle.

Nykyisen Fladantien katualueelle on rakennettu vesijohto ja viemäri, johon alueen uudet ja rakentamattomat tontit voidaan liittää. Alue on tältä osin liitettävissä kunnallistekniikan verkostoon vähäisin kustannuksin.

Liikenne tehdasalueen ja sataman välillä on osoitettu kaavassa olemassa olevan liikenneverkon mukaisesti. Tieyhteys tehtaan alueelle on kaava-alueen pohjoispuolelta. Tehdasalueella on oma tiestö ja kunnallistekniikka.

5.5.4 Vaikutukset elinympäristön laatuun

Kaava-alueen pohjoispuolella oleva kaava-alueen ja keskustan väliin jäävä rakentamaton alue on virkistyskäytössä olevaa aluetta, jonka käyttöön kaavalla ei ole vaikutusta. Kaava-alueen eteläpuolella on merenranta-alueen virkistys- ja loma-asuntokäytössä olevat alueet. Nämä alueet säilyvät kaavan myötä ennallaan. Tehtaan nykyiseen toimintaan kaava ei tuo muutosta. Tehtaan nykyinen toiminta perustuu voimassa oleviin lupiin, joiden hakemisen ja käsittelyn yhteydessä on selvitetty ja arvioitu vaikutuksia elinympäristöön sekä todettu ympäristön tarkkailuun liittyvistä toimista. Mahdolliset tehtaan toiminnassa tapahtuvat muutokset etenevät lupamenettelyiden mukaisesti.

Alue sijaitsee lähellä Kaskisten keskustaa. Hyvällä kevyenliikenteen verkostolla ja joukkoliikenteellä voidaan vähentää henkilöautolla liikkumisen määrää. Alueen sijainti, nykyinen liikenneverkko ja kaavaratkaisu antavat tähän hyvät lähtökohdat. Kaikkiaan voidaan todeta, että liikenteen aiheuttamat päästöt muodostuvat mahdollisimman vähäiseksi, koska alue sijaitsee keskustan läheisyydessä. Kaava mahdollistaa osaltaan hyvät edellytykset kevyen liikenteen järjestämiselle ja liikkumiselle.

Asemakaavalla tarkennetaan maakuntaavan ja yleiskaavan osoittamaa suunnittelutilannetta alueella rakentamisen ja ympäristön näkökulmasta. Alueella oleva seudullinen jätevedenpuhdistamon toiminta on otettu nyt huomioon asemakaavatasolla.

Aiemmassa asemakaavoituksessa alueen teollisuustontit ovat olleet erittäin isoja. Rakentamattomat teollisuustonttien osat ovat olleet vailla suunnitelmallista ja tavoitteellista toteutusta. Tehtyjen määräalan kauppojen myötä on maanomistajien tavoitteet alueen käytölle tarkentuneet. Asemakaavan muutoksella vastataan näihin tavoitteisiin. Kaavan myötä merkittävä osa aiemman asemakaavan mukaisesta isosta teollisuustontista muodostuu kaupungin omistaman alueen osalta pienemmiksi tonteiksi. Alueella olevan Metsä Board Oyj:n tehdastoimintaan liittyen voidaan todeta, että kaavalla on osoitettu tontit tehtyjen määräalan kauppojen mukaisesti. Näillä tonteilla toimijat voivat kehittää toimintaansa tulevien tavoitteidensa pohjalta. Toiminnan toteuttamista ohjataan lupamenettelyllä ja toiminnan seurannalla. Tarpeen vaatiessa toimijan tulevaisuuden suunnitelmien tarkentuessa alueelle laaditaan kaavan muutoksia.

Alue on osoitettu teollisuusrakentamisen käyttöön maakunta- ja yleiskaavassa sekä aiemmassa asemakaavoituksessa. Rakentamiskäyttöön osoitettujen alueiden sijainti ja ulottuvuus perustuu em. kaavoihin. Alueen nykyinen luonnontila ja rakentamistilanne huomioiden voidaan todeta, että em. perustein lähialueen virkistys- ja loma-asumisen käytössä ei tapahdu muutoksia. Yleiskaavan mukaiset ja olemassa olevat virkistysalueet ja -reitit säilyvät ennallaan. Kaava-alueen eteläosan ja rannan väliin jää ranta-alue, jolla ei ole loma-asumista.

Metsä Board Kaskisten toiminnasta on laadittu Kaskisten asukkaille turvallisuustiedote, joka on saatavilla sähköisesti Pohjanmaan pelastuslaitoksen internet -sivuilta. Tehdasalueen nykyisellä toimijalla tulee olla kemikaalilain mukainen lupa ja turvallisuusselvitys sekä toimintaperiaatteet laadittuna. Kaavan muutoksen myötä tehtaan asemakaavatilanne ei muutu eikä kaavan muutoksella muuteta nykyisen tehtaan tilannetta. Kaavoitettaessa ympäristöä, jossa on suuronnettomuuden riskin kohteita, lähtökohtana kaavan laadinnassa on, että turvallisuuteen, onnettomuuden riskiin ja onnettomuustilanteisiin tulee olla toimijalla laadittuna ohjeistus, jota tarkennetaan kaavan toteutumisen myötä rakentamisen lupamenettelyssä. Alueen nykyinen toiminta tehdasalueella perustuu myönnettyihin ympäristölupiin ja lupamenettelyn aikaisiin selvityksiin sekä lupien edellyttämään seurantaan. Uudesta toiminnasta alueella ei ole kaavaa laadittaessa tietoa. Mahdollinen uusi toiminta tulee perustumaan rakentamisen ja toiminnan vaatimiin lupamenettelyihin ja tarvittaessa laadittaviin kaavan muutoksiin. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) ja muut viranomaiset valvovat Kaskisten tehtaan toimintaa ja tehtaan on noudatettava lainsäädäntöä ja hallinnollisia määräyksiä. Metsä Board Kaskinen on toimittanut TUKESille toimintaperiaateasiakirjan, jossa kuvaillaan yrityksen toimintaa ja varautumista onnettomuuksiin. Edellinen TUKES-tarkastus oli 2018 ja seuraava tarkastus vuonna 2021. Näin ollen voidaan todeta, että kemikaalien käsittelyä ja varastointia tarkkaillaan ao. lainsäädännön mukaisesti, jolloin myös tehtaan ympäristössä tapahtuvat teollisuusalueen rakentamistilanteen muutokset tulee huomioiduksi tätä kautta.

Vähähiilinen kaupunkikehitys syntyy lukuisten, eri suunnitteluasteilla tehtävien päätösten seurauksena. Asemakaavoilla voidaan vaikuttaa vain tiettyihin asioihin tässä päätösten ketjussa. Esirakentamisen osalta voidaan todeta, että kaava-alueen toteuttaminen ei vaadi maaston muotojen perusteella suuria kaivu-, louhinta-, täyttö tai stabilointitöitä eikä alueella ole pilaantuneita maita. Infrarakentamisen osalta voidaan todeta, että alue tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon. Rakennusten osalta voidaan todeta, että kaavalla osoitetaan pienempiä teollisuustontteja verrattuna muutettavaan kaavaan, jolloin rakentamisessa voitaneen suosia puurakentamista betonirakentamisen sijaan, joka osaltaan vaikuttaa hiilijalanjälkeen. Myönteistä on myös se, että alueella ei ole rakennuksia, joita pitäisi purkaa kaavan toteuttamiseksi. Liikenteen osalta voidaan todeta, että kaava-alue sijoittuu lähelle keskustaa olemassa olevan teollisuusrakentamisen, hyvien liikenneyhteyksien ja sataman läheisyyteen, jolla vaikutetaan liikenteen päästöihin. Kaava-alue sijoittuu lähes puuttomalle alueelle. Lisäksi voidaan todeta, että kaavalla ei muuteta lähiympäristön virkistysalueita, jolla on huomattavaa puustoa. Näin ollen kaavalla ei ole tältä osin merkitystä hiilivarastoihin. Kaavalla muodostuva tonttitarjonta mahdollistaa esim. kiertotalouteen liittyvän toimijan tulemisen alueelle, jolloin kaavan mukaisella teollisuustoiminnalla on myönteistä vaikutusta ympäristöpäästöihin.

5.5.5 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Tonttien tarjonta kaupungin alueella
Kaavan myötä kaupungin teollisuustonttien tarjonta hyvien yhteyksien välittömässä läheisyydessä paranee.

Työpaikat
Kaavan mahdollistaa osaltaan uusien yritysten tulemisen kaupunkiin ja tällä tavoin on mahdollista syntyä uusia työpaikkoja.

Tulot ja kustannukset
Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä, kunnallistekniikan liittymismaksuista ja kiinteistöveroista sekä alueelle tulevien yritysten kunnalle maksamista yhteisöveroista.

Kustannuksia muodostuu alueen suunnittelusta, katujen ja kunnallistekniikan toteuttamisesta ja tonttien muodostamisesta. Alueen hyvä sijainti, tonttien määrä ja yhtenäinen kokonaisuus vaikuttavat siihen, että alueeseen tehdyt investoinnit on mahdollista saada takaisin nopeasti.

5.5.6 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja taajamakuvaan

Tehdas hallitsee maisemaa Kaskisten keskustaajaman ulkopuolella. Kaavalla ei ole vaikutusta olemassa olevaan tilanteeseen. Luonnontilassa olevalla rakentamattomalla kaava-alueen osalla ei ole kaavan toteutumisen myötä merkittäviä vaikutuksia taajamakuvaan tai maisemaan keskustasta päin katsottuna. Etelästä mereltä katsottuna alue sijoittuu ranta-alueen taakse tehdas- ja satama-alueen väliin.

Alue on aiemmalla asemakaavoituksella sekä voimassa olevassa yleis- ja maakuntakaavassa osoitettu teollisuusrakentamisen alueeksi. Näissä kaavoissa alueelle ei ole osoitettu erityisiä luonto- maisema- tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäännösrekisteri) tietojen mukaan alueella ei ole kulttuuriperintökohteita.

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole suojeltavia tai muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä.

Asemakaavan muutoksen laadinta perustuu alueella voimassa olevan 26.1.2012 hyväksytyn Kaskisten yleiskaavan 2030 laadinnassa käytettyihin selvityksiin ja lähdemateriaaleihin. Nämä huomioitavat selvitykset ovat:

- Luontoselvityksen täydennys 2009, FM Ingvar Fagerholm
- Muinaismuistoselvitys, Timo Jussila Mikroliitti Oy 2011
- Kaskisten kaupunki, tuulivoimayleiskaava, luontoselvitys 2012

Em. selvitysten mukaan alueella ei ole erityisiä luonto- tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

Alla olevasta kuvasta voi todeta, että voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavojen sekä kaavan muutoksella rakentamiskäyttöön osoitettavat rakentamattomat alueet eivät ole luonnontilassa olevaa metsämaata. Lähialueen luonto- ja virkistysarvot sijoittuvat kaavan muutosalueen ulkopuolelle.

Kuva: Ilmakuva, josta voi havainnoida kaavan muutosalueen ja lähiympäristön luonnontilaisuutta ja virkistysarvoja.

Alueen tehdastoimintaan liittyvien voimassa olevien ympäristölupien yhteydessä on selvitetty ja arvioitu toiminnan vaikutuksia maisemaan ja luontoon.

5.5.7 Muut vaikutukset

Kaavalla ei voida todeta olevan olennaisia vaikutuksia eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Rakentamattomat tontit sijoittuvat tehdasalueen ja sataman väliin täydentäen alueella olevaa toimintaa.

Kaavalla ei muuteta tehdasalueeseen liittyvää toimintaa. Tehtaan vaikutuksia ympäristöön on selvitetty ja arvioitu voimassa olevien ympäristölupien yhteydessä.

Alueen ympäristössä oleva loma-asuminen on huomioitu niin, että olemassa oleva metsäinen virkistysalue jää ranta-alueen ja teollisuusrakentamisen väliin yleiskaavan mukaisesti.

Teollisuusrakentamisen mahdollisesti aiheuttamat ympäristövaikutukset on huomioitava lupamenettelyssä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä. Mitään tavanomaisesta poikkeavia merkintöjä ja määräyksiä ei ole käytetty.

5.7 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö perustuvat alueen nimistöön ja kaupungilta saatuihin tietoihin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaupungin omistamien tonttien toteutumiseen vaikuttaa Kaskisten kaupungin ja alueelle tulevien toimijoiden aikataulu. Tehdasalue on rakennettua ympäristöä ja sen mahdolliset muutokset tapahtuvat toimijan suunnitelmien mukaisesti.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaupunki seuraa kaavan toteutusta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Turussa 5.12.2019, 17.12.2021, 25.1.2022, 28.6.2022.

Sweco Ympäristö Oy

Petri Hautala
Maanmittausinsinööri

7 LIITTEET

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)
Liite 3: Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat
Liite 4: Luontoselvityksen täydennys 2009, FM Ingvar Fagerholm
Liite 5: Muinaismuistoselvitys, Timo Jussila Mikroliitti Oy 2011

Liite 6: Kaskisten kaupunki, tuulivoimayleiskaava, luontoselvitys 2012
Liite 7: Asemakaavan seurantalomake