

# Helsingby-Tuovila osayleiskaava

Kaavaselostus  
Luonnosvaihe  
23.5.2024



KORSHOLMS KOMMUN  
MUSTASAAREN KUNTA

SWECO 

<b>Versio</b>	<b>Päiväys</b>	<b>Tarkastettu</b>	<b>Hyväksyjä</b>
Luonnos			
Ehdotus			
Hyväksyminen			

**Sweco Finland Oy**

**Projekti**

**Työnumero**

**Asiakas**

**Päiväys**

**Tekijä**

Y-tunnus 2661738-3

Helsingby-Tuovila OYK

25008486

Mustasaaren kunta

23.5.2024

Maritta Heinilä, Jouko Riipinen,  
Jenny Jungar, Maria Kirveslahti,  
Filemon Wolfram, Hanna Töykkälä

**Dokumentin numero**

**Dokumentti viite**

p:\fitmp02\120\25008486\_helsingby-  
tuovila\_oyk\000\c\_suunnitelmat\tekstit\selostus\helsingbytuovila\_oyk\_kaavaselostus\_luonnosvaihe\_12042024.docx

# Sisältö

1.	PERUSTIEDOT .....	7
1.1	Suunnittelualue .....	7
1.2	Selvitykset .....	8
1.2.1	Aikaisemmin laaditut selvitykset .....	8
1.2.2	Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset .....	8
1.3	Suunnittelutilanne .....	9
1.3.1	Maakuntakaavoitus .....	9
1.3.2	Yleiskaavoitus .....	15
1.3.3	Asemakaavoitus .....	19
1.3.4	Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040 .....	28
1.3.5	Liikennettä koskevat suunnitelmat .....	31
1.4	Mustasaaren kunnan ilmasto- ja energiastrategia 2021–2030 .....	33
1.5	Maanomistus ja kiinteistöjako .....	34
1.6	Rakennusjärjestys .....	35
1.7	Taustakartta .....	35
1.8	Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja maisema .....	35
1.8.1	Osayleiskaavan rakennuskanta ja rakennetun ympäristön kehittyminen .....	35
1.8.2	Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt .....	35
1.8.3	Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt .....	35
1.8.4	Paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja kohteet .....	35
1.8.5	Maisema .....	38
1.8.6	Muinaisjäännökset .....	41
1.9	Luonnonympäristö .....	44
1.9.1	Pinta- ja pohjavedet, hulevedet .....	44
1.9.2	Maa- ja kallioperä sekä topografia .....	48
1.9.3	Kasvillisuus .....	49
1.9.4	Arvokkaat luontokohteet .....	50
1.9.5	Linnusto .....	55
1.10	Väestö, työpaikat ja palvelut .....	57
1.10.1	Väestökehitys .....	57
1.10.2	Työpaikat .....	59
1.10.3	Palvelut .....	59
1.11	Liikenne .....	60
1.11.1	Moottoriajoneuvoliikenne .....	60
1.11.2	Jalankulku ja pyöräliikenne .....	63
1.11.3	Joukkoliikenne .....	64
1.11.4	Liikenneturvallisuus .....	65
1.11.5	Tehdyt liikenneselvitykset .....	67
1.11.6	Liikenteen kehitys Pohjanmaalla .....	67
1.12	Yhdyskuntatekniikka .....	68
1.12.1	Kaukolämpö ja sähkö .....	68
1.12.2	Tuulivoima .....	70
1.12.3	Vesi- ja viemäriverkosto .....	70
1.12.4	Jätehuolto .....	71
1.13	Ympäristön muut erityispiirteet .....	72
1.13.1	Ympäristön suojeleminen .....	72
1.13.2	Pilaantuneet maa-alueet .....	72
1.13.3	Maa-ainesten otto .....	72
1.13.4	Teollisuustoiminnot .....	73

2.	TAVOITTEET .....	74
1.1	Mustasaaren kunnan tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle .....	74
2.1.1	Kootut tavoitteet .....	74
2.1.2	Mustasaaren kuntastrategia .....	75
2.1.3	Helsingby-Tuovilan alueen visiosuunnitelma .....	75
2.1.4	Etelä-Mustasaaren kehittämissuunnitelma .....	77
2.1.5	Luontoselvityksestä johdetut tavoitteet .....	77
2.1.6	Kulttuuriympäristöselvityksestä johdetut tavoitteet .....	78
2.2	Osallisten tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle .....	79
2.2.1	Osalliset .....	79
2.2.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute .....	80
2.2.3	Viranomaisneuvottelut .....	80
2.2.4	Luonnosvaiheesta saatu palaute .....	80
2.2.5	Ehdotusvaiheesta saatu palaute .....	80
2.3	Ylempiasteiset tavoitteet .....	80
2.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	80
2.3.2	Yleiskaavan sisältövaatimukset .....	82
3.	OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT .....	83
3.1	Yleisperustelu .....	83
3.2	Osayleiskaavan väestötavoite .....	83
3.3	Osayleiskaavan mitoitus .....	83
3.3.1	Asemakaavalla ratkaistavat alueet .....	83
3.3.2	Osayleiskaavan muut kyläasutuksen aluevaraukset .....	84
3.3.3	Yhteenvedo kaavan mitoituksesta .....	85
3.4	Kokonaisrakenne .....	85
3.4.1	Asumista koskevat merkinnät kaavakartalla .....	85
3.4.2	Keskustatoimintoja, työpaikkoja ja palveluita koskevat merkinnät kaavakartalla .....	87
3.4.3	Virkistystä koskevat merkinnät kaavakartalla .....	87
3.4.4	Liikennerekaisut .....	87
3.4.5	Liikennettä koskevat kaavamääräykset .....	88
3.4.6	Erytisalueita koskevat kaavamääräykset .....	89
3.4.7	Suojelukohteita koskevat kaavamääräykset .....	89
3.4.8	Maa- ja metsätaloutta koskevat kaavamääräykset .....	92
3.4.9	Vesialueita koskevat kaavamääräykset .....	92
3.4.10	Muut merkinnät .....	92
3.4.11	Yleiset määräykset .....	93
4.	OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET .....	95
4.1	Arviointimenetelmät .....	95
4.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	95
4.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan .....	95
4.4	Kaavan suhde Vaasan kaupunkiseudun rakennemalliin .....	96
4.5	Ympäristövaikutukset .....	96
4.5.1	Sähkönsiirtolinjat vaikutustenselvityksen erityiskysymyksenä .....	96
4.5.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen .....	97
4.5.3	Vaikutukset liikenteeseen .....	97
4.5.4	Vaikutukset luontoon, luonnonvaroihin ja hulevesiin .....	98

4.5.5	Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	98
4.5.6	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	98
4.5.7	Kestävä kehitys.....	99
4.5.8	Ilmastovaikutukset, hiilitasearviointi.....	99
4.5.9	Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin .....	100
5.	TOTEUTTAMINEN .....	102
5.1	Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys.....	102
5.2	Yksityiskohtainen suunnittelu .....	102
5.3	Toteutuksen vaiheistus .....	103
5.4	Epävarmuustekijät.....	103
5.5	Seuranta.....	103
6.	SUUNNITTELUN VAIHEET .....	104
6.1	Aloituskvaihe .....	104
6.2	Rakennemallit.....	104
6.3	Kaavaluonnosvaihe .....	105
6.3.1	Kaavaluonnoksen käsittely kunnassa .....	105
6.4	Kaavaehdotusvaihe.....	105
6.4.1	Osayleiskaavan luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset .....	106
6.4.2	Kaavaehdotuksen käsittely kunnassa .....	106
6.5	Hyväksyminen.....	106
6.5.1	Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset.....	106
6.5.2	Hyväksymiskäsittely.....	106
	Liitteet .....	108

## JOHDANTO

Mustasaaren kunta, Helsingby-Tuovila osayleiskaava.

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 12.4.2024 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Mustasaaren Helsingbyn ja Tuovilan kylien osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi. Osayleiskaavassa tehdään aluevarauksia tulevaisuuden eri maankäyttötarpeille, kuten asumiseen, palveluille ja elinkeinojen tarpeisiin. Kaavassa ei osoiteta uusia yksittäisiä rakennuspaikkoja, vaan keskitytään ohjaamaan uudisrakentaminen metsänreunaan tai metsäisille alueille sekä Helsingbyn ja Tuovilan keskeisiin osiin. Suunnittelualueella ei ole aiempaa osayleiskaavaa, mutta sen sijaan alueella on useita voimassa olevia asemakaavoja. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050, Pohjanmaan maakuntakaavan mukaisesti.

Osayleiskaava koskee Helsingbyn, Tuovilan ja Karkkimalan aiemmin osayleiskaavoittamattomia kyliä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4500 hehtaaria.

Mustasaaren kunnan strategisen yleiskaavan pohjalta pyrkimyksenä on saada Itä- ja Etelä-Mustasaaren osa-alueelle noin 1000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä, joista suurin osa Helsingbyn-Tuovilan alueelle. Kaava-alueella on nykytilanteessa noin 1418 kotitaloutta (2022). Asumisen lisäksi logistiset ratkaisut, liikenne- ja liittymäratkaisut, kevyen liikenteen yhteydet sekä viheryhteydet ovat keskeisiä suunnittelukysymyksiä osayleiskaavassa. Kaava hyödyntää ja tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta, mahdollistaa vaihtoehtoiset asumismuodot sekä vahvistaa olemassa olevaa kaksikielistä palvelurakennetta ja alueen identiteettiä.

Kaava-alueen erityiset arvot kohdentuvat kulttuuriympäristöihin sekä avoimiin peltomaisemiin etenkin Laihian- ja Tuovilanjoen varren kulttuurimaisemassa.

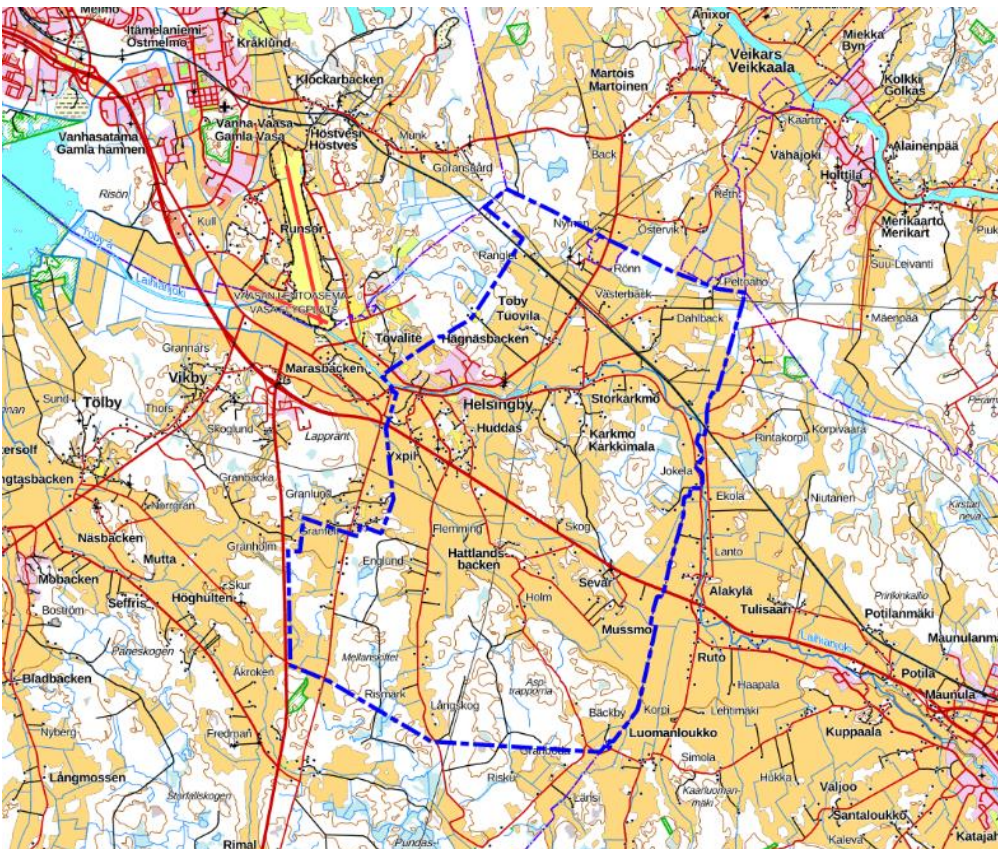
Osayleiskaava laaditaan vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien, asukkaiden, yhdistysten ja viranomaisten kanssa. Nähtävälle asetettava kaava-aineisto liitteineen ja liiteaineistoineen toimii vuorovaikutuksen pohjana kaavan laatijan ja osallisten kesken.

# 1. PERUSTIEDOT

## 1.1 Suunnittelualue

Osayleiskaava koskee Helsingbyn, Tuovilan ja Karkkimalan aiemmin osayleiskaavoittamattomia kyliä. Kaava-alue sijoittuu Mustasaaren kunnan itäosaan noin 11 kilometriä kaakkoon Sepänkylän kuntakeskuksesta (kuva 1). Se rajautuu luoteesta Vaasan kaupunkiin ja kaakosta Laihian kuntaan. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 500 hehtaaria.

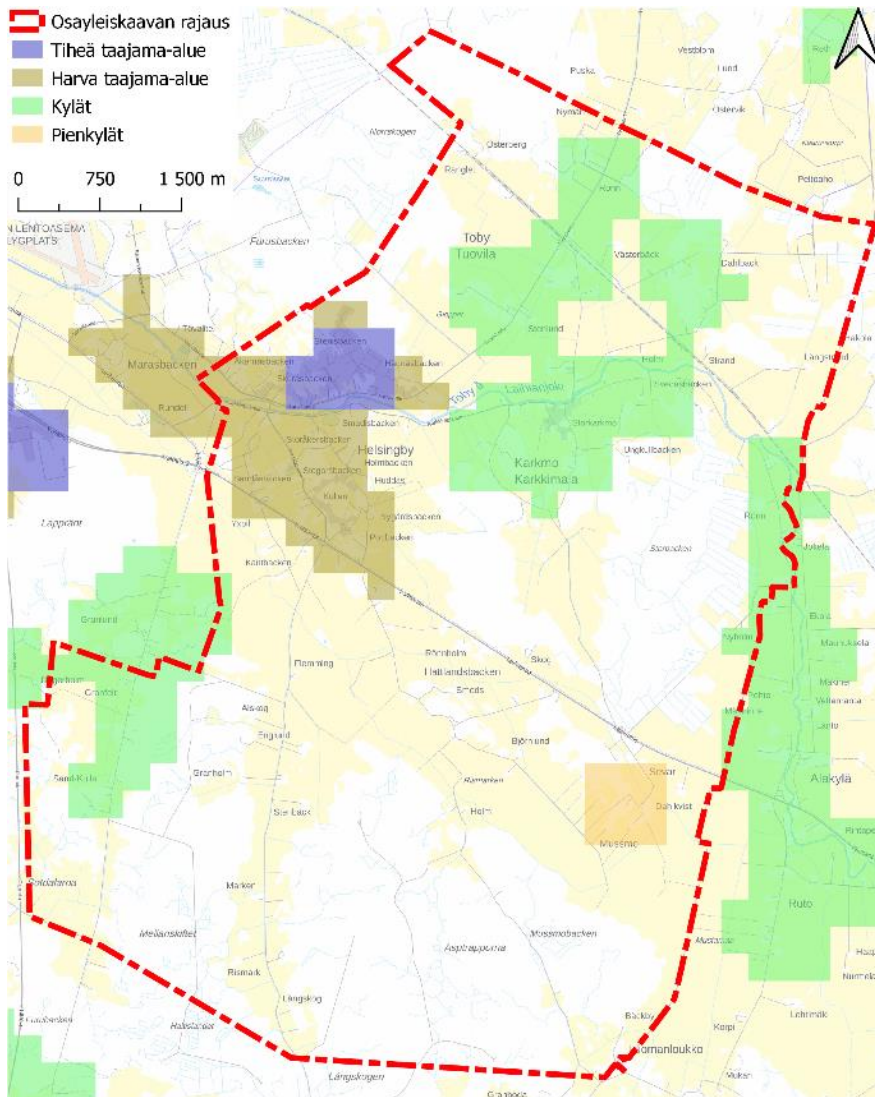
Aluetta halkovat valtatie 3 (Laihiantie) sekä Vaasa-Seinäjoki-rautatie. Valtatie 8 (Porintie) puolestaan sijoittuu alueen länsipuolelle. Suunnittelualueen länsipuolelle on kaavoitettu laaja GigaVaasa-hankkeen nimellä kulkeva energiateknologia-alan yrityksille suunnattu akkutehdasalue. Akkutehdasalueen länsireunalle on suunniteltu valtatie 8 uutta tielinjausta välillä Vikby-Martoinen.



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus osoitettuna sinisellä katkoviivalla Maanmittauslaitoksen maastokartalla (MML 2023).

Osayleiskaavoitettavalla alueella asuu noin 1 418 henkilöä (tilanne 2022). Kaavoitettava alue on luokiteltu osittain taajama-alueeksi, mutta pääosa alueesta on haja-asutusaluetta. Kaava-alueen länsireunalle sijoittuva Helsingby-Tuovilan asemakaavoitettu kyläkeskusta-alue on kunnan strategisessa yleiskaavassa osoitettu yhdeksi Mustasaaren viidestä vahvasta palvelualueesta. Muilta osin suunnittelualue on

nykytilanteessa pitkälti maa- ja metsätalousvaltaista. Taajama-alueiden ja kylien sijoittuminen esitellään kuvassa 2.



Kuva 2. Suunnittelualan taajama- ja kyläalueet (Tilastokeskus 2021; taustakartta © MML 2023).

## 1.2 Selvitykset

### 1.2.1 Aikaisemmin laaditut selvitykset

Yleiskaavatyön lähtötietoina on käytetty seuraavia aiemmin laadittuja selvityksiä:

- Helsingby-Tuovila-Karkkimala -kulttuuriympäristöselvitys, Tidorum- arkitektur och byggnadsvård 2021
- Luontoselvitys Helsingby-Tuovila, Carina Rönn 2020

### 1.2.2 Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset

Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut erillisselvitykset:

- Arkeologinen inventointi, Heilu Oy 2023



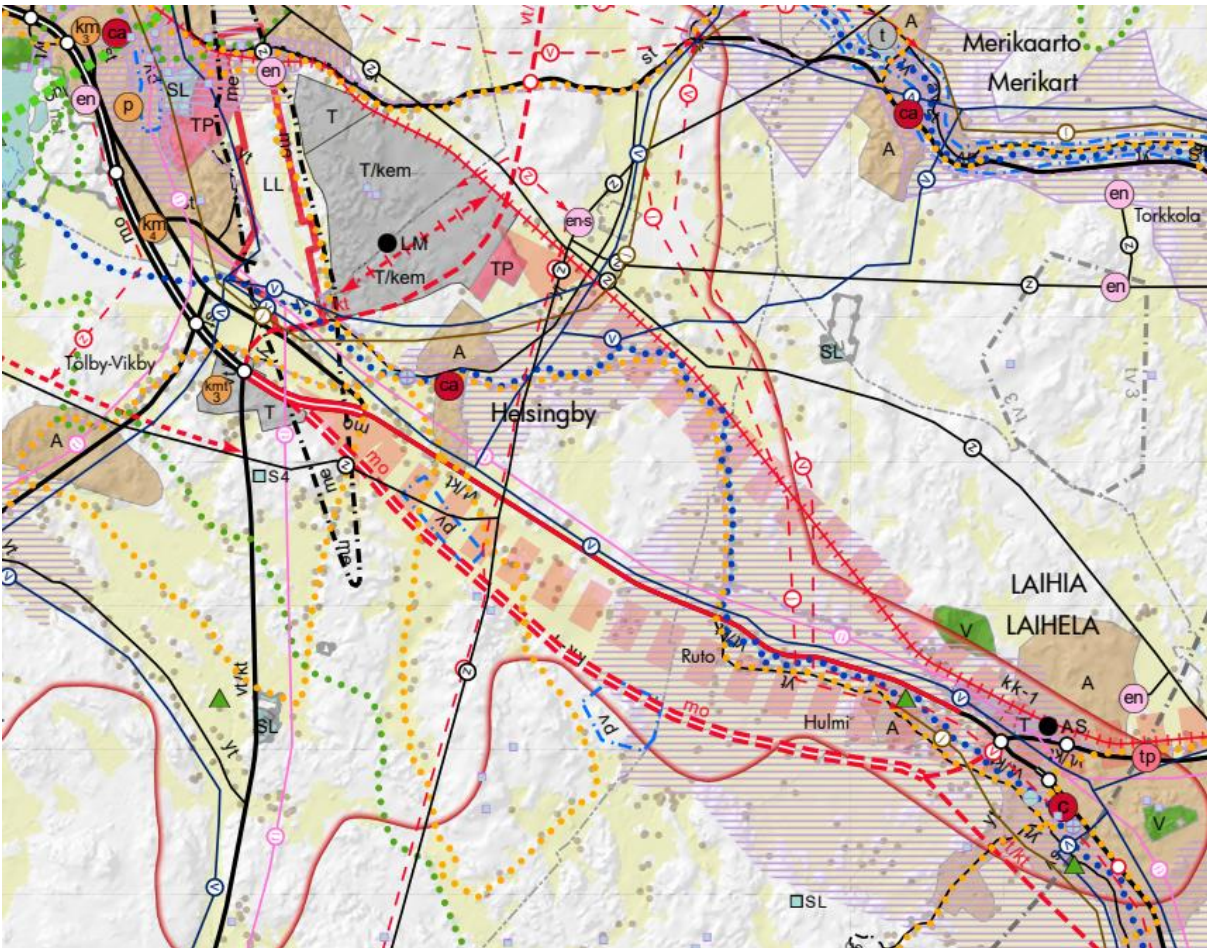
- Hulevesisuunnitelma (osana kaavaselostusta), Sweco 2023
- Liikennesuunnitelma (osana kaavaselostusta), Sweco 2024
- Meluselvitys, Sweco 2023

## 1.3 Suunnittelutilanne

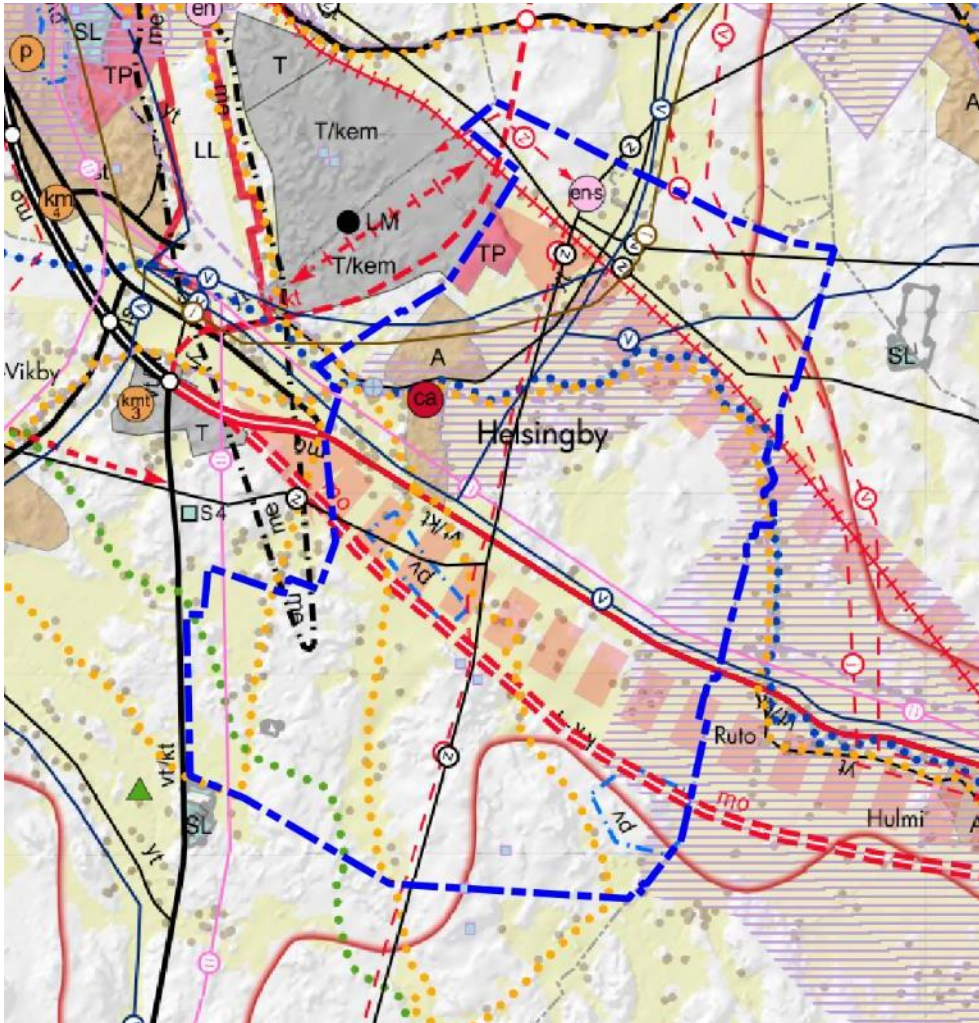
### 1.3.1 Maakuntakaavoitus

#### Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020 ja maakuntahallitus päätti 31.8.2020, että se tulee voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti. Maakuntahallituksen päätöksestä jätettiin kaksi valitusta, joista toinen hylättiin hallinto-oikeuden päätöksellä. Hallinto-oikeuden päätöksellä maakuntakaavasta kumottiin Siipyyn edustalle varattu tuulivoima-alue (tv). Pohjanmaan maakuntakaava 2040 sai lainvoiman 8.1.2022. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan ja sen vaihekaavat. Kuvat 3 ja 4.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040, kaava-alueen rajausta sinisellä katkoviivalla.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 laadittavalle osayleiskaava-alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

Suunnittelualueella koskevat maakuntakaavan kehittämissperiaattemerkinnät:

- Vaasa-Seinäjoki-kehittämisvyöhyke (vaaleanpunainen katkoviiva ja nuoli)
  - Suunnittelumääräys: Vyöhykettä tulee kehittää siten, että vyöhykkeellä edistetään pendelöintiä. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota toimivien matka- ja kuljetusketjujen ja niiden solmukohtien sekä joukkoliikenteen, että kävelyn ja pyöräilyn kehittämiseen. Merenkurkun laivaliikenne sekä lento- ja junayhteydet tulee turvata. Vaasan sataman, Vaasan lentoaseman ja Vaasan matkakakeskuksen sekä Isonkyrön, Tervajoen ja Laihian liityntäasemien liityntäliikennettä ja saavutettavuutta tulee kehittää.
- Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)
  - Vaasaa tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakente, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen.

- Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena tutkimuksen ja koulutuksen sekä innovaatio- ja yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin.
- Ohjeellinen/Vaihtoehtoinen tielinjaus (moottoritie, vt 3 välillä Helsingby-Laihia)
  - Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan vaihtoehtoinen tielinjaus välillä Helsingby–Laihia (valtatie 3, moottoritien jatke) sekä ohjeelliset tielinjaukset välillä Helsingby–Vassor (valtatie 8), Martoinen–Stormossen, Öjen–Maalahti (Sundomin ohikulkutie), Högnabba–Kortjärvi (kantatie 63) sekä Närpiö–Kaskinen (seututie 676). Näille tieosuuksille on tehty selvitys, yleissuunnitelma tai alustava tiesuunnitelma. Tielinjausten tarkat sijainnit määräytyvät tarkemmassa suunnittelussa.
  - Suunnittelumääräys: Tielinjauksen varrelle suunniteltu maankäyttö ja toimenpiteet eivät saa vaarantaa tien toteutusta. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.
- Ohjeellinen ulkoilureitti (Tölby- Rajavuori)
  - Suunnittelumääräys: Ulkoilureitin yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Ulkoilureittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.
- Ohjeellinen pyöräilyreitti (Vaasa-Laihia-Tervajoki ja Kantbacken-Puntainen-Kantbacken)
  - Suunnittelumääräys: Pyöräilyreitit yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Reittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.
- Melontareitti (Laihia-Tuovilanjoki)
  - Suunnittelumääräys: Melontareitin sekä mairinnousu- ja levähdyspaikkojen tarkempi suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.
- Voimansiirtojohtojen yhteystarve (Laajametsä/Granholmsbacken)
  - Suunnittelumääräys: Vahvistettaessa ja rakennettaessa voimansiirtojohtoja tulee ensisijaisesti käyttää nykyisiä johtoaukeita. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.
  - Suunnittelusuositus: Mahdollisuuksien mukaan tulisi käyttää maakaapeleita.
- Siirtoviemäriin yhteystarve (Laihia-Tuovila)
  - Suunnittelumääräys: Jatkosuunnittelussa tulee johtolinjalle selvittää tarkoituksenmukaisin vaihtoehto, jossa huomioidaan muu maankäyttö sekä maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot.
- Tietoliikenneyhteys (Kristiinankaupunki-Närpiö-Maalahti-Mustasaari)
  - Suunnittelusuositus: Strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi tulee laatia sekä seudullisia että paikallisia toimintasuunnitelmia.

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavan alueiden erityisominaisuuksia kuvaavat merkinnät:

- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Tuovilan silta)
  - Suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennettu kulttuuriympäristö kokonaisuutena, sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää.
- Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (Laihian- ja Tuovilanjoen kulttuurimaisema sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaisema Kylänpää-Ruto)

- Suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristö kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Tavoitteena tulee olla, että alueen pellot säilyvät avoimina ja maatalouskäytössä ja että metsät hoidetaan. Rakennuspaikkoja ei maa- ja metsätalouden tarpeita lukuun ottamatta tule suunnitella sijoitettavaksi yhtenäisille peltoalueille.
- Muinaismuistolailta suojeltu muinaisjäännöskohde (Middagshult, Rosenlund, Trysjelibacken, Storhälloma-norra)
  - Suojelumääräys: Muinaisjäännökseen vaikuttavasta maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelusta tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Määräys koskee kaikkia kiinteitä muinaisjäännöksiä, myös niitä, joita ei vielä ole viety Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin.
  - Suunnittelumääräys: Maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvot.
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus (Rantatie eteläinen osa)
  - Suunnittelumääräys: Maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida tielinjauksen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Mahdollisuudet käyttää historiallista reittiä matkailun ja virkistyksen edistämiseen tulee huomioida.
- Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue (Furubacken)
  - Suunnittelumääräys: Maankäyttö ja toimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa niin, etteivät ne merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.
- Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (Rismarken ja Mössintönkkä)
  - Suunnittelumääräys: Maankäyttö ja toimenpiteet alueella ja sen läheisyydessä tulee suunnitella niin, etteivät ne vaaranna pohjavesialueen käyttöä, veden laatua eivätkä määrää.
  - Suunnittelusuositus: Pohjavesialueelle tulisi laatia suojelusuunnitelma.
- Lentomelualue (Vaasan lentoasema)
  - Suunnittelumääräys: Alueelle ei tarkemmassa suunnittelussa saa sijoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen on mahdollista.
- Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (Vaasan lentoasema)
  - Suunnittelumääräys: Vyöhykkeellä rakennusten, rakenteiden ja laitteiden sekä kasvavan puuston ja muun kasvillisuuden suurin sallittu korkeus vaihtelee sijainnista riippuen. Alueelle suunniteltavien ja toteutettavien rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida ilmailulain 158 §:n vaatimukset. Vyöhykkeelle sijoitettavista tavanomaista ja/tai esterajoituspintaa korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava Liikenne- ja viestintäviraston kanssa.

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavan aluevaraus-, kohde ja viivamerkinnot:

- Keskustatoimintojen alue/ Lähipalvelujen keskus (Helsingby)
  - Suunnittelumääräys: Kuntien ja kaupunkien on luotava strategisessa suunnittelussaan edellytykset lähipalveluille näissä keskuksissa. Lähipalvelukeskuksen rajaus tulee selvittää ja osoittaa kuntakaavoituksen yhteydessä.
- Taajamatoimintojen alue (Helsingby)
  - Suunnittelumääräys: Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
- Työpaikka-alue (Granholmsbacken)

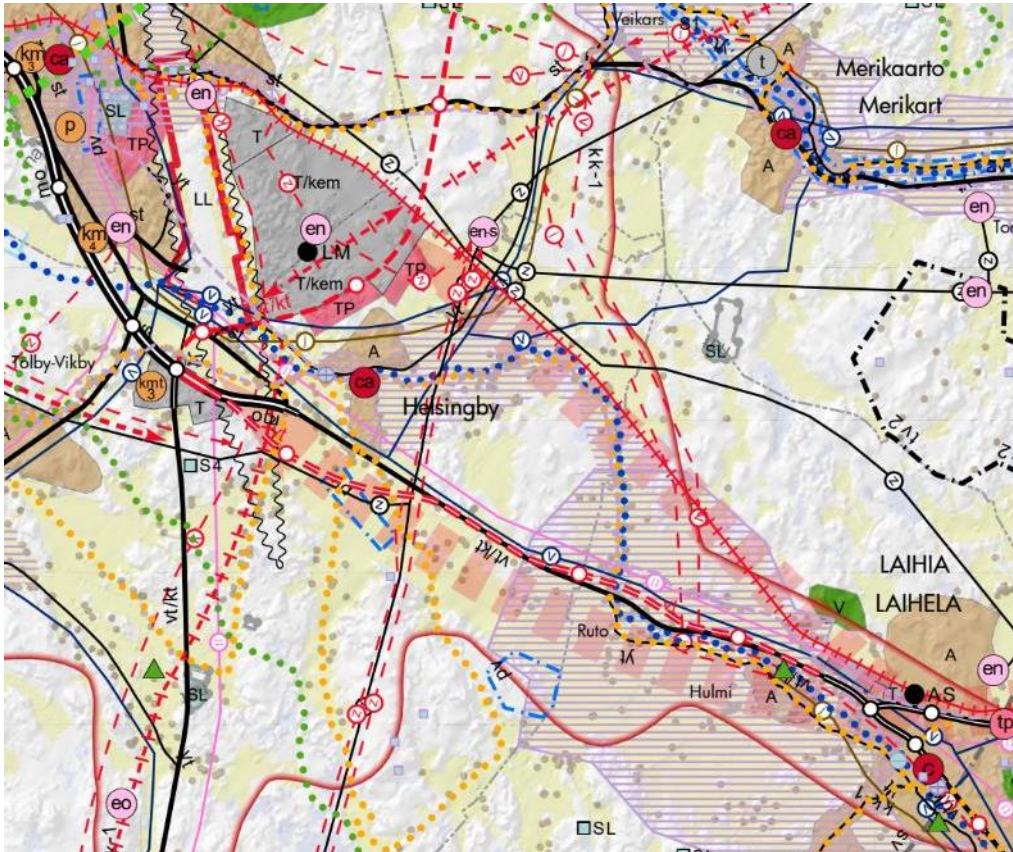
- Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alue on hyvin saavutettavissa erityisesti joukkoliikenteellä, pyörällä ja kävelen, liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää asumista eikä toiminta saa häiritä lähiympäristön asuntoja.
- Suurmuuntamoasema (Tuovila). Kohdemerkinnällä osoitetaan Tuovilan ja Kristiinankaupungin suurmuuntoasemat, jotka kuuluvat 400 kV:n sähköverkkoon. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
- Voimansiirtojohto (Tuovila-Höysälä ja Sundom-Helsingby)
- Päävesijohto (Isokyrö-Vähäkyrö-Tuovila, Jurva-Laihia-Vaasa)
- Siirtoviemäri (Veikkaala-Helsingby-Vaasa)
- Uusi tai parannettava tielinjaus liittymäjärjestelyineen, (valtatie 3 välillä Helsingby-Laihia)
  - Suunnittelumääräys: Uuden tai parannettavan tielinjan ja erityisesti ohituskaistaosuuksien suunnittelu ja toteutus tulee tehdä samanaikaisesti muun maankäytön suunnittelun ja sen toteutuksen kanssa. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida tarvittavat liikenneyhteydet (mm. liittymä- ja rinnakkaistiejärjestelyt, ali- ja ylikulut, ekologiset käytävät) sekä varata niille riittävät alueet. Tielinjan suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon vaikutukset ympäröivään maankäyttöön sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin.
- yhdystie (7161)
- Parannettava rataosuus (Vaasan yhdysrata)
  - Rata-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
  - Suunnittelumääräys: Vaasan ja Seinäjoen välisellä rataosuudella tulee kiinnittää huomiota nopean ja turvallisen raideliikenteen kehittämiseen, mikä edellyttää kaksoisraideosuuksien tai kohtaamispaikkojen rakentamista Laihian, Tervajoen ja Isonkyrön liikennepaikkojen läheisyyteen sekä tasoristeyksien lukumäärän vähentämistä. Kaksoisraiteet ja kohtaamispaikat mahdollistavat myös lähijunaliikenteen kehittämisen.

Suunnittelualue rajautuu Granholmsbackenin alueeseen.

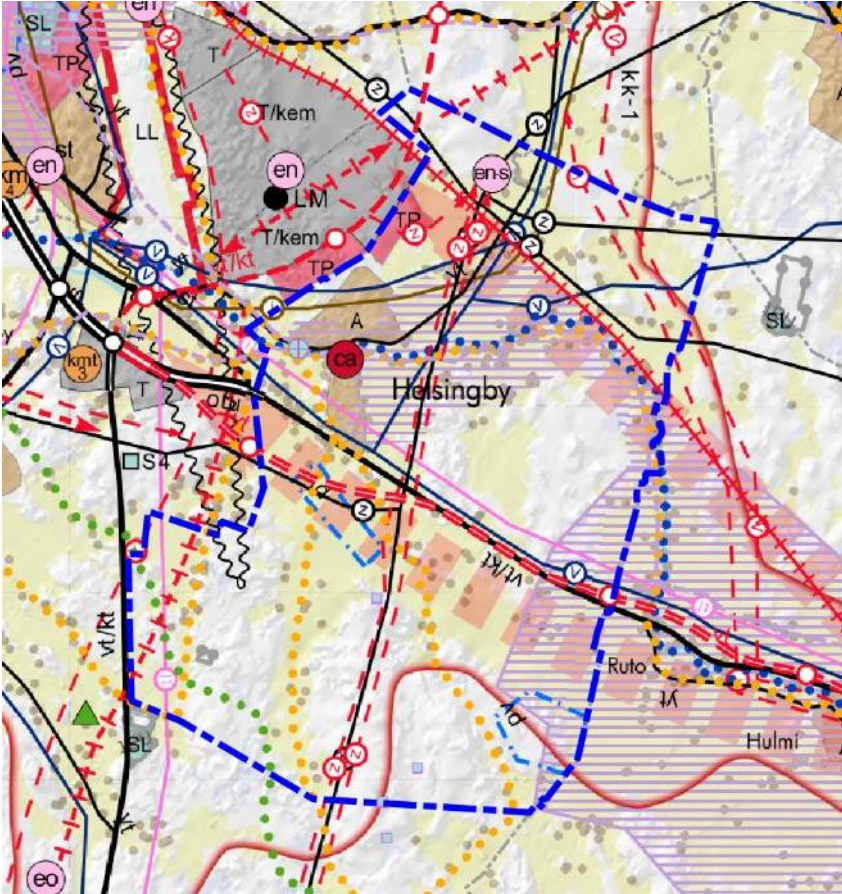
Lisäksi koko maakuntaa koskee suunnittelumääräyksiä liittyen kauppaan, soihin, tulvavaaraan, happamia sulfaattimaita ja aurinkoenergian sijoittamista. Suunnittelusuosituksia on osoitettu hiljaisille ja pimeille alueille.

## Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen ja maakuntahallitus on päättänyt 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Maakuntakaava 2050 on ollut luonnoksena nähtävillä 27.4.–31.5.2023. Maakuntahallitus on käsitellyt luonnosvastineet 11.9.2023. Kuvissa 5 ja 6 on ote kaavaluonnoksesta suunnittelualueelta ja sen ympäriltä.



Kuva 5. Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2050 luonnoksesta.



Kuva 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2050 luonnoksesta, kaava-alueen raja-  
aus sinisellä pistekatkoviivalla.

Verrattuna voimassa olevaan maakuntakaavaan 2040 luonnosvaiheen Pohjanmaan maakuntakaavaa 2050 on suunnittelualueita koskien tarkistettu seuraavilta osin:

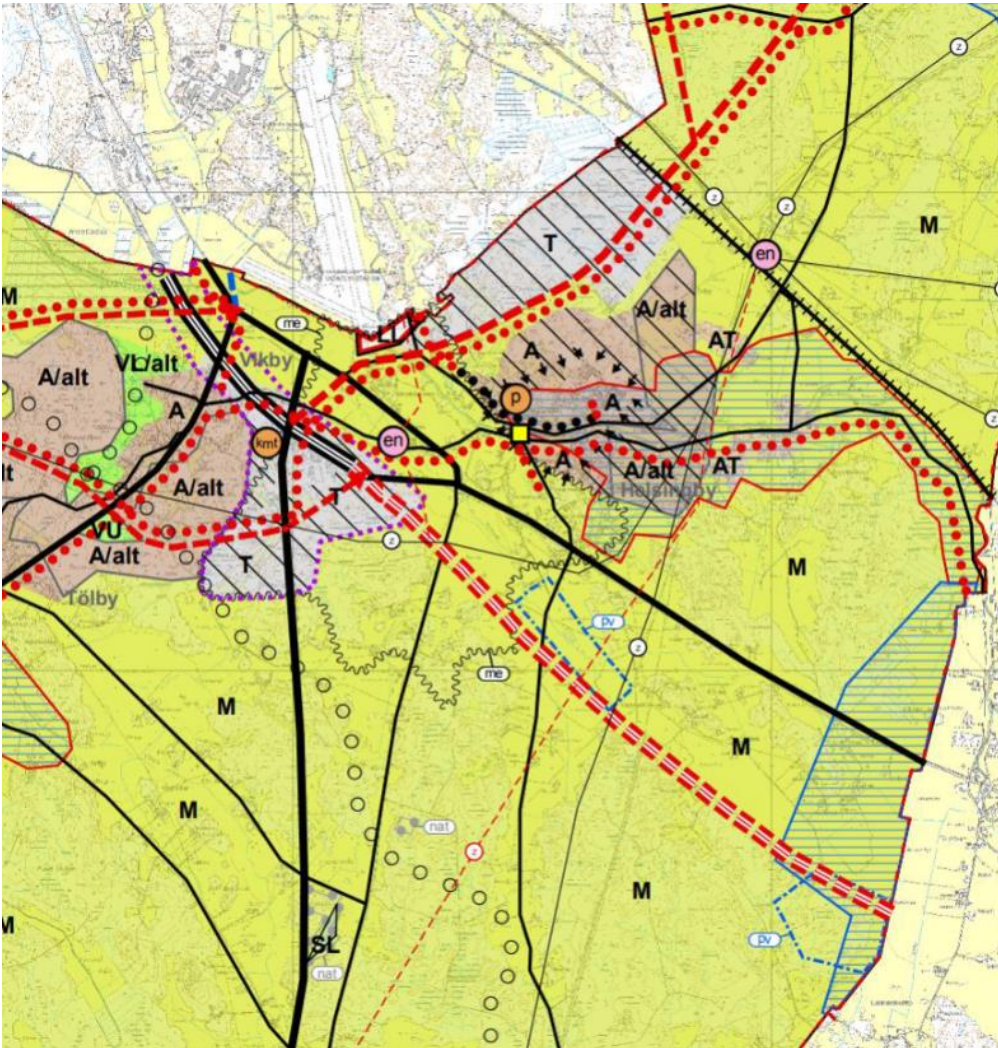
- Granholmsbackenin työpaikka-alueen aluerajausta on laajennettu suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä
- Vaasan lentoasemalle on osoitettu raideliikenteen yhteystarve (Rantarata)
- Maakunnallisesti arvokkaan Laihianjokilaakson kulttuurimaisema on tarkistettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ja nimetty Laihianjoen kulttuurimaisemaksi.
- Alueen itäpuolelle on osoitettu kaasuputken yhteystarve
- Voimansiirron yhteystarve on osoitettu suunnittelualueen eteläosassa yhden sijasta kahteen linjaan, joista uutena on yhteys välillä Juhtskoge-Tuovila sekä luoteeseen suuntautuva yhteys Tuovilasta Laajametsään
- Vikby-Martoinen-Kuni välille on osoitettu vaihtoehtoinen valtatie tielinjaus
- Ohjeellisen/vaihtoehtoisen tielinjauksen (kaksi ajorataa) linjausta on vähäisesti muutettu valtatiellä 3 välillä Helsingby-Laihia
- Kiinteät muinaisjäännekohteet on tarkistettu Museoviraston rekisterin perusteella, minkä vuoksi kohdetta Tryselibacken ei ole osoitettu alueella
- Uudet eritasoliittymät Alakylään, Helsingbyhyn sekä Gransholmsbackeniin

### 1.3.2 Yleiskaavoitus

#### Mustasaaren kunnan strateginen yleiskaava

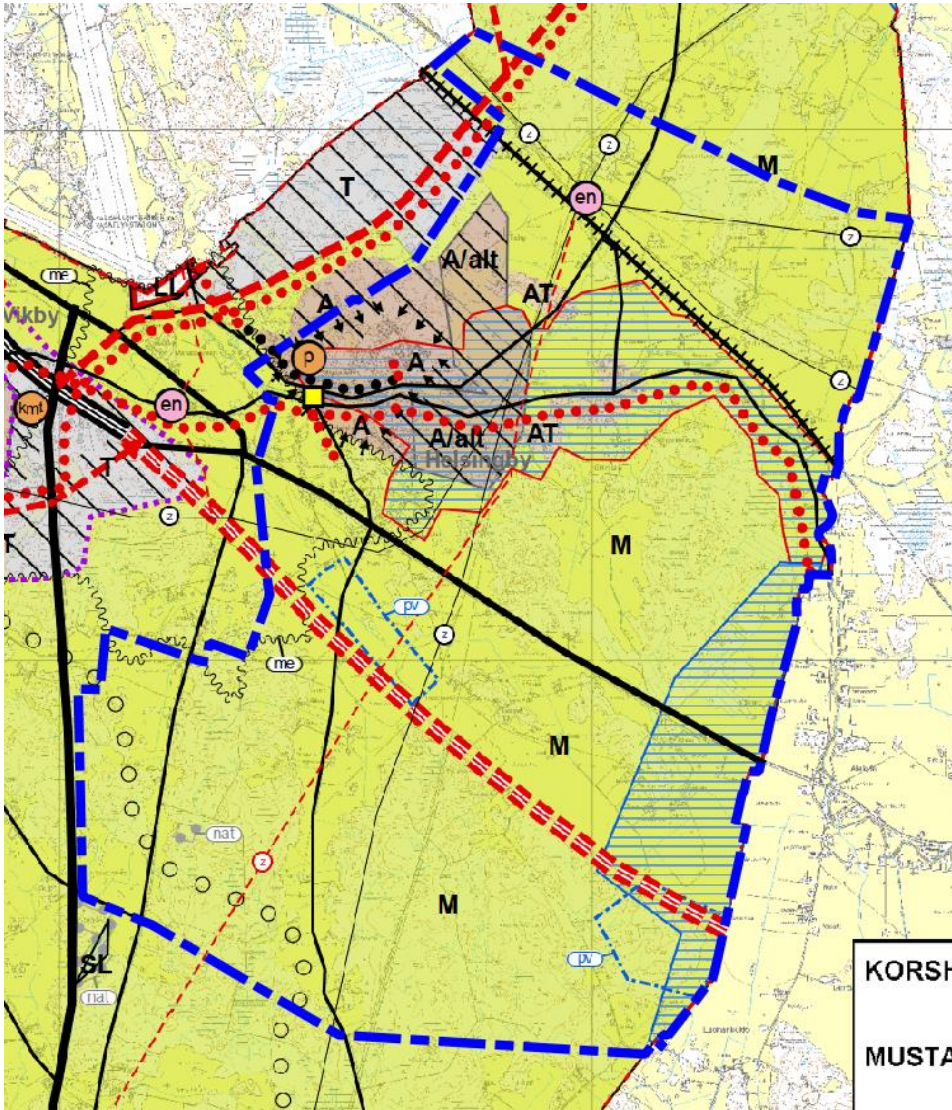
Mustasaaren kunnan strateginen yleiskaava on hyväksytty 10.6.2013 § 85. Kaava on oikeusvaikutukseton (MRL 45 §) strateginen yleiskaava, joka ohjaa yleispiirteisesti kunnan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä (kuvat 7 ja 8).

Strategisessa yleiskaavassa Etelä- ja Itä-Mustasaareen, johon Helsingbyn-Tuovilan alue sisältyy, tavoitellaan 1 300 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Näistä asukkaista enemmistön odotetaan sijoittuvan Helsingbyn alueelle. Strategisessa yleiskaavassa tiivistetään kyläasumista, edistetään palveluiden säilymistä ja kehittämistä ja parannetaan liikenneyhteyksiä muualle.



Kuva 7. Ote strategisesta yleiskaavasta.





Kuva 8. Ote strategisesta yleiskaavasta sekä osayleiskaavan rajausta (sininen viiva).

Suunnittelualueella koskevat strategisen yleiskaavan kaavamerkinnot ja -määräykset:

**Asuntoalue (A):** Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Merkintää on käytetty kuvaamaan vahvoja palvelualueita, joihin suunnataan pääosa väestönkasvusta.

**Kyläalue (AT):** Alue varataan kyläasutukselle sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille. Kyläalueiden väestönkasvu suunnataan nykyisille kyliin tiivistäen yhdyskuntarakennetta.

**Palvelujen ja hallinnon alue (p):** Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisten ja kaupallisten palveluiden tarpeisiin.

**Vaihtoehtoinen aluevaraus (A/alt):** Alue otetaan käyttöön jos yhdyskuntarakenteen kehitys sitä edellyttää.

**Muuttuvan maankäytön alue (musta vinoviivoitus)**

**Alueen eheyttämistä tai tiivistämistarve (nuolien osoittama alue)**

**Muut alueet (M):** Alue joka strategisesta näkökohdasta ei omaa mitään tiettyä toimintaa. Alueet ovat merkittävimmiltä osin maa- ja metsätalousmaita. Myös vapaa-ajanasutus, jota säädelään muilla hyväksytyillä kaavoilla, osoitetaan merkinnällä. Muut alueet voivat sisältää myös pienempiä toteutettuja tai suunniteltuja luonnonsuojelualueita.

### **Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue**

**(vaaleansininen vaakaviiva, sininen kehys):** Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee edistää alueiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet, erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus.

### **Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokas alue**

**(vaaleansininen vaakaviiva, punainen kehys):** Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee edistää alueiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet, erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus.

### **Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokas kohde (keltainen neliö):**

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee edistää kohteen kulttuuriperintöarvojen ja maisema-arvojen säilymistä.

### **Ohjeellinen/vaihtoehtoinen moottoritie (paksu punainen katkoviiva)**

#### **Seututie/pääkatu (keskipaksu musta viiva)**

#### **Ohjeellinen/vaihtoehtoinen seututie/pääkatu (punainen katkoviiva)**

#### **Yhdystie/kokoojakatu (musta viiva)**

#### **Kevyen liikenteen reitti (musta pisteiviiva)**

#### **Uusi kevyen liikenteen reitti (punainen pisteiviiva)**

#### **Yhdysrata (musta viiva poikkiviivoin)**

**Energiahuollon alue (en):** Alue on tarkoitettu sähköasemaa varten.

#### **Sähkölinja (musta z-viiva)**

**Ohjeellinen voimalinja (punainen z-katkoviiva):** Voimajohdon sijainti ja tekninen toteutus tarkentuu varsinaisen lupamenettelyn yhteydessä.

**Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (sininen pv-katkoviiva):** Maankäyttöä rajoittaa ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Käsitelty jätevesi on johdettava alueen ulkopuolelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa polttonesteen jakeluasemia.

**Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue (harmaa nat-palloviiva):** Merkinnällä osoitetaan Natura 2000 -verkostoon kuuluvat tai ehdotetut alueet. Rakennuslupaa tai lupaa muihin toimenpiteisiin, jotka merkittävästi heikentäisivät alueen niitä luonnonarvoja, joiden takia alue on sisällytetty Natura -2000 verkostoon, ei saa hyväksyä. Alue on toteutettava suojelutarkoituksen mukaan (LSL 10 68 §). Alueen suojeluarvojen huomioonottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä.

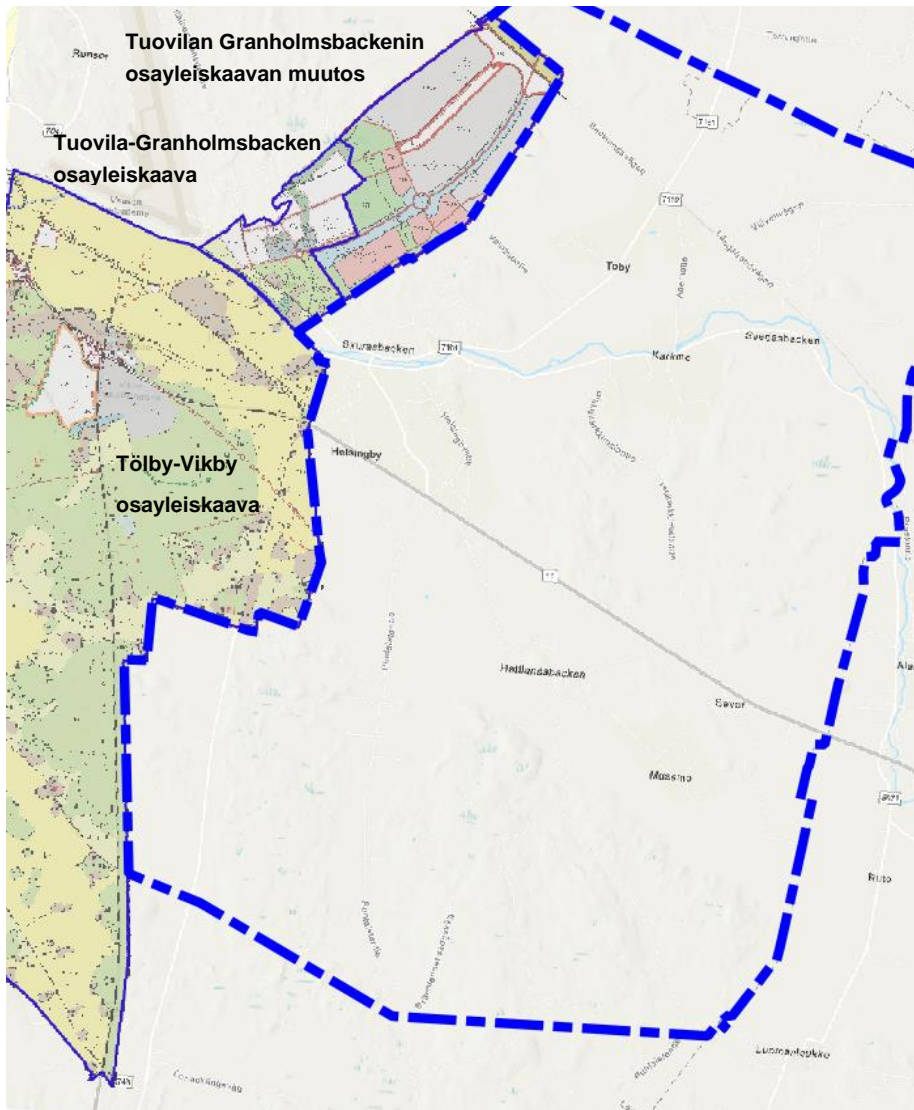
**Lentomelualue (me-aaltoviiva):** Alueelle ei saa sijoittaa uutta melulle herkkää maankäyttöä. Melulle herkän maankäytön vähäinen täydennys- ja korjausrakentaminen on sallittua. Rakennukset on äänieristettävä niin, että valtioneuvoston hyväksymät melutason ohjearvot (VNp 92/1993) eivät ylitä sisätiloissa.

### **Osayleiskaavat**

Suunnittelualueelle ei ole laadittu oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueen länsipuolelle ovat voimassa seuraavat osayleiskaavat (kuva 9):

- Tuovila-Granholmsbacken osayleiskaava (voimaan 2012)

- Tölby-Vikby osayleiskaava (voimaan 2017)
- Tuovilan Granholmsbackenin osayleiskaavan muutos (voimaan 2018)



Kuva 9. Suunnittelualueen lähialueen voimassa olevat osayleiskaavat.

### 1.3.3 Asemakaavoitus

Suunnittelualueen ympäristössä on voimassa useampi asemakaava (kuva 10):

- Tuovilan Granholmsbackenin II -asemakaavan muutos on hyväksytty 15.4.2021. Asemakaava mahdollistaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Alueelle on käynnissä Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan hanke, ns. GigaVaasa, jossa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueella litiumioniakkuja valmistava tehdaskokonaisuus. Hankkeen YVA-ohjelma on julkaistu vuonna 2018.
- Granholmsbacken I asemakaava on hyväksytty 19.3.2012. Kaavalla on osoitettu mm. tavaraliikenteen terminaali-alueita.
- Vikbyn yrityskeskuksen alueella on voimassa kolme asemakaavaa: asemakaavan muutos kortteilla 4, 7 ja 12 (27.9.2018), Vikby II asemakaava (15.6.2015) ja asemakaavan muutos ja laajennus Vikbyn teollisuusalueelle (27.9.2007). Kaavoissa alueelle osoitetaan mm.

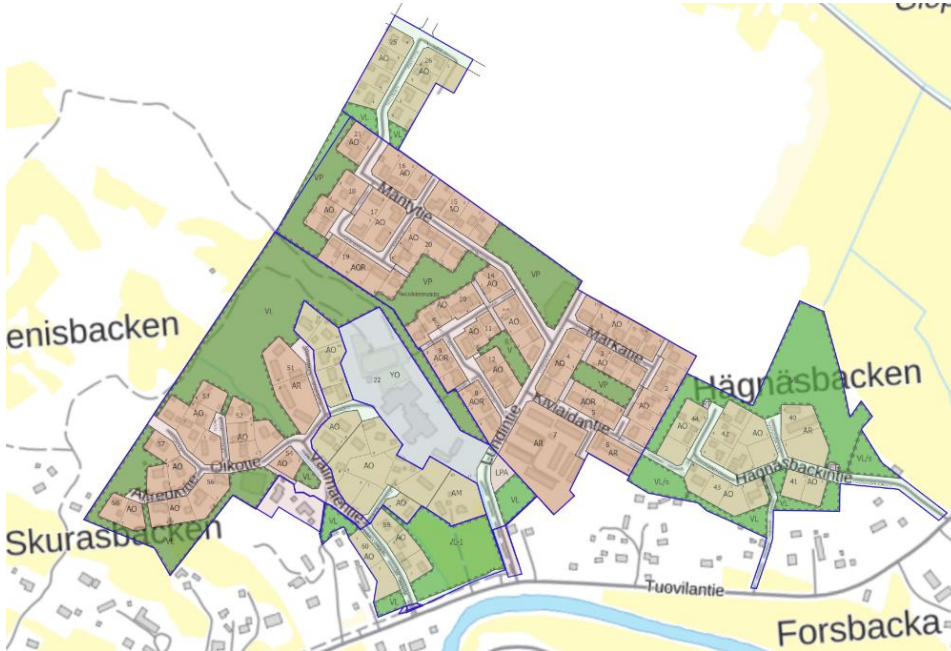
toimitilarakennusten, terminaali-, teollisuus- ja varastorakennusten, liikerakennusten/vähittäiskaupan sekä huoltoaseman rakentamista.

- Wahlrooskan hevosurheilualan asemakaava on hyväksytty 17.5.2018.



Kuva 10. Ote asemakaavayhdistelmästä: aluetta lähimmät voimassa olevat asemakaavat. Kaava-alue merkitty sinisellä katkoviivalla.

Osayleiskaavan suunnittelualueelle sijoittuu asemakaavoitettuja alueita Tuovilassa (kuva 11). Tuovilan asemakaavojen varaukset liittyvät asumiseen, virkistykseen sekä kouluun ja päiväotiin.



Kuva 11. Ote asemakaavayhdistelmästä Tuovilan alueella.

### Asemakaavan muutos, osa korttelia 22 sekä kortteliin liittyvää viheraluetta (VL)

Tuorein asemakaava on asemakaavamuutos osassa korttelia 22 Lundintien molemmin puolin. Kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 15.11.2018. Asemakaavalla mahdollistettiin päivähoiton uudisrakennuksen rakentaminen ja turvattiin alueen pysäköintitarpeet (kuva 12).



Kuva 12. Ote asemakaavan muutoksesta osassa korttelia 22 sekä kortteihin liittyvää viheraluetta (VL) vuodelta 2018.

### Asemakaava kortteleissa 40–44, kortteleihin kuuluvat tie- ja muut alueet

Asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 22.4.2013. Kaavassa osoitetaan korttelialueita omakoti- (AO) ja rivitalotonteille (AR) Hägnäsbackintien varrella (kuva 13).



Kuva 13. Ote asemakaavasta kortteleissa 40–44 vuodelta 2013.

### Asekamaavan muutos korttelissa 22 ja kortteliin kuuluvilla tiealueilla

Asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 4.3.2013 ja se on yhä voimassa AO-, AO-2-, ja AM-korttelialueiden sekä katualueiden osalta (kuva 14).



Kuva 14. Ote asemakaavan muutoksesta korttelissa 22 ja kortteliin kuuluvilla tialueilla vuodelta 2013.

### Asemakaavan laajennus ja muutos kortteleissa 59–60

Kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 26.4.2007. Asemakaavassa osoitetaan omakotitalojen rakennuspaikat (AO) sekä lähivirkistysalue (VL) (kuva 15).

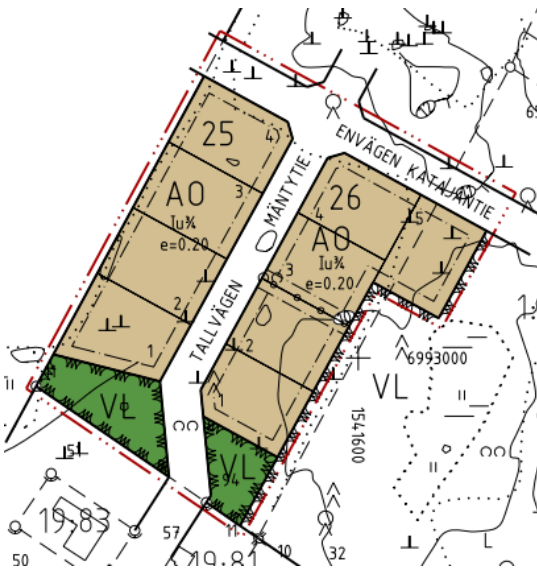




Kuva 15. Ote asemakaavan laajennuksesta ja muutoksesta kortteleissa 59–60 vuodelta 2007.

### Asemakaavan laajennus Tuovilassa, Mäntytie

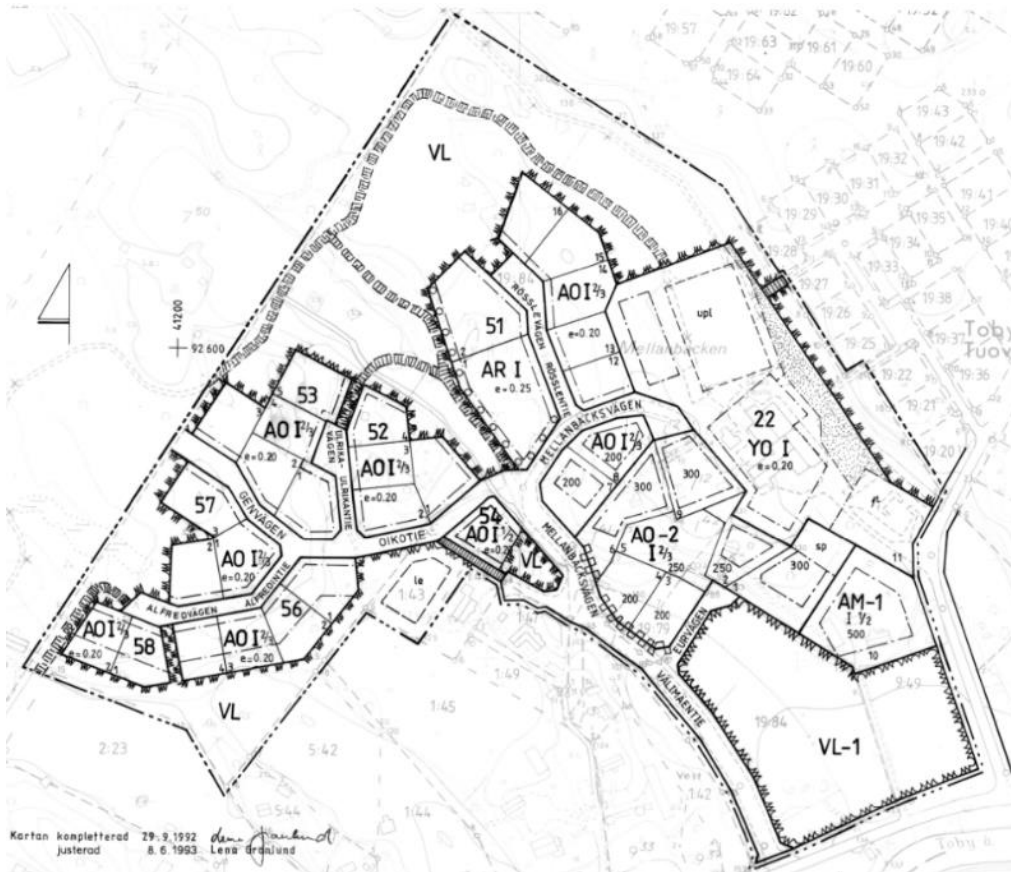
Asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 9.11.2006. Kaavalla osoitettiin uudet erillispientalojen korttelialueet (AO) (kuva 16).



Kuva 16. Ote asemakaavan laajennuksesta Tuovilassa, Mäntytie, vuodelta 2006.

### Tuovila, Välimäki

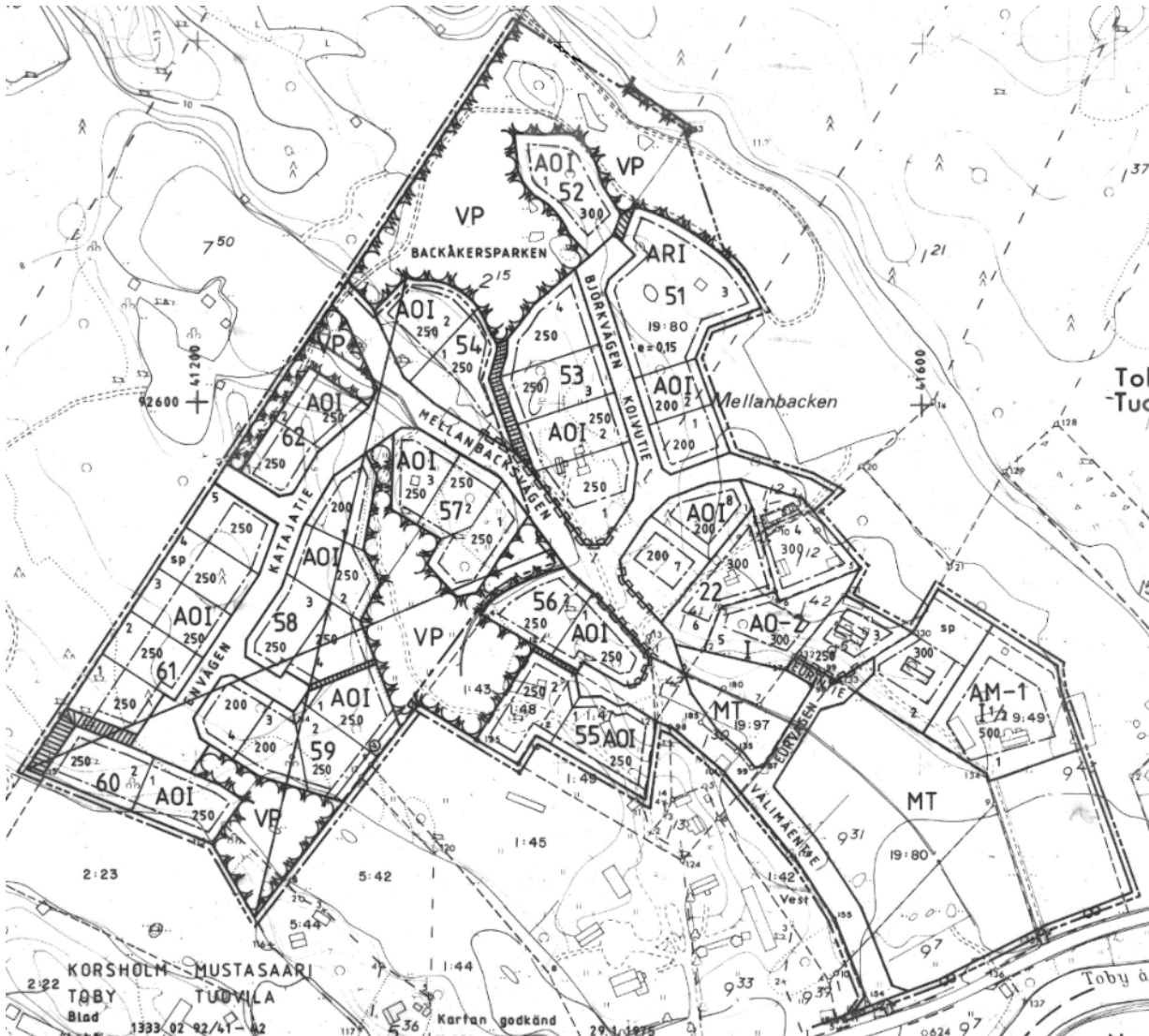
Rakennuskaava koskee kortteleita 22 ja 51–57 sekä tie- ja puistoaluetta. Kaava on vahvistettu Lääninhallituksen päätöksellä 9.9.1993. Kaavalla on laajennettu olemassa ollut asuinalue uudella rivi- ja pientaloasutuksella sekä osoitettu alueelle viheralueverkosto (kuva 17). Kaava on tällä hetkellä voimassa Välimäentien länsipuolella sekä pohjoisen VL-alueen osalta.



Kuva 17. Ote Tuovilan Väälimäen rakennuskaavasta vuodelta 1993.

## Tuovila II rakennuskaava

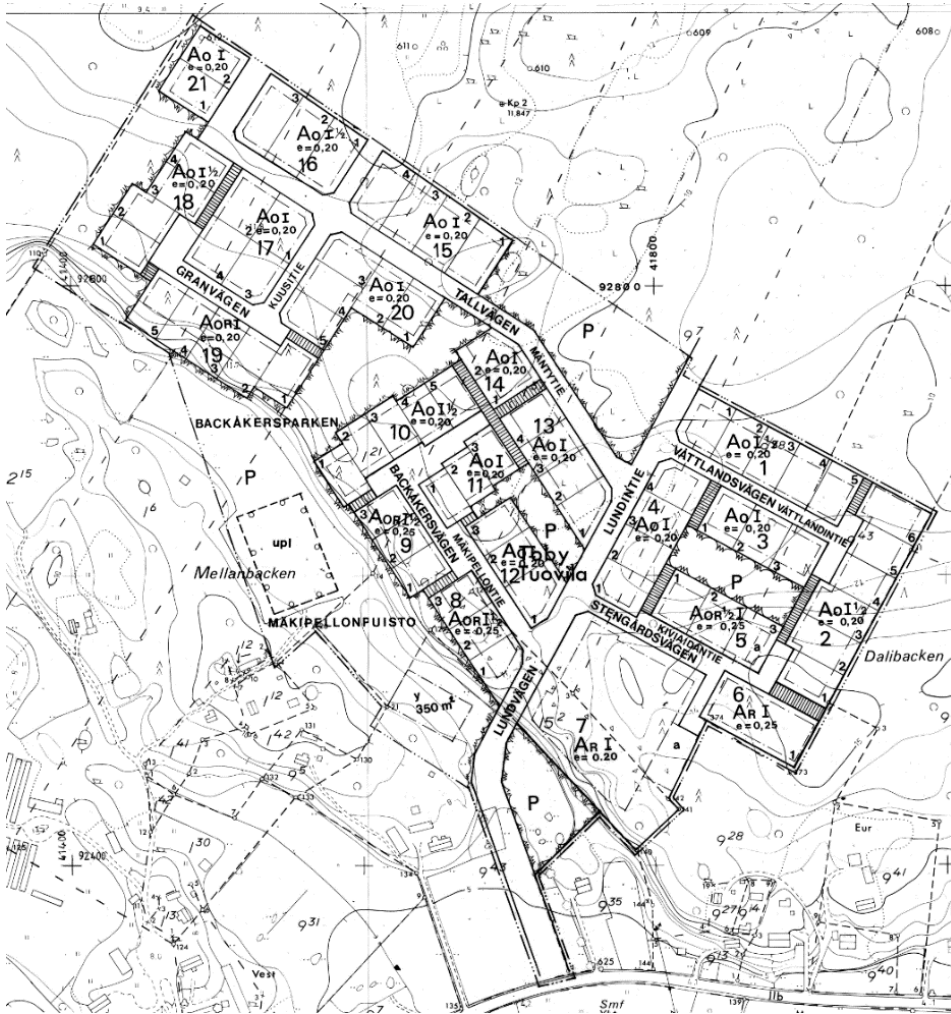
Korttelit 51–62, muutos korttelissa 22. Kaava on vahvistettu Lääninhallituksen päätöksellä 17.6.1986. Kaava on edelleen voimassa korttelin 55 osalta (kuva 18).



Kuva 18. Ote Tuovila II rakennuskaavasta vuodelta 1986.

### Tuovila rakennuskaava, korttelit no. 1–21

Kaava on vahvistettu 11.6.1981. Kaava on yhä voimassa lukuun ottamatta Mäkipellonpuiston alueen puistoaluetta (P) sekä osaa Lundintien katualueesta (kuva 19).



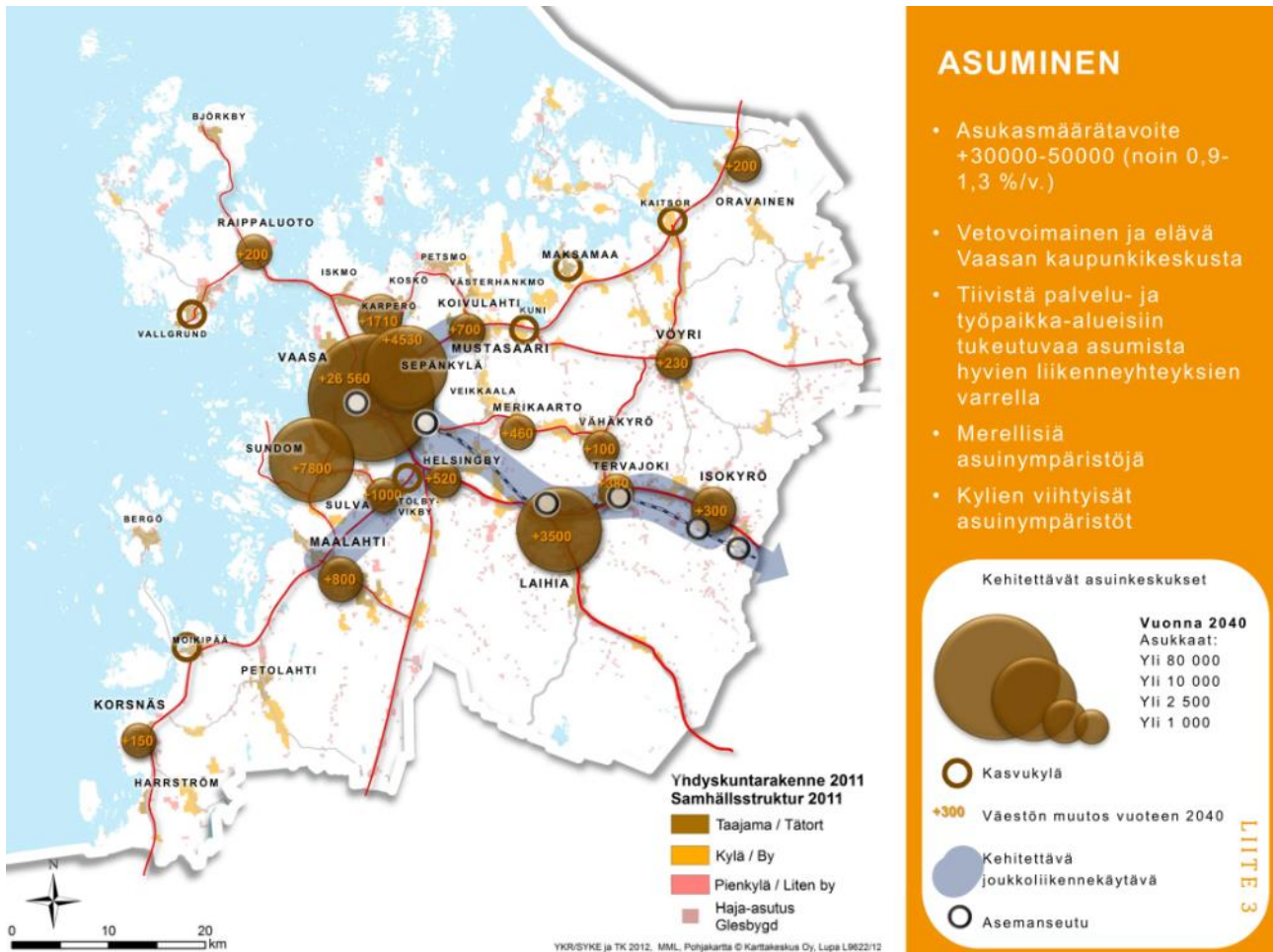
Kuva 19. Ote Tuovila rakennuskaavasta kortteleissa 1–21 vuodelta 1981.

### 1.3.4 Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040

Vaasan kaupunkiseudulle (Isokyrö, Korsnäs, Laihia, Mustasaari, Vaasa ja Vöyri) on vuonna 2014 laadittu pitkän tähtäimen maankäytön suunnitelma, Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040. Rakennemallityön tarkoituksena oli yhteisen näkemyksen löytäminen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen päälinjoista. Seudun tulevaisuuden maankäytön rakennemalli luotiin vaihtoehtoisten rakennemallien ja niihin liittyvien vaikutustarkastelujen kautta. Prosessin tuloksena muodostettiin ”Aurinkomalli 2040”, jossa painottuu Vaasan seudun johtava asema Suomen kansainvälisenä energiaosaamisen alueena. Vaasan seutu profiloituu merellisenä kaupunkiseutuna, jossa panostetaan virkistykseen, laadukkaaseen asumiseen ja matkailun kehittämiseen. ”Aurinkomalli 2040” on kuvattu neljän teeman kautta: asuminen; elinkeinot, logistiikka ja liikenne; palvelut ja alueidentiteetti; vetovoimaisuus.

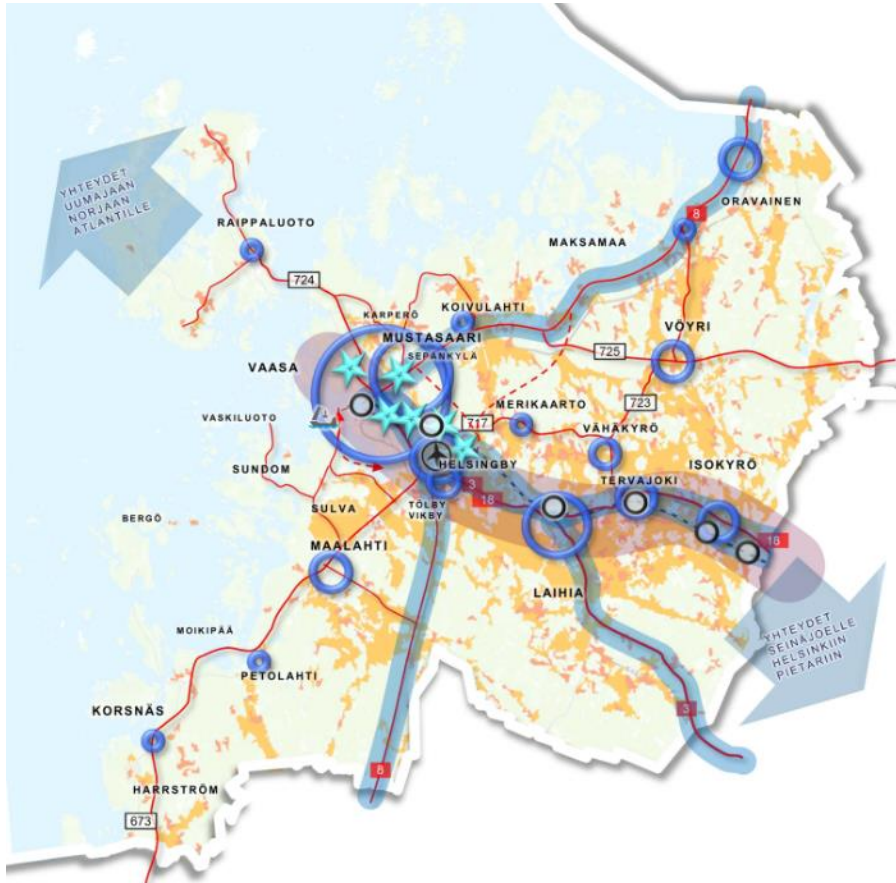
Helsingby-Tuovilan alueesta on näiden teemojen mukaisesti esitetty seuraavaa:

**Asuminen:** Valtaosa väestönkasvusta keskittyy seudun suurimpiin asuinkeksuksiin, kuten Mustasaareen. Pienten taajamien ja kylien palvelujen säilymistä tuetaan ohjaamalla uusi rakentaminen taajamien ja kylien keskustoihin ja niiden läheisyyteen. Helsingbyn-Tuovilan alueelle on osoitettu 520 uuden asukkaan tavoite vuoteen 2040 mennessä. Alueen pohjoispuolelle on osoitettu kehitettävä joukkoliikennekäytävä. (Kuva 20).



Kuva 20. Ote Aurinkomallin asumista esittävästä kuvasta.

**Elinkeinot, logistiikka ja liikenne:** Logistiikan kannalta tärkeiden valtateiden, niiden liittymäalueiden sekä mm. lentokentän merkitys korostuu. Kehittämisen painopisteenä ovat logistiikkakäytävät valtatie 3 + raideyhteys sekä valtatie 8 ja 18. Helsingby-Tuovilan lähellä sijaitsee Vikbyn yritysalue sekä lentokentän alueen Airport Park ja Vaasan seudun logistiikkakeskus. Vaasan ulkopuolella sijaitsevilla, potentiaalisesti kehitettävissä työpaikkakeskityksissä on vähintään 150 työpaikkaa, joista merkittävä osa on teollisuutta, elinkeinoelämän palveluja tai kaupallisia toimintoja. Keskitymät perustuvat nykyisiin työpaikka-alueisiin ja yrittäjien kehittämistarpeisiin. (Kuva 21.)



### ELINKEINOT, LOGISTIIKKA JA LIIKENNE

- + 15 000-25 000 työpaikkaa
- Elinkeinoelämää palvelevat logistiset yhteydet
- Elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke Isostakyröstä Raippaluotoon
- Työpaikkakeskittymät kehittämisvyöhykkeellä ja väylien varsilla
- Elinkeinojen kehittämisen kärkikohteet

**Elinkeinojen kehittämisen kasvukäytävä**

**Logistiikkaväylät**

- Vt 3
- Vt 8
- Vt 18

**Logistiikkasolmut**

- Asemanseutu
- Lentokenttä
- Satama

**Uudet tieyhteystarpeet**

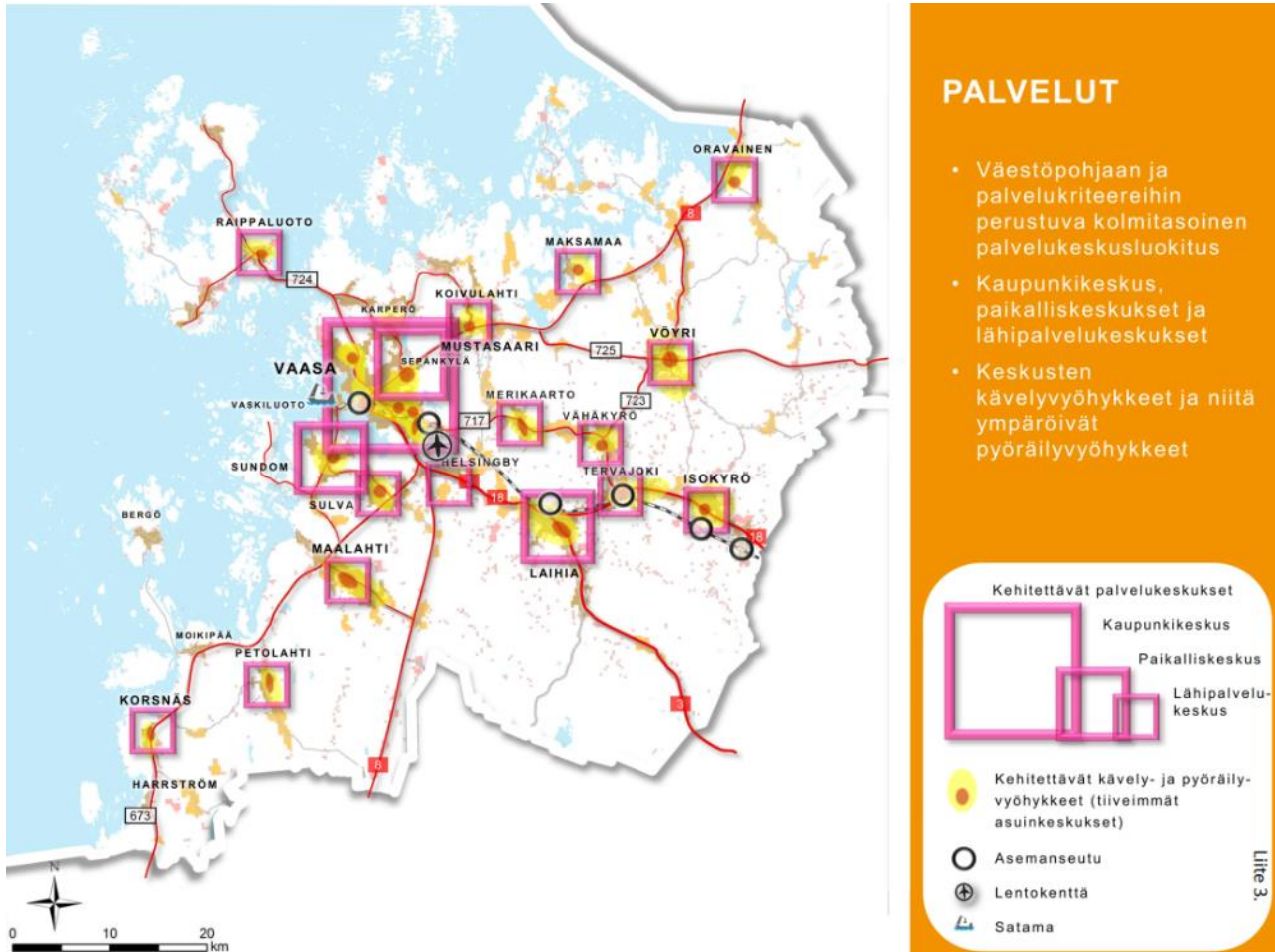
- Kehitettävät nykyiset työpaikkakeskukset sekä
- Kehitettävät nykyiset työpaikkakeskukset Vaasan ulkopuolella

**Tärkeimmät elinkeinotoiminnan alueet (Vaasan seudun logistiikkakeskus, Airport Park, Vaasan keskusta, Strömberg Park, Palosaaren Science Park, Sepänkylä/Lintuvuori) Peltoalueet**

Liite 3.

Kuva 21. Ote Aurinkomallin elinkeinoja, logistiikkaa ja liikennettä esittävästä kuvasta.

**Palvelut:** Helsingby-Tuovila on esitetty Aurinkomallissa lähipalvelukeskuksena, jossa väestöpohja on yli 1 500 asukasta ja jossa on vähintään kolme julkista palvelua (kuva 22).



Kuva 22. Ote Aurinkomallin palvelut-kuvasta.

### 1.3.5 Liikennettä koskevat suunnitelmat

#### Valtatien 3 parantaminen välillä Helsingby-Laihia

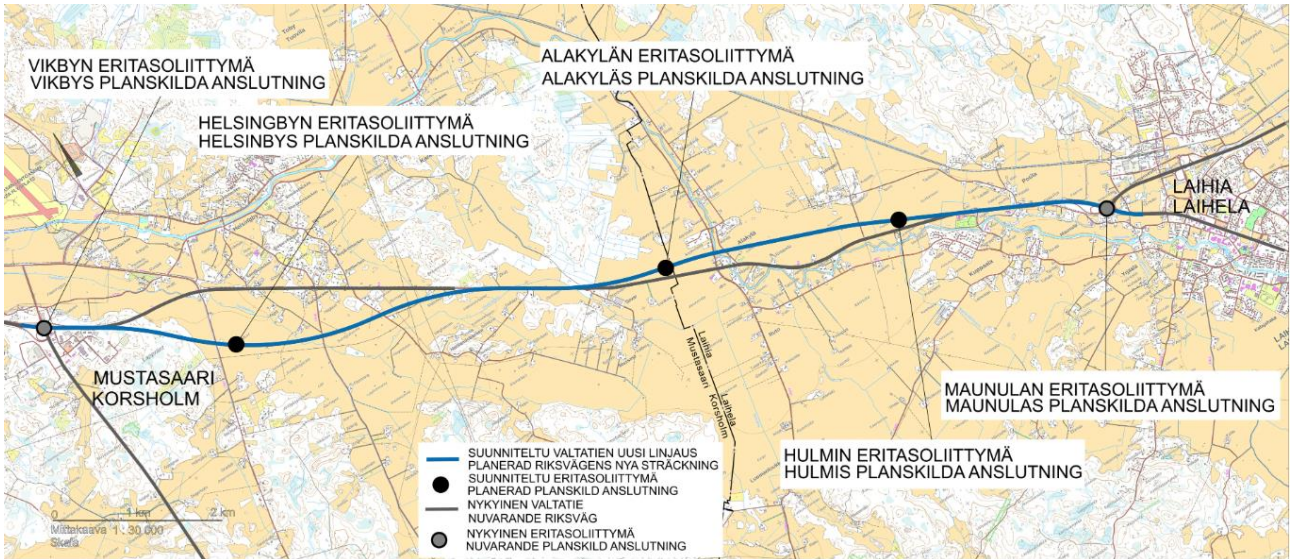
Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus suunnittelee valtatie 3 parantamista Helsingbyn ja Laihian välillä. Parannettava tiejakso on pituudeltaan noin 14 kilometriä ja sijoittuu Mustasaaren Vikbyssä valtatie 8 eritasoliittymän ja Laihialla Maunulan eritasoliittymän väliselle osuudelle (Kuva 23). Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on tehnyt päätöksen yleissuunnitteluun valittavasta vaihtoehdosta, josta laaditaan yleissuunnitelma vuoden 2024 alkupuolella.

Valtatien korkeat liikennemäärät aiheuttavat ongelmia liikenneturvallisuudelle sekä liikenteen sujavuudelle. Tasoliittymistä puuttuvat kanavoinnit aiheuttavat jatkuvia vaaratilanteita kääntyvien ja suoraan ajavien kesken. Tieliikenne aiheuttaa myös meluhaittaa lähialueen asukkaille.

Valtatietä 3 koskeva yleissuunnitelmaluonnoksesta (3.10.2023) on järjestetty yleisötilaisuudet lokakuussa 2023. Yleissuunnitelman on tarkoitus valmistua vuoden 2024 alkupuolella.

Valtatien 8 osalta tiesuunnitelman laadinta on alkanut vuonna 2022. Tiesuunnitelman luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2023, mutta tiesuunnitelmaehdotus ei ole ollut vielä nähtävillä. Hankkeen toteuttamisesta ei ole tällä hetkellä päätöstä.

Molempien uusien tiesuunnitelmien toteuttaminen vaatii hankkeiden saamista pitemmän tähtäimen investointiohjelmiin ja valtion budjettiin, joten niiden käytännön toteutumisen ajoituksesta ei ole vielä tarkempaa tietoa.



Kuva 23. Yleiskartta yleissuunnitelman mukaisesta tielinjauksesta. (Väylä/Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus)

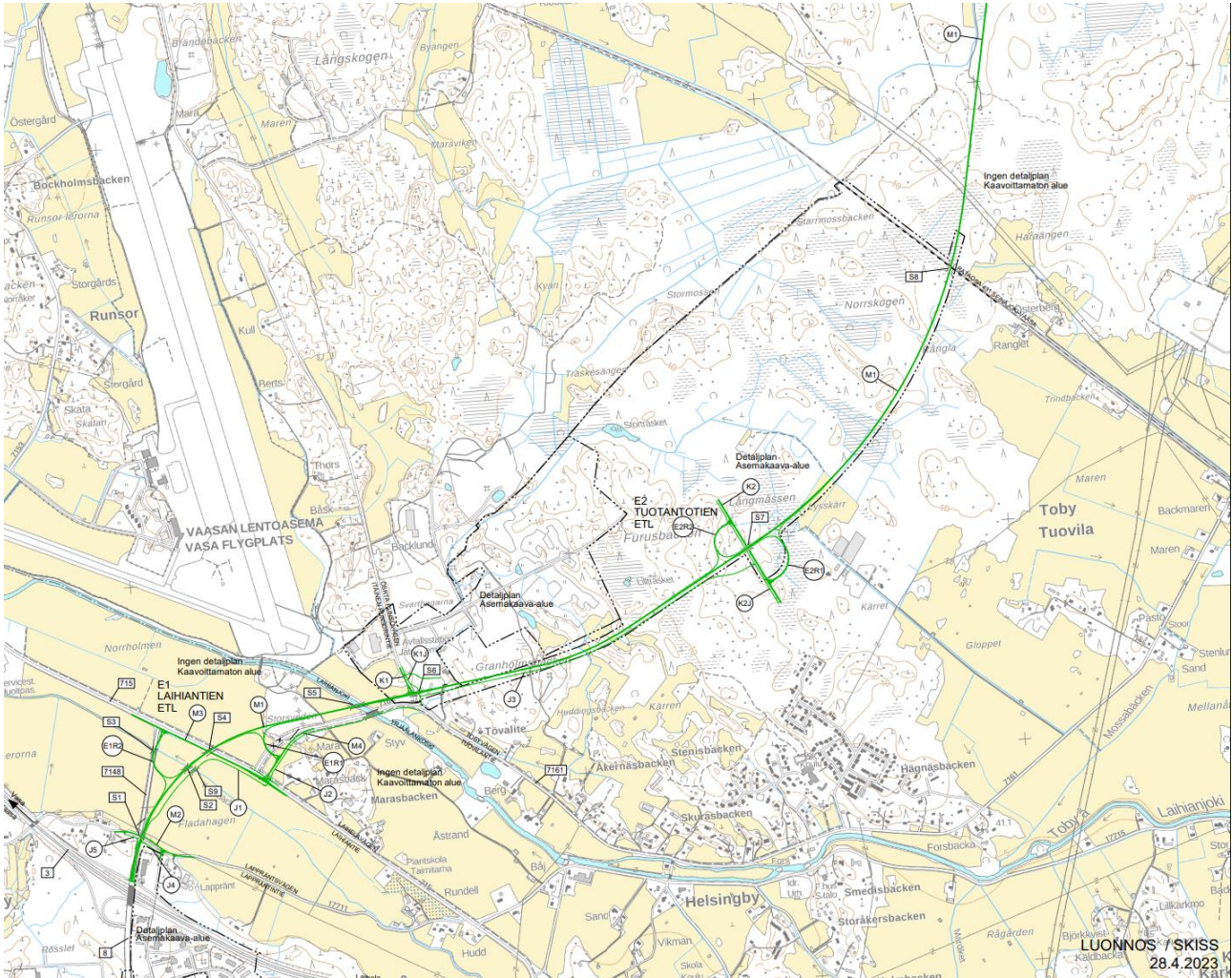
### Maantielinjaus välillä Vikby-Martoinen

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus laatii tiesuunnitelmaa Vikby-Martoinen välille. Tiesuunnitteluosuuden pituus on kokonaisuudessaan noin seitsemän kilometriä, mistä noin puoli kilometriä sijoittuu osayleiskaavan luoteisosaan.

Uusi maantieyhteys sijoittuu Vaasan lentokentän viereen tulevan GigaVaasa suurteollisuusalueen eteläpuolelle valtateiden 8 ja 3 eritasoliittymän (Vikbyn eritasoliittymä) ja Vähäkyröntien välille. Uusi maantie liittyy GigaVaasa suurteollisuusalueen valtatieverkkoon ja siitä tulee tärkein yhteys alueelle. Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan rajalle sijoittuva GigaVaasan suurteollisuusalue tulee lisäämään alueen liikennettä merkittävästi.

Tiesuunnitelmassa varaudutaan siihen, että tavoitetilanteessa rakennettava tieyhteys toimii osana valtatie 8 uutta linjausta Vikbystä pohjoiseen. Uusi linjaus tulisi liittyä nykyisen valtatie 8 linjaukseen viimeistään Kunin kylän kohdalla. Tieyhteyden nopeusrajoitus on pääsääntöisesti 80–100 km/h.





Kuva 24 Yleiskartta tiesuunnitelmaluonnoksesta välillä Vikby-Martoinen, 28.4.2023. © Ramboll/ELY-keskus.

## 1.4 Mustasaaren kunnan ilmasto- ja energiastrategia 2021–2030

Mustasaaren kunnan ensimmäinen ilmasto- ja energiastrategia on laadittu vuonna 2011. Strategiassa esitettiin mm. seuraavia tavoitteita:

- Energiankäyttöä tehostetaan 20 % vuoteen 2020 mennessä
- Kiinteistönomistajia rohkaistaan siirtymään uusiutuvan energian käyttöön.
- Ilmasto- ja energiakysymykset huomioidaan aina maankäytön suunnittelussa.
- Kun suunnitellaan uusia asunto- tai yritysalueita, selvitetään aina yhteislämmityksen mahdollisuus osoittamalla maata aluekohtaisille lämpölaitoksille.
- Haja-asutusalueilla rohkaistaan kiinteistökohtaisiin energiaomavaraisiin ratkaisuihin.

Kunta päivitti ilmasto- ja energiastrategiaansa vuonna 2021. Uusi strategia on voimassa 2021–2030, ja siinä esitetään mm. seuraavia tavoitteita:

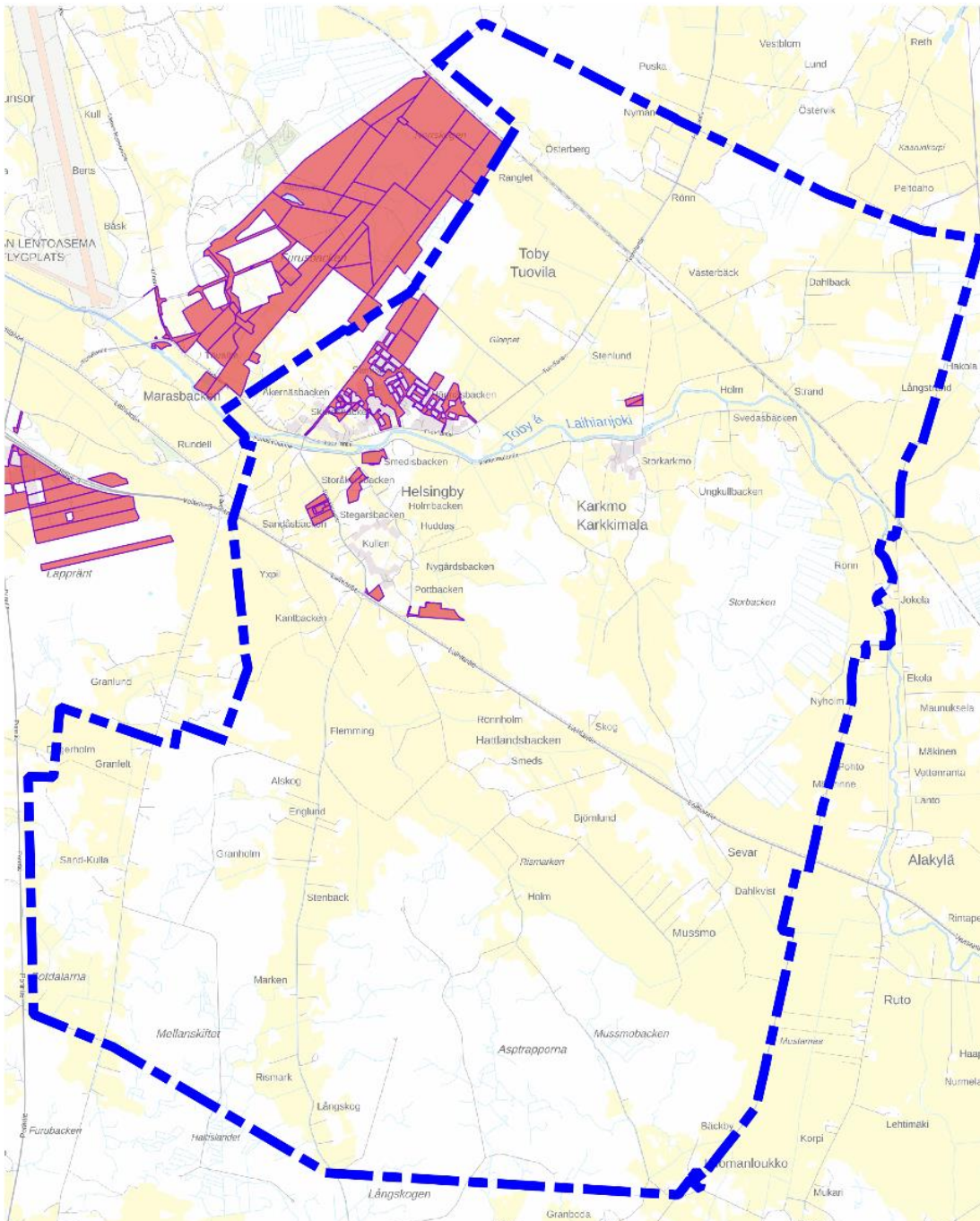
- Sopivien maiden metsittäminen ohjelmakauden aikana.
- Yhdyskunnan ilmastovaikutuksen ohjaus- ja seurantajärjestelmän vahvistaminen.
- Joukkoliikenteen käyttöasteen kasvattaminen.
- Hiilidioksidipäästöjen pienentäminen keskeisillä alueilla kunnassa.
- Kevyen liikenteen väylien rakentaminen ohjelmakaudella.

- Aurinkokennojen käyttöönotto uudisrakentamisessa ja kunnostetuissa kiinteistöissä ohjelmakaudella. Rakennusvalvonta selkiyttää aurinkopaneelien asentamisen sääntöjä. Kunta edistää älykkäiden sähköverkkojen kehittämistä.

Asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi strategiassa on lisäksi asetettu tavoitekohtaisia toimenpiteitä ja vastuuyksiköitä.

## 1.5 Maanomistus ja kiinteistöjako

Alueella on pääosin yksityistä maanomistusta. Kunnan omistamat maa-alueet sijoittuvat pääasiassa Tuovilan asemakaavoitetulle alueelle ja sen lähiympäristöön (kuva 23).



Kuva 25. Kunnan maanomistus on osoitettu vaaleanpunaisella täyttövärillä (taustakartta © Maanmittauslaitos 2023).

## 1.6 Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty Mustasaaren kunnanvaltuustossa 10.6.2013 ja se on tullut voimaan 1.8.2013. Rakennuslautakunta päätti 14.10.2020 § 162 aloittaa työn rakennusjärjestyksen päivittämiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.4.–17.5.2021 Mustasaaren virastotalossa (MRL 63 §). Vuoden 2021 jälkeen rakennusjärjestyksen uudistaminen jäi kuitenkin odottamaan vireillä olleiden lainsäädännön muutosten etenemistä.

Uusi rakentamislaki on sittemmin hyväksytty (751/2023) ja se on tulossa voimaan 1.1.2025. Vireillä on vielä rakentamislain korjaussarjaksi kutsuttu uuden lain tarkistus, josta ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoja 5.3.2024 mennessä. Mustasaaren kunnassa on käynnistynyt rakennusjärjestyksen uudistaminen uuden rakentamislain ja siihen valmisteilla olevien muutosten pohjalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tulossa nähtäville keväällä 2024 ja tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys voitaisiin kunnassa hyväksyä syksyllä 2025.

## 1.7 Taustakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja aineistoa täydennetään numeerisella kiinteistörajakartalla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset.

## 1.8 Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja maisema

### 1.8.1 Osayleiskaavan rakennuskanta ja rakennetun ympäristön kehittyminen

Osayleiskaava-alueen asutuksen ja kylien syntymiseen ja sijoittumiseen on vaikuttanut voimakkaasti maankohoaminen, kun merestä kohonnutta maata on otettu käyttöön. Maaston korkeimmista kohdista, jotka ensimmäisinä nousivat merestä saarina, on löydetty merkkejä metsästäjien ja kalastajien tilapäisistä asumuksista. Pysyvää asumista on ollut alueen kylissä arviolta 1300–1400-luvulta lähtien, kun saaret ovat kasvaneet kiinni mantereeseen. Asutus on sijoittunut metsää kasvavien korkeimpien kohtien ja matalien rantaniittyjen välisille rinteille.

1700-luvulla laaditun isojaon kartat esittävät silloisen kylärakenteen ja talojen sijainnin. Helsingbyn kylässä talot ovat olleet melko hajallaan pienten mäkien rinteillä, ja niitä ovat yhdistäneet peltojen ja laidunmaiden yli kulkevat polkumaiset tiet. Tuovilan kylän talot ovat sijainneet joen vartta seuranneen kylätien varrella. Karkkimalassa puolestaan asutus keskittyi 1700-luvun isojakokarttojen mukaan kahdelle alueelle, jotka ovat nousseet merestä peräkkäin.

Isojaon täydennys/uusjako muutti kylärakennetta, kun osa talonpojista muutti kyläkeskuksien ulkopuolelle. Näin muodostui uusia kyläalueita ja asutus levisi kauemmas. Pääsääntöisesti asutus kuitenkin edelleenkin noudattaa maisemarakennetta sijaiten joen varressa ja jokimaiseman korkeimmissa kohdissa.

### 1.8.2 Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

Tuovilan kivisilta kuuluu Museoviraston rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY) ja se on nimetty Museosillaksi. Se on Suomen toiseksi vanhin kivisilta ja vanhin yhä käytössä oleva. Silta on rakennettu vuonna 1781. Silta on kuivamuurattua graniittia ja se koostuu pohjoisessa yhdestä holvatusta silta-aukosta ja etelässä kahdesta. Silta on 85 metriä pitkä ja 5,5 metriä leveä.

### 1.8.3 Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 on laaja maisema-alue merkitty ominaisuusmerkinnällä, joka osoittaa maakuntatasolla arvokkaat kulttuurimaisemat ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Maisemaa hallitsee Laihian ja Tuovilan jokilaaksojen laajat viljelyssä olevat peltoaukeat. RKY 2009 kuuluva Tuovilan kivisilta on osa tätä maisemaa.

### 1.8.4 Paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja kohteet

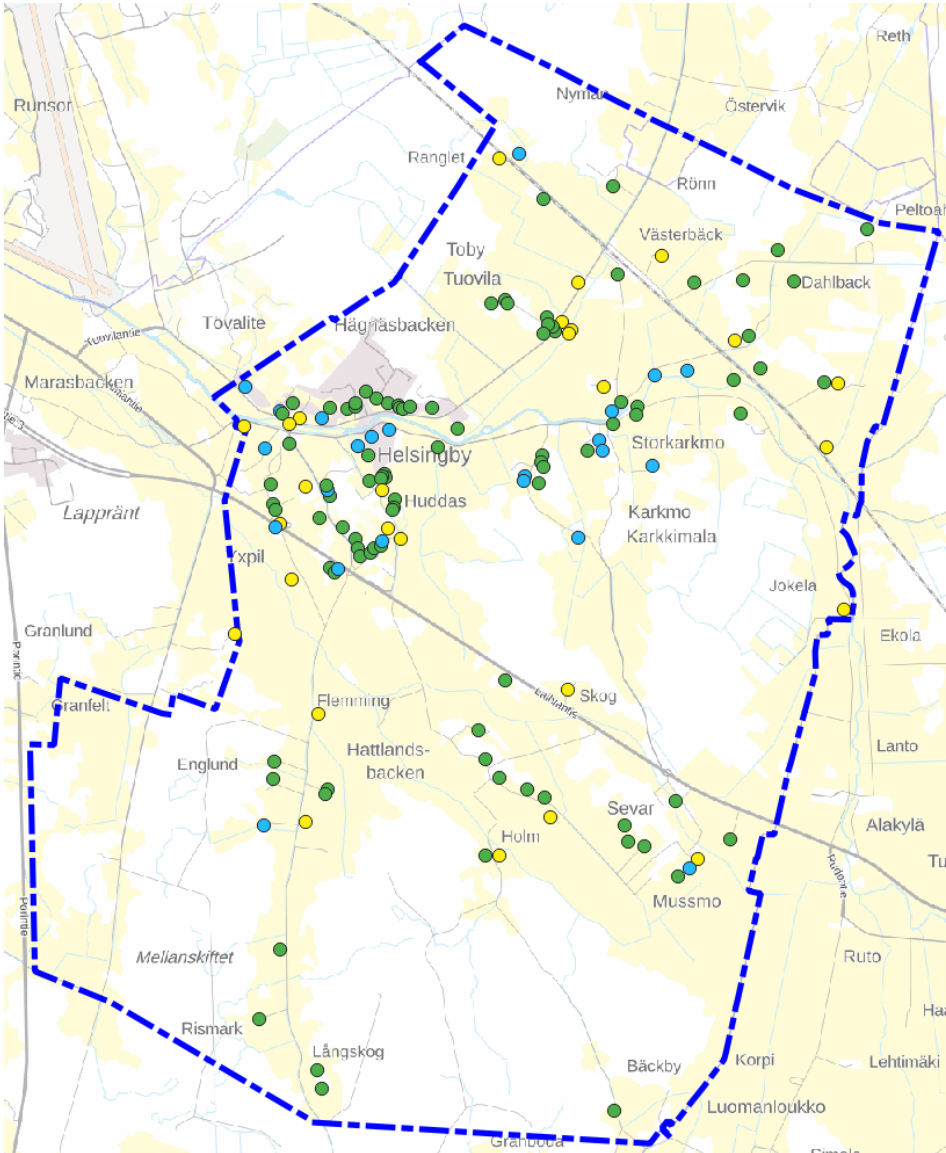
Alueella ei ole asemakaavalla suojeltuja kohteita.

Vuonna 2021 laaditussa Helsingbyn-Tuovilan-Karkkimalan kulttuuriympäristöselvityksessä tarkistettiin vuonna 1997 tehty rakennusinventointi sitä täydentäen. Selvityksessä inventoitiin Helsingbyssä 61, Tuovilassa 37 ja Karkkimalassa 39 kohdetta. Inventointikohteet dokumentoitiin yleispiirteisesti ja ainoastaan ulkoisesti. Kenttä- ja arkistotyön kautta kerätyn tiedon pohjalta luotiin kuva alueen historiallisesta luonteesta ja ominaispiirteistä ja laadittiin kulttuurihistoriallinen arvottaminen, joka toimii tietopohjana kehityspäätöksille. Kulttuurihistoriallinen arvottaminen pohjautuu tietoon kohteiden syntyhistoriasta, kehityksestä, nykytilanteesta ja säilyneisyydestä paikallistasolla, mutta myös maakunnallinen ja kansallinen taso huomioitiin, varsinkin koskien maakuntakaavassa osoitettua maisema-aluetta.

Inventoidut kohteet ovat pääasiassa talonpoikaisrakennuksia, jotka edustavat pohjalaista rakennusperinnettä. Pohjalaisella rakennusperinnöllä on huomattava rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo, joka kertoo alueellisen talonpoikaisyhteiskunnan elintavoista ja -ehdoista, järjestyksestä ja rakennustavasta 1700–1900-luvulla. Alueellisella rakennusperinnöllä on merkittävä maisemallinen ja identiteetti-arvo. Rakennuskanta on maakunnalle tyypillinen ja kansallisella tasolla uniikki.

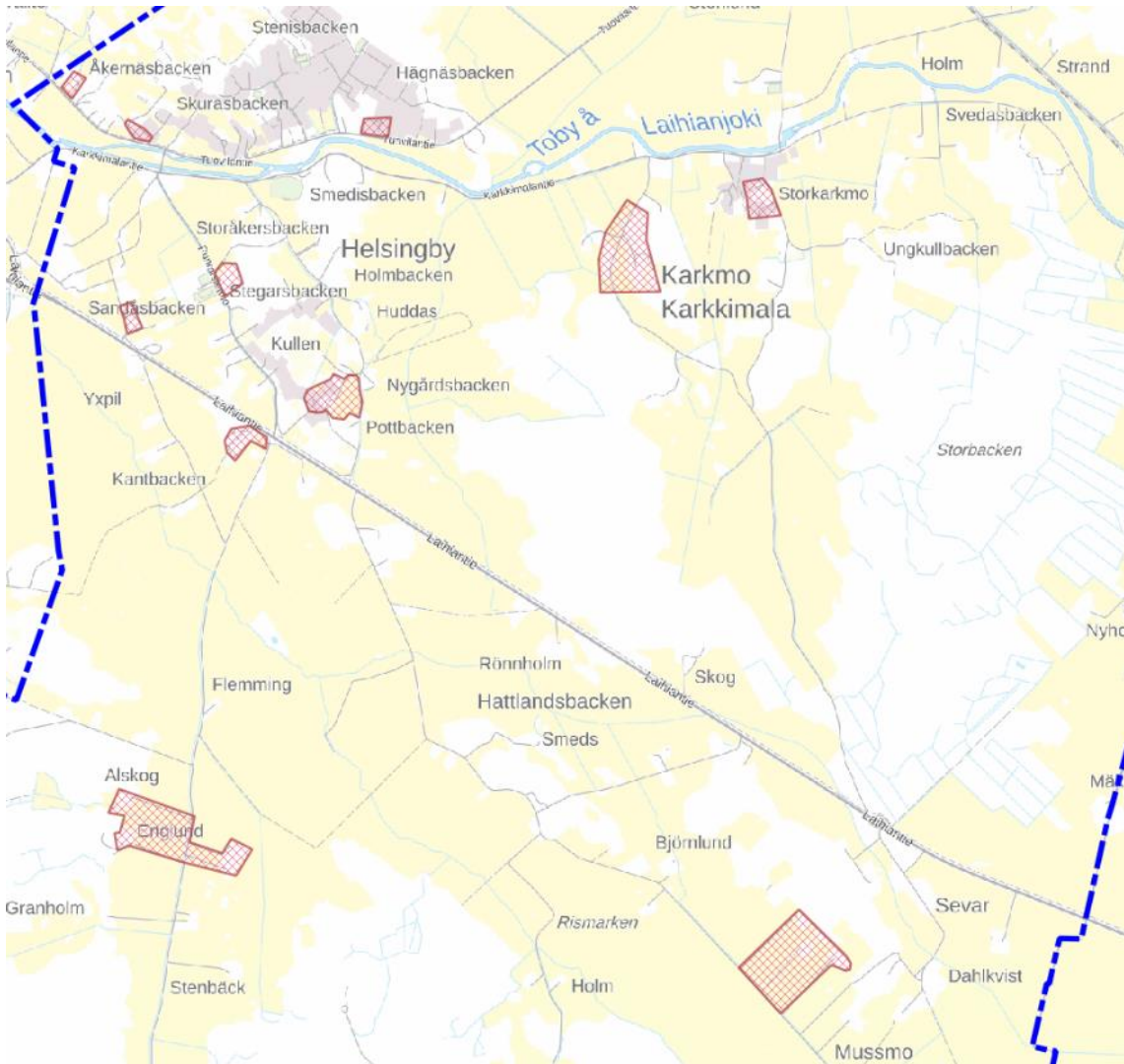
Alueella sijaitsee talonpoikaisrakennusten lisäksi muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia: Valtion Rautatien entinen pumppaamo Karkkimalassa, nuorisojärjestö Hoppetin seuratalo Helsingbyssä, entinen rukoushuone Tuovilassa, sahapäällikön asuinrakennus Karkkimalassa sekä muutamia kaupparakennuksia.

Kuvassa 24 on esitetty alueen arvokkaiden rakennusten sijoittuminen kartalle. Kulttuurihistoriallinen luokitus on esitetty värikoodilla: sininen (1): erityisen korkea kulttuurihistoriallinen arvo; vihreä (2): korkea kulttuurihistoriallinen arvo; keltainen (3): tietty kulttuurihistoriallinen arvo.



Kuva 26. Inventoidut rakennukset. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2023.)

Kulttuuriympäristöselvityksessä esitetään suojeltavaksi myös kulttuurihistoriallisesti merkittäviä yhtenäisiä alueita. Nämä on esitetty kuvassa 25.



Kuva 27. Arvokkaat alueet. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2023.)

Liiteaineisto: Helsingby-Tuovila-Karkkimala kulttuuriympäristöselvitys

### 1.8.5 Maisema

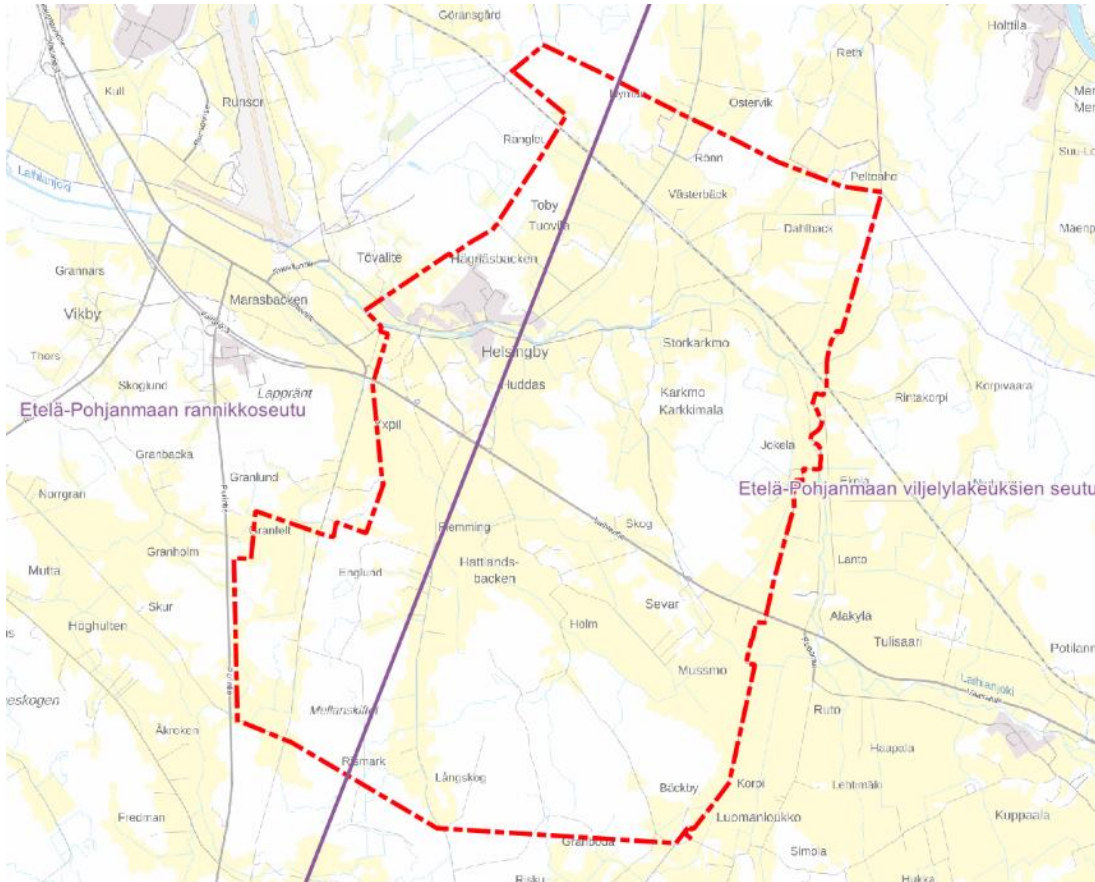
Helsingbyn-Tuovilan osayleiskaavassa on tarkasteltu sekä luonnonmaisemalle että kulttuurimaisemalle tyypillisiä piirteitä sekä huomioitu alueella sijaitsevat valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat maisema-alueet.

#### Maisemamaakunta

Suomi on jaettu kymmeneen maisemamaakuntaan, joista osa jakautuu edelleen maisemaseutuihin. Jako ilmentää kulttuurimaisemille ominaisia alueellisia piirteitä ja maisemien vaihtelevuutta. (Ymparisto.fi.) Suunnittelualue sijaitsee Pohjanmaan maisemamaakunnassa. Pohjanmaan maisemarakenteeseen vaikuttaa voimakkaasti maankohoaminen, jonka nopeus on 5–8 mm vuodessa paikasta riippuen. Alue on aikaisemmin ollut Itämeren merenpohjaa. Pohjanmaan maisema on laakea ja laaja muodostuen jokimaisemista, jotka rajautuvat vedenjakajaselänteisiin, sekä saaristosta lukuisine saarineen, luotoineen ja kareineen. (Pohjanmaan liitto.)

Suunnittelualue sijoittuu maisemaseuduista länsiosaltaan Etelä-Pohjanmaan rannikoseutuun ja itäosalta Etelä-Pohjanmaan viljelylakeuksien seutuun (Kuva 28). Maisemaseutujen rajat eivät kuitenkaan ole jyrkkiä, sillä maisemien piirteet vaihettuvat yleensä pikkuhiljaa. Rannikoseutuun kuuluvat viimeksi veden alta noussut maa ja saaristo, ja maisema muuttuu edelleen jatkuvasti maankohoamisen seurauksena.

Lakeusseutu puolestaan on paljastunut veden alta noin 7 000–3 000 vuotta sitten ja sijaitsee 20–90 metriä merenpinnan yläpuolella. Viljelylakeuksien seudun harjuselänteet ovat huuhtoutuneet vähäravinteiseksi, ja laaksopainanteet ovat täyttyneet hienorakeisesta aineksesta. (Pohjanmaan liitto.)



Kuva 28. Suunnittelualue sijoittuu sekä Etelä-Pohjanmaan rannikkoseudun että viljelylakeuksien seudun alueelle. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2023.)

## Asutus

Osayleiskaava-alueen asutuksen ja kylien syntymiseen ja sijoittumiseen on vaikuttanut voimakkaasti maankohoaminen. Selvitysalueen kylät ovat nousseet merestä pieninä saarina arviolta noin vuoden 800 j.Kr. tienoilla. Alueella on ollut pysyvää asutusta noin 1300–1400-luvulta saakka. Ensimmäiset tiedot asukkaista kylissä juontuvat vuodelta 1413, jolloin tiloja alettiin verottamaan.

Asutus sijaitsee edelleen pääsääntöisesti jokimaiseman korkeimmissa kohdissa tai korkeimpien kohtien ja peltojen välisillä rinteillä sekä joen varressa. 1700-luvun jälkeen asutus on levittäytynyt myös kyläkeskuksien ulkopuolelle.

## Ilmasto

Mustasaari kuuluu eteläboreaaliseen ilmasto- eli luonnonvyöhykkeeseen. Alueelle on tyypillistä verrattain suotuisa kesä. Lisäksi vesistöillä ja puustolla on merkityksensä ilmastoon. Meren läheisyys viilentää kevättä ja alkukesää, syksyisin ja talvisin meri puolestaan lauhduttaa. Mustasaari sijaitsee kasvien menestymisvyöhykkeellä III.

## Maisemarakenne

Suunnittelualue on alavaa viljelysmaata, jota täplittävät metsät ja jota halkoo Tuovilanjoki/Laihianjoki. Korkeuserot ovat 10–20 metrin luokkaa: pellot sijaitsevat alavilla alueilla ja metsät kasvavat kukkuloilla ja rinteillä, minne myös asutus on keskittynyt.

## Maisemakuva

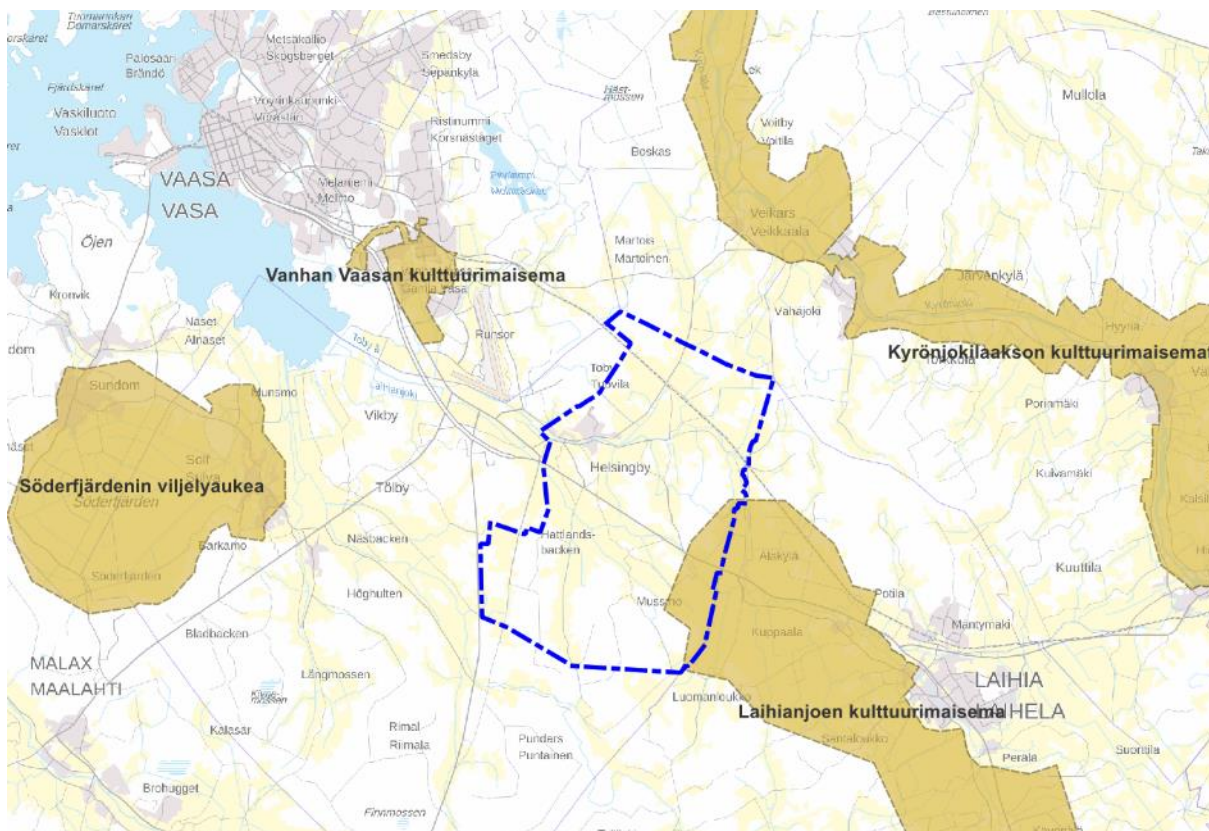
Alue on isolta osin alavaa viljelysmaata. Alueella on paikallisesti arvokas yhtenäinen peltomaisema Karkkimalan Kålasorissa ja kylärakenteelle merkityksellisiä pienempiä peltoalueita Helsingbyssä. Mäet ja harjut kasvavat havumetsää, joiden reunoissa on lehtipuustoa. Alueen asutus noudattaa maisemarakennetta sijaiten joen varressa ja jokimaiseman korkeimmissa kohdissa.

Aluetta halkoo paikoin näkyvissä oleva Tuovilanjoki, jota reunustaa vesakkokasvillisuus ja lehtopuusto. Muita elementtejä maisemassa ovat valtatie 3, Vaasa-Seinäjoki-rautatie sekä useat voimalinjat.

Alueen kylät ovat maisemaltaan hajanaisia, ja niissä vaihtelevat vanha ja uusi rakennuskanta. Vanhaa rakennuskantaa on säilynyt jonkin verran. Etenkin Helsingbyn ja Tuovilan vanhoissa kyläkeskustoissa luonteenomainen maisemaelementti syntyy suurista siirtolohkareista, joiden väliin pikkutiet ja rakennukset ovat sijoittuneet. Monille tiloille johtaa alueelle tyypillinen koivukujanne.

## Kulttuurimaisemat

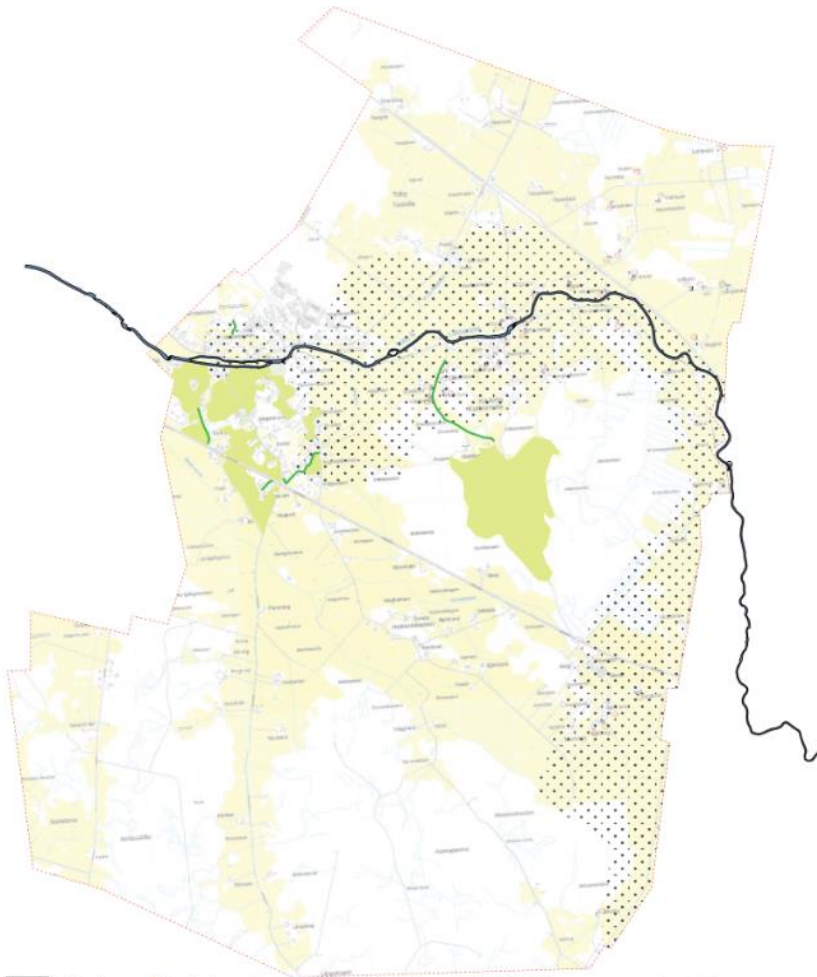
Osayleiskaava-alueen kaakkoisreuna kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Laihianjoen kulttuurimaisemaan. Lähialueen valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 29).






Kuva 29. Alueen valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat (lähde: SYKE, taustakartta © Maanmittauslaitos).

Osayleiskaava-alueen itä- ja keskiosa Tuovilanjoen varrella kuuluu Pohjanmaan maakuntakaavassa merkittyy laajaan, maakunnallisesti arvokkaaseen Laihian- ja Tuovilanjoen kulttuurimaisemaan. Maisemaa hallitsevat Tuovilan jokilaakson laajat viljelyssä olevat peltoaukeat. Myös Tuovilan kivilaita on osa tätä kulttuurimaisemaa. Lisäksi Helsingbyn peltoalueilla, Karkkimalan Kålasorin alueella ja muutamilla alueen teosuuksilla on maisemallista arvoa (Kuva 30).





-  Maakunnallisella tasolla arvokas kulttuuriympäristö Pohjanmaan maakuntakaava 2040:n mukaan.
-  Helsingbyn kyläkeskustan sisällä olevat peltoalueet, sekä Karkkimalan Kålasor, joilla on erityistä paikallista maisema-arvoa.
-  Tieosuus, jolla erityistä maisema-arvoa tai erityinen merkitys kyläympäristölle.

Kuva 30. Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt sekä maisemallisesti arvokkaat peltoalueet ja tiet (lähde: kulttuuriympäristöselvitys 2021).

### 1.8.6 Muinaisjäänökset

Suunnittelualueella on laadittu arkeologinen inventointi vuonna 2023. Inventoinnin kenttätyöt tehtiin 2.–5.5. ja 17.–18.7.2023 painottuen maankäytön muutosalueille ja esitöiden aikana potentiaalisiksi katsotuille alueille. Inventoinnin pohjatietoina käytettiin alueella aiemmin laadittuja tutkimuksia sekä alueen vanhoja kartoja. Alueelta tunnettiin entuudestaan kolme kiinteää muinaisjäänöstä ja yksi poistettu kiinteä muinaisjäänös. Inventoinnissa tavattiin näiden lisäksi kaksi uutta kiinteää muinaisjäänöstä (Karkkimalan mylly ja Tuovilan mylly) sekä kolme muuta kulttuuriperintökohdetta.

Osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsee viisi kiinteää muinaisjäänöstä:

- Karkkimalan mylly (aiemmin tuntematon) on vanhan myllyn/sahan paikka Karkkimalan kylässä Tuovilanjoen varrella. Mylly tai saha on sijainnut paikalla karttatarkastelun perusteella ainakin vuodesta 1846 asti. Näkyvillä olevat rakenteet, kuten betonisen seinän jäänteet rannassa liittyvät todennäköisesti 1900-luvun sahan tai myllyn toimintaan, mutta uomassa on kiviä, jotka voivat liittyä myös tätä vanhempaan mylly-/sahatoimintaan.
- Tuovilan mylly (aiemmin tuntematon) on vanhan myllyn/sahan paikka Helsingbyn ja Tuovilan kylien välissä Tuovilanjoen varrella. Paikalla sijainneesta myllystä on jäljellä lohkokivistä tehty

patorakennelma, jonka edustalla joenuoman reunoilla on lohkottuja kiviä. Mylly on merkitty jo vuoden 1759 isojakokarttaan.

- Rautakautinen hautaröykkiö Middagshult (499010001) sijaitsee alueen eteläosassa metsäalueella. Kohde koostuu matalista, läpimitaltaan 3–7-metrisistä röykkiöistä.
- Varhaismetallikautinen hautaröykkiö Rosenlund (499010008) alueen eteläosassa koostuu useammasta läpimitaltaan alle kolmen metrin röykkiöstä ja kivilatomuksesta, jotka on tehty maakivien viereen ja päälle.
- Keskiaikainen kompassiruusu Storhällorna-norra (499010006) alueen etelärajalla ajoittuu 1400-luvulle. Kompassiruusu muodostuu kalliopinnalla olevista kahtena kerroksena ladotuista kiviriveistä. Latomuksesta kerrotaan, että se olisi tehty aikanaan maanmittaria odoteltaessa.

Alueella sijaitsee kolme muuta kulttuuriperintökohdetta:

- Starrmossbacken (aiemmin tuntematon) on rajamerkki Mustasaaren ja Vaasan rajalla. Paikalla on sijainnut vuoden 1846 pitäjänkartan mukaan Martoisen ja Tuovilan kylien välisen rajan taitekohta.
- Smedjebacken (aiemmin tuntematon) on metsässä sijaitseva L-kirjaimen muotoinen kiviaita noin 35 metrin alueella. Aita on paremmin säilynyt lounaisosassa, pohjoisessa osa siitä on sortunut. Alueen koillisosassa on 3,5 metriä halkaisijaltaan oleva, noin 0,8 metriä syvä kuoppa, jonka ympärillä erottuu maavalli. Paikkaa ei näy alueen historiallisilla kartoilla.
- Sand-Kullan paikalla on viisarikivi. Rajamerkki on esitetty vuoden 1846 pitäjänkartalta, jolloin paikalla on ollut Helsingbyn ja Vikbyn kylien välinen rajapiste.

Poistettu kiinteä muinaisjäänös (Tryselibacken, tunnus 499010003) sijaitsee Middagshultin lähellä. Paikalla on epävarma röykkiö ja toinen, ilmeisesti tuhoutunut röykkiö. Arkeologisessa inventoinnissa paikalta ei havaittu muinaisjäänökseen viittaavia merkkejä. Kohde ei ole rauhoitettu muinaismuistolain perusteella.



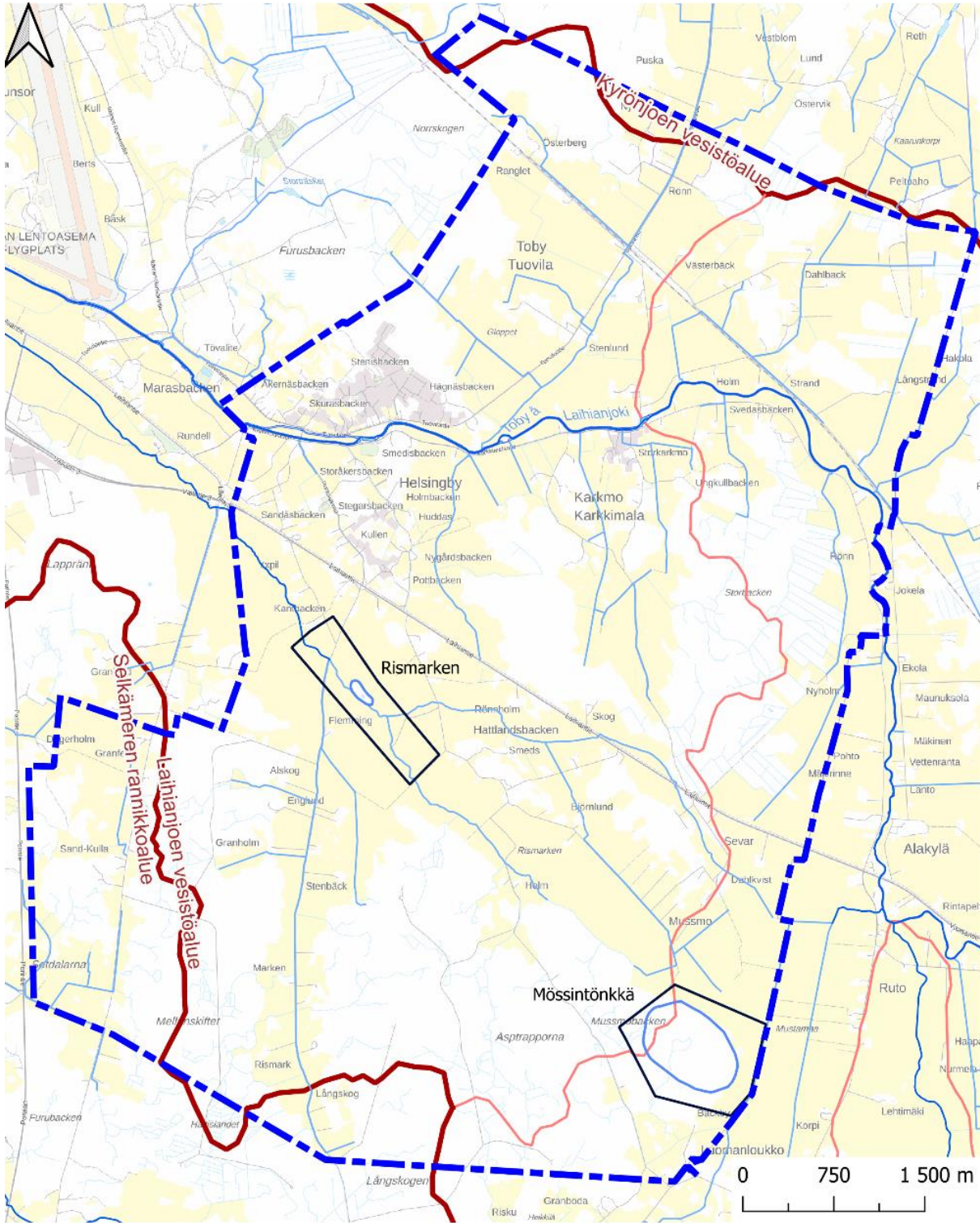
## 1.9 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on vuonna 2020 laadittu luontoselvitys (liite X). Kartoitustyö sisälsi alueen luontotyyppien ja kasvillisuuden yleisen selvityksen, pesimälinnustoselvityksen sekä luontodirektiivin liitteen IVa lajeista lepakoiden, liito-oravan ja viitasammakon kartoitukset.

Muuttolinnuille tärkeät alueet kartoitettiin 24.4.–10.5. ja 1.9.–8.10.2020. Alueen pesimälinnut kartoitettiin 30.4.–11.6. linja-arvioinnilla ja pistelaskennalla. Aktiivinen lepakkoselvitys tehtiin kolmena eri ajankohtana 2.6.–10.7., 15.–28.7. ja 17.–20.8. Passiivinen lepakkoilmaisin asennettiin 19 paikkaan yhteensä 52 yöksi. Liito-oravan ja viitasammakon esiintyminen kartoitettiin toukokuussa 2020.

### 1.9.1 Pinta- ja pohjavedet, hulevedet

Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu Laihianjoen vesistöalueeseen. Laihianjoki, joen alaosalla nimeltään Tuovilanjoki, saa alkunsa Laihian ja Ilmajoen rajan tuntumasta. Pieni osa alueen lounaisosassa kuuluu Selkämeren rannikkoalueeseen, ja suikale pohjoisosasta Kyrönjoen vesistöalueeseen. Seuraavassa kuvassa (Kuva 32) esitetään päävesistöalueet, valuma-alueet, pintavedet sekä pohjavesialueet. Alueella sijaitsee kaksi pohjavesialuetta: Rismarken (luokka 2, muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue) Laihiantien eteläpuolella ja Mössintönkkä (luokka 1, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue) alueen kaakkoiskulmassa.



**Pohjavesialuerajat**

- Pohjavesialueen raja
- Varsinaisen muodostumisalueen raja

**Pintavedet**

- Uomat
- Jokialue
- Jokiviiva

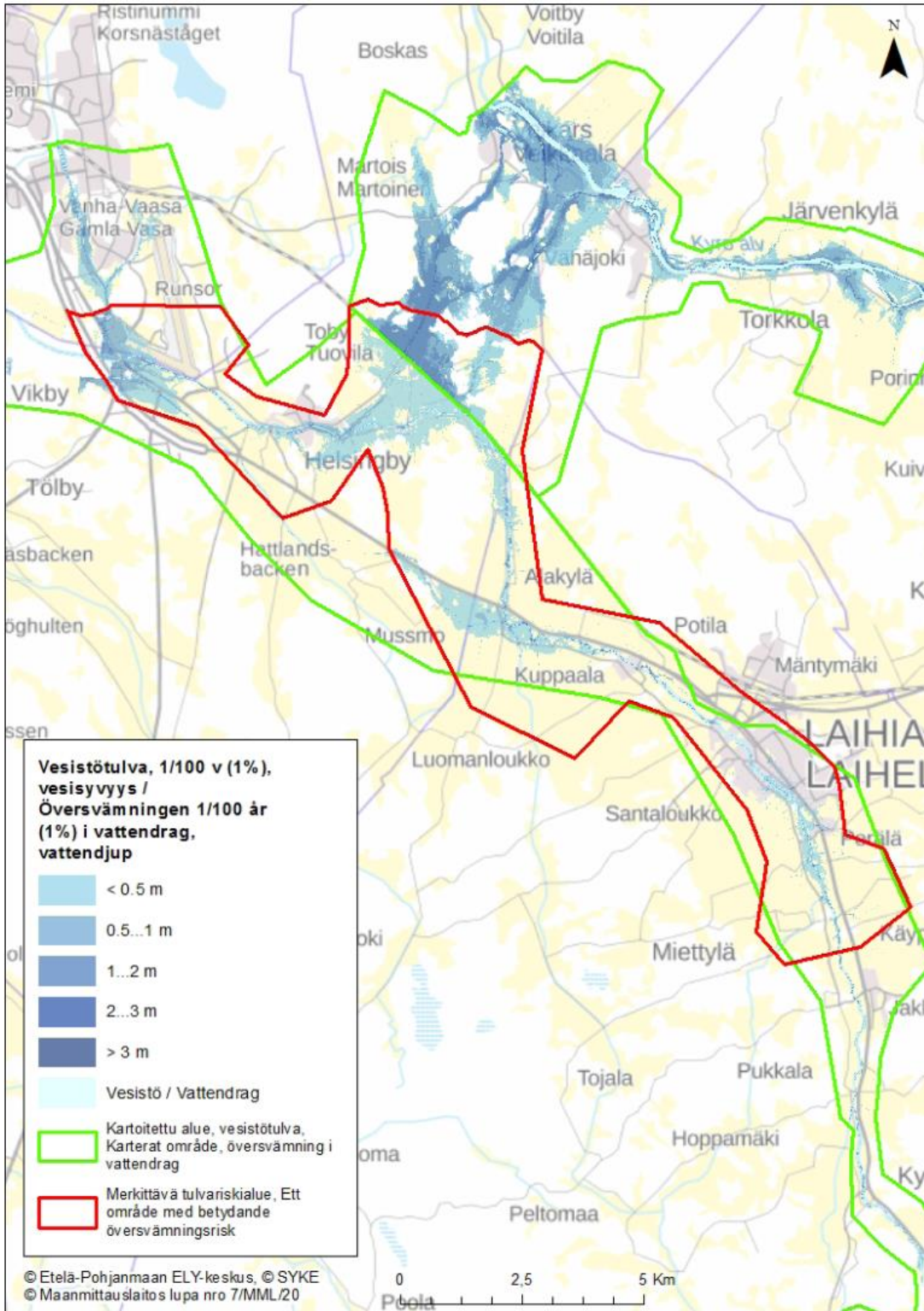
**Valuma-alueet**

- Päävesistöalueen raja
- 3. jakovaiheen raja

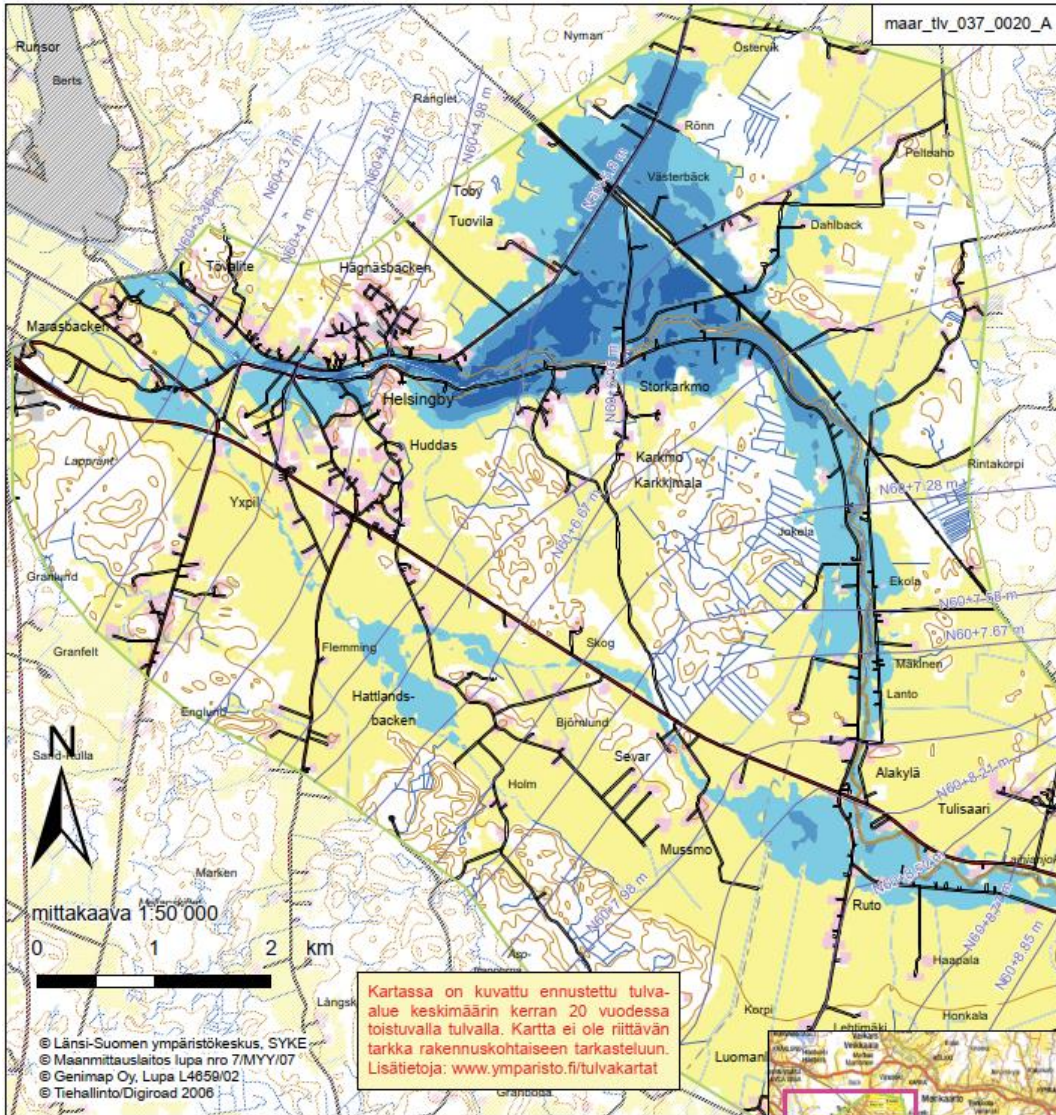
Pohjakartta (c)  
Maanmittauslaitos 2023

Kuva 32. Pohjavesialueet, pintavedet ja valuma-alueet (lähde: SYKE, taustakartta © Maanmittauslaitos 2023).

Kaavatyössä hyödynnetään aiemmin laadittua selvitystä *Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2022–2027 – Laihian vesistöalueen tulvaryhmä, ELY-keskuksen raportteja 47/2021*. Osa kaava-alueesta kuuluu merkittävään turvariskialueeseen (Kuva 33, Kuva 34).



Kuva 33. Laihianjoen merkittävä tulvariskialue on merkitty karttaan punaisella viivalla. (Lähde: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 2021.)



**Vesisyvyys, HQ 1/20**

- 0...0,5 m
- 0,5...1 m
- 1...2 m
- 2...3 m
- 3... m
- vesistö

- taajama
- teollisuus
- loma-asunnot
- pelto
- lentokenttä / satama

**Indeksi- ja korkeusaineistokartta**

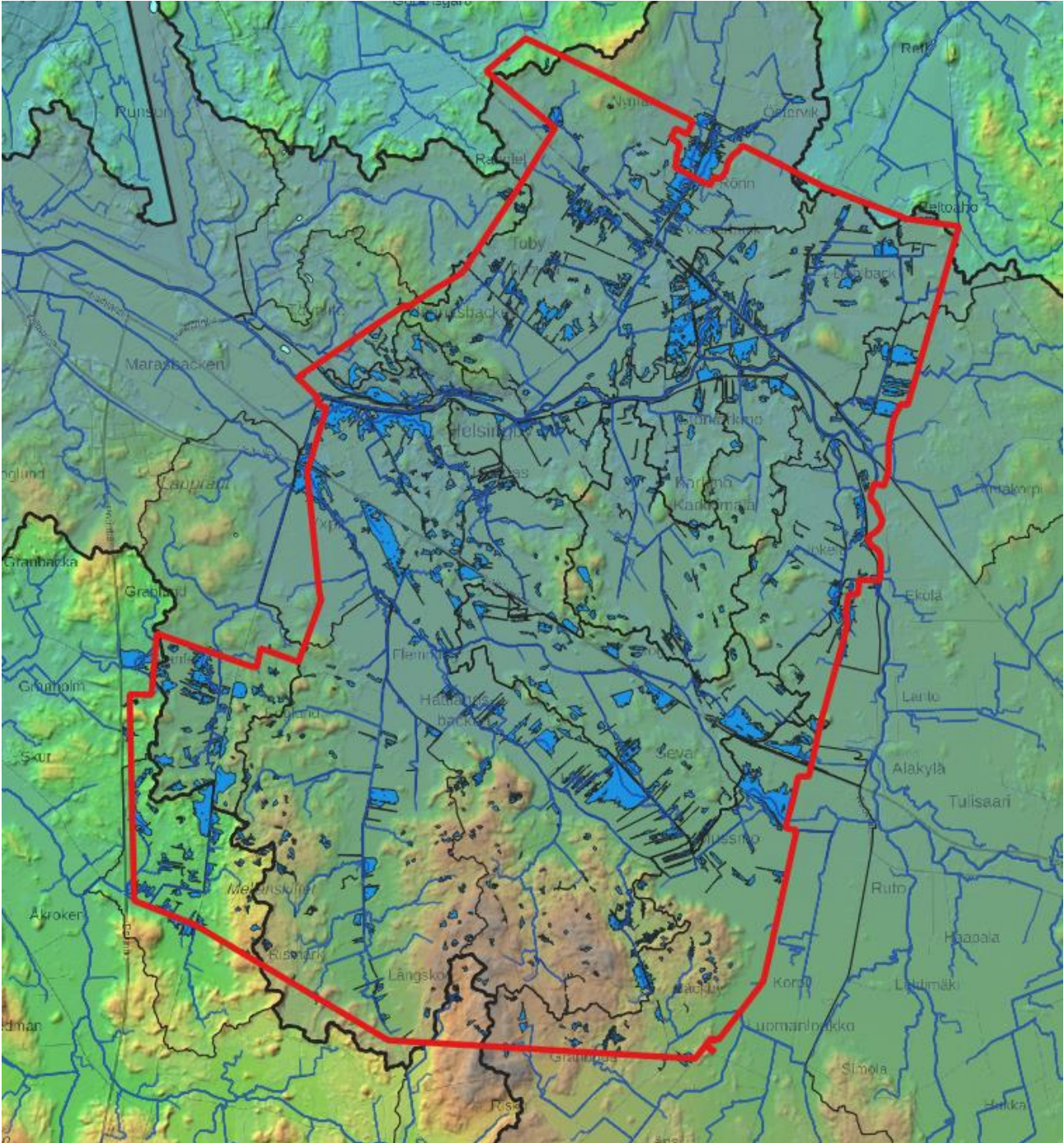
- tulvavaarakartoitetun alueen rajaus
- RTK-GPS-maastomittaukset
- MML:n korkeuskäyrät
- vedenpinnan korkeuden poikkiviiva
- korkeuskäyrä, käyräväli 5 m



Kuva 34. Yleispiirteinen tulvavaarakartta (15.9.2007).

Alin suositeltava rakentamiskorkeus perustuu keskimäärin kerran 100–200 vuodessa tai harvemmin tapahtuvaan tulvaan, johon lisätään tapauskohtainen lisäkorkeus. Kaavoituksessa uusien rakennusten rakentaminen, sähkö- ja tietoliikenneinfrastruktuuri sekä kunnallistekniikan sijoituksessa tulee huomioida tulvariskialueiden sijainti ja alimmat rakentamiskorkeudet. Hulevesien hallintaan ja tulvansuojeluun tulee varata tilaa pienimuotoisillakin rakenteilla, joilla voidaan pidättää vettä valuma-alueilla (tulvaniityt, kosteikot yms.). Liikenneyhteyksiä suunniteltaessa tavoitetaso on keskimäärin 1/250 vuodessa toistuva tulva.

Suunnittelualueella ei ole merkittävää hulevesiverkostoa, eikä paikallisia rumpuja ole kartoitettu. Hulevesien johtaminen perustuu alueella sijaitsevaan ojaverkostoon. Tarkempi valuma-aluejako ja virtausreitit on määritetty MML:n maanpintamallin perusteella. Maanpintamallin perusteella suunnittelualueella on huomattava määrä paikallisia alavia painannealueita, joissa hulevedet voivat lammikoitua. Valuma-aluejako, virtausreitit ja painannealueet on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 35).



Kuva 35. Hulevesien virtausreitit, painannealueet ja valuma-aluejako. Kuvassa punaisella suunnittelualan raja, valuma-alueajaukset mustalla ja virtausreitit sekä painannealueet on esitetty sinisellä. Laihianjoen valuma-alue on korostettu kuvaan harmaalla.

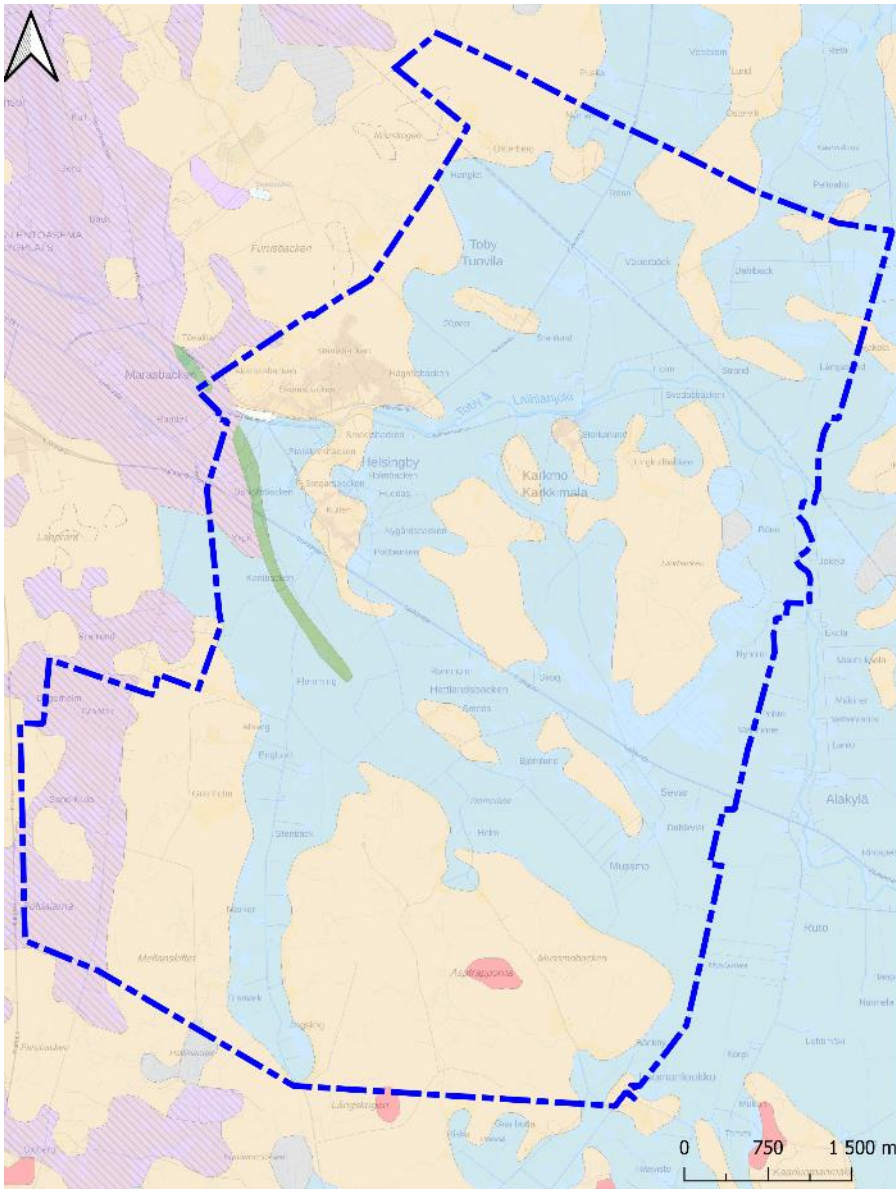
Pääosa suunnittelualan hulevesistä virtaa Laihianjoen alaosaan, jonka ekologinen tila on välttävä. Valuma-alueen eteläosien hulevedet purkavat Sulvanjokeen, jonka ekologinen tila on huono.

## 1.9.2 Maa- ja kallioperä sekä topografia

Kallioperältään suunnitteluala on Vaasan graniittia, joka sisältää runsaasti paragneissiä sulkeumina, sekä paragneissiä. Maaperältään (Kuva 36) alue suurelta osin on savea (vaaleansininen alue) sekä sekalajitteista maalajia, jonka päälaajiketta ei ole selvitetty (vaaleanruskea alue). Karkkimalan itäpuolella on eri paksuista turvekerrosta. Helsingbyn länsipuolella on saven lisäksi karkearakeista maalajia (vihreä) sekä liejuista



hienorakeista maalajia (violetti vinoviiva), jota on myös alueen länsiosassa. Kalliomaata esiintyy parina pienenä alueena eteläosassa (punainen). (Lähde: GTK, Maankamara-karttapalvelu.)



Kuva 36. Maaperä (lähde: GTK, Maankamara-karttapalvelu, taustakartta © MML 2023). Suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.

### 1.9.3 Kasvillisuus

Suunnittelualueella on laajoja peltomaita suurempien metsäalueiden välissä. Osa alueesta sijaitsee alueen läpi virtaavan Tuovilanjoen/Laihianjoen tulvimisalueella. Laihianjoki tarjoaa tärkeän elinympäristön monille lajeille. Sen valuma-alueesta 34 prosentti on peltomaata ja alle 1 prosentti järviä. Alueen kasvillisuus ei ole erityisen vaativaa eikä alueella sijaitse lajeja, jotka vaativat erityishuomiota maankäytön suunnittelussa.

Alueen metsät ovat kuusivaltaista mustikkatyyppin tuoretta kangasmetsää, jota kasvaa korkeammalla sijaitsevilla metsissä, sekä oravanmarja-käenkaalityypin lehtomaista kangasta, jota kasvaa alavilla metsämailla ja peltojen ympärillä. Asutusten ja peltomaiden ympärillä on jonkin verran lehtimetsää ja haapametsikköjä. Metsäalueista merkittävä osa on talousmetsää ja mäntytaimikkoa, ja kosteikoista useimmat on ojitettu.

Alueella ei ole järviä, soita tai suurempia yhtenäisiä kosteikkoja, mutta alavat metsät ovat soistuneita. Tavallisimpia kosteikkotyyppisiä ovat pienet vetiset vajoamat, korvet ja mäntyvaltaiset rämeet. Peltoja on yli

puolet alueen pinta-alasta ja niiden osalta biologinen monimuotoisuus on vähäistä. Pientareet, metsäsaarekkeet ja joutomaat ovat luonnoltaan monimuotoisempia.

Liiteaineisto: Luontoselvitys

#### 1.9.4 Arvokkaat luontokohteet

Alueella ei vuonna 2020 laaditussa luontoselvityksessä löytynyt luonnonsuojelulain 29 §:n piiriin kuuluvia luontotyyppisiä eikä vesilain (587/2011) 2 luvun 11 §:n mukaisia kohteita. Metsäkeskuksen avoimen tietokannan mukaan alueella ei ole metsälain mukaisia luontokohteita.

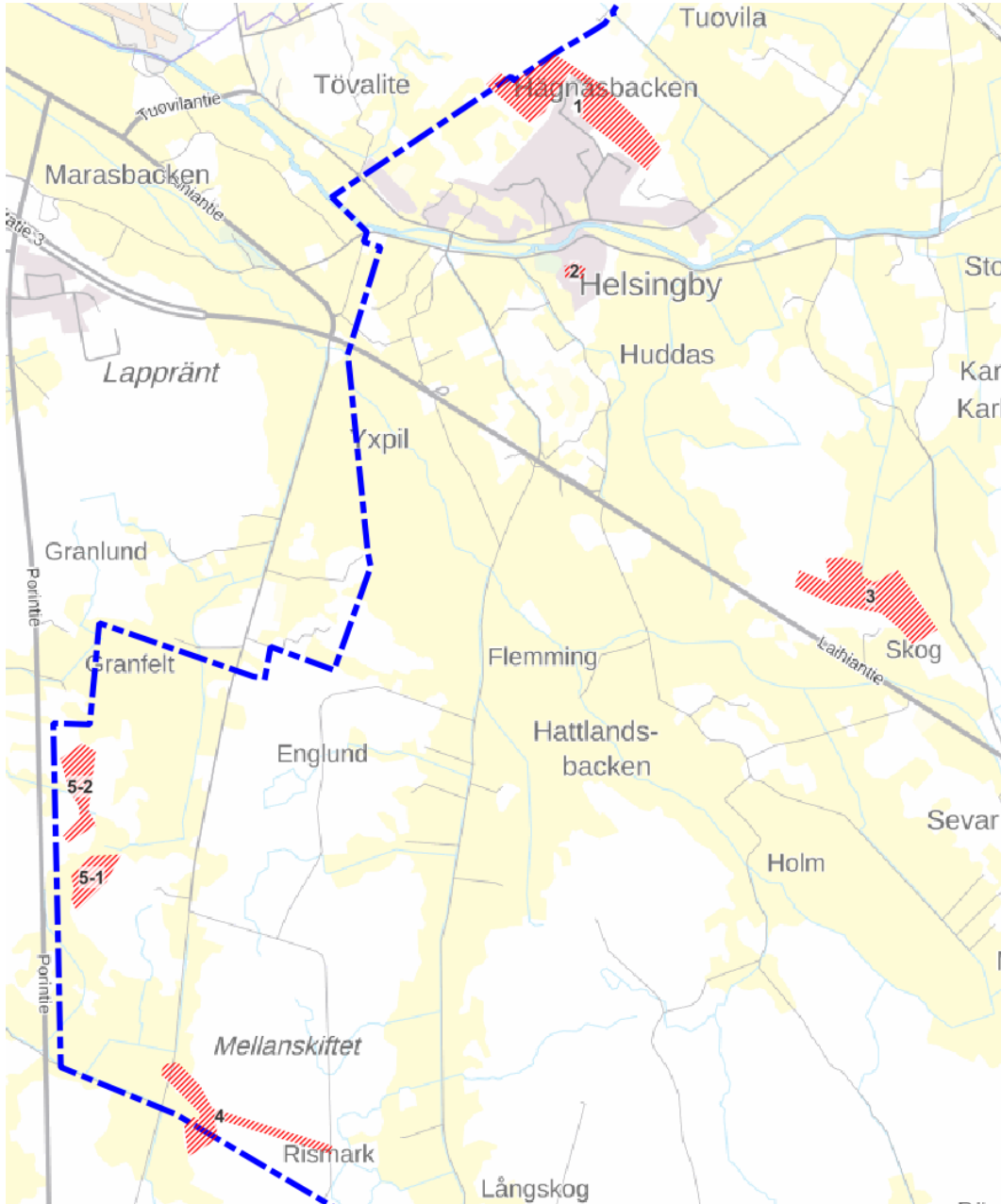
#### Natura 2000 -suojelualue

Alueen eteläosassa sijaitsee Natura 2000 -suojelualue Furubackenin toinen, pohjoisempi osio. Suojelun perusteena olevat luontotyypit ovat boreaaliset luonnonmetsät ja boreaaliset lehdot, ja suojelun perusteena oleva laji on liito-orava. Alueen ulkopuoliset ojitukset ovat kuivattaneet suojelualueen aiemmin korpimaista osiota. (Ymparisto.fi.)

#### Metsät ja korvet

Selvitysalueen vanhahkot, kuusivaltaiset kangasmetsät ovat biologisesti monimuotoisia ja osassa näistä metsistä esiintyy uhanalaisia tai harvinaisia lajeja (kuva 33). Näitä metsiä sijaitsee:

1. Hägnäsbackenin alueella, jonka kuusivaltaisessa, tuoreessa kangasmetsässä kasvaa lehtomaista kangasta, vanhahkoa kuusimetsää, lähes luonnontilaista korpea ja suuria haapoja. Metsässä on lepakoiden tärkeä lisääntymispaikka ja se on liito-oravan potentiaalinen elinympäristö.
2. Helsingbyn nuorisojärjestön talon takana, jossa kasvaa lohkareisessa maastossa vanhahko kuusivaltainen kangasmetsä. Metsä on lepakkoyhdyskunnan ravinnonhakualue.
3. Tjockskogenin alueen kuusivaltaisessa, mustikkatyyppin tuoreessa kangasmetsässä, joka on lehtomaista kangasta sekoittuneena tuoreeseen kangasmetsään. Alueella kasvaa kuusten lisäksi tukevaa haapaa ja muuta lehtipuuta, ja paljon kuollutta puuainesta, mikä lisää metsän monimuotoisuutta. Metsässä esiintyy useita vaativia lajeja, kuten töyhtö- ja hömötiainen sekä liito-orava, ja lähistöllä on viitasammakon kutupaikka. Alue on suuren lepakkoyhdyskunnan ravinnonhaku- ja mahdollisesti lisääntymispaikka.
4. Kopinan alueella kuusivaltaisessa tuoreessa kangasmetsässä, jossa kasvaa lehtomaista kangasta ja runsaasti tukevaa haapaa. Alueella esiintyy muun muassa töyhtö- ja hömötiainen, liito-orava, isoviiksisipiippa ja viiksisipiippa.
5. Sandkullassa kahdella alueella, kuusivaltaisessa tuoreessa kangasmetsässä. Alueella pesii vaarantunut hiirihaukka ja se on isoviiksisipiippa- ja viiksisipiippayhdyskuntien tärkeä ravinnonhakualue.



Kuva 37. Suunnittelualueen arvokkaat elinympäristöt merkittynä punaisella. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2023.)

### Metsäsaarekkeet ja metsänreunat

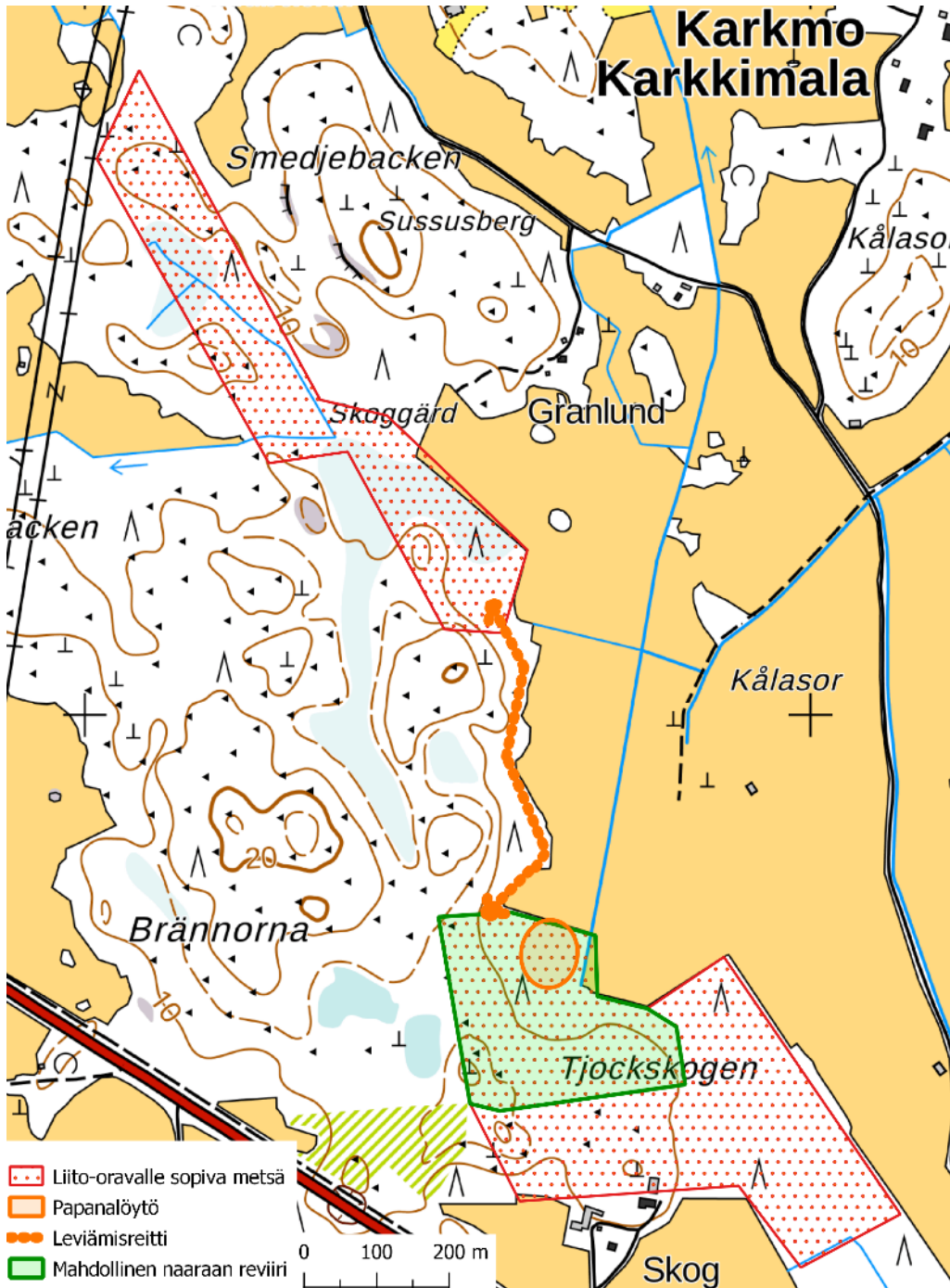
Peltojen metsäsaarekkeet sekä asutuksen lähellä sijaitsevat monikerroksiset metsänreunat, joissa puusto ja pensaisto ovat vaihtelevaa, lisäävät pelto- ja talousmetsävaltaisen alueen monimuotoisuutta.

### Tuovilanjoki

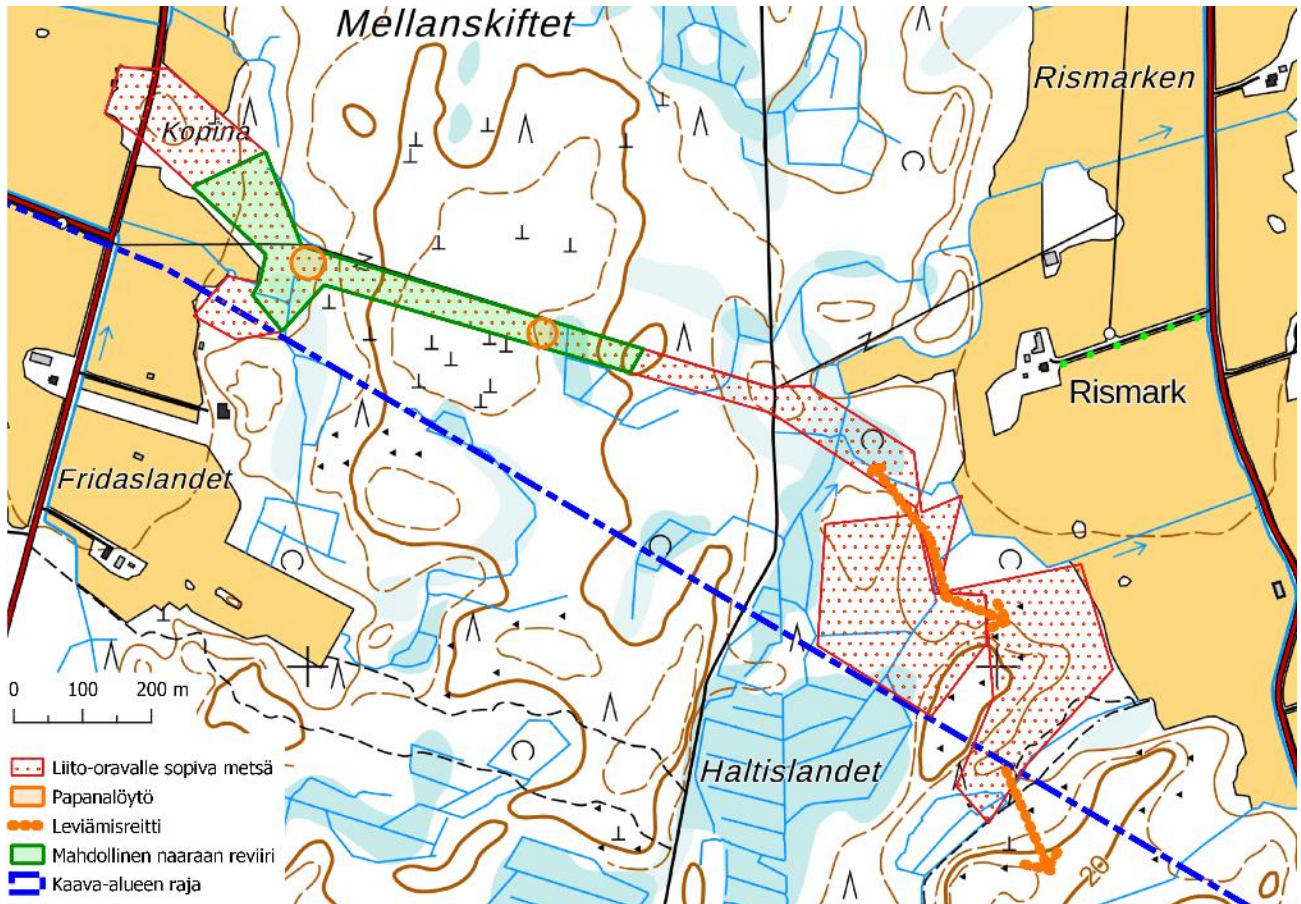
Tuovilanjoen reunoilla ja sen muutamilla saarilla kasvaa lehtimetsiä, pensaita ja korkeita ruohovartisia kasveja. Joen rannat ovat eläinten tärkeitä levähdyspaikkoja ja muutoin avoimessa peltomaisemassa ne voivat toimia eläinten leviämisreitteinä. Jokirantojen kasvillisuus sitoo peltojen ravinteita ja tarjoaa vesiympäristöön varjoa sekä hyönteisille ja siten pikkulinnuille ja lepakoille ruokaa. Vaihtelevampi ympäristö ja joen veden parempi laatu lisäisivät luonnon monimuotoisuutta.

### Liito-orava

Liito-oravaa löydettiin vuonna 2020 kahdelta uudelta alueelta: Tjockskogenista ja Mellanskiftetin alueelta. Esiintymisalueet on kuvattu tarkemmin kartalla seuraavissa kuvissa (Kuva 38, Kuva 39). Havaintoja ei tehty paikoissa, joissa lajia oli aiemmissa selvityksissä tavattu.



Kuva 38. Liito-oravan esiintyminen Tjockskogenissa. (Maastokartta © Maanmittauslaitos 2023.)



Kuva 39. Liito-oravan esiintyminen Mellanskiftetin alueella. (Maastokartta © Maanmittauslaitos 2023.)

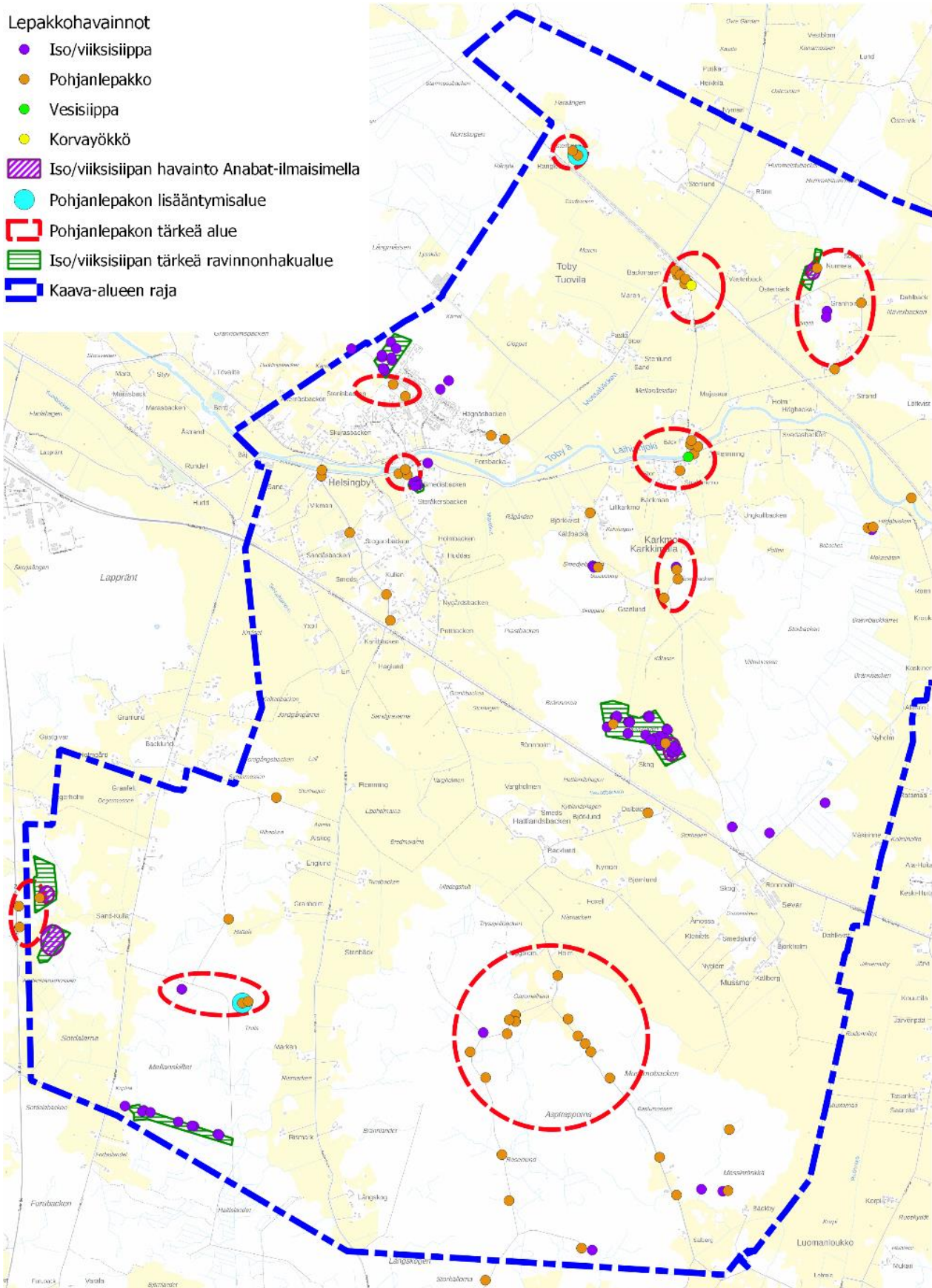
## Lepakot

Vuonna 2020 laaditun luontoselvityksen perusteella alueella arvioidaan olevan pohjanlepakoita vähintään 23 ja viiksisiiippoja ja isoviiksisiiippoja 50–100. Lisäksi havaittiin yksi vesisiippa ja todennäköisesti yksi korvayökkö. Selvityksen pohjalta määriteltiin kaksi pohjanlepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Isoviiksisiiipan ja viiksisiiipan tärkeitä ravinnonhakualueita on seitsemän. Nämä alueet tai niiden lähialueet saattavat olla myös lisääntymisaluita. Myös pohjanlepakon todennäköisiä ravinnonhakualueita on useampia. Nämä alueet sekä lepakkohavainnot on esitetty kartalla seuraavassa kuvassa (Kuva 40).

Lepakoiden talvehtimisalueita ei tutkittu vuoden 2020 selvityksessä. Alueella on kuitenkin monia rakennuksia, joita lepakot voivat käyttää talvehtimiseen.

Lepakkohavainnot

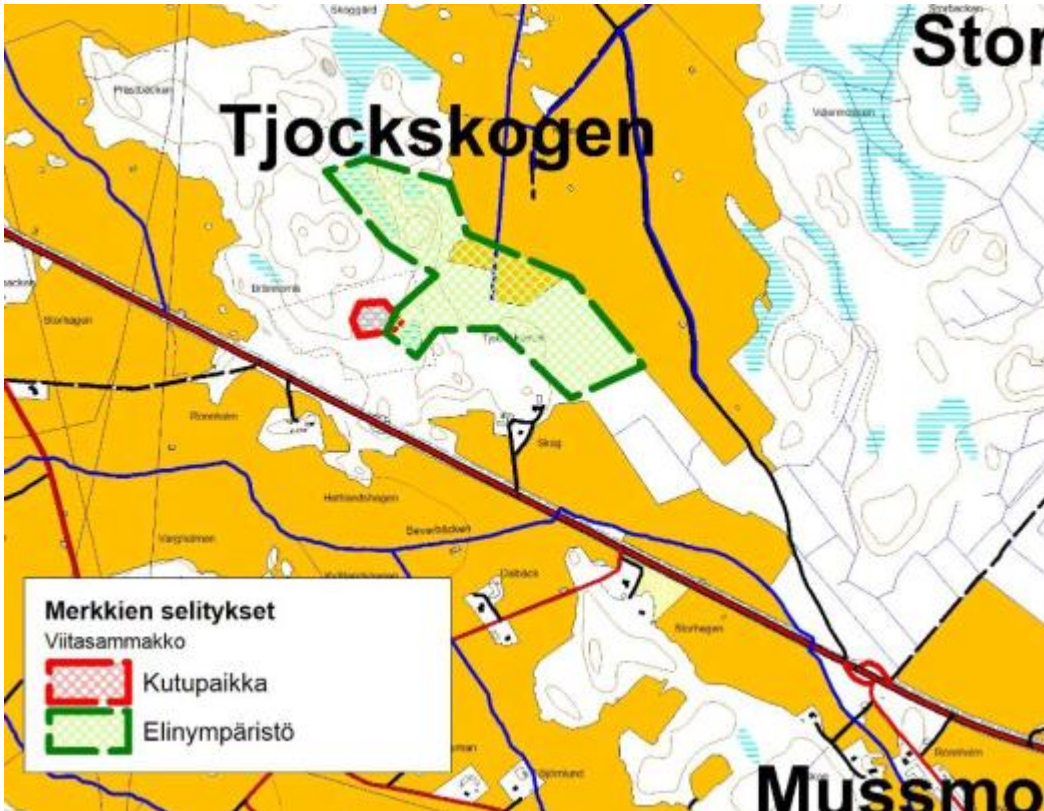
- Iso/viiksisiippa
- Pohjanlepakko
- Vesisiippa
- Korvayökkö
-  Iso/viiksisiipan havainto Anabat-ilmaisimella
-  Pohjanlepakon lisääntymisalue
-  Pohjanlepakon tärkeä alue
-  Iso/viiksisiipan tärkeä ravinnonhakualue
-  Kaava-alueen raja



Kuva 40. Lepakkohavainnot ja lepakoille tärkeät alueet vuonna 2020 laaditussa luontoselvityksessä. (Taustakartta © MML 2023.)

## Viitasammakko

Alueella ei juurikaan ole viitasammakon kutupaikakseen suosimia isoja ja pysyviä vesialueita, kuten järviä, soita tai suurempia kosteikkoalueita. Tuovilanjoen varrelta ei ole löydetty viitasammakkoa, mikä johtunee paikoin voimakkaasta virtauksesta sekä joen happamoitumisesta. Myöskään pelto-ojat eivät sovellu kutupaikoiksi. Viitasammakosta on alueella yksi havainto suunnittelualan keskivaiheilla Laihiantien pohjoispuolella, Tjockskogenissa hakkuualueella sijaitsevassa lätäkössä (Kuva 41). Paikassa arvioitiin kutevan vähemmän kuin viisi koirasyksilöä. Lätäkön läheinen metsä ja Kålasorin peltomaiden metsänreunat ovat soveliaita elinympäristöjä viitasammakolle.



Kuva 41. Viitasammakon kutupaikka ja suositeltu elinympäristö.

Liiteaineisto: Luontoselvitys

### 1.9.5 Linnusto

Alueen linnusto koostuu pelto- ja metsäalueille tyypillisistä lintulajeista. Myös pihaympäristöjen lintuja tavataan, ja jotkin lajit, kuten peltosirkku, esiintyvät erilaisissa elinympäristöissä. Alueella tavatusta 78 lintulajista yhdeksän on mainittu EU:n lintudirektiivin liitteessä I. 23 lajia on kansallisella punaisella listalla ja näistä neljä on erittäin uhanalaisia. Neljä havaittua lajia on listattu luonnonsuojeluasetuksessa uhanalaisiksi.

#### Peltomaat

Peltomaiseman tärkeitä ympäristöjä linnuille ovat ojat ja pientareet, joissa kasvaa pensaikkoa ja korkeita ruohovartisia kasveja. Myös pellot ovat useiden lajien pesimä- ja ruokailuympäristöjä. Tyypillisiä lajeja alueella ovat muun muassa töyhtöhyppä, keltasirkku, kiuru ja hernekerttu. Pelloilla ruokailevat säännöllisesti esimerkiksi naakka, sepelkyyhky, räkättirastas, nauru- ja kalalokki sekä kottarainen.

Peltoalueilla tavattavista linnuista haarapääsky, pajusirkku ja pensastasku ovat vaarantuneet. Haarapääsky pesii harvalukuisena koko alueella, pajusirkku syvemmissä ojissa, joissa kasvaa korkeita ruohovartisia kasveja, ruovikkoa ja pajua, ja pensastaskua esiintyy pensasvaltaisessa peltomaisemassa ja Tuovilanjoen varrella.

Kuovi, taivaanvuohi, kiuru, västäräkki, ruokokerttunen ja punavarpunen ovat silmälläpidettäviä lajeja. Näistä kuovi pesii alueen useimmilla suurilla peltoalueilla, taivaanvuohi puolestaan rämeillä, kosteilla niityillä ja muissa kosteissa ympäristöissä. Västäräkki on levinnyt koko alueelle, mutta se ei ole yleinen, kuten ei myöskään punavarpunen, joka hyötyy peltojen metsäsaarekkeista ja Tuovilanjoen varren ympäristöstä. Kiuru on erittäin tavallinen alueen pelloilla.

Suopöllö ja ruisräökkä sisältyvät EU:n lintudirektiivin liitteeseen I, mutta molemmat ovat Suomessa elinvoimaisia. Suopöllöä tavattiin kahdella peltoalueella, ja ruisräökkä pesii Sotdalarnan alueen eteläosan pelloilla.

### **Pihaympäristöt**

Pihoilla ja asutuksen lähellä yleisiä ovat talitiainen, peippo, pajulintu, pensaskerttu, kirjosiippo, sinitäinen ja pikkuvarpunen. Pihaympäristössä tavattavista linnuista tervapääsky on erittäin uhanalainen, ja se on mainittu sekä luonnonsuojeluasetuksessa että EU:n lintudirektiivin liitteessä I. Tervapääsky pesii Helsingbyn koululla. Alueen muista pihaympäristöjen lajeista turkinkyyhky, varpunen ja viherpeippo ovat erittäin uhanalaisia, ja pensaskerttunen sekä harakka silmälläpidettäviä. Turkinkyyhky on myös luonnonsuojeluasetuksessa uhanalaiseksi listattu laji. Karkkimalassa pesii yksi turkinkyyhkyperi, viherpeippoja pesii asutuksen lähellä metsäympäristössä, etenkin Tuovilassa ja Hägnäsbackenin lähellä, ja varpusia esiintyy eniten Helsingbyssä. Harakkaa tavataan peltoympäristössä asutuksen yhteydessä: lähes joka pihassa on harakkapari.

### **Metsämaat**

Eniten lintuja esiintyy metsäympäristössä, mutta taimikkoalueilla niukemmin. Yleisiä ovat peippo, pajulintu, hippäinen, punarinta, vihervarpunen, punakylki-, laulu- ja mustarastas, sekä kuusivaltaisissa metsissä tilitatti ja peukaloinen. Myös keltasirkku, metsäkirvistä ja punarintaa tavataan.

Metsämailla tavattavista linnuista erittäin uhanalaisia ovat hömötiainen ja viherpeippo. Lisäksi alueella pesii yksi hiirihaukkapari. Hiirihaukka on luonnonsuojeluasetuksessa uhanalaiseksi määritelty ja sen uhanalaisuusluokka on vaarantunut. Muita alueen metsien vaarantuneita lajeja ovat pyy, varpuspöllö ja töyhtötiainen. Närhi on silmälläpidettävä. EU:n lintudirektiivin liitteen I mukaisista lajeista alueella esiintyy teeri, pyy, kurki, varpuspöllö ja palokärki.

Useat lajit ovat riippuvaisia vanhoista kangasmetsistä elinympäristöinä. Mussmobackenilla havaittiin teeren soidinta, ja pyy tavattiin kahdesti Asptrappornan eteläosassa. Töyhtötiainen ja närhi suosivat vanhahkoja kuusivaltaisia metsiä, samoin varpuspöllö, jota havaittiin Mussmobackenin Mössintöngän alueella. Palokärkeä esiintyy alueella niukasti. Kurjet ruokailevat pelloilla mutta pesivät alavilla metsäalueilla.

### **Muu linnusto**

Alueella esiintyy ruokaa etsimässä tai keväällä muuton aikaan levähtämässä ainakin nauru- ja kalalokki, joutsenia, kapustarinta, suokukko, valkoviklo ja liro. Alueella tavattuja EU:n lintudirektiivin liitteen I mukaisia muita lajeja ovat pikkulepinkäinen ja mehiläishaukka. Mehiläishaukka on erittäin uhanalainen ja sisältyy myös luonnonsuojeluasetukseen, ja sitä tavattiin alueella kolmesti, mutta sen pesimisestä ei tehty havaintoja. Pikkulepinkäistä havaittiin alueen reunamalla ja peltomaalla Bäckbyssä.

Liiteaineisto: Luontoselvitys



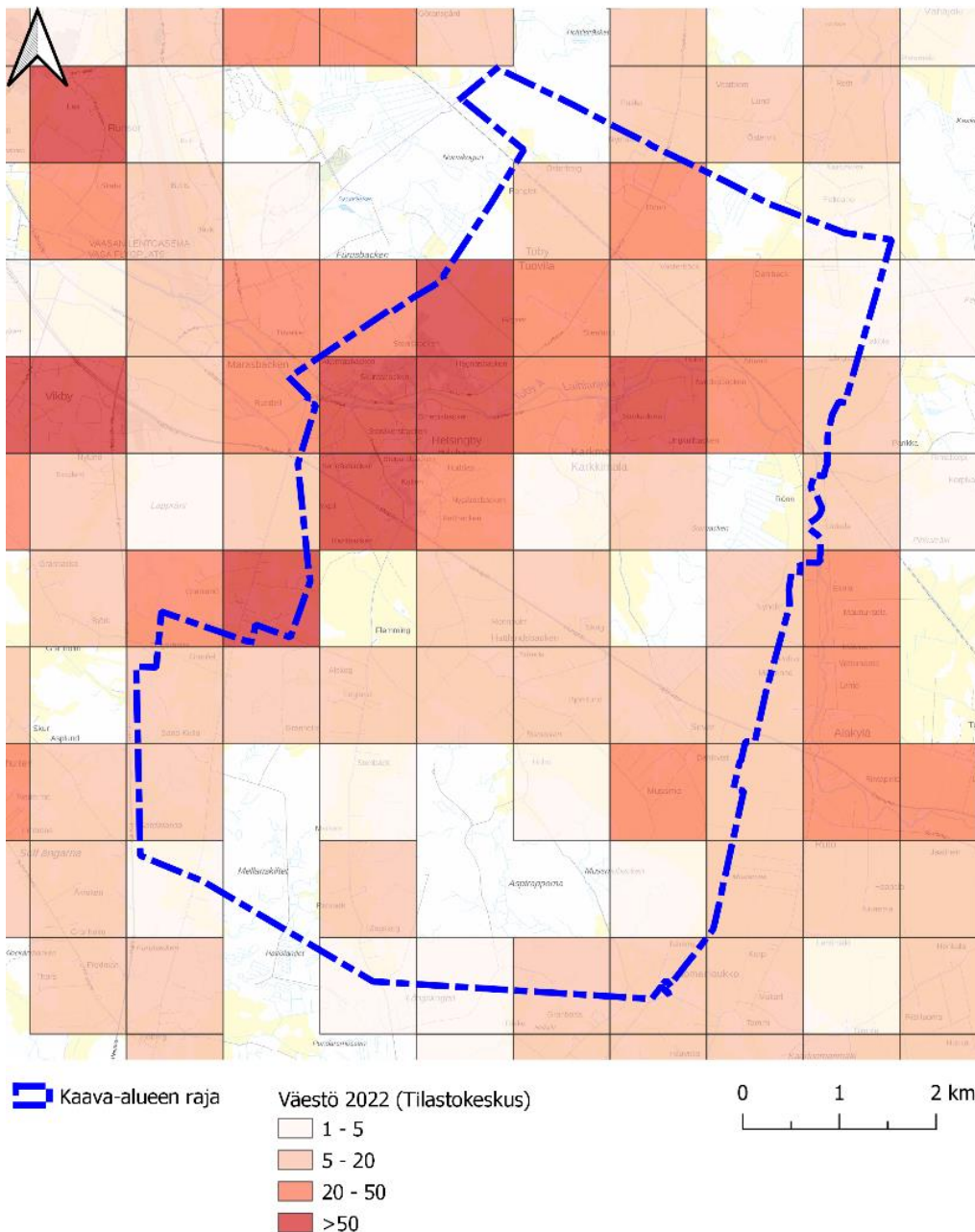
# 1.10 Väestö, työpaikat ja palvelut

## 1.10.1 Väestökehitys

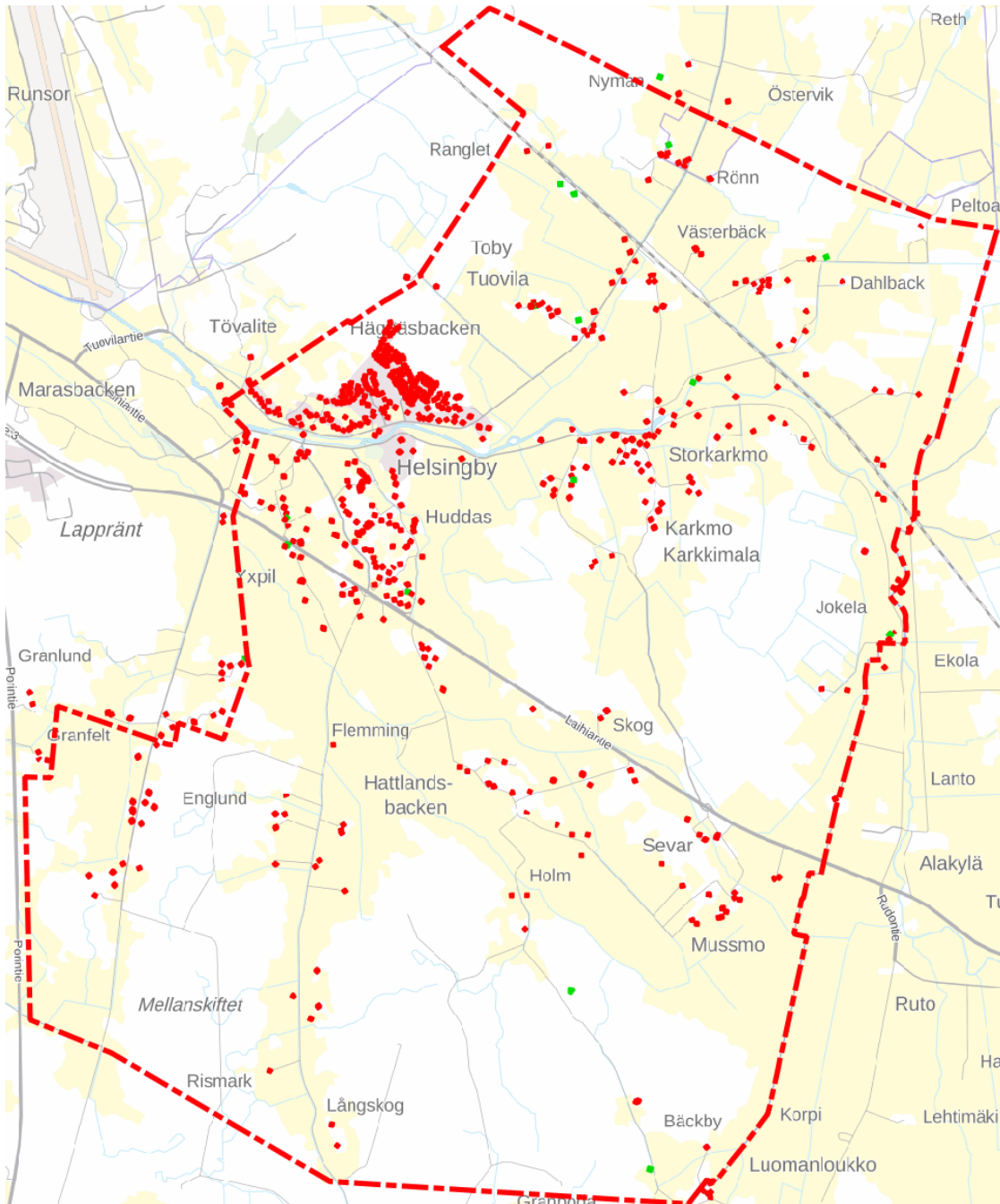
Vuoden 2022 lopussa Mustasaarella asui Tilastokeskuksen mukaan 19 662 asukasta. Kunnan asukasluku on kasvanut 2000-luvun aikana: vuoden 2020 lopussa asukasluku oli 19 453, vuonna 2010 se oli 18 637 ja vuonna 1999 16 521.

Eteläisen ja itäisen Mustasaaren, jossa suunnittelualue sijaitsee, väkiluku kasvoi 26 prosenttia aikavälillä 1980–2010. Vuodesta 2010 alkaen väkiluku on kuitenkin vähentynyt muutamilla kymmenillä.

Suunnittelualueella oli vuoden 2022 lopussa yhteensä 1 418 asukasta, joista suurin osa (1 208) Tuovila-Helsingbyn alueella ja loput (210) Karkkimalassa. Asutus keskittyy Helsingbyn ja Tuovilan taajama-alueelle Tuovilanjoen molemmin puolin (kuvat 38 ja 39).



Kuva 42. Väestön sijoittuminen Helsingby-Tuovilan alueelle vuonna 2022 (lähde: Tilastokeskus, taustakartta © MML 2023).



Kuva 43. Asuinrakennusten (punainen) ja lomarakennusten (vihreä) sijoittuminen suunnittelualueelle. (Lähde: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta, taustakartta © MML 2023.)

### Tavoitteet

Vuonna 2018 laaditun Mustasaaren kuntastrategian 2030 mukainen kunnan väestötavoite on yli prosentin kasvu vuodessa. Mustasaari 2040 -hyvinvointistrategian (2013) mukaan Etelä- ja Itä-Mustasaareen, etenkin Helsingbyhyn, odotetaan 1 400 lisäasukasta vuoteen 2040 mennessä. Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli ”Aurinkomalli 2040” tavoittelee Helsingbyn-Tuovilan alueelle 520 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä (lisää kohdassa 1.3.4).

Mustasaaren strategisen yleiskaavan väestönkasvuennuste vuodelle 2040 on eteläiselle ja itäiselle Mustasaarelle 56 prosenttia. Koko kunnan asukasluvun odotetaan kasvavan 10 000 asukkaalla vuoteen

2040 mennessä, ja eteläisen ja itäisen Mustasaaren asukasluvun 1 300 asukkaalla. Uusista asukkaista enemmistön odotetaan sijoittuvan Helsingbyn alueelle. Strategisessa yleiskaavassa linjataan kyläasumisen tiivistämisestä.

Helsingby-Tuovilan visiosuunnitelman (2021) mukaan alueella voidaan mahdollistaa asukkaiden viihtymistä ja hyvinvointia lyhyillä etäisyyksillä työpaikoille ja ulkoilumahdollisuuksiin sekä hyvillä liikenneyhteyksillä Suomen muihin kaupunkeihin ja ulkomaille.

### Ennusteet

Tilastokeskuksen vuonna 2021 laaditun väestöennusteen mukaan Mustasaassa on vuonna 2040 19 030 asukasta. Se on 632 asukasta vähemmän kuin vuoden 2022 lopun asukasluku.

MDI:n vuonna 2022 laatiman, vuosien 2015–2021 väestökehitykseen perustuvan väestöennusteen mukaan Mustasaaren väkiluku pienenee 0,3 prosenttia aikavälillä 2021–2040. MDI on laatinut myös kolme vaihtoehtoista skenaariota: kaupungistuva, hajautuva ja kansainvälistyvä. Kaupungistuvassa skenaariossa vuosien 2015–2019 kehitys jatkuu, ja Mustasaaren väkiluku ennustetaan pienenevän 1,9 prosenttia. Hajautumisskenaariossa oletetaan, että koronapandemian eli vuosien 2020–2021 aikana alkanut ns. seutuistuminen jatkuu. Tässä skenaariossa Mustasaaren väkiluku kasvaisi 1,5 prosenttia. Kansainvälistyvässä skenaariossa maahanmuutto Suomeen lisääntyisi Ruotsin 2010-luvun tasolle vuoteen 2040 mennessä, ja Mustasaaren väkiluku kasvaisi 1,7 prosenttia.

Kunnan hyvinvointistrategiaa (2013) varten tilatun Åbo Akademin selvityksen mukaan Mustasaaren luonnollinen väestönkasvu ja nettotulomuutto ovat kumpikin yli 100 henkeä vuosittain. Tulomuutosta lähes 75 prosenttia tulee Vaasan kaupungista. Lähtömuuttajia ovat etenkin suomenkieliset opiskeluiässä olevat nuoret, tulomuuttajia puolestaan tätä hieman vanhemmat asukkaat. Etelä- ja Itä-Mustasaaren asukasmäärä nousee ennusteen mukaan hyvin maltillisesti 2 090 asukkaasta (vuoden 2011 väestöluku) 2 254:ään vuoteen 2031 mennessä.

### 1.10.2 Työpaikat

Tilastokeskuksen mukaan Mustasaassa oli vuonna 2021 yhteensä 9 077 työllistä. Heistä Mustasaaren ulkopuolella kävi töissä 6 231, ja Mustasaaren kunnassa kävi töissä puolestaan 2 846 henkilöä. Toukokuussa 2023 Mustasaassa oli työttömiä 271. Mustasaaren yrityksissä korostuvat pienet ja keskisuuret perheyrietykset. Suurimpia työnantajia kunnan lisäksi ovat muun muassa Vilpe Oy ja Escarmat Oy Ltd.

Vuonna 2013 laaditun Mustasaari 2040 -hyvinvointistrategian mukaan Etelä- ja Itä-Mustasaareen, muun muassa Helsingbyn alueelle odotetaan lisää työpaikkoja.

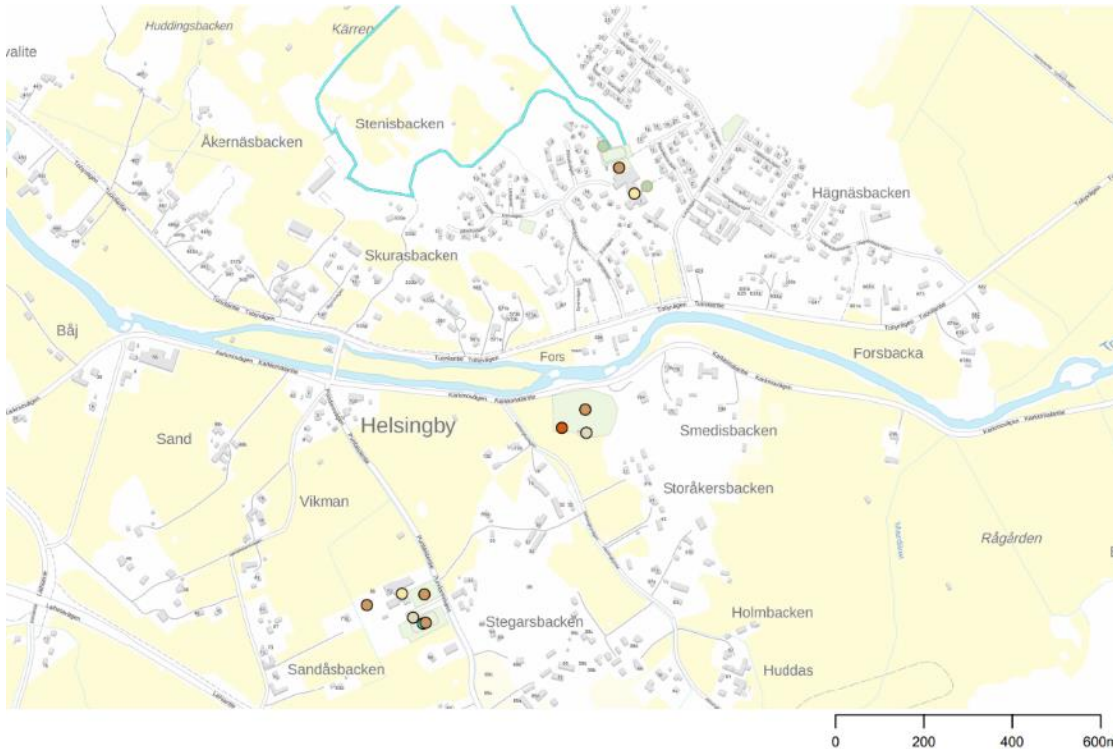
Lähialueen teollisuus- ja yritysalueet tuovat alueelle uutta yritystoimintaa, kaupallisten palveluiden kehittämistä ja työpaikkoja, jotka tulevat heijastumaan myös Helsingbyn-Tuovilan alueeseen. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Vikbyn yritysalue ja luoteispuolella lentokentän alueen Airport Park sekä Vaasan seudun logistiikkakeskus. Alueen pohjoispuolelle Mustasaaren kunnan ja Vaasan kaupungin alueelle on osoitettu ns. GigaVaasan energiateknologia-alan yrityksille suunnattu akkutehdasalue. GigaVaasa-hankkeen seurauksena alueelle on arvioitu syntyvän noin 6 800 työpaikkaa, kun mukaan lasketaan kemianteollisuuden uusien työpaikkojen lisäksi myös välilliset työllisyysvaikutukset. Myös rakentamisen aikaiset työllisyysvaikutukset tulevat olemaan merkittäviä. Uusien työpaikkojen myötä myös asuntojen ja palveluiden tarve tulee kasvamaan alueella.

### 1.10.3 Palvelut

Mustasaaren kunnassa on 11 peruskoulua ja ruotsinkielinen lukio. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi perusopetuksen koulua: ruotsinkielinen Helsingby skola ja suomenkielinen Tuovilan koulu. Myös päiväkotia on alueella kaksi. Kirjastoauto palvelee alueella. Kunnan terveydenhuollosta vastaa Pohjanmaan hyvinvointialue, ja lähimmät terveys- ja sairaanhoitopalvelut sijaitsevat Mustasaaren terveyskeskuksessa.

Helsingbyssä on koulun yhteydessä liikuntasali, kiekkokaukalo ja hiekkakenttä, ja hieman pohjoisempaan nurmikenttä katsomoinen. Tuovilassa on koulun vieressä liikuntasali, hiekkakenttä, kiekkokaukalo/tennistenttä ja 2,2 kilometrin pituinen hiihtolatu. Karkkimalan entisen koulun vieressä on

kiekkokaukalo. Tuovilassa on kaksi leikkipuistoa ja hieman hankealuetta länsipuolella on Tuovilan uimaranta. Liikuntapaikkojen sijainnit on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 44).



Kuva 44. Alueen liikuntapaikkojen sijainnit ja pohjoisessa hiihtolatu (taustakartta © Maanmittauslaitos 2023.)

Uimarannan vieressä osayleiskaava-alueen länsipuolella, Tuovilantien varressa sijaitsee Helsingbyn paloasema, jolla toimii Södra Korsholms Frivilliga brandkår (VPK). Helsingbyssä sijaitsee nuorisoseuratalo, jossa toimii nuorisoseura UF Hoppet rf.

Helsingby-Tuovilan visiosuunnitelman mukaan alue voi tarjota monipuolisia ja laadukkaita lähipalveluita sekä mahdollisuuksia virkistykseen ja luontoelämyksiin lähellä kotia.

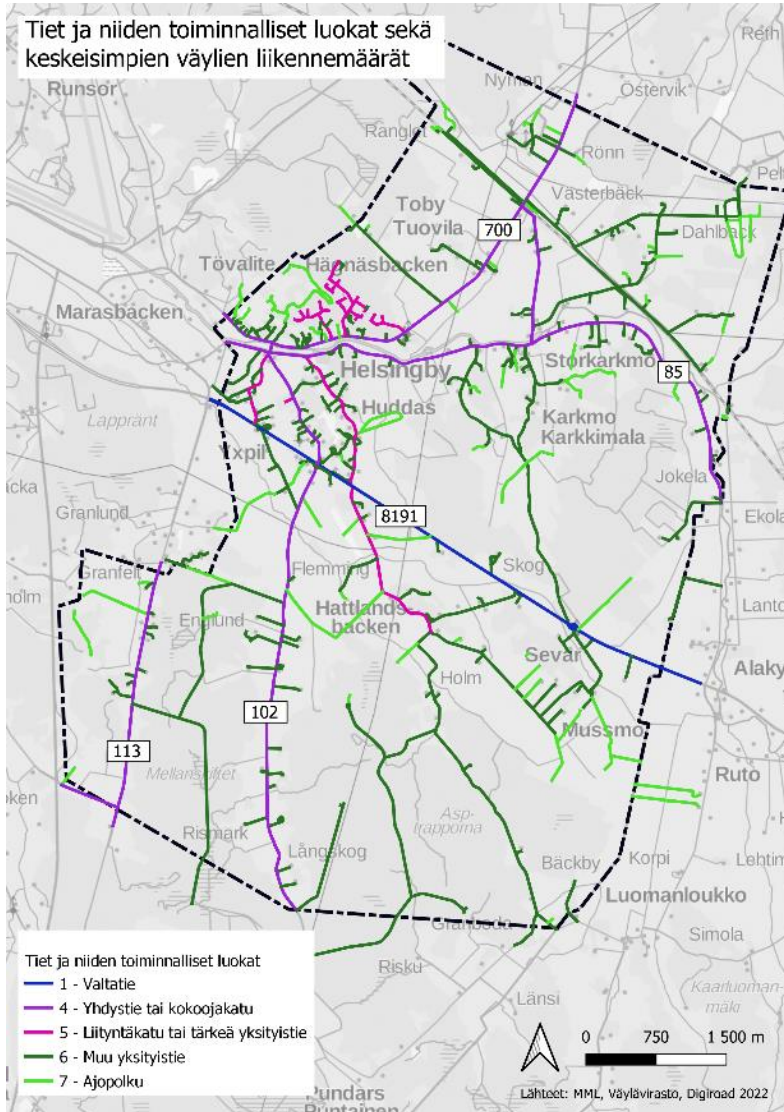
## 1.11 Liikenne

### 1.11.1 Moottoriajoneuvoliikenne

Helsingby-Tuovilan kaava-alueen liikenneverkosto koostuu kuvan Kuva 45 mukaisesti pääosin yksityisteistä, näitä yhdistävistä yhdysteistä ja kokoojakaduista sekä pienemmistä ajopoluista. Kaava-alueen läpi kulkee myös merkittävä valtatie 3 eli E12-tie, joka on tärkein väylä Vaasasta kohti Tamperetta ja Helsinkiä.

Kuva 45 osoittaa kaava-alueen merkittävimpien väylien toiminnalliset luokat ja liikennemäärät. Kuvasta voidaan huomata esimerkiksi se, miten vilkkaasti liikennöity valtatie 3 on ja miten merkittävä väylä se on koko Vaasan seudulla. Valtatie 3:n keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) oli vuonna 2022 8191 ajoneuvoa vuorokaudessa.

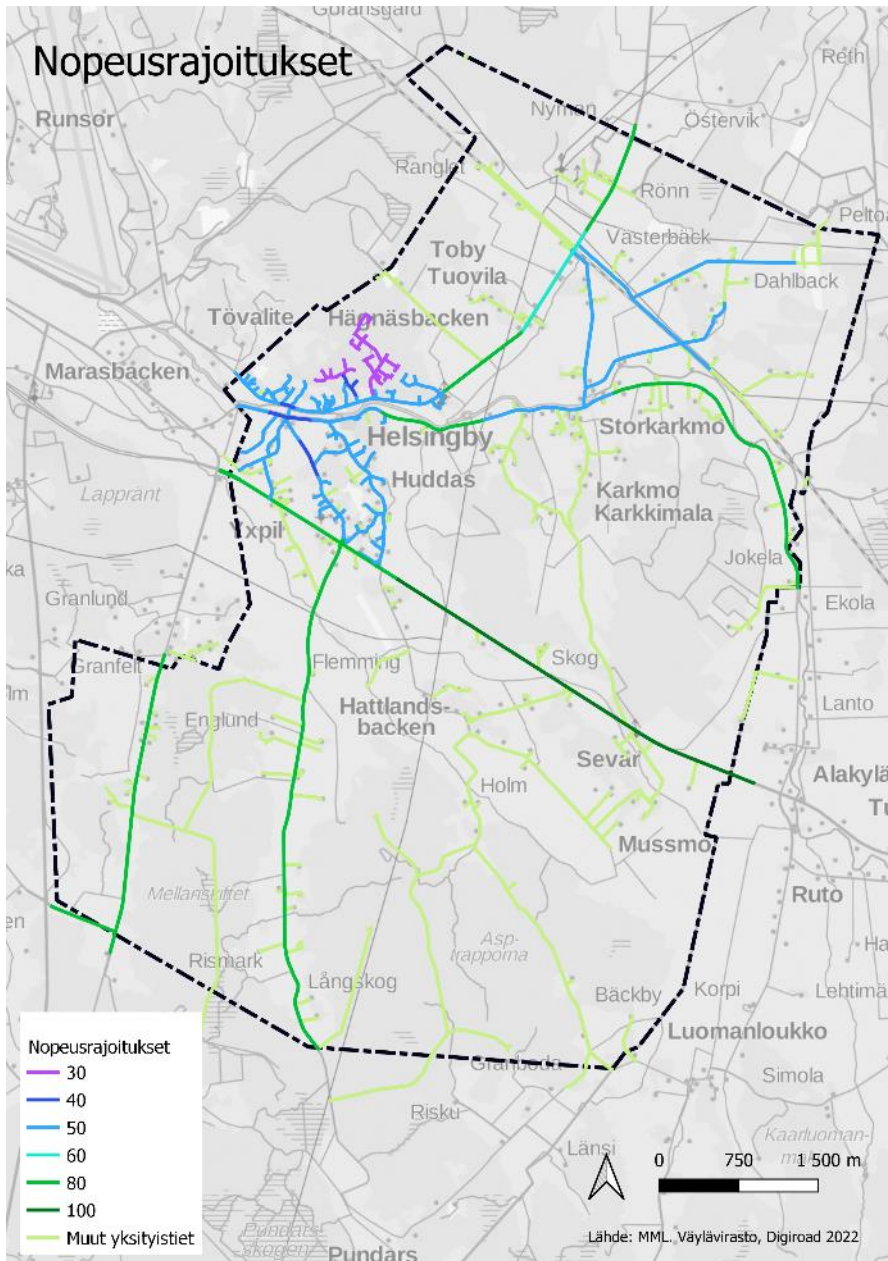
Kuvassa on myös esitetty alueen merkittävimpien yhdysteiden ja kokoojakatuja liikennemäärät, jotka ovat melko vähäisiä. Tämän perusteella voidaan todeta, että alueen asukas- ja työpaikkamäärät ovat myös vähäisiä. Alueen yhdysteistä ja kokoojakaduista merkittävin on keskimääräisen vuorokausiliikenteen perusteella Tuovilantie, jonka KVL oli vuonna 2022 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tuovilantie toimii siis Helsingbyn sisäisesti merkittävimpänä väylänä kohti tontteja ja yksityisteitä. Muita merkittäviä yhdysteitä ja kokoojakatuja alueella on Rimalintie (KVL 113), Puntaistentie (KVL 102) sekä Karkkimalantie (KVL 85).



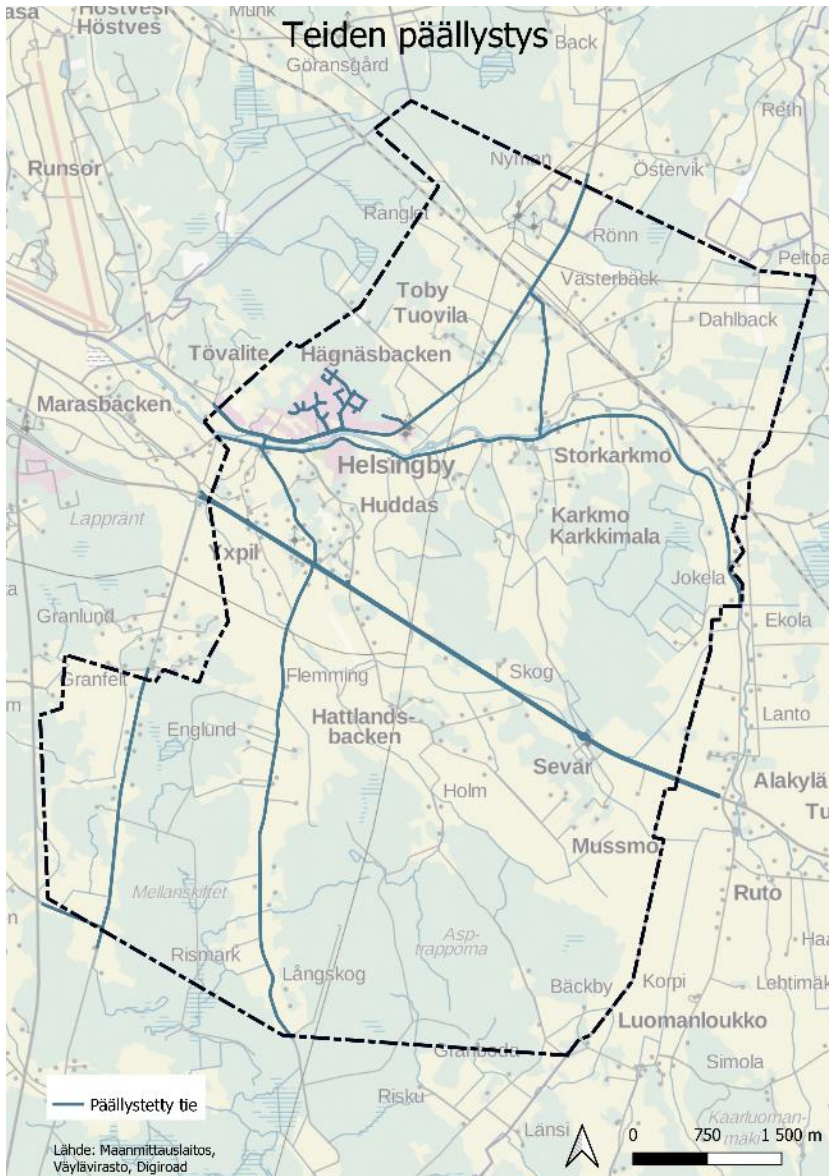
Kuva 45 Kartta alueen teistä ja niiden toiminnallisista luokista sekä keskeisimpien väylien liikennemäärät (Maanmittauslaitos, Väylävirasto, Digiroad)

Kuten kuvasta Kuva 46 voidaan huomata, kaava-alueen nopeusrajoitukset ovat hyvin vaihtelevia. Kaava-alueella valtatie 3:n nopeusrajoitus vaihtelee 80 ja 100 kilometriä tunnissa välillä. Muut alueen merkittävimmät väylät, kuten Tuovilantie, Rimalintie, Puntaistentie ja Karkkimalantie vaihtelevat pääosin nopeusrajoitusten 80 ja 50 kilometriä tunnissa välillä. Helsingbyn taajama-alue sijoittuu Tuovilanjoen pohjoispuolelle Lundintien ja Välimäentien alueille, jotka risteävät Tuovilantiestä. Tällä taajama-alueella sijaitsee muun muassa Tuovilan koulu. Taajama-alueella nopeusrajoitus laskee 40 ja 30 kilometriin tunnissa.

Helsingbyn alueella suurin osa teistä on sorapintaisia ja valtatie lisäksi vain kokoojajadut ja yhdystiet sekä taajama-alueen kadut ovat päällystettyjä, kuten kuvasta Kuva 47 voidaan nähdä.



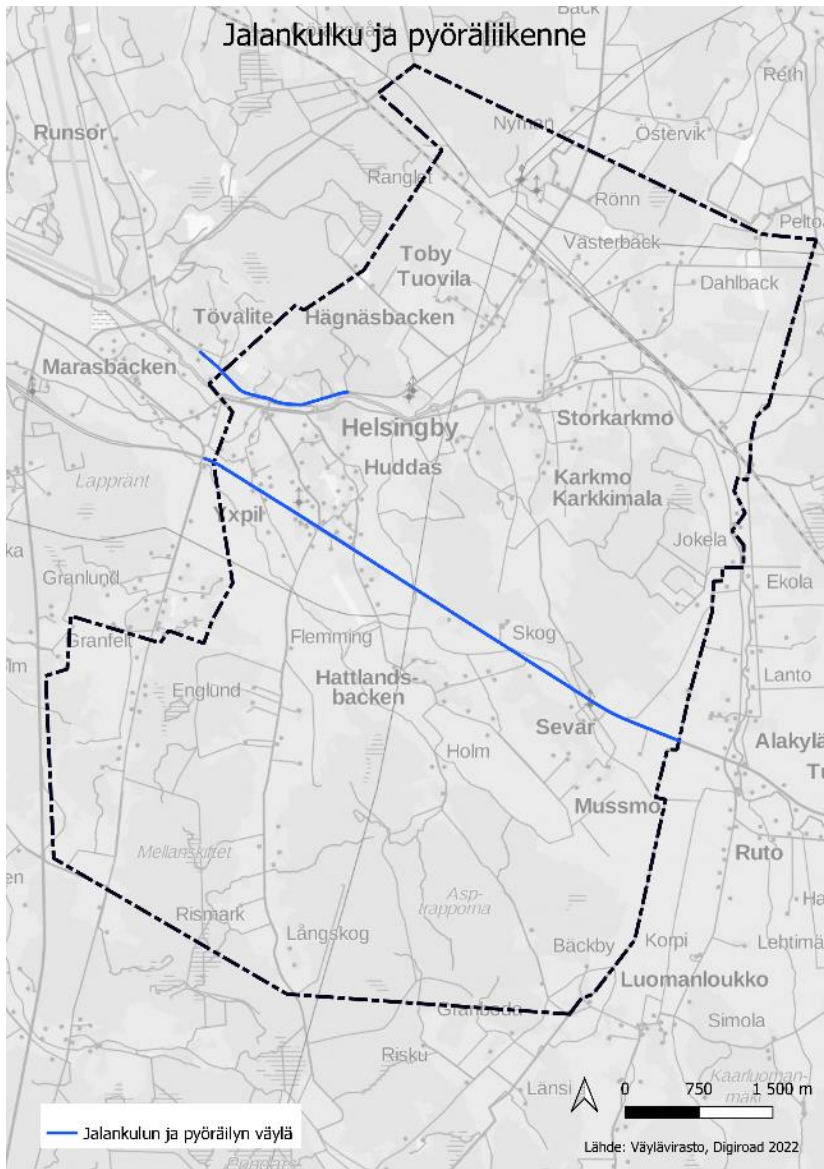
Kuva 46 Kartta alueen nopeusrajoituksista (Maanmittauslaitos, Väylävirasto, Digiroad)



Kuva 47 Teiden päänlystys (Maanmittauslaitos, Väylävirasto, Digiroad)

### 1.11.2 Jalankulku ja pyöräliikenne

Helsingbyn jalankulun ja pyöräilyn verkko on hyvin suppea ja koostuu ainoastaan kahdesta päänlystetystä jalankulun ja pyöräilyn väylästä, kuten kuvasta Kuva 48 voidaan huomata. Nämä ovat Tuovilantietä pitkin kulkeva yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä sekä valtatie 3:n rinnalla kulkeva yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Muulloin jalankulku ja pyöräily on sijoitettu ajoväylän reunaan ja pientareille. Tämä on sopiva ratkaisu alemman hierarkian yhteyksillä, koska tällaisilla väylillä eri liikennemuotojen määrät ovat pieniä ja nopeudet kohtuun matalia. Kaava-alueella on paljon myös pienempiä päänlystämättömiä polkuja, joilla jalankulkijat kulkevat taajama-alueella tonttien välillä.



Kuva 48 Kartta alueen jalankulun ja pyöräilyn väylistä (Maanmittauslaitos, Väylävirasto, Digiroad)

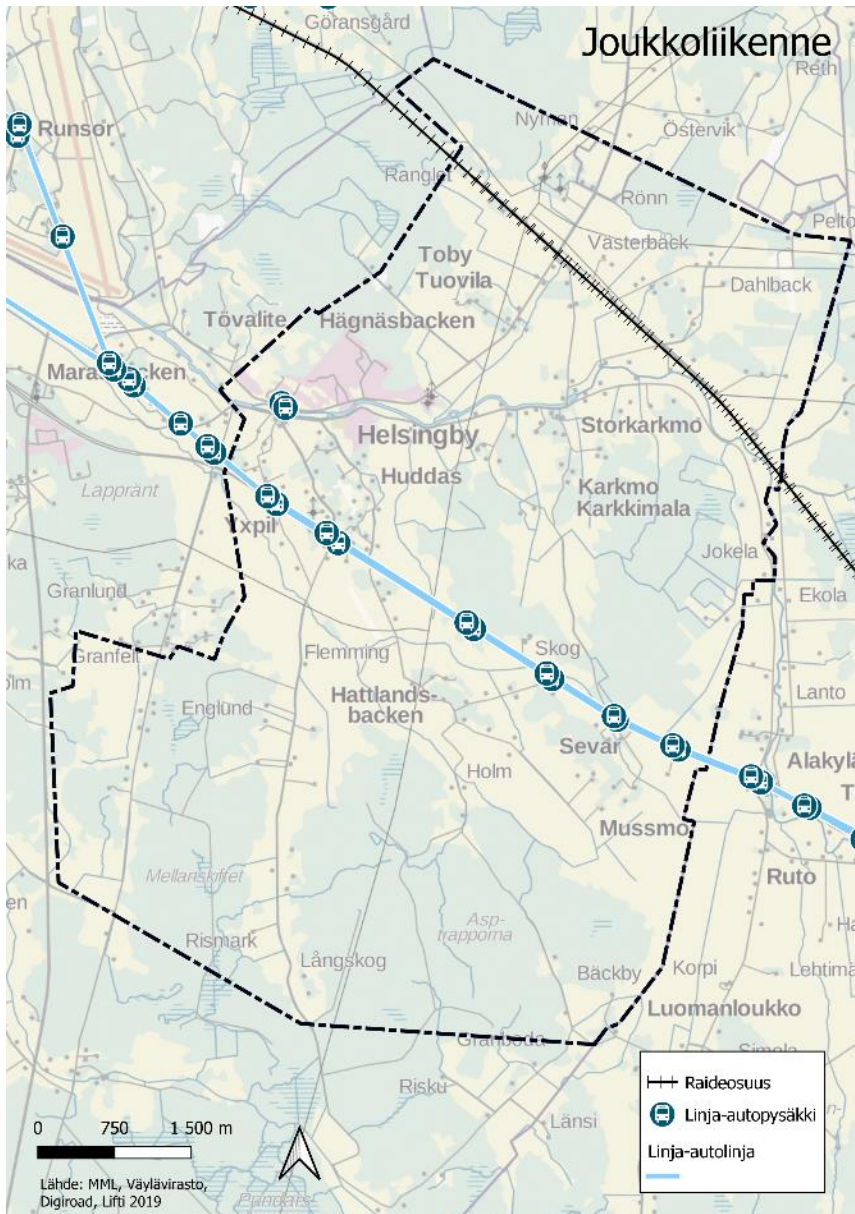
### 1.11.3 Joukkoliikenne

Helsingbyn joukkoliikenne on hyvin vähäistä ja koostuu pääosin valtatie kolmea pitkin kulkevista linja-autolinjoista 131, 133 ja 341, jotka ovat pitkänmatkan linjoja. Linjat palvelevat esimerkiksi koulu- ja työmatkaliikennettä Helsingbyn ja Vaasan välillä. Joukkoliikenteen lähiliikennettä ei kulje Helsingbyssä lainkaan. Linja-autolinjat ovat ainoa joukkoliikenteellinen yhteys kohti Vaasaa tai toiseen suuntaan kohti Laihiaa ja Seinäjokea ja niitä operoidaan matkahuollon kautta. Kuten kuvasta Kuva 49 voidaan huomata, pysäkkipareja valtatie kolmen varrella on kaava-alueen sisällä kuusi. Tämän lisäksi pysäkkejä sijaitsee myös Tuovilantiellä, mutta siellä ei tällä hetkellä ole liikennöintiä.

Kaava-alueen läpi kulkee myös raidelinja, jota pitkin kulkevat muun muassa kaukojunat Helsingistä ja Tampereelta kohti Vaasaa. Helsingbyssä ei kuitenkaan ole rautatieasemaa tai seisaketta, jonka takia junat eivät pysähdy kaava-alueella. Lähimmät raideliikenteen asemat ovat Tervajoen ja Vaasan rautatieasemat.

Joukkoliikenteen liikennöinti on nykytilanteessa melko heikkoa, koska paikallisliikennettä ei kulje lainkaan. Tämän voidaan ajatella vaikuttavan sekä paikallisten että ulkopaikkakuntalaisten liikennöintiin Helsingbyssä.



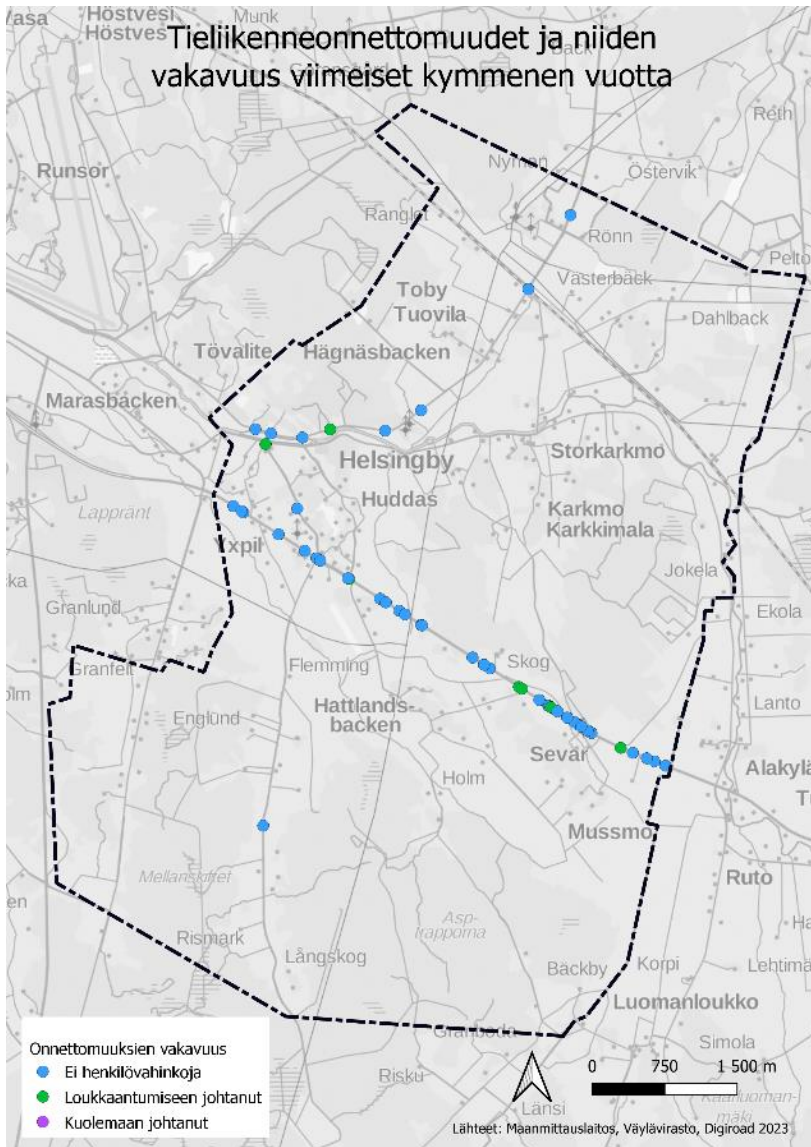


Kuva 49 Kartta alueen joukkoliikenteen pysäkeistä ja väylistä sekä raideosuudesta (Maanmittauslaitos, Väylävirasto, Digiroad, Lifti)

#### 1.11.4 Liikenneturvallisuus

Tilastokeskuksen liikenneonnettomuustietojen mukaan viimeisen kymmenen vuoden aikana kaava-alueella on sattunut 56 liikenneonnettomuutta, joista suurin osa on tapahtunut valtatie kolmen varrella. Muut liikenneonnettomuudet ovat sattuneet Tuovilantien varrella, muutamaa yksittäistapausta lukuun ottamatta.

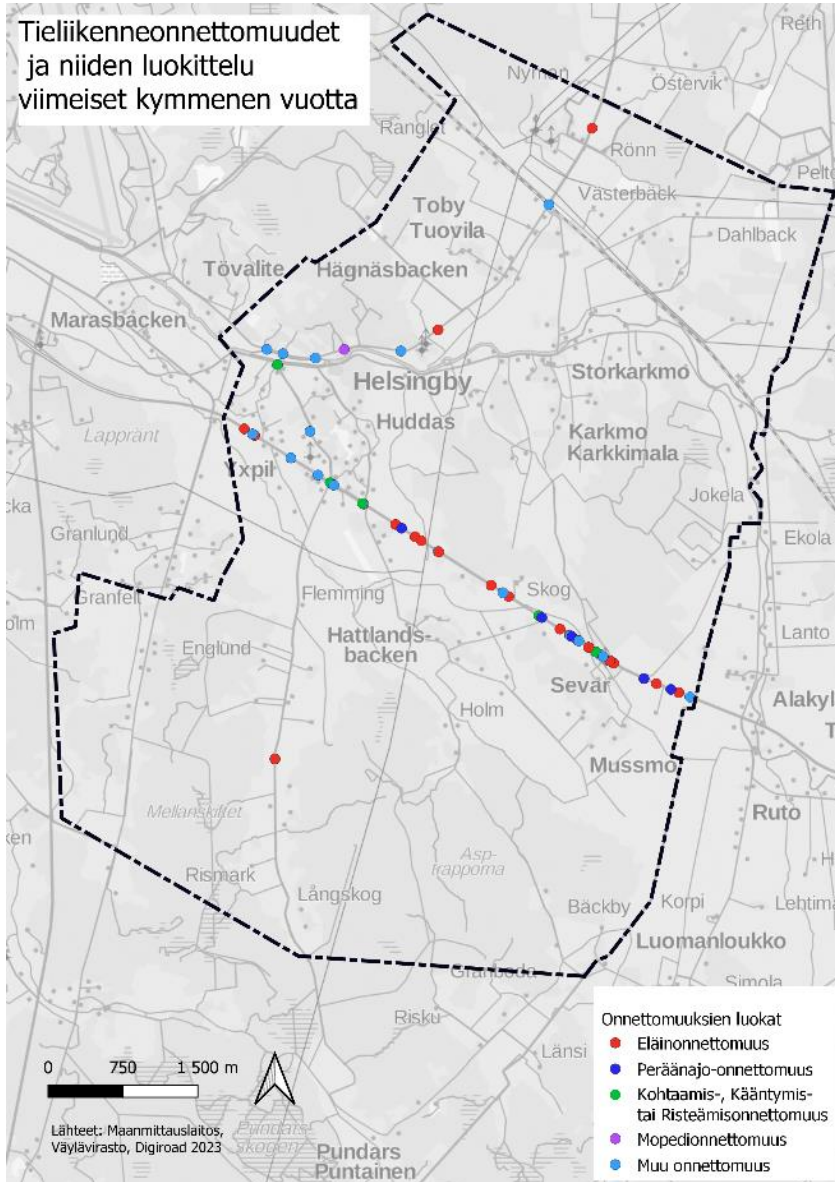
Kuten alla olevasta kuvasta voidaan huomata, suurimassa osassa tilastoiduista liikenneonnettomuuksista ei ole tapahtunut henkilövahinkoja. Viimeisen kymmenen vuoden aikana sattuneesta 56 onnettomuudesta 48 onnettomuutta oli sellaisia, joissa ei sattunut henkilövahinkoja. Onnettomuuksista vain yksi on johtanut kuolemaan ja seitsemän on aiheuttanut loukkaantumisen.



Kuva 50 Kartta alueen liikenneonnettomuuksista ja niiden vakavuudesta (Tieliiikenneonnettomuustilasto, Maanmittauslaitos, Väylävirasto, Digiroad)

Kuva 51 esittää Helsingbyn alueen viimeisen kymmenen vuoden aikana sattuneiden tilastoitujen liikenneonnettomuuksien luokittelua. Kuvan perusteella voidaan huomata, että vuosien 2013–2023 välillä sattuneista liikenneonnettomuuksista suurin osa on erilaisia eläinonnettomuuksia tai muita onnettomuuksia. Eläinonnettomuudet kattavat esimerkiksi peura- ja hirvionnettomuudet, joita on sattunut useita sekä valtatie kolmen varrella että muilla alueen yhdysteillä ja kokoojakaduilla. Muut onnettomuudet voivat tarkoittaa esimerkiksi erilaisia suistumisonnettomuuksia, joita on useita etenkin valtatie kolmen varrella sekä Tuovilantiellä.

Muita Helsingbyn alueella sattuneita onnettomuuksia on etenkin valtatie kolmen varrella sattuneet erilaiset kohtaamis- kääntymis- ja risteämisonnettomuudet sekä peräänajot. Lisäksi kuvassa on esitetty yksittäinen mopedionnettomuus.



Kuva 51 Kartta alueen liikenneonnettomuuksista ja niiden luokittelusta (Tieliikenneonnettomuustilasto, Maanmittauslaitos, Väylävirasto, Digiroad)

### 1.11.5 Tehdyt liikenneselvitykset

Kaavatyössä hyödynnetään lisäksi aiemmin laadittuja selvityksiä:

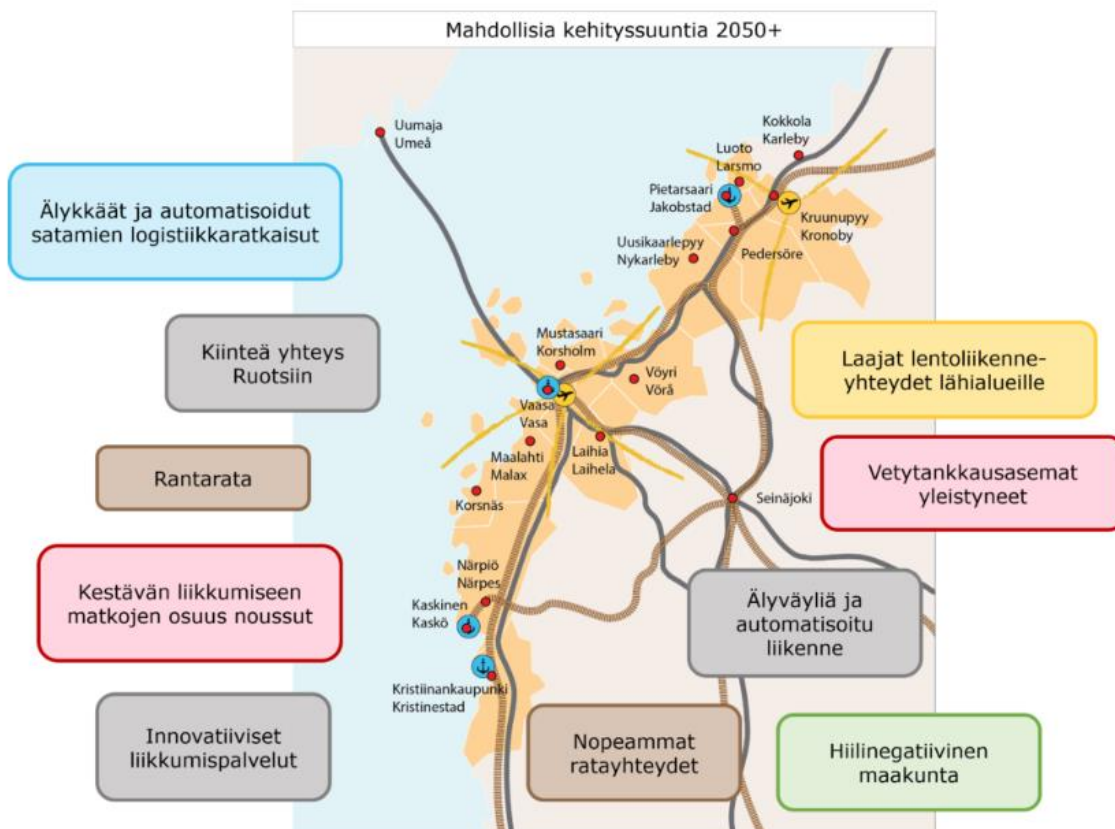
- Valtatie 3 välillä Helsingby-Laihia, YVA täydennys (Mustasaari, Laihia)- ympäristövaikutusten arviointi- täydennys aiempaan 28.2.2020 valmistuneeseen arviointiin, ELY-keskuksen raporteja 47|2022
- Valtatie 3 välillä Helsingby-Laihia, yleissuunnitelma (Mustasaari, Laihia)- ympäristövaikutusten arviointiohjelma, Ramboll Finland, ELY-Keskuksen raporteja 13|2019
- Vaasan satamatie – alustava yleissuunnitelma. ELY-keskuksen raporteja 7|2017

### 1.11.6 Liikenteen kehitys Pohjanmaalla

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus vastaa liikenneasioista Etelä-Pohjanmaan, Pohjanmaan ja Keski-Pohjanmaan alueilla.

Pohjanmaan liitto vastaa Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmien laadinnasta. Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma on koko maakuntaa koskeva strateginen suunnitelma noin 30 vuoden ajanjaksolle. Suunnitelmassa Pohjanmaan liitto määrittelee maakunnan liikennejärjestelmän kehittämistarpeet yhteistyössä kuntien, liikenneviranomaisten sekä muiden liikenteeseen keskeisesti vaikuttavien yhteistyötahojen kanssa.

Vuonna 2021 julkaistu valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma (Liikenne 12) vuosille 2021–2032 määrittelee tavoitteet ja suuntaviivat maakunnallisen tason liikennejärjestelmäsuunnittelulle. Valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman päätavoitteet, saavutettavuus, kestävyys ja tehokkuus, näkyvät vahvasti alueen liikennejärjestelmätyössä ja maakuntien liikennejärjestelmäsuunnitelmissa. Pohjanmaan uusi liikennejärjestelmäsuunnitelma julkaistiin keväällä 2022. Suunnitelma tähtää vuoteen 2050.



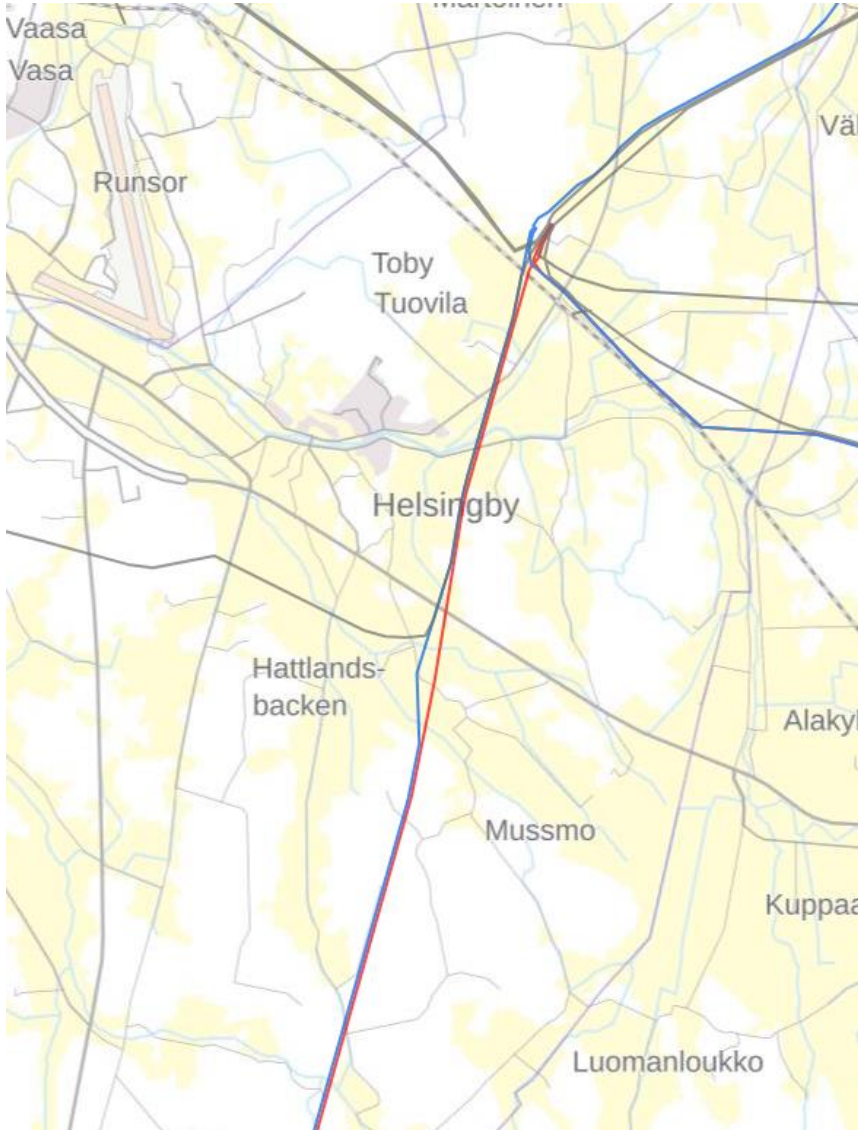
Kuva 52. Pohjanmaan uuden liikennejärjestelmäsuunnitelman yhteydessä on esitetty hahmotelma liikenteen mahdollisista kehityssuunnista vuoden 2050 jälkeen.

## 1.12 Yhdyskuntatekniikka

### 1.12.1 Kaukolämpö ja sähkö

Helsingby-Tuovilan alueella ei ole kaukolämpöverkkoa. Mustasaassa kaukolämpöverkoston omistaa Vaasan Sähkö Oy.

Vaasan Sähkö Oy:n tytäryhtiö Vaasan Sähköverkko Oy vastaa sähkönsiirrosta alueella. Sähköverkosto on toteutettu maakaapeleita ja ilmajohtoja pitkin. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee Fingridin Tuovilan sähköasema, josta lähtee useampi 110 kV voimajohto eri suuntiin sekä yksi 400 kV voimajohto pohjoiseen, yksi kaakkoon ja yksi etelään (Kuva 53).



Kuva 53. Alueen voimajohdot (110 kV ja 400 kV). (Lähde: Fingrid.)

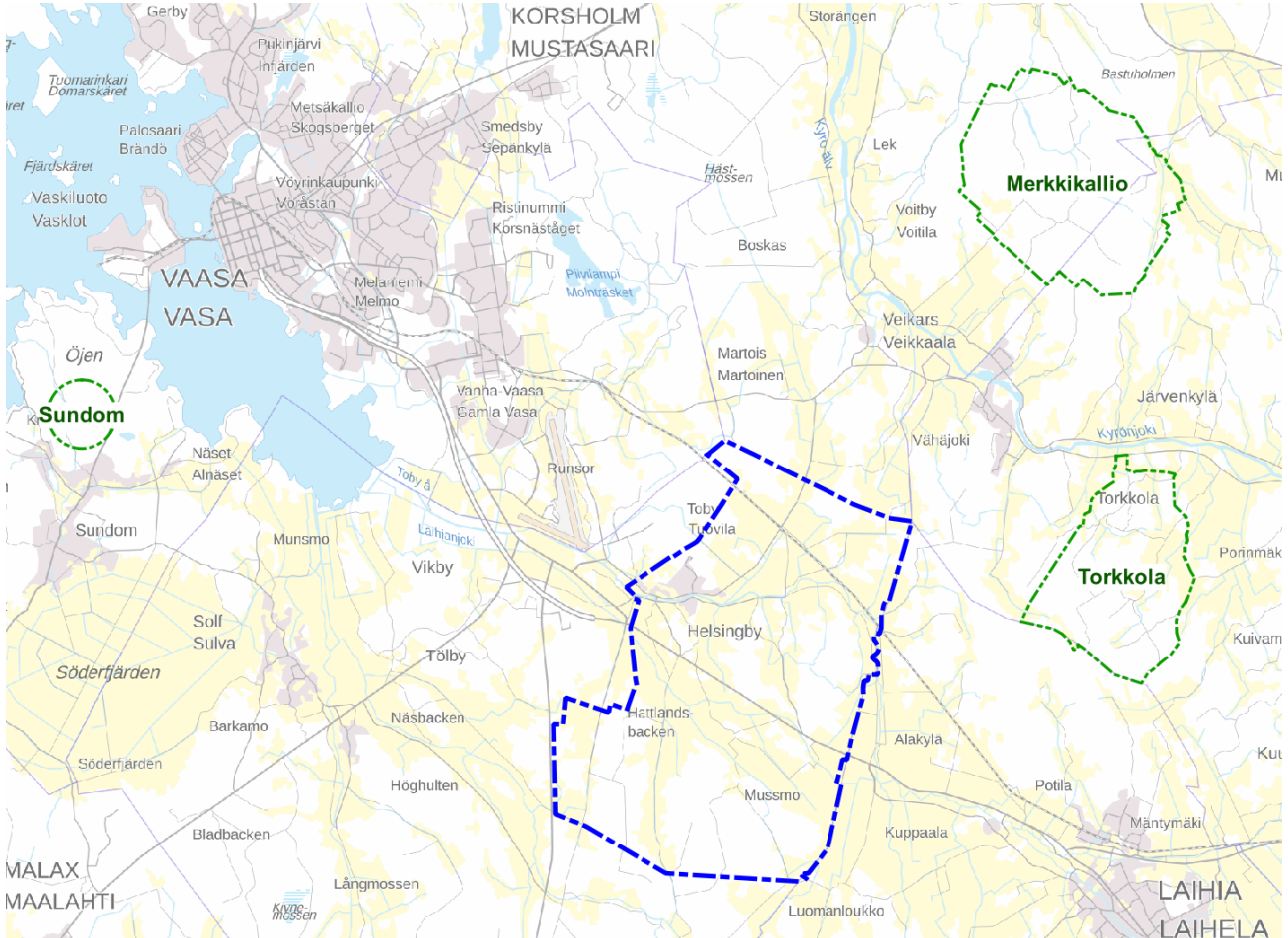
Kaavaprosessin kuluessa voimajohtojen linjausta koskevaa karttaa (kuva 53) tarkistetaan tarpeen mukaan viimeisimpien suunnitelmien mukaiseksi.

Tuovilan sähköaseman eteläpuolella on odotettavissa useita olemassa olevia linjakatuja. Yleiskaavaluonnoksessa 400 kV:n kantaverkkokatu osoitetaan yhdessä 110 kV linjakadun kanssa. Maakuntakaava 2050:n kaavaehdotuksen mukaan uusia vähintään 110 kV:n sähkönsiirtotarpeita on kirjattu kolme. Nämä ovat Toby-Åback, Toby-Ruotsi (Fenno-Skan 1) ja Juthskogen-Toby. Vuoden 2050 maakuntakaavaehdotuksessa näistä kaksi on osoitettu erillisiksi linjakaduiksi, kolmannen osalta on epäselvää, tarvitaanko erillinen linjakatu vai sijoitetaanko se johonkin olemassa olevista kaduista.

Lisäksi aktiivisessa suunnittelussa on useita linjakatuja. Nämä ovat Tyrskyn merituulipuisto, jossa on yksi tai kaksi 400 kV:n johtokäytävää, Korsnäsin merituulipuisto, jossa on yksi tai kaksi 400 kV:n johtokäytävää, ja Hömossenin tuulivoimahanke, jossa on 110 kV:n tai 400 kV:n johtoportti. Lisäksi on epäselvää, mikä on Tyrskistä tulevan maavetyputken reitti ja sisällytetäänkö Smalmossan tuulipuisto Hömossenista lähtevään linjakatuun vai etsitäänkö Smalmossalle erillistä linjakatua. Edellä mainittujen hankkeiden lisäksi on käynnissä useita muita tuulivoimasuunnitelmia kaikkiin suuntiin Tuovilan sähköasemasta. Edellä mainitut ovat vain ajantasaisimmat hankesuunnitelmat Tuovilan sähköaseman eteläpuolella.

### 1.12.2 Tuulivoima

Mustasaaren kunnan alueella on yksi tuotannossa oleva tuulivoimapuisto, Merkkikallion tuulipuisto, joka sijaitsee Mustasaaren kunnan ja Vaasan kaupungin alueella, noin seitsemän kilometriä suunnittelualueesta koilliseen. Suunnittelualueen itäpuolella Vaasan kaupungissa sijaitsee Torkkolan tuulipuisto. Torkkolan lähin tuulivoimala sijaitsee hieman alle neljän kilometrin päässä suunnittelualueesta. Vaasassa, noin 12 kilometriä suunnittelualueesta länteen, on toiminnassa Sundomin yksi tuulivoimala. Maalahden kunnan puolella on tuotannossa ja suunnitteilla useampi tuulivoimapuisto. Lähimmät tuulivoimalat on esitetty kartalla kuvassa 54.

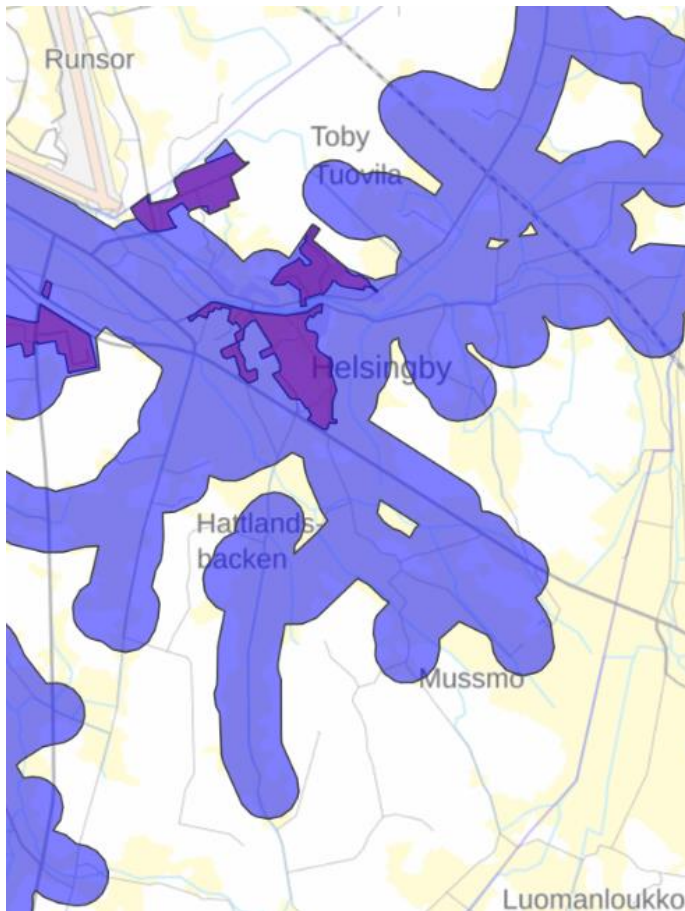


Kuva 54. Suunnittelualueen lähellä sijaitsevat tuulivoimapuistot merkittyinä vihreällä. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2023)

### 1.12.3 Vesi- ja viemäriverkosto

Vesihuoltolain 2 luvun 5 §:n 9 momentin mukaan vesihuollon kehittämisen on oltava yhdyskuntakehityksen mukaista. Riippumatta siitä, missä kiinteistö sijaitsee nykyään (määritellyillä liiketoiminta-alueilla tai niiden ulkopuolella), liittyminen vesihuoltoverkostoon on jo nykyään mahdollista, mutta määriteltyjen liiketoiminta-alueiden ulkopuolella liittyjä on vastuussa kaikista pääomakustannuksista. Veden ja jäteveden toiminta-alueet määritellään vuosittain ja ne ovat nähtävillä kunnan verkkosivuilla.

Mustasaaren kunnan vesihuoltolaitos vastaa kunnan vesihuollosta sekä uusien alueiden vesihuollon suunnittelusta ja laajentamisesta. Mustasaaren vesijohtoverkosta on yhteys Vaasan kaupungin sekä Laihia ja Maalahden kuntien vesijohtoverkkoon. Viemäriverkko ulottuu kaikille asemakaavoitetuille alueille, ja sitä laajennetaan tarpeen mukaan vanhoille ja uusille alueille. Helsingbyn-Tuovilan alueen vesijohto- ja viemäriverkostot on esitetty seuraavassa kuvassa Kuva 55.



Kuva 55. Vesijohtoverkoston (sininen) ja viemäriverkoston (violetti) toiminta-alueet.

#### 1.12.4 Jätehuolto

Mustasaassa jätehuollosta vastaa Ab Stormossen Oy. Vaasan seudun jätelautakunta huolehtii jätehuoltoon liittyvistä viranomaistehtävistä Ab Stormossen Oy:n toiminta-alueella Mustasaaren, Vöyrin, Maalahden ja Korsnäsin osalta. Jätelautakunta vastaa toiminta-alueellaan jätelain mukaisista viranomaistehtävistä ja päättää asioista, jotka jätelain mukaan kuuluvat kunnalle. Mustasaaren kunnan ympäristönsuojeluviranomainen valvoo jätelain (646/2011) ja jätehuoltomääräysten noudattamista alueella.

Jäteyhtiö ylläpitää kunnissa hyötykäyttöasemia. Suunnittelualuetta lähimpänä sijaitsee Vikbyn hyötykäyttöasema valtateiden 3 ja 8 risteyksen kaakkoispuolella.

Omakotitaloilla ja pientaloilla (1–4 asuntoa) on erilaisia vaihtoehtoja jätehuollon hoitamiseen. Kiinteistön haltija tilaa jäteastian tyhjennyksen valitsemaltaan jätteenkuljetusyritykseltä. Tällä hetkellä pakollisena on vain poltettavan jätteen astia, johon saa laittaa myös biojätettä. Viimeistään 1.10.2023 suurin osa Stormossenin toiminta-alueesta ja siten myös Helsingbyn-Tuovilan alueesta liittyy biojätteen erilliskeräyksen piiriin. Ainoastaan suunnittelualueen kaakkoisreunan postinumeroalueella 66420 Ruto biojätteen erilliskeräys pysyy vapaaehtoisena. Myös biojätteen kerääminen omaan kompostoriin on mahdollista, ja siitä on ilmoitettava Vaasan seudun jätelautakunnalle.

Kunnissa on ekopisteitä, joihin voi tuoda puhdasta keräyspaperia, kartonkipakkauksia, lasia, metallia ja paristoja. Tuovilassa, Lundintien päässä sijaitsee Rinki-ekopiste. Toinen lähialueen ekopiste on Helsingbyn paloaseman luona hieman suunnittelualueen rajan länsipuolella, Tuovilantien varressa. Muovipakkauksia vastaanottaa viisi ekopistettä Mustasaassa, mutta niistä yksikään ei sijaitse Helsingbyn-Tuovilan alueella.

## 1.13 Ympäristön muut erityispiirteet

### 1.13.1 Ympäristön suojelu

Ympäristönsuojelulaissa on määräyksiä yleisistä velvollisuuksista, periaatteista ja kielloista. Kaikki toiminnanharjoittajat ovat velvollisia olemaan selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista, ympäristöriskeistä ja haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista. Toiminnanharjoittajat ovat velvollisia järjestämään toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta, tai, jos se ei ole mahdollista, rajoitettava pilaantuminen mahdollisimman vähäiseksi.

Länsirannikon ympäristöyksikön ympäristönsuojelumääräykset on hyväksytty Mustasaaren kunnanvaltuustossa, ja ne ovat tulleet voimaan 3.11.2014. Ympäristönsuojelumääräykset perustuvat ympäristönsuojelulakiin, ja niiden on tarkoitettu täydentävän lakia paikallisten olosuhteiden mukaisesti ympäristön pilaantumisen estämiseksi ja terveellisen, turvallisen ja viihtyisän ympäristön luomiseksi. Määräykset sisältävät ohjeita ja yleisesti hyväksytyjä toimintatapoja, jotka ovat välttämättömiä ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi sekä tiedonsaannin ja oikeusturvan takaamiseksi elinkeinonharjoittajille ja kuntalaisille. Määräyksiä ei sovelleta toimintaan, joka ympäristönsuojelulain mukaan vaatii lupaa tai ilmoitusta.

Ympäristönsuojelumääräyksistä löytyy tietoa seuraavista aiheista:

- Jätevesien käsittely
- Mattojen, tekstiilien ja muiden vastaavien materiaalien pesu
- Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu ja kunnossapito
- Lannan ja lannoitteiden käyttö
- Maanparannusaineet (kasviperäiset jätteet, liete ja tuhka)
- Kemikaalien varastointi ja käsittely säiliöissä
- Käytöstä poistetut säiliöt ja säiliöiden tarkastaminen
- Teiden suolaus
- Maalämpöjärjestelmien sijoitus
- Jätteidenkäsittely ja pienimuotoinen jätteiden käyttö maarakentamisessa
- Jätteiden poltto kiinteistöllä
- Tilapäistä melua aiheuttava toiminta (meluilmoitus)
- Tilapäiset ja siirrettävät asfalttiasemat
- Äänentoistolaitteiden käyttö

### 1.13.2 Pilaantuneet maa-alueet

Pilaantuneilla maa-alueilla on ihmisen toiminnan seurauksena aineita, joista aiheutuu haittaa tai merkittävä riski ympäristölle tai terveydelle, viihtyisyyden vähentymistä tai muuta niihin verrattavissa olevaa haittaa. Haitallisia aineita päätyy maaperään esim. onnettomuuksien, vahinkojen ja pitkän ajan kuluessa tapahtuneiden vähittäisten päästöjen seurauksena. Myös entiset jätteiden hautaamiset maahan ovat syynä maaperän pilaantumiselle. Pahimmillaan aineet voivat kulkeutua maaperässä pohjaveteen, vesistöön tai levitä ympäröiville alueille.

Pilaantuneilla maa-alueilla on ryhdyttävä toimenpiteisiin haittojen ja riskien vähentämiseksi hyväksyttävälle tasolle, joka riippuu alueen maankäytöstä. Tavoitteena on, että haitallisten aineiden vaikutukset ympäristössä estetään ennakolta tai, jos niitä ei voida kokonaan estää, rajoitetaan mahdollisimman vähäisiksi. Yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä mm. alueen pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimisesta, sekä puhdistamisesta ennen muuttuvaa maankäyttöä.

Suunnittelualueella pilaantunutta maa-aluetta on Suomen ympäristökeskuksen Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan kahdessa paikassa: Helsingbyssä Karkkimalantien ja Puntaistentien risteyksessä kiinteistöllä 499-405-14-2 sekä Karkkimalassa Rönnavägenin alussa kiinteistöllä 499-410-3-19.

### 1.13.3 Maa-ainesten otto

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia maa-ainestenottolupia. Alueella on Suomen ympäristökeskuksen karttapalvelun mukaan kaksi aluetta, joilla maa-ainestenottoluvan voimassaolo on päättynyt.



#### 1.13.4 Teollisuustoiminnot

Suunnittelualue rajoittuu luoteessa yli 350 hehtaarin yritysaluekokonaisuuteen, jota Vaasan kaupunki, Mustasaaren kunta ja Vaasanseudun kehitys Oy VASEK kehittävät GigaVaasa-hankkeen nimellä. GigaVaasa tarkoittaa teollisuuspuistoympäristöä, joka on tarkoitettu akkuteollisuudelle. Hankkeen tarkoituksena on tarjota kestävään kehitykseen sitoutuneelle akkukemialle kestävästi toteutettu teollisuusympäristö.

Suunnittelualueella toimii joitain pienempiä yrityksiä, kuten Helsingbyssä osoitteessa Karkkimalantie 56 käytettyjen maanrakennusalan koneiden maahantuonti- ja myyntiyritys. Suunnittelualueella ei ole ympäristöluvanvaraista ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuustoimintaa.

#### 1.13.5 Melu

Melu on ääntä, jonka ihminen kokee häiritseväksi. Se heikentää elinympäristön laatua ja viihtyisyyttä, sekä vaikuttaa ihmisen viestintäkykyyn ja uneen. Melun kokeminen on yksilöllistä ja ihmisten meluherkkyydessä on eroja (Tiehallinto, 2006).

Tien tai katuosan melu muodostuu useiden ajoneuvojen yhteisvaikutuksesta, mutta myös yksittäisen ajoneuvon melua joudutaan tarkastelemaan varsinkin yöaikana. Tieliikenteen melu riippuu nopeudesta, liikenteen määrästä ja koostumuksesta, ajo-olosuhteista, tien pituuskaltevuudesta, tien pinnasta, renkaista, säästä, tarkastelupaikasta jne. Alhaisilla nopeuksilla (alle 50 km/h) moottorin ja pakoputken ääni on vallitseva, kun taas suuremmilla nopeuksilla on vallitsevana renkaiden ja korin ilmanvastuksen aiheuttama ääni. Sillan epätasaiset liikuntasaumot, epätasossa olevat kaivot ja tien kuopat aiheuttavat voimakkaita meluhuippuja (Suomen kuntatekniikan yhdistys, 1997).

Melutasoja verrataan useimmiten valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annettuihin melutason ohjearvoihin. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päiväajan (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille. Asumiseen käytettävillä alueilla melutason ohjearvo päiväajalla (klo 7–22) on 55 dB ja yöajalla (klo 22–7) 50 dB. Mikäli kyseessä on täysin uusi asuinalue, noudatetaan tuolloin yöajalla ohjearvotasoja 45 dB.

Nykytilanteen liikennemäärillä kaava-alueelle aiheutuu asuin- ja lomarakennusten osalta ohjearvojen ylittäviä meluarvoja valtatie 3 varressa. Laajimmillaan ohjearvon ylittävät melualueet ulottuvat Sevarintien ja Puntaistentien välisellä osuudella. Lännessä Porintien ohjearvot ylittävä melualue ulottuu kapealla vyöhykkeellä suunnittelualueelle. Tuovilantien, Rimalintien ja Puntaistentien osalta ohjearvon ylittävät osuudet jäävät käytännössä teiden välittömään läheisyyteen.

Yöajan ohjearvon ylittävät melualueet jäävät muutoin päivämelualueita pienemmäksi, mutta radanvarressa yöajan melun ohjearvojen ylittävä alue ulottuu hieman päivämelun aluetta laajemmalle.

Lentoliikenteen melualue ulottuu vähäisiltä osin suunnittelualueen länsiosaan. Suunnittelualueen osalta lentoliikenteen yli 55 desibelin melualueella ei sijaitse asumista.

Liiteaineisto: Meluselvitys

Kaavatyössä hyödynnetään lisäksi seuraavaa aiemmin laadittua selvitystä:

- Vaasan lentoaseman lentomelualueet vuosina 1994 ja 2010, Ilmailulaitoksen raportti A13/95, Vantaa

## 2. TAVOITTEET

### 1.1 Mustasaaren kunnan tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle

#### 2.1.1 Kootut tavoitteet

Kunnan päätavoitteena on osayleiskaavan avulla mahdollistaa kestävä yhdyskuntarakenne, joka huomioi alueen erityispiirteet. Yhdyskuntarakenteen on mahdollistettava viihtyisä elinympäristö alueen nykyisille ja tuleville asukkaille.

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040. Mustasaaren tulevaisuus- ja kehittämisjaosto on 9.6.2022 § 24 ottanut kantaa osayleiskaavan tavoitteisiin ja ne on kirjattu seuraavasti:

”Kaavan tulee hyödyntää ja tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta, mahdollistaa vaihtoehtoiset asumismuodot sekä vahvistaa olemassa olevaa palvelurakennetta. Peruselinkeinojen viljelytarpeiden ja olemassa olevan kulttuurimaiseman riittävän huomioimisen kannalta on tärkeää, että uudisrakentaminen ohjataan pääasiassa peltojen rakennuskelpoisille reuna-alueille, kuten metsän reunaan ja metsärinteisiin. Näin menettelemällä vältetään myös rakentamisen osoittaminen tulvaherkille osa-alueille ja samalla kulttuurimaiseman erityispiirteet voidaan ottaa huomioon tarkoituksenmukaisemmalla tavalla. Kaavoitusalueen on ensisijaisesti tukeuduttava lähialueen olemassa oleviin ja suunniteltuihin työpaikka-alueisiin. Kaavan on mahdollistettava asukasluvun tasapainoinen kehitys. Strategisen yleiskaavan pohjalta pyrkimyksenä on saada Itä- ja Etelä-Mustasaaren osa-alueelle noin 1000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Kun otetaan huomioon, että Helsingby on strategisessa yleiskaavassa osoitettu yhdeksi viidestä vahvasta palvelualueesta, myös valtaosa toivotusta väestöstä on osoitettava Helsingbyn-Tuovilan kyläkeskusta-alueelle.”

Lisäksi kaavatyön painopisteen tulee olla seuraava:

- Viihtyisä asuinympäristö, jossa kunkin taajama- ja haja-asutusalueen erityispiirteet otetaan huomioon
  - kehittää ja tiivistää Helsingbytä vahvana palvelujen alueena sen erityispiirteet huomioon ottaen, mm. tarkistamalla asumismuotojen mahdollisuudet koulualueiden ympäristössä ja urheilukentän suunnassa
  - huomioida/kehittää ja tyydyttää haja-asutusluontoisten alueiden tarpeet
  - säilyttää pellot rakentamattomina ja ohjata uudisrakentaminen metsänreunaan tai metsäisille alueille ja Helsingbyn ja Tuovilan keskeisiin osiin
- Hyvät palvelut ja monipuolinen elinkeinoelämä
  - ottaa huomioon/kehittää nykyisten palvelujen edellytyksiä
  - ottaa huomioon/kehittää peruselinkeinojen edellytyksiä
  - luoda suotuisan työympäristön edellytykset toissijaisten elinkeinojen piirissä
  - luoda edellytykset etätömahdollisuuksille
- Toimivat liikenneyhteydet
  - edistää liikennevirtojen sujuvuutta
  - parantaa kevyen liikenteen edellytyksiä
- Kaava-alue kokonaisuutena
  - aukeaa maisema puhtaassa ympäristössä
  - luo järkeviä mahdollisuuksia vapaa-aikatoimintaan ja virkistykseen

- edistää luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä
- mahdollistaa Tuovilanjoen mahdolliset huoltotoimenpiteet
- ottaa huomioon tärkeät valumareitit ja uomat

## 2.1.2 Mustasaaren kuntastrategia

Mustasaaren kunnan strategia hyväksyttiin 15.3.2018 kunnanvaltuustossa. Strategian tavoitteet tähtäävät näkemykseen siitä, minkälainen Mustasaaren tulee olla vuonna 2030. Lautakuntien vuosittaisissa käyttösuunnitelmissa toiminta ja talousarvio sovitetaan yhteen kuntastrategian kanssa.

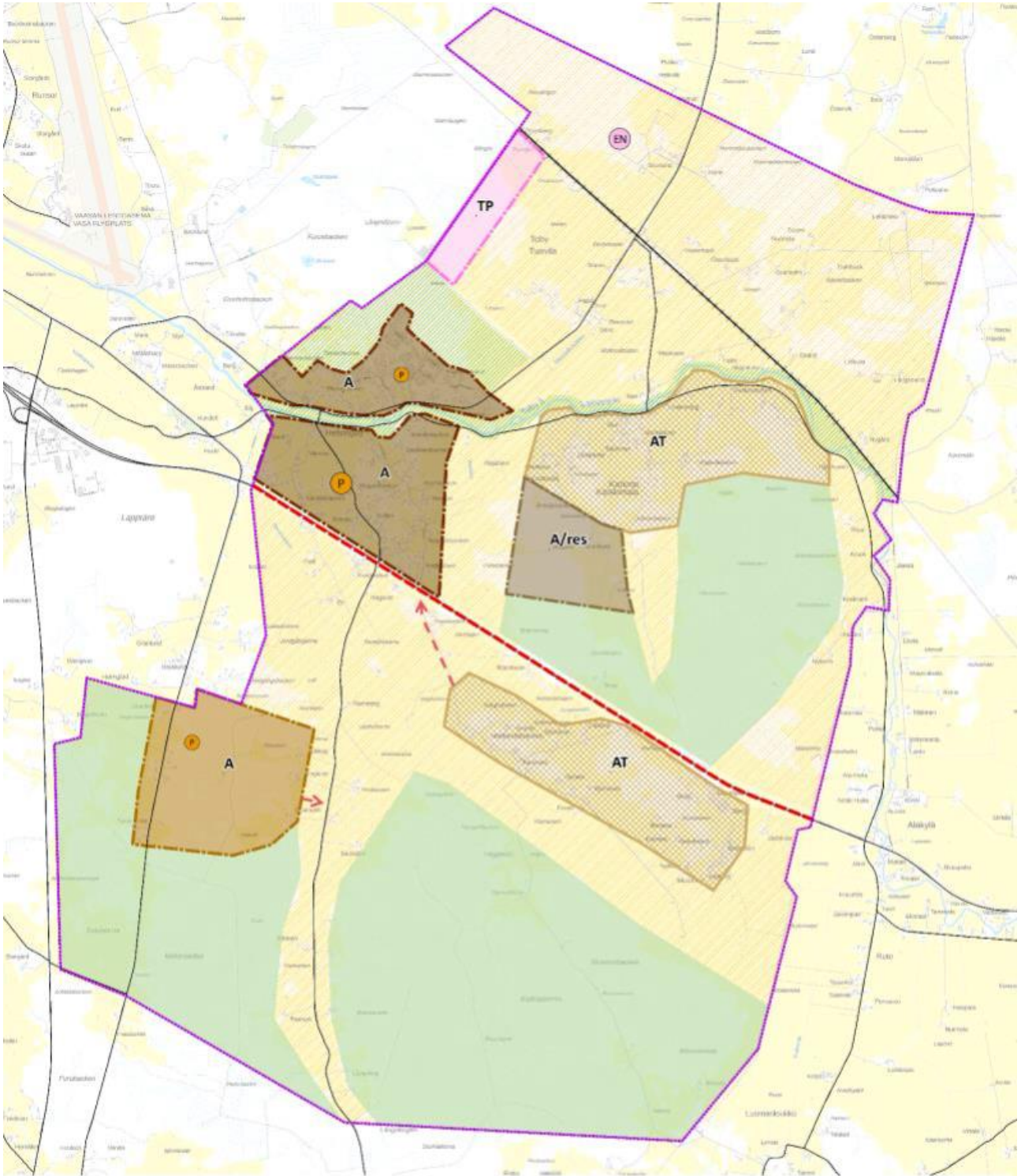
*”Mustasaassa asukkaat ovat keskiössä. Hyvinvointimme ja voimavaramme perustana ovat osallistuvat ja omistautuneet mustasaarelaiset, hyvät palvelut, runsas sosiaalinen pääoma, monipuoliset ja ainutlaatuiset asuinympäristöt, hyvinvoivat yritykset ja terve talous. Mustasaassa kaikki on lähellä: luonto, palvelut, työpaikat, koko maailma”.*

### Strategiset tavoitteet

- Asukkaiden kunta: hyvät palvelut, turvallisuus, työ, osallisuus ja sosiaalinen pääoma ovat hyvinvoinnin ja elämänlaadun peruskiviä.
  - *Yhdyskuntasuunnittelussa ja toiminnan kehittämisessä huomioidaan eri väestöryhmien tarpeet yhdenvertaisesti.*
- Huolehtiva kunta: kunta pyrkii ottamaan käyttöön nykyaikaisia ja joustavia palveluratkaisuja.
- Kasvava kunta: Mustasaari ja sen monet kylät tarjoavat hienoja asuinympäristöjä, joissa on runsaasti vapaa-ajantoimintaa ja mahdollisuuksia ainutlaatuisiin luontoelämyksiin maalla ja merellä.
  - *Tavoite on lisätä uudisrakennusten määrää asemakaava-alueilla. Kunta laatii osayleiskaavoja, jotka mahdollistavat sekä asemakaavoitetut asuinalueet kunnanosakeskuksissa että asuntorakentamisen kylissä.*
- Yrittäjämönteinen kunta: Mustasaaren kunta on Suomen yrittäjämönteisin kunta!
  - *Mustasaari tarjoaa logistisesti toimivia teollisuustontteja ja liike- ja toimistotiloja kilpailukykyiseen hintaan ja niin näkyvästi, että tonttia tai tiloja etsivä ne löytää.*
- Hyvin hoidettu kunta: Mustasaari on dynaaminen kunta, jossa on hyvinvoivia asukkaita ja jossa yrittäjät voivat kehittää toimintaansa.






## 2.1.3 Helsingby-Tuovilan alueen visiosuunnitelma







Helsingbyn-Tuovilan alueen visiosuunnitelmassa on pohdittu, kuinka alueen vetovoimaa voidaan lisätä ja alueen vahvuuksia voidaan hyödyntää. Visiosuunnitelma antaa ehdotuksia, miten Helsingbyn-Tuovilan aluetta profiloidaan ja miten potentiaaliset uudet asukkaat saadaan kiinnostumaan etenkin Helsingbystä. Visiosuunnitelma on laadittu vuonna 2021. Visiosuunnitelmassa asuminen alueet painottuvat Tuovilanjoen/Laihanjoen molemmiin puolin, kun taas suunnittelualueen eteläosat on jätetty pääasiassa yhtenäisiksi metsäalueiksi. Kaupallisten palveluiden painopiste on Helsingbyssä, työpaikka-alue sijoittuu Tuovilan pohjoisosaan liittyen kaava-alueen ulkopuoleiseen Gransholmsbackenin teollisuusalueeseen. (Kuva 56.)







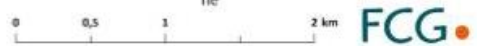
**VISIONSPLAN FÖR HELSINGBY - TOBY / HELSINGBY - TUOVILAN VISIOSUUNNITELMA**

**Utvecklingsbeteckningar - Kehitysmerkinnät**

-  Tyngtpunktsområde för bosättning, kompletterande byggnation  
Asumisen painopistealue, täydennysrakentaminen
-  Tyngtpunktsområde för bosättning, nybyggnation  
Asumisen painopistealue, uudisrakentaminen
-  Tyngtpunktsområde för bosättning, reservbyggnation  
Asumisen painopistealue, reservalue
-  Byaområden  
Kyläalueet
-  Tyngtpunktsområde för arbetsplatser  
Työpaikkojen painopistealue

-  Helsingby, kommersiell och offentlig service  
Helsingby, kaupalliset ja julkiset palvelut
-  Närservice  
Lähipalvelut
-  Samhällsteknisk service  
Yhdyskuntatekniset palvelut
-  Tyngtpunktsområde för rekreation och friluft  
Virikistykens ja ulkoilun painopistealue
-  Jord- och skogsbruksområden, glesbebyggelse  
Maa- ja metsätalouselueet, haja-asutus
-  Enhetliga skogsområden  
Yhtenäiset metsäalueet

-  Behov av vägförbindelse  
Tien yhteystarve
-  Riksväg 3. Vid den noggrannare planeringen  
bör behov för parallellanslutningar beaktas.  
Valtatie 3. Tarkemman suunnittelun  
yhteydessä tulee huomioida tarve rinnakkais-  
tietratkaisuille.
-  Järnväg  
Rautatie
-  Väg  
Tie



Kuva 56. Ote visiosuunnitelmasta.

## 2.1.4 Etelä-Mustasaaren kehittämissuunnitelma

Mustasaaren kunnanhallituksen asettama toimikunta on laatinut Etelä-Mustasaaren kehittämissuunnitelman keväällä 2021. Kehittämissuunnitelma on laadittu strategisessa osayleiskaavassa kuvattujen palveluiden ja väestönkasvun tavoitteiden pohjalta. Työ on seurausta Etelä-Mustasaassa käynnissä olevista useista kehittämishankkeista, kuten mm. GigaVaasa-alueen toteuttamisesta, valtatie 3 parantamisesta välillä Helsingby-Laihia, valtatie 8 ja 3 välisestä yhteydestä ja Satamatien vaihtoehtoisista linjauksista.

## 2.1.5 Luontoselvityksestä johdetut tavoitteet

Elinympäristöjen ja biologisen monimuotoisuuden suojelemiseksi tulisi alueella laaditun luontoselvityksen perusteella

- säilyttää vanhahkot kuusivaltaiset kangasmetsät luonnontilassa,
- ottaa maankäytön suunnittelussa huomioon metsänreunojen ja peltomaiseman pienehköjen metsäsaarekkeiden säilyttäminen sekä
- säilyttää Tuovilanjoen rannoilla ja saarissa lehtipuuvaltainen puusto ja ympäristö, jossa puita kasvavat törmät ja ruohokasvivaltaiset avoimet rannat vaihtelevat.

Lepakkojen lisääntymisalueiksi kuvassa 36 merkityt alueet tulee säilyttää, samoin mahdollisuuksien mukaan vanhemmat, etenkin isoviiksisipiipalle ja viiksisipiipalle tärkeät kuusivaltaiset sekametsät. Pohjanlepakko viihtyy vaihtelevammassa ympäristössä ja mieluiten asutuksen läheisyydessä. Tärkeiksi ravinnohakualueiksi merkityillä alueilla tulee edistää puukäytävien ja metsiköiden esiintymistä. Tuovilan vanhalla rautatieasemalla tulee säilyttää vanhat puut, sillä aluetta käyttää ravinnohakualueenaan kolme eri lepakkolajia.

Suomen luonnonsuojelulain mukaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen tuhoaminen tai heikentäminen on kiellettyä. Toimivan reviirin tulee olla noin viiden hehtaarin kokoinen, minkä lisäksi liito-orava tarvitsee puustoisia käytäviä. Metsäalueilla, jotka on kuvissa 34–35 rajattu sopiviksi liito-oravalle tulee:

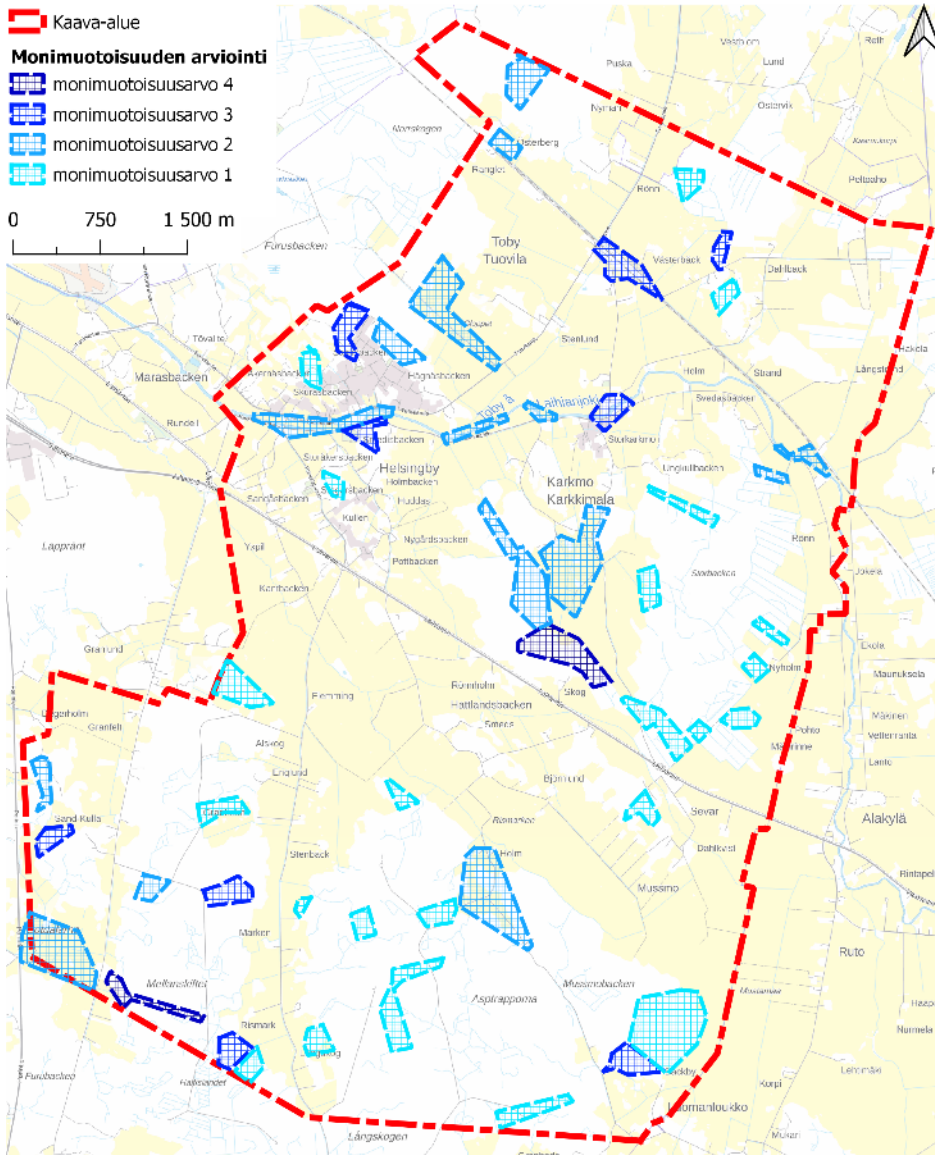
- säilyttää alueen metsäluonne välttämällä tonttien sijoittamista tai sallia ainoastaan yksittäisiä tontteja,
- vetää alueiden läpi vain pienehköjä teitä,
- säilyttää puustoiset leviämiskäytävät ja vahvistaa niitä,
- huomioida metsätaloutta harjoittaessa liito-oravan tarpeet elin- ja ruokailupaikoille sekä puustoisille käytäville, sekä
- suojella yhtenäisiä haapakantoja ja tukevia haapoja.

Uhanalaisista lintulajeista useat ovat riippuvaisia vanhahkoista kuusivaltaisista metsistä, mikä tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Luontoselvityksen perusteella alueella tulisi säilyttää

- alue, jossa hiirihaukka pesii (kuva 33, alue 5);
- mahdollisuuksien mukaan vanhat kuusivaltaiset kangasmetsät;
- asutuksen läheisyydessä sijaitsevat suuremmat lehtipuumetsiköt;
- metsäsaarekkeet ja metsänreunat, joissa kasvaa vanhaa metsää;
- Tuovilanjoen ympäristö.

Alue, jossa sijaitsee viitasammakon kutupaikka, tulee säilyttää ja sen elinympäristö tulee ottaa huomioon.

Luontoselvityksen perusteella suunnittelualueelta on määritelty ja arvoitettu runsaan biologisen monimuotoisuuden omaavat metsäalueet, vanhat kangasmetsät sekä suojeltaville ja harvinaisille lajeille merkitykselliset kohteet. Nämä on esitetty kartalla kuvassa 53 biologisen monimuotoisuuden mukaan. Monimuotoisuusarvo on annettu asteikolla 1–4, jossa runsainta monimuotoisuutta osoittaa numero 4. Nämä alueet ovat merkityksellisiä lajeille, joiden elinympäristöjen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä. Alueet, joiden biologisen monimuotoisuuden arvo on 3, sisältävät runsaan biologisen monimuotoisuuden ja ovat merkityksellisiä vähintään yhdelle lajille, joka on silmälläpidettävä. Alueet, joiden biologisen monimuotoisuuden arvo on 2, sisältävät monimuotoisen ympäristön, jossa esiintyy jonkinlaisen uhanalaisuusluokituksen omaavia lajeja. Alueet, joiden biologisen monimuotoisuuden arvo on 1, edustavat vanhahkoja kuusivaltaisia kangasmetsiä, joista luontoselvitys ei löytänyt muita erityisiä luontoarvoja.



Kuva 57. Luontokohteiden arvostus suunnittelualueella biologisen monimuotoisuuden ja lajien esiintymisen perusteella. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2023.)

### 2.1.6 Kulttuuriympäristöselvityksestä johdetut tavoitteet

Helsingbyn-Tuovilan-Karkkimalan kulttuuriympäristöselvityksen perusteella alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueen maankäyttö suunnitellaan niin, että se huomioi kulttuuriympäristön arvojen säilymisen ja voimistumisen. Kaavoituksessa ja toimenpiteiden yhteydessä huomioidaan alueen edellytykset siten, että kulttuurimaiseman rakenne ja sille luonteenomaiset maisemaelementit, kuten siirtolohkareet, ja kulttuuriset elementit, kuten koivukujanteet, eivät tuhoudu. Kyläkeskustan sisällä sijaitsevat avoimet peltoalueet säilytetään rakentamattomina ja viljelykäytössä maisemallisista syistä.

Uudet tiet ja liikennejärjestelyt mitoitetaan siten, että niiden vaikutus kylärakenteeseen ja avoimeen kulttuurimaisemaan minimoidaan. Siltoja ja korkeita liittymäliuskoja tulee välttää avoimessa maisemassa. Maansiirtotöiden ja melusteiden ei anneta tuhota pitkiä näkymiä ja muuttaa avointa maisemaa.

Uusi rakentaminen sijoitetaan siten, että perinteinen kylärakenne säilyy ja talonpoikainen rakennuskanta, siltä osin kuin sitä on säilynyt, saa dominoida kyläkuva ja näkymiä. Vanhojen kyläkeskusten sisäiset avoimet peltoalueet säilytetään rakentamattomina. Uusi rakentaminen sijoitetaan metsänreunaan ja

suuremmat yhtenäiset rakennetut alueet sijoitetaan metsämaalle. Pitkien näkymien säilyminen peltomaisemassa taataan.

Vanhaan kylärakenteeseen sijoittuva uusi rakentaminen sopeutetaan mittakaavaltaan, sijoitukseltaan ja väritykseltään paikalliseen rakennusperinteeseen siten, että ympäristö kehittyy yhtenäisemmäksi ja harmonisemmaksi.

Erityistä huomioita kiinnitetään niihin tieosuuksiin, jotka on osoitettu arvokkaiksi tieympäristöiksi. Niiden luonne ja arvot säilytetään hoidon ja sopeutetun kehityksen avulla. Suunnittelualan ainoa RKY-kohde Tuovilan kivisilta tulee raivata esille vesakosta ja se tulee pitää näkyvissä molemmilta kyläteiltä.

Kulttuuriympäristöselvityksessä inventointiin yhteensä 137 kohdetta. Nämä kohteet on luokiteltu neliasteisella luokitusasteikolla kulttuurihistoriallisen arvonsa mukaan. Luokan 1 kohteet osoittavat erityisen korkeaa kulttuurihistoriallista arvoa ja niitä oli inventoinnissa yhteensä 24. Luokan 2 kohteet osoittavat korkeaa kulttuurihistoriallista arvoa, niitä oli 88. Luokan 3 kohteet osoittavat tiettyä kulttuurihistoriallista arvoa ja niitä oli 26. Neljänteen luokkaan osoitetaan inventoidut kohteet, joilla ei ole tunnistettu kulttuurihistoriallisia arvoja.

Mustasaaren aiemmissa yleiskaavoissa (mm. Raippaluoto) on osoitettu suojeltavat kohteet kahden tasoilla merkinnöillä (sr- ja s- merkinnät) kolmen merkinnän sijaan. Tätä samaa käytäntöä sovelletaan myös nyt laadittavassa osayleiskaavassa.

Inventoinnin luokitus ohjaa osayleiskaavan suojelumääräyksiä. Kohteen suojelumerkintä määrittyy kohteen kulttuurihistoriallisen luokituksen kautta seuraavasti:

Sr- kohteina huomioidaan inventoinnin mukaiset 1- luokan kohteet sekä poikkeuksellisen hyvin säilyneet 2- luokan kohteet. Sr- merkinnällä osoitettavia kohteita on 40 kappaletta.

S-merkinnällä huomioidaan muut inventoinnin mukaiset 2- luokan kohteet sekä ne 3- luokan kohteet, joille on erikseen esitetty suojelutoimenpiteitä. S-merkinnällä osoitettavia kohteita on 75 kappaletta. Niitä 3-luokan kohteita, joille ei ole esitetty erikseen suojelutoimenpiteitä, ei osoiteta kaavassa.

Yksittäisten rakennusten ja pihakokonaisuuksien lisäksi selvitys osoittaa yhtenäisiä alueita (kuva 25). Näitä ei kuitenkaan osoiteta kaavalla erikseen, sillä aluerajaukset ovat pienirajaisia ja näiden arvot tulee riittävällä tavalla huomioiduksi kohdemerkinnöillä.

Maiseman osalta kulttuuriympäristöselvityksessä on nostettu esiin arvokkaat viljelymaisemat sekä tiloille johtavat puukujat. Maiseman arvot turvataan säilyttämällä arvokkaat peltomaisemat avoimina ja viljelykäytössä.

Arkeologisen inventoinnin perusteella osoitetaan suojeltavat kiinteät muinaisjäännekohteet sekä muut kulttuuriperintökohteet.

SM Muinaismuistolain nojalla suojeltu kohde.

KM Muu kulttuuriperintökohde.

## 2.2 Osallisten tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle

### 2.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisiksi on tunnistettu seuraavat:

- Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yritykset
  - alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
  - muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat

- alueella toimivat yhdistykset ja yritykset
- Mustasaaren kunnan asianomaiset hallintokunnat
- Muut viranomaiset
  - Pohjanmaan ELY-keskus
  - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
  - Pohjanmaan liitto
  - Pohjanmaan museo
  - Museovirasto
  - Vaasan kaupunki
  - Laihian kunta
  - Väylä
  - Pohjanmaan pelastuslaitos
  - Metsäkeskus
  - Länsirannikon ympäristöyksikkö
  - Finavia
- Yhdyskuntatekniikka
  - puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt

## 2.2.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin yhdyskuntarakentamisen valiokunnan kokouksessa 7.6.2023, jonka jälkeen se asetettiin nähtäville 13.6.–31.8.2023 (MRL 63. §) väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavaehdotuksen nähtäville panoon asti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävillä olon aikana 10 lausuntoa sekä yksi mielipide. Saatu palaute ja siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 2.

Liite 2 OAS Vastineraportti

## 2.2.3 Viranomaisneuvottelut

Osayleiskaavatyön MRL 66§ 1. viranomaisneuvottelu järjestettiin etäyhteydellä 7.6.2023. Kokouksessa käytiin läpi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kunnan ja viranomaistahojen tavoitteet kaavan laadinnalle sekä selvitystarve.

## 2.2.4 Luonnosvaiheesta saatu palaute

*Täydentyy myöhemmin.*

## 2.2.5 Ehdotusvaiheesta saatu palaute

*Täydentyy myöhemmin.*

# 2.3 Ylempiasteiset tavoitteet

## 2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden



toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

#### **Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:**

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

#### **Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:**

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainituista kohdista voidaan poimia ne, joilla kaavan voidaan todeta toteuttavan tavoitteita, vaikka alueeseen ei varsinaisia valtakunnallisia intressejä kohdistukaan.

Suunnittelualueelle sijoittuu Tuovilan kivisilta vuodelta 1781, joka sisältyy Museoviraston luetteloon valtakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä (osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita), ja Tiehallinto on nimennyt sen Museosillaksi. Se on maan toiseksi vanhin kivisilta ja vanhin vielä yleisessä käytössä oleva kivisilta.

#### **Osayleiskaavaa koskevat erityistavoitteet**

Helsingby-Tuovila osayleiskaavaa koskevat erityisesti seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle. Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslakia ollaan parhaillaan uudistamassa; uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen. Eduskunta hyväksyi rakentamislain 1.3.2023 ja se tulee voimaan 1.1.2025.

### Uusi luonnonsuojelulaki (voimaan 1.6.2023)

Uutta luonnonsuojelulaissa on esimerkiksi tiukasti suojeltujen luontotyyppien suojelun vahvistaminen, vapaaehtoinen ekologinen kompensatio ja Suomen Luontopaneelin rooli. Myös ilmastonmuutokseen sopeutuminen on kirjattu lain tavoitteisiin. Lisäksi malminetsintä on kielletty kansallispuistoissa ja luonnonpuistoissa kokonaan, ja valtion muilla suojelualueilla sen edellytyksiä on tiukennettu. Uudessa laissa luonnonsuojelualueita koskevat säännökset ovat säilyneet pitkälti ennallaan, mutta esimerkiksi Suomen luonnolle haitallisten vieraslajien poistoa suojelualueilla on helpotettu.

Luonnonsuojelulain 1§ mukaisesti lain tavoitteena on:

- 1) luonnon monimuotoisuuden turvaaminen;
- 2) luonnonkauneuden ja maisema-arvojen vaaliminen;
- 3) ilmastonmuutokseen sopeutumisen edistäminen;
- 4) luonnonvarojen ja luonnonympäristön kestävä käytön tukeminen;
- 5) kansalaisten luonnontuntemuksen ja ympäristötietoisuuden lisääminen;
- 6) luonnontutkimuksen edistäminen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen tavoitteiden saavuttamiseksi luonnonsuojelussa on tähdittävä maamme luontotyyppien ja luonnonvaraisten eliölajien suotuisan suojelutason saavuttamiseen ja säilyttämiseen.

### 2.3.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava sekä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n asettamat muut sisältövaatimukset:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

## 3. OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

### 3.1 Yleisperustelu

Kaavan aluevarauksissa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, Mustasaaren strateginen yleiskaava, kunnan linjaamat tavoitteet osayleiskaavalle sekä kaavatyöstä saatu palaute kaavaprosessin aikana. Suojelukohteet (kulttuuriperintö, rakennettu- ja luonnonympäristö) ja niihin liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset perustuvat kaavoituksen yhteydessä tai aiemmin tehtyihin inventointeihin ja selvityksiin.

Uusien asuinalueiden sekä nykyisen Helsingbyn-Tuovilan kyläasutuksen tiivistämisen osoittamisessa on otettu huomioon tulvariskialueet, yhtenäiset peltoalueet, luontoarvot, sekä Helsingbyn että Tuovilan päiväkotien ja koulujen sekä alueen palvelujen kehittymismahdollisuudet, yhtenäiset ja turvalliset liikenne ja erityisesti kevyen liikenteen yhteydet, huomioon ottaen vt3 uuden linjauksen sekä Helsingbyn alikulun rakentamisen.

### 3.2 Osayleiskaavan väestötavoite

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan osayleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio. Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata. Osayleiskaavan realistisella mitoituksella edistetään yhdyskuntarakenteen eheytymistä.

Mustasaaren strategisessa yleiskaavassa Etelä- ja Itä-Mustasaareen, johon Helsingbyn-Tuovilan alue sisältyy, tavoitellaan 1 300 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Näistä asukkaista enemmistön, noin 1000 asukasta odotetaan sijoittuvan Helsingbyn-Tuovilan alueelle. Strategisessa yleiskaavan tavoitteiden mukaan myös tässä kaavatyössä tiivistetään kyläasumista, edistetään palveluiden säilymistä ja kehittämistä ja parannetaan liikenneyhteyksiä muualle.

### 3.3 Osayleiskaavan mitoitus

#### 3.3.1 Asemakaavalla ratkaistavat alueet

Osayleiskaava sisältää yhteensä noin 90 hehtaarin varaukset uusille asemakaavoitettaville asuinalueille ja kyläasutuksen alueille (AP-1, AP-1/res, AT-3). Näiden lisäksi uutta asutusta voi sijoittua C/res-alueille.

Asumiseen käytettävien uusien alueiden lisäksi osayleiskaavassa on noin 28 hehtaarin varaukset uusille asemakaavalla toteutettaville teollisuusalueille (T).

#### AP-1, AP-1/res alueet

Kaavan tavoitteeksi määritellyn Helsingbyn-Tuovilan väestönkasvun mahdollistamiseksi osayleiskaavassa on tarvetta suunnitella asumiseen myös muita kuin kunnan tällä hetkellä omistamia alueita. Uusia alueita on suunniteltu sekä olemassa olevien asemakaava-alueiden välittömään läheisyyteen että uusille liikenteen ja muiden suunnittelutekijöiden puolesta edullisille alueille.

Uusien AP-1 alueiden maankäytön tarkoituksenmukainen ohjaaminen edellyttää, että niiden ratkaisuja suunnitellaan osayleiskaavaa tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

AP-1 merkinnällä on osoitettu uusia asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja asuinalueita Tuovilan nykyisten asemakaava-alueiden pohjoispuolelta. Helsingbyn alueelta on lisäksi varattu reservialueina (AP-1/res) uusia koulun läheisyyteen sijoitettavia asuinalueita. Nämä alueet voisivat toteutua vasta tulevaisuuden tilanteessa, jossa nykyinen VT 3 jäisi pelkästään paikallisen, alueen sisäisen liikenteen käyttöön.

- AP-1 alueita on varattu yhteensä noin 23,8 hehtaaria.
- AP-1/res alueita on varattu yhteensä noin 40,1 hehtaaria.

AP-1 ja AP-1/res alueiden toteutuksessa tavoitellaan väljää pientaloasumista. Kun otetaan huomioon keskimäärin 50 km<sup>2</sup>/asukas sekä 0,05 e<sup>a</sup> aluetehokkuus, näille alueille voisi sijoittua yhteensä **noin 640 asukasta**, joista

- noin 240 asukasta Tölbyn uusille AP-1 alueille ja
  - 400 asukasta Helsingbyn uusille AP-1/res alueille.
- Aluetehokkuusluku (e<sup>a</sup>) ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan. Tehokkuusluku kuvaa siten kaavoitetun alueen rakentamistiheyttä. Aluetehokkuusluvun avulla voidaan vertailla eri asuinalueiden luonnetta ja rakennetta. Mitä korkeampia rakennuksia ja mitä vähemmän tilaa rakennusten välissä on, sitä suurempi on aluetehokkuus.

### AT-3 alueet

Helsingbyn koulun läheisyyteen on osoitettu uutta nykyistä kyläaluetta täydentävää asumista AT-3 merkinnällä. Varauksia ei ole tarkoitettu käytettäväksi pelkästään asuinkortteleina, vaan ne pitävät sisällään myös tarvittavat lähivirkistysalueet sekä mahdolliset uudet tie- ja kevyen liikenteen yhteydet. Varausten tarkemmassa suunnittelussa tavoitteena on väljän maaseutumainen ympäristö, joka täydentäisi luontevasti kylän olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Alueiden tarkempi suunnittelu tapahtuisi asemakaavalla.

- AT-3 alueita on varattu yhteensä noin 25,5 ha.

AT-3 alueille voisi asemakaavalla suunniteltuna sijoittua arviolta yhteensä noin 30 uutta omakotitaloa ja **noin 100 uutta asukasta**.

### C-alueet

Uusia asukkaita voi sijoittua myös osayleiskaavan C-alueille, joita on osoitettu Laihiantien varteen. Alueet voidaan toteuttaa, kun uusi Valtatien 3 linjaus on toteutunut. C-alueilla mahdollistetaan monimuotoinen kyläkeskustaan sopiva rakentaminen, joka voi sisältää mm. liiketiloja, työpaikkoja, asumista ja palveluasumista.

- C-aluetta on osayleiskaavassa varattu yhteensä noin 12,4 ha.

Mikäli noin kolmasosa C-alueiden pinta-alasta tulisi käytettäväksi asuinrakentamiseen tonttitehokkuudella 0,30 ja asumisväljyydellä 50 k-m<sup>2</sup>/asukas, voisi C-alueille sijoittua **noin 250 uutta asukasta**.

## 3.3.2 Osayleiskaavan muut kyläasutuksen aluevaraukset

### AT-1

Osayleiskaavassa on varattu AT-1 merkinnällä nykyiset kyläasutuksen alueet, jotka eivät ole asemakaavoituksen piirissä. Varausten aluerajauksissa on huomioitu varsin tarkasti nykyinen kiinteistöjaotus ja olemassa olevat asuinrakennusten rakennuspaikat. Alueiden mahdollisessa lisärakentamisessa kysymys on lähinnä yksittäisistä täydennyksistä olemassa olevan rakentamisen yhteyteen.

## AT-2

Uusia AT-2 alueita on kaavassa varattu yhteensä noin 14,7 ha. Mikäli varausten pinta-alasta noin 50 % käytetään omakotirakentamiseen keskimäärin noin 3000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikoille, mahdollistavat varaukset noin 30 uuden omakotitalon rakentamisen ja **noin 100 asukkaan** sijoittumisen ko. alueille.

### 3.3.3 Yhteenveto kaavan mitoituksesta

Osayleiskaavan asuinalueiden (AP) ja kyläasutuksen (AT) varaukset mahdollistavat **yhteensä noin 1100 uuden asukkaan sijoittumisen Helsingby – Tobyn alueelle.**

Edellisen lisäksi kaava-alueen maa- ja metsätalousalueille voi vuosien varrella sijoittaa suunnittelutarveratkaisuiden ja rakennuslupamenettelyn kautta jonkin verran haja-asutusta. Tämän osalta kaavan mitoituksen yhteydessä ei esitetä arviota rakentamisen määrästä.

Uudet alueet, joiden maankäyttö muuttuu merkittävästi	Pinta-ala (ha)	Uusien asukkaiden määrä (arvio)
AP-1	23,8	240
AP-1/res	40,1	400
AT-2	14,7	100
AT-3	25,5	100
C	12,4	250

Kaavan aluevarausten mitoitus mahdollistaa edellä kohdassa 3.2 asetettujen tavoitteiden mukaisen väestökehityksen.

## 3.4 Kokonaisrakenne

### 3.4.1 Asumista koskevat merkinnät kaavakartalla

Kaavaratkaisussa on korostettu keskeistä kyläaluetta osoittamalla suurin osa uusista AT-alueista täydentäen nykyistä kyläkeskuksen rakennetta sekä Helsingbyn että Tuovilan puolella. Nykyisen Vt3 eteläpuolelle ei osoiteta uutta rakentamista.

AP PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

*Asemakaavalla toteutettu pientalovaltainen asuntoalue.*

Merkinnällä on osoitettu Tuovilassa sijaitsevat asemakaavoitetut pientalovaltaiset asuinalueet.

AP-1 PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE, JOKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI.

*Uusi, asumiseen tarkoitettu alue. Alueelle saa osoittaa asuinrakentamista (rivitalo, asuinpientalo sekä erillispientalo) sekä näihin liittyviä liike-, palvelu- ja työtiloja.*

Merkinnällä on osoitettu uusia asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja asuinalueita Tuovilan nykyisten asemakaava-alueiden pohjoispuolelta. Uudet alueet muodostavat oman kokonaisuutensa, jolla on yhteinen laajempi viheralue nykyisten asuinalueiden kanssa.

Helsingbyn alueelta on lisäksi varattu reservialueina (AP-1/res) uusia koulun läheisyyteen sijoittuvia asuinalueita. Nämä alueet voisivat toteutua vasta tulevaisuuden tilanteessa, jossa nykyinen VT 3 jäisi pelkästään paikallisen, alueen sisäisen liikenteen käyttöön.

AT-1 KYLÄASUTUKSEN ALUE. Nykyiset kyläasutuksen alueet.

*Alueelle voi sijoittaa asutusta, maatalouden tilakeskuksia, palveluja sekä pienimuotoista elinkeinotoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Uudisrakentaminen on sovittava huolellisesti maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan.*

Merkinnällä on osoitettu alueen perinteiset kyläasutuksen alueet, joille ei ole laadittu asemakaavaa.

AT-2 KYLÄASUTUKSEN ALUE. Kyläasutuksen laajenemisalue.

*Alueelle voi sijoittaa asutusta, palveluja sekä pienimuotoista elinkeinotoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Uudisrakentaminen on sovittava huolellisesti maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan.*

Merkinnällä on osoitettu kaksi aluetta uutta pienempää kyläasutuksen aluetta Karkkimalaan, Pikkukarkkimalantien varrelle.

AT-3 KYLÄASUTUKSEN ALUE. Asemakaavalla suunniteltava kyläasutuksen laajenemisalue.

*Alue tulee suunnitella kylämäisen asumisen alueeksi siten, että huomioidaan myös lähivirkistysalueiden riittävyys. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota arvokkaan perinnemaiseman säilymiseen. Alue tulee suunnitella kylämäisen rakentamisen alueeksi. Uudisrakentaminen on sovittava huolellisesti maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan. Alueelle tulee laatia yhtenäiset rakennustapaohjeet asemakaavoituksen yhteydessä.*

Helsingbyn koulun läheisyyteen on osoitettu uutta nykyistä kyläaluetta täydentävää asumista AT-3 merkinnällä. Varauksia ei ole tarkoitettu käytettäväksi pelkästään asuinkortteleina, vaan ne pitävät sisällään myös tarvittavat lähivirkistysalueet sekä mahdolliset uudet tie- ja kevyen liikenteen yhteydet. Alueiden tarkempi suunnittelu tapahtuisi asemakaavalla.

AM MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

Kaavassa on osoitettu alueen nykyiset tilakeskukset maatilojen talouskeskusten alueena. Rajaukset ovat yleispiirteisiä, joten maatilojen tuotanto- ym. rakentamista voidaan sijoittaa myös tilan muille alueille elinkeinon kehittämisen tarpeet sekä lähialueiden asutus, maisema ja muu maankäyttö huomioiden. Uusia varauksia ei kaavaan sisälly.

AM-2 MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

*Alue on tarkoitettu maataloustilojen tilakeskuksia, hevos- ja muita eläintalleja, maatilamatkailua, kasvihuoneviljelmää, kauppapuutarhoja yms. varten. Alueelle voidaan myöntää rakennuslupa enintään kaksiasuntoiselle asuinrakennukselle, autotallille ja työtila- tai varastorakennukselle osayleiskaavan perusteella MRL 44§:n mukaan.*

Kaavassa on osoitettu alueen nykyiset tilakeskukset maatilojen talouskeskusten alueena. Rajaukset ovat yleispiirteisiä, joten maatilojen tuotanto- ym. rakentamista voidaan sijoittaa myös tilan muille alueille elinkeinon kehittämisen tarpeet sekä lähialueiden asutus, maisema ja muu maankäyttö huomioiden. Kaavaan ei sisälly uusia aluevarauksia.

am-2 MAATILAKESKUKSEN VAIKUTUSALUE

Katkoviivalla on osoitettu 200 m vaikutusalue eläintenpidolle ja eläinsuojille. Tämän alueen sisällä tulee huomioida maatilakeskuksen toimintaedellytykset myöntäessä rakennuslupaa herkille toimintoille, kuten asumiselle tai vastaavalle.

Karjanhoitoa ja broilerintuotantoa harjoittaville maatalouskeskuksille osoitetaan osayleiskaavassa 200 metrin vaikutusalue. Vaikutusalueen rajojen sisäpuolella asumiseen tai muuhun herkkään toimintaan haettavan rakennusluvassa yhteydessä on aina selvitettävä vaikutuksia maatalouskeskusten toimintaedellytyksille.

Merkintä on tiedottava ja sen pyrkimyksenä on huomioida eläintenpidon kehittämismahdollisuuksia ja jatkumista osayleiskaavan AM-2-merkinnällä osoitetuilla alueilla.

RA LOMA-ASUNTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu yksittäiset, olemassa olevat loma-asuinalueet. Uusia loma-asuntoaluevarauksia ei ole osoitettu yleiskaavassa.

Res RESERVIALUE.

*Alue voidaan toteuttaa laadittavan asemakaavan mukaisesti vasta sen jälkeen, kun VT 3:n uusi tien yleissuunnitelman mukainen linjaus on otettu käyttöön.*

Reservialueina on osoitettu sekä keskustatoimintojen alueita (C/res) että asuinpientalojen (AP-1) korttelialueita nykyisen VT 3:n lähialueilla.

### 3.4.2 Keskustatoimintoja, työpaikkoja ja palveluita koskevat merkinnät kaavakartalla

C KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

*Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.*

*Uudisrakentaminen on sovittava huolellisesti maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan, mikä koskee rakennusten mittasuhteita, korkeuksia, katon muotoja, materiaaleja sekä väritystä.*

Merkinnällä on osoitettu uutena toteutettavat alueet Laihiantien varrella. Alueiden käyttöönotto edellyttää Valtatien 3 uutta linjausta.

PY JULKISTEN TAI YHTEISÖLLISTEN PALVELUJEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu Helsingbyn ja Tuovilan koulut, Karkkimalan vanha koulu sekä seuraintalo UF Hoppet.

T TEOLLISUUS JA VARASTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu uusi aluevaraus kaava-alueen luoteisosaan. Uusi alue liittyy viereiseen Tuovilan Granholmsbackenin osayleiskaavan alueeseen. Merkinnällä on osoitettu myös olemassa oleva varastorakennus Puntaistentien varrella.

### 3.4.3 Virkistystä koskevat merkinnät kaavakartalla

VL LÄHIVIRKISTYSALUE.

Merkinnällä on osoitettu asemakaavan mukaiset tai asemakaavoitettavat lähivirkistysalueet ja puistot.

VU URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUIDEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat urheilukenttä Karkkimalantien varrella sekä ratsastuskoulu Asematien varrella.

VL/s LÄHIVIRKISTYSALUE, JOLLA ON SUOJELTAVIA YMPÄRISTÖARVOJA.

Merkinnällä on osoitettu asuinalueiden läheiset virkistysalueet Tuovilan asemakaava-alueen pohjoisosassa (Hägnäsbacken) sekä Pikkukarkkimalantien varrella. Alueella on vanhahkoa kuusivaltaista ja tuoretta kangasmetsää sekä suuria ja tukevia haapoja. Alueella on tavattu mm. lepakkoa ja se on soveltuva myös liito-oravalle.

### 3.4.4 Liikennetkaisu

Osayleiskaavassa merkittävä uusi liikenteellinen ratkaisu on valtatie 3 uusi linjaus Laihian ja Helsingbyn välillä. Uusi linjaus sijaitsee nykyisen vt3 eteläpuolella ja lähimmät eritasoliittymät ovat Helsingbyn kohdalla sekä Mustasaaren ja Laihian rajalla. Uuden tielinjauksen vuoksi Puntaistentie katkaistaan ja Rimalintie linjataan uudestaan. Puntaistentien katkaisun vuoksi Puntaistentien ja Rimalintien välille tulee uusi itä-länsisuuntainen yhteys. Mussmontie linjataan osittain uudestaan, mutta yhteys säilyy nykyisenkaltaisena. Laihian ja Mustasaaren rajalla olevan uuden eritasoliittymän kohdalta lähtee molemmin puolin uutta

valtatie rinnakkaistiet, joista eteläisempi palvelee alueen kiinteistöjä ja pohjoisempi on yhteys nykyiselle valtatie 3 linjaukselle, joka jää jatkossakin käyttöön.

Tuovilantien ja esitetyn uuden valtatie 8 linjauksen välillä on uusi katuyhteys, joka palvelee osayleiskaavassa olevia AP-1 alueita sekä yhdistää osayleiskaava-alueen koillisosan uudelle valtatielle. Pikkukarkkimalantieltä lähtee uusi katuyhteys, joka yhdistyy molemmista päistä Pikkukarkkimalantiehen ja palvelee uutta AT-2 aluetta. Laihiantieltä (nykyinen vt3) ehdotetaan yhteystarvetta Puntaistentielle, jolla varmistettaisiin turvallinen yhteys mm. Helsingbyn koululle ja päiväkodille.

Suurin osa osayleiskaavassa esitetyistä liikennetarkoituksista pohjautuu kuitenkin nykyisen liikenneverkon varaan.

Tuovilanjoen yli on esitetty uutta yhteyttä, joka olisi niin autoliikenteen kuin jalankulun ja pyöräliikenteen käytössä. Uusi yhteys mahdollistaisi nykyisen kivisillan osoittamisen ainoastaan jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Taulukko 1 Alustava kustannuslaskelma siltavaihtoehdoista. Sillan lisäksi kustannuksia tulee lisäksi tien rakentamisesta jokipenkereelle.

Tyyppi	Sillan leveys	Kansineliöt (sillan pituus 40m)	yksikköhinta	kokonaiskustannus
jalankulku + pyöräily	5	200 m <sup>2</sup>	2000 €/m <sup>2</sup>	400 000 €
yksi kaista + jalankulku	7	280 m <sup>2</sup>	2500 €/m <sup>2</sup>	700 000 €
kaksi kaistaa + jalankulku	10	400 m <sup>2</sup>	2500 €/m <sup>2</sup>	1 000 000 €

Uusia jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä esitetään vt3 uuden pohjoisen rinnakkaistien varrelle, yhdistyen nykyiseen väylään, osalle Mussmontietä, Rimalintien uudelle linjaukselle, Puntaistentien pohjoiselle osuudelle, Tuovilantielle puuttuvilta osin, uudelle katuyhteydelle Tuovilantien ja vt8 välillä sekä tältä katuyhteydeltä kohti Tuovilan koulun aluetta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet olisi joko reunakivellä tai erotuskaistalla erotettu autoliikenteestä.

Maakuntakaavan mukaisesti kaavaluonnoksessa on esitetty ohjeellinen pyöräily-yhteys Rimalantielle, Puntaistentielle, Mussmontielle, Tuovilantielle sekä Karkkimalantielle.

### 3.4.5 Liikennettä koskevat kaavamääräykset

#### Valtatie

Valtatiet muodostavat tieverkon rungon, yhdistävät maakunta- ja ylempiluokkaisia keskuksia toisiinsa ja toimivat tärkeimpinä ulkomaanliikenteen reitteinä. Osayleiskaavalla osoitetaan uudet valtatielinjaukset valtateille 3 ja 8. Nykyinen vt 3 linjaus Laihiantielle jää käyttöön aluetta palvelevana kokoojakatuna.

#### Yhdystie/kokoojakatu

Yhdystie tai kokoojakatu välittää liikennettä alueiden välillä ylemmälle tieverkolle. Yhdystien/kokoojakadun nopeudet tulee sovittaa ympäristöön sopivaksi ja niillä jalankulun ja pyöräilyn ratkaisut on suunniteltava erikseen alueen ympäristö, nopeustaso ja liikennemäärät sekä liikenteen koostumus huomioiden. Tällä merkinnällä ovat Rimalintie, Puntaistentie, näitä yhdistävä uusi yhteys, Karkkimalantie, Tuovilantie, Helsingbyntie, Asematie sekä Tuovilantietä ja uutta vt8 yhdistävä väylä.

#### Päärata

Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät kansainvälisen liikenteen rataosat, valtakunnan osakeskuksia ja merkittävimpiä maakunta- ja kaupunkikeskuksia yhdistävät rataosat. Aluetta pohjoisosasta halkova rautatieyhteys Vaasa-Seinäjoki on osoitettu pääratana.



### **Kevyen liikenteen reitti**

Merkintä kuvaa olemassa olevan jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä. Merkintä ei ota kantaa jalankulun ja pyöräilyn toteutuksen riittävyteen, minkä vuoksi nykyisten järjestelyiden toimivuus tulee aina tarkistaa maankäytön, liikenneverkon, ohjeistusten sekä alueellisten ja yleisten tavoitteiden muuttuessa.

### **Liittymä**

#### **Eritasoristeys ilman liittymää**

#### **Uusi tai parannettava katu/tie**

Merkinnällä tarkoitetaan uusia tai parannettavia katu- tai tieyhteyksiä. Uusien katujen/teiden liikenteellinen poikkileikkaus tulee suunnitella vastaamaan niille tarkoitettua liikenteellistä asemaa. Merkittävimpinä parannettavina tieosuuksina on osoitettu valtatie 3 ja sen rinnakkaistiet, Puntaistentien ja Rimalintien välinen katu sekä tulevan vt8 ja Tuovilantien välinen katuyhteys.

#### **Uusi kävely- ja pyöräilyväylä**

Merkinnällä on osoitettu tarve jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamiselle verkostollinen asema ja siihen liittyvä ympäristö huomioiden.

#### **Kävelyn ja pyöräilyväylän yhteystarpeet**

Merkinnällä on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeet, joiden sijainti on ohjeellinen.

#### **Ohjeellinen pyöräilyreitti (maakuntakaava)**

*Merkinnällä on osoitettu pyöräiliikenteen yhteystarpeet.*

#### **Ohjeellinen melontareitti (maakuntakaava)**

Merkinnällä on osoitettu Pohjanmaan maakuntakaavan mukainen ohjeellinen melontareitti Tuovilanjoelle.

### **3.4.6 Erityisalueita koskevat kaavamääräykset**

#### **ET YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.**

Merkinnällä ET on osoitettu mm. Tuovilan ja Helsingbyn kylillä sijaitsevat mastot.

#### **EN ENERGIAHUOLLON ALUE.**

Energiahuollon alueena on osoitettu Tuovilan sähköasema.

Alueen laajenemissuunta on osoitettu nuolella.

#### **EV SUOJAVIHERALUE.**

Suojaviheraluetta on osoitettu uuden Valtatie 3 linjauksen varteen suojaamaan olemassa olevia asuinalueita liikennemelulta.

### **3.4.7 Suojelukohteita koskevat kaavamääräykset**

Rakennetun ympäristön kannalta merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet sekä arvokkaat rakennukset ja kohteet on osoitettu kaavakartalla, selostuksessa ja selostusliitteissä. Kohteiden valinta perustuu aluetta koskeviin valtakunnallisiin ja maakunnallisiin inventointeihin sekä vuonna 2021 laadittuun rakennusinventointiin. Kaavakartalla esitetyt numeroinnit perustuvat rakennusinventoinnin mukaiseen kohdenumerointiin ja tiedot kohteista on löydettävissä tarkemmin inventointikorteilta.

#### **rky VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ.**

*Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Tuovilan silta. Alueen suunnittelussa tulee edistää arvokohteen ominaispiirteiden säilymistä. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.*

**ma-1** VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE.

*Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Peltoalueiden säilyminen avoimena ja viljelyskäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.*

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen itäosassa valtakunnallisesti arvokasta Laihianjoen kulttuurimaisema-alueita.

**ma-2** MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE.

*Alue pidetään maakunnallisesti maisemalliset arvot turvaavassa käytössä. Alueella rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä.*

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokas Laihian- ja Tuovilanjoen kulttuurimaisema maisema-alue.

**KULTTUURIHISTORIALLISTE TAI MAISEMALLISESTI ARVOKAS REITTI.** (Maakuntakaavan mukainen).

*Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kylätien (Rantatie) parantamisen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon tien kulttuurihistoriallinen arvo ja merkitys alueen kyläkuvalle.*

**sr** SUOJELTAVA RAKENNUS.

*Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaat rakennukset, joiden purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom. nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaisille varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Suojelu ei käsitä rakennuksen sisätiloja. Numero viittaa inventoinnin kohdenumerointiin. Numeroinnin edessä on kylän (H=Helsingby, K=Karkkimala, T=Tuovila) alkukirjain.*

Inventoinnin suosituksista poiketen kaavaan ei esitetä suojeltavaksi seuraavia kohteita:

- H21

Inventoinnista poikkeava esitys perustuu rakennusten pitkäaikaisesta autoitumisesta johtuvaan huonoon kuntoon, minkä vuoksi kyseisillä kohteilla ei katsota olevan säilymisen kannalta realistisia mahdollisuuksia.

**s** HUOMIONARVOINEN RAKENNUS.

*Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai maisemakuvan kannalta huomion arvoinen rakennus. Rakennuksessa tehtäviin muutoksiin on haettava lupa. Numero viittaa inventoinnin kohdenumerointiin. Numeroinnin edessä on kylän (H=Helsingby, K=Karkkimala, T=Tuovila) alkukirjain.*

Inventoinnin suosituksista poiketen kaavaan ei esitetä suojeltavaksi seuraavia kohteita:

- H49
- H58
- H91
- T16

Inventoinnista poikkeava esitys perustuu rakennusten pitkällisestä autoitumisesta johtuvaan huonoon kuntoon, minkä vuoksi kyseisillä kohteilla ei katsota olevan säilymisen kannalta realistisia mahdollisuuksia. Kohteen H58 osalta poikkeava esitys perustuu valtatie 3 uuteen linjaukseen.

## SÄILYTETTÄVÄ PUUKUJA

Säilytettävänä puukujanteina on osoitettu kuusi kohdetta kulttuuriympäristöinventoinnin mukaisesti. Kohteista suurin osa sijaitsee Puntaistentien varrella.

**nat** NATURA-2000-VERKOSTOON KUULUVA TAI EHDOTETTU ALUE.

Merkinnällä on osoitettu Furubacken. (SACFI0800142)

**luo** LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

*Merkinnällä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet. Merkinnällä osoitetuilla alueilla tulee niille kohdistuvissa toimenpiteissä ja toimenpiteiden suunnittelussa ottaa huomioon alueen erityiset luontoarvot. Alueelle suunniteltavista ja tehtävistä toimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa alueen arvokkaiden luontokohteiden tai -olosuhteiden säilymiselle.*

**pv** TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.

*Alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.*

Merkinnällä on osoitettu kaksi pohjavesialuetta, Mössintönkkä ja Rismarken.

**tu** TULVARAJA.

*Merkinnällä on osoitettu likimääräinen raja-alue kerran 250 vuodessa sattuvalla tulvalla (HW 1/250). Raja-alue perustuu ympäristöhallinnon (SYKE) tulva-alueita koskevaan paikkatietoaineistoon.*

**sm** KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

*Merkinnällä on osoitettu muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Muinaisjäännöstä koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa menetellään, kuten muinaismuistolaissa on säädetty. Muinaisjäännöstä koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista tai sen lähiympäristön maankäyttötavan muuttuessa on hyvissä ajoin etukäteen kuultava alueellista vastuumuseota. Numerointi viittaa arkeologiseen inventointiin.*

Merkinnällä on osoitettu

1. Karkkimalan mylly
2. Tuovilan mylly
3. Middagshult
4. Rosenlund
5. Storhällorna-norra

**kp** MUU KULTTUURIPERINTÖKOHDE

Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerointi viittaa arkeologiseen inventointiin.

Merkinnällä on osoitettu

6. Starrmossbacken

7. Smedjebacken

8. Sand-Kulla

### 3.4.8 Maa- ja metsätaloutta koskevat kaavamääräykset

**M** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

*Merkinnällä osoitetaan yhtenäiset maa- ja metsätalousalueet.*

**MY** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Merkinnällä on osoitettu luontoselvityksen mukaiset arvokkaat elinympäristöt, jotka sisältävät harvinaisia ja uhanalaisia lajeja. Tuovilan asuinalueeseen liittyvä Hägnäsbacken on näistä poiketen osoitettu lähivirkistysalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

**MA** MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

*Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Rakentaminen on sijoitettava siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä.*

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden aluerajauksien sisään sijoittuvat peltoalueet sekä Puntaistentien alkupään paikallisesti arvokas peltoalue Helsingbyn koulun edustalla.

**MT** MAATALOUSALUE.

### 3.4.9 Vesialueita koskevat kaavamääräykset

**W** VESIALUE.

Tuovilanjoki on osoitettu vesialueena.

### 3.4.10 Muut merkinnät

**MAHDOLLISESTI PILAANTUNEET MAAT**

*Kohdemerkinnällä on osoitettu mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet, joilla maaperän pilaantuneisuus ja puhdistamistarve on selvittävää ja tarvittaessa puhdistettava ennen alueeseen kohdistuvia toimenpiteitä.*

### LIIKKENEMELUALUE

*Tieliikenteen laskennallinen melualue (55 dB, ennustetilanne v. 2050, päivä (klo 7-22)). Nykyisiä asuinrakennuksia saa korjata tai korvata nykyisessä laajuudessaan. Rakennusten suunnittelussa ja sijoituksessa on huomioitava valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ulko- ja sisätiloissa.*

Liikennemelun osalta on osoitettu nykyinen päivämelualue (55dB), nykyinen yöajan liikennemelualue (50dB) rautatien varrella, päiväajan liikennemelu ennustilanteessa 2050, kun molemmat uudet valtatietyhteydet ovat rakentuneet sekä lentoliikenteen melualue (55 dB).

### KEHITTÄMISALUE

*Alueen tarkempi käyttötarkoitus määritellään myöhemmin asemakaavoituksen yhteydessä.*

Ohjeellisella merkinnällä on osoitettu uuden Valtatie 3 ja Helsingbyn eritasoliittymän ympäristöön kehittämisaluetta, jolla mahdollistetaan alueen kehittäminen tarkempaan suunnitteluun perustuen. Maataloustoiminta saa jatkaa alueella, mikäli aluetta ei kehitetä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

#### NYKYINEN JOHTO/LINJA

Kaavassa on osoitettu maakuntakaavan mukaisesti olemassa olevat päävesijohto (v) sekä sähkölinjat (z).

#### JOHTO/LINJA YHTEYSTARVE

*Jatkosuunnittelussa tulee johtolinjalle selvittää tarkoituksenmukaisin vaihtoehto, jossa tulee huomioida muu alueidenkäyttö, maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.*

*Uusina tarpeina on osoitettu:*

- sähkölinja (z)
- päävesijohto (v)
- siirtoviemäri (j)

Voimajohdon ohjeelliset linjavaraukset on osoitettu Vaasan Sähköverkon tarpeisiin. Voimalinja perustuu maakuntakaavaan. Linjaus on kaavatyössä sovitettu alueen muuhun maankäyttöön. Voimansiirtolinjan toteuttaminen perustuu tarkempaan suunnitteluun ja ympäristövaikutusten arviointiin ja lunastuslain mukaiseen menettelyyn, eikä sitä luviteta suoraan osayleiskaavalla.

#### VAIHTOEHTOINEN VOIMALINJA

*Jatkosuunnittelussa tulee johtolinjalle selvittää tarkoituksenmukaisin vaihtoehto, jossa tulee huomioida muu alueidenkäyttö, maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.*

Kaavassa on osoitettu vaihtoehtoiset linjaukset ulommaiselle voimajohtolinjalle. Läntisempi vaihtoehto mahdollistaa olemassa olevan asumisen ja suojeltavan rakennuskannan huomioimisen paremmin kuin nykyiseen johtoaukeaan liittyvä linja.

#### EKOLOGINEN KÄYTÄVÄ, VIHERYHTEYS

Ekologisena käytävänä on osoitettu luontoselvityksen mukaiset liito-oravan kulkuyhteydet sille soveltuvien leviämisreittien mukaisesti.

### 3.4.11 Yleiset määräykset

Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Asemakaavoitettavan alueen yhteyteen voidaan asumisen lisäksi osoittaa alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä, virkistysalueita ja alueita uusiutuvia energialähteitä hyödyntävien alueellisten energiaratkaisujen järjestämistä varten.

Alueella esiintyy luontodirektiivin IV(a)-liitteen mukainen ja luonnonsuojelulailla rauhoitettu laji, lepakko, liito-orava ja viitasammakko. Tärkeä suojeltava eläinlaji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä.

Ulkoilureittien ja -polkujen tarkemman suunnittelun yhteydessä on oltava yhteydessä maanomistajiin.

Jos kaava-alueelle rakennetaan uusia eläinsuojia, tulee huomioida riittävä etäisyys naapurikiinteistön rajaan. Samoin tulee huomioida riittävät etäisyydet herkkiin toimintoihin, kuten asutukseen, päiväkoteihin, kouluihin, puistoihin tai vastaaviin toimintoihin. Kunnan ympäristönsuojeluohjeita ja rakennusjärjestystä sovelletaan minimietäisyyksiin sekä kyseisten alueiden käyttöön.

Tulvariskialueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Alin rakentamiskorkeus on X,x metriä keskivedenkorkeuden (N2000) yläpuolella. Vastuulliselle viranomaiselle on annettava mahdollisuus lausua rakennuksen alimmasta sallitusta korkeudesta.

Kaava-alueella on huomioitava mahdollinen ilmailulain mukainen lentoesteluvan tarve koskien sekä rakennuksia että rakentamisen aikaisia laitteita. Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa savu-, pöly- tai muuta haittaa, joka voi aiheuttaa vaaraa lentoliikenteen turvallisuudelle.

Olemassa olevan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Uudisrakentaminen on sovittava ympäröivään rakennuskantaan mittakaavan, massoittelun, materiaalien ja värityksen osalta. Asumista palvelevat varasto- ja huoltotilat sekä auton säilytystilat tulee sijoittaa asuinrakennuksesta irrallisiin talusrakennuksiin. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa kyläkuvaan sopiva sopusuhtainen kokonaisuus.

Asemakaavoituksen sekä merkittävien maaperää muokkaavien hankkeiden yhteydessä tulee selvittää tarve mahdollisten happamien sulfaattimaiden käsittelylle.

Tuovilantien varteen varatun kevyen liikenteen väylän tiesuunnitelmassa tulee tarvittaessa käyttää korotettua jalkakäytävää, mikäli tällä voidaan välttää tai pienentää olemassa oleville asuintonteille mahdollisesti aiheutuvaa haittaa.

VT 3 yhteyteen toteutettavat uudet ajoneuvojen sillat ja alikulut tulee mitoittaa niin, että niiden käyttö on mahdollista myös leikkuupuimureilla ja muilla maatalouskoneilla sekä hälytysajoneuvoilla.

Rakennettavilla alueilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tai imeyttää katu- ja tonttialueilta varatuilla alueilla. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma.

Yksittäisten asuinrakennusten sijoittaminen on sallittu voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Rakentaminen ohjataan ensisijaisesti avoimien peltoalueiden ulkopuolelle (M-, MT-, MA- alueet) olemassa olevien asuinrakennusten läheisyyteen. Erityisesti MA-alueilla uusi rakentaminen tulee huolellisesti sovittaa maisemaan niin, että valtakunnallisesti- tai maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvot eivät vaarannu.

Kaava-alueen olemassa olevat kiviaidat ja vastaavat rakenteet tulee säilyttää.

## 4. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

### 4.1 Arviointimenetelmät

Osayleiskaavan vaikutuksia on arvioitu MRL 9 § mukaisesti vertaamalla nykyistä maankäytön tilannetta tilanteeseen, jossa osayleiskaavan kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet kaavan tavoitevuonna 2050. Arviointi on tehty asiantuntijatyönä hyödyntäen kaava-aluetta koskevia selvityksiä, kartta- ja maastotarkasteluja, asukastapaamisia sekä viranomaiskannanottoja. Tavoitteena on vaikutusten arvioinnin keinoin pyrkiä vaikuttamaan valittavan suunnitelmaratkaisun sisältöön siten, että negatiiviset vaikutukset ovat mahdollisimman vähäisiä ja suunnitelman positiiviset vaikutukset mahdollisimman merkittäviä. Vaihtoehtojen arvioinnin yhteydessä on sovellettu Ympäristöministeriön oppaan ”Vaikutustenarviointi kaavoituksessa” ohjeistusta vaihtoehtojen arvioinnista kaavoitusprosessin kuluessa. Oppaan mukaan ”vaihtoehtojen vaikutuksia voidaan arvioida esimerkiksi osana suunnittelutyötä, erillisissä vaikutus selvityksissä tai kaavaluonnosten kootussa arvioinnissa” (Ympäristöhallinnon ohjeita 10/2006, s.26).

### 4.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Huomioitavaksi tulevat maankäyttö- ja rakennuslain 24 § 2 momentin mukaisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden toteutumista tulee edistää. Yleiskaavaa koskeva päätös ei saa olla ristiriidassa valtakunnallisten tavoitteiden kanssa. Velvoittavia vaikutuksia valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla on ensisijaisesti maakuntakaavoituksen, erityisesti maakuntakaavan suunnittelun ja sisältövaatimusten suhteen. Valtakunnallisten tavoitteiden tulisi suodattaa kuntakaavoitukseen maakuntakaavoituksen kautta. Yleiskaavan sisältövaatimusten yhteydessä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ei ole erikseen mainittu, toisin kuin maakuntakaavan sisältövaatimuksissa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eivät tuo yleiskaavoitukseen uusia oikeudellisia perusvaatimuksia, vaan ne täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädettyjä yleiskaavan sisältövaatimuksia merkitykseltään valtakunnallisissa asioissa.

Osayleiskaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin mm. seuraavalla tavalla:

- Kaavan uudet aluevaraukset sijaitsevat pääasiassa olemassa olevan rakennetun ympäristön läheisyydessä ja tiivistävät näin ollen yhdyskuntarakennetta
- Kaavassa on tukeuduttu mahdollisimman pitkälle nykyiseen tai suunniteltuun tieverkostoon sekä kunnallisteknisiin verkostoihin
- Alueen maisema- ja luontoarvot on huomioitu uusia aluevarauksia tehtäessä
- Kaavassa on osoitettu maakuntakaavan ja tehtyjen selvitysten perusteella suojeltavia alueita tai kohteita
- Uudisrakentamisen myötä keskusta saa uusia asukkaita, jolloin mm. palvelujen kysyntä kasvaa

### 4.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Osayleiskaavan lainmukaisuutta arvioitaessa sovellettavaksi tulee maakuntakaavan oikeusvaikutuksia koskeva MRL 32 §. Maakuntakaavan tulee olla ohjeena osayleiskaavaa laadittaessa ja se on otettava

huomioon suunnitellessa alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessä niiden toteuttamisesta. Osayleiskaavalla on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä edistämään maakuntakaavan toteuttamista ja pyrittävä siihen, ettei vaikeuteta maakuntakaavan toteuttamista.

Maakuntakaavassa Helsingby on osoitettu lähipalvelukeskuksena. Suunnittelumääräyksen mukaisesti keskuksille on luotava edellytykset ja rajausta tulee osoittaa kuntakaavoituksen yhteydessä.

Osayleiskaavaratkaisu mahdollistaa alueen palvelurakenteen ja asutokannan kehittämisen.

Maakuntakaavassa Gransholmsbackeniin on osoitettu työpaikka-alue, mikä on huomioitu osayleiskaavan merkinnällä T.

Kaavaratkaisussa on huomioitu Pohjanmaan maakuntakaavan mukaiset virkistysreititarpeet, joita on pyöräilyliikenteen osalta muokattu huomioon ottaen Valtatien 3 uusin suunnitelma (Luonnos 3.10.2023).

Osayleiskaavassa on myös huomioitu maakuntakaava 2050 luonnoksen mukaiset varaukset voimajohdoille, rautatietinjaukselle sekä siirtoviemäriille ja päävesijohdolle.

## 4.4 Kaavan suhde Vaasan kaupunkiseudun rakennemalliin

Rakennemallissa Vaasan seutu profiloituu merellisenä kaupunkiseutuna, jossa panostetaan virkistykseen, laadukkaaseen asumiseen ja matkailun kehittämiseen. Helsingbyn-Tuovilan alueelle on osoitettu + 500 asukasmäärätavoite vuoteen 2040 mennessä. Tämän suhteen osayleiskaavan väestötavoite on nostettu suuremmaksi, noin 1000 uuteen asukkaaseen. Osayleiskaavan tavoitevuosi on rakennemallista poiketen 2050. Helsingbyn-Tuovilan alue on osoitettu rakennemallissa lähipalvelukeskuksena, jossa on vähintään kolme julkista palvelua. Osayleiskaavan osoittama väestökehitystavoite perusteltu palveluiden pysymisen ja kehittämisen näkökulmasta.

Helsingbyn-Tuovilan alue sijoittuu keskeiseen asemaan rakennemallin elinkeinoelämän kehittämisvyöhykkeelle Isostakyröstä Raippaluotoon. Vaasan seudun airport park (Giga-Vaasan alue) on osoitettu rakennemallissa yhdeksi tärkeimmistä elinkeinotoiminnan alueista, minkä lisäksi Helsingby valtateiden 3 ja 8 risteysalueella on osoitettu kehitettäväksi työpaikkakeskukseksi Vaasan ulkopuolella. Osayleiskaavan varaukset (C/res, T, kehittämisvyöhyke) tukevat rakennemallin mukaista tavoitetilaa elinkeinoelämän kannalta.

Rakennemallissa tiiveimmin asutetulle alueelle osoitettu kehitettävä kävely- (noin 1 km keskustasta) ja pyöräilyvyöhyke (2,5 km keskustasta). Tulevaisuudessa etäisyydet voisivat kasvaa niin, että kävelyvyöhyke on 2 km ja pyöräilyvyöhyke 5 km keskustasta. Helsingbyn-Tuovilan osayleiskaavassa osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn kehittämisen näkökulmasta kattava verkosto ja toimenpiteet kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksien parantamiseksi suunnittelualueella.

Liikenneyhteyksien parantamisen kannalta rakennemallissa on osoitettu tarpeita muun muassa Helsingby-Vassorin/Lintuvuoren välille, valtatie 3 liikennejärjestelyt välillä Vaasa-Laihia sekä raideliikenteen parantaminen välillä Vaasa-Seinäjoki.

## 4.5 Ympäristövaikutukset

### 4.5.1 Sähkönsiirtolinjat vaikutustenarvioinnin erityiskysymyksenä

Tuovilan sähköaseman eteläpuolella on jo nyt tai odotettavissa useita linjakatuja. Maakuntakaava 2050:n kaavaehdotuksen mukaan uusia vähintään 110 kV:n sähkönsiirtotarpeita on kirjattu kolme. Nämä ovat Toby-Åback, Toby-Ruotsi (Fenno-Skan 1) ja Juthskogen-Toby.

Lisäksi aktiivisessa suunnittelussa on useita linjakatuja. Nämä ovat Tyrskyn merituulipuisto, jossa on yksi tai kaksi 400 kV:n johtokäytävää, Korsnäsin merituulipuisto, jossa on yksi tai kaksi 400 kV:n johtokäytävää, ja Hömossenin tuulivoimahanke, jossa on joko 110 kV:n tai 400 kV:n johtolinja. Edellä mainittujen hankkeiden lisäksi on käynnissä useita muita tuulivoimasuunnitelmia kaikkiin suuntiin Tuovilan sähköasemasta.

Hankkeiden yhteydessä on tärkeää varmistaa, mitä merkittäviä suorja ja epäsuoria vaikutuksia hankkeiden toteuttamisella on ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Erityisen tärkeää on selvittää hankkeiden yhteisvaikutukset, jotka kohdistuvat maanomistajiin, asukkaisiin, maankäyttöön, Tuovilan



sähköasemaan ja alueen maisemakuvaan. Lisäksi tulee selvittää, onko olemassa olevia johtokäytäviä mahdollista käyttää sähkönsiirtoon. Jos mahdollisuutta ei ole, on myös selvitettävä mahdollisuutta rakentaa uusi sähköasema, jossa hankealueen sähkönsiirto tavoittaa kantaverkon. Useat vierekkäiset johtokäytävät ovat haitta yhdyskuntarakenteen, maankäyttömahdollisuuksien, maanomistajien, maa- ja metsätalouden, hiilinielujen, yhdyskuntatalouden ja maisemakuvan kannalta, ja siten niitä tulee ehdottomasti välttää. Yksittäisten sähköntuotantolaitosten omien sähkönsiirtolinjojen rakentaminen kantaverkon varrelle aiheuttaa sen, että muodostuu tarpeettoman leveitä johtokäytäviä; sen sijaan olisi syytä kehittää kantaverkkoa, jos tarve vaatii.

#### 4.5.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisu tukee ja täydentää nykyistä alue- ja yhdyskuntarakennetta sitä tiivistäen sekä laajentaen. Laajennusalueet sijoittuvat etenkin Tuovilan pohjoisille alueille. Valitun rakennemallin mukaan uusia asemakaavoitettavaksi osoitettuja alueita on kaksi; edellä mainittu Tuovilan pohjoisosassa sekä nykyisen valtatie 3:n ja Helsingbyn koulun välinen alue.

Tuovilan pohjoispuoliselta alueelta on yhteys valtatielle 8 Gransholmsbackenin eritasoliittymästä. Alueelta on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteistarve lähivirkistysalueen läpi Tuovilan koulun suuntaan sekä eritasoliittymän suuntaan, minne on rakenteilla Giga-Vaasan teollisuus- ja työpaikka-alueita. Helsingbyn asemakaavoitettavat alueet tukeutuvat puolestaan Laihiantien ympärille, uuden eritasoliittymän tuntumaan. Valtatie 3:n linjausta on tarpeen muuttaa etelämmäksi liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden parantamiseksi. Uuden linjauksen myötä Laihiantie on tarkoitus muuttaa valtatiestä kokoojakaduksi, mikä mahdollistaa Laihiantien varren kehittämisen asumista ja keskustamaisia toimintoja varten.

#### 4.5.3 Vaikutukset liikenteeseen

Osayleiskaava-alueelle tavoitellaan noin 1000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Osayleiskaavan matkatuotokset on arvioitu Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa – julkaisun (Ympäristöministeriö 27/2008) mukaisesti sekä hyödyntäen alueen asukasmäärätietoja ja rakentamiseen osoitettujen alueiden pinta-aloja. Matkatuotokset ovat suuntaa antavia arvioita ja ne perustuvat laskennassa käytettyihin oletusarvoihin sekä julkaisun yleistettyihin kertoiimiin. Asumisen aiheuttama liikennemäärien kasvu arvioidaan olevan osayleiskaava-alueella noin 2500 ajoneuvoa vuorokaudessa vuoteen 2040 mennessä. Suurin osa uudesta maankäytöstä sijoittuu nykyisen valtatie 3:n etelä- ja pohjoispuolille ja lisääntyvä liikenne tulee näkymään Laihiantien sekä Puntaistentien kautta.

Alueen luoteisosan osoitettu työpaikka-alue sijoittuu Tuovilan pohjoisosan liittyen kaava-alueen ulkopuoleiseen Gransholmsbackenin teollisuusalueeseen. Teollisuusalue tulee mahdollisesti lisäämään liikennettä alueelle johtavalle kadulle jonkin verran.

#### **Vuoden 2040 liikenne-ennuste** [Vt3 välillä Helsingby-Laihia, YVA täydennys, raportteja 47/2022]

Valtatie 3: 14 100 ajon./vrk  
 Rimalintie: 600 ajon./vrk  
 Laihiantie (Helsingbyn kohdalla): 550 ajon./vrk  
 Laihiantie (Tuovilantien kohdalla): 600 ajon./vrk  
 Puntaistentie: 260 ajon./vrk  
 Helsingbyntie: 100 ajon./vrk  
 Tuovilantie: 800 ajon./vrk

Helsingbyn kylän saavutettavuus tulee uuden valtatie 3:n linjauksen vuoksi heikentymään aikaisemmasta, sillä valtatieltä ei pääse suoraan alueelle. Toisaalta alueen läpi kulkevan Laihiantien liikennemäärät tulevat vähentymään huomattavasti, mikä parantaa alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Myös valtatie 3:n aiheuttama estevaikutus poistuu. Alueen pohjoisosan (Tuovilan) saavutettavuus paranee merkittävästi, kun alueelle tulee suora yhteys valtatie 8:ltä.

Uudet jalankulun ja pyöräilyn yhteydet parantavat jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta ja lisäävät näiden liikennemuotojen käytön potentiaalia arkiliikumisessä. Maakuntakaavan mukaisen pyöräily-yhteyden laadukas toteuttaminen lisää alueen pyörämatkailupotentiaalia.

Tuovilanjoen etelä- ja pohjoispuolen välinen saavutettavuus paranee, kun joen yli rakennetaan toinen siltayhteys.

#### 4.5.4 Vaikutukset luontoon, luonnonvaroihin ja hulevesiin

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa maa- ja metsätalouteen sekä virkistyskäyttöön osoitettuihin alueisiin sovelletaan metsälain 2 §:n asettaman soveltamisalan mukaisesti metsälakia (1093/1996). Metsälaki velvoittaa noudattamaan luonnonsuojelulain (1096/1996), vesilain (587/2011), ympäristönsuojelulain (527/2014) ja muinaismuistolain (295/1963) säännöksiä. Metsävirasto valvoo metsälain hengen ja määräysten noudattamista.

Metsälakia ei sovelleta muihin kuin maa- ja metsätalouteen sekä virkistyskäyttöön osoitettuihin alueisiin. Tapauksissa, joissa metsälakia ei sovelleta, on vaikutuksia myös muihin metsätaloutta sääteleviin lakeihin. Tällaisia ovat kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki (34/2015) ja laki metsätuhojen torjunnasta (1087/2013). Nämä lait ovat riippuvaisia metsälain soveltamisesta.

Alueilla, joilla sovelletaan metsälakia, hallitsee tämä laki metsänhoitoa ja metsien käyttöä. Metsälain lisäksi metsien käyttöä säännellään myös valtioneuvoston asetuksella kestävästä metsien hoidosta ja käytöstä. Myös ympäristölainsäädäntö vaikuttaa metsätalouteen. Metsälaki asettaa vähimmäisvaatimukset metsien hoidolle ja käytölle. Vähimmäisvaatimukset säätelevät muun muassa hakkuita ja kuljetuksia, metsien uudistamista ja luonnon monimuotoisuuden turvaamista koskevia määräyksiä.

Uusien asutukselle kaavoitettujen alueiden sijoittuminen pääasiassa nykyisten tieyhteyksien varteen vähentää rakentamisen luonnonympäristölle aiheuttamaa pirstoutumisvaikutusta. Uutta rakentamista on osoitettu vain alueille, jotka eivät sijaitse kerran 250 vuodessa sattuvan tulvan alueille.

#### 4.5.5 Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ylemmillä kaavatasoilla osoitetut tavoitteet ja määräykset koskien maisemaa, taajamakuva, kulttuuriperintöä ja rakennettua kulttuuriympäristöä on kaavaratkaisussa toteutettu säilyttävänä. Osayleiskaava ohjaa rakentamista siten, että valtakunnallisesti, maakunnallisesti sekä paikallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden arvojen säilyminen on mahdollista. Kulttuuriympäristöinventoinnin mukaiset säilytettävät puukujanteet on osoitettu omalla merkinnällään. Uudet asumisen alueet liittyvät nykyiseen asutukseen. Osayleiskaavaa varten on laadittu arkeologinen inventointi, jonka tulokset on huomioitu kaavakartalla.

#### 4.5.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu säilyttää laajat, avonaiset sekä maisemallisesti arvokkaat, alueelle ominaiset peltomaisemat, jolla voidaan katsoa olevan positiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja viihtymiseen.

Uuden asumisen asumistiheys ei ylitä alueen, etenkin Tuovilan puoleisen asumisen tiheyttä. Asumiseen osoitetuilta nykyisiltä sekä uusilta alueilta on hyvät mahdollisuudet virkistäytymiseen sekä yhteydet lähimetsiin. Kaavaratkaisussa alueen nykyiset viheryhteydet on säilytetty, yhteyksiä laajennettu sekä varmistettu viher- ja virkistysyhteyksien katkeamattomuus myös suhteessa ympäröiviin kaava-alueisiin, etenkin suunnittelualueesta pohjoiseen sijoittuvaan Granholmsbackenin alueeseen.

Kaava-alueella asuu paljon Helsingbyn ja Tuovilan päiväkotiiin ja kouluun kulkevia lapsiperheitä, joiden osalta liikenne- ja etenkin kevyen liikenteen osalta on kaavaratkaisussa kiinnitetty erityistä huomiota uusien asuinalueiden sijoittamisessa. Koulureitit pysyvät lyhyinä ja turvallisina, joka tukee lasten omaa liikkumista sekä koulumatkoilla että vapaa-ajalla.

Kaavalla on osoitettu uusi siltayhteys Tuovilanjoen yli, mikä parantaa liikenneturvallisuutta ja monipuolistaa joen varressa liikkumisen mahdollisuuksia. Nykyisin Helsingbyn ja Tuovilan välinen liikenne tapahtuu vanhan kivisillan kautta, missä jalankulkua, ajoneuvoliikennettä tai pyöräilyä ei ole erotettu toisistaan. Uusi siltayhteys lyhentää matkaa esimerkiksi Tuovilan ja seuraintalon välillä.

Valtatien 3 uusi linjaus melusteineen vähentää ohjearvot ylittäviä melutasoja nykyisillä asuinalueilla. Kokoojakatuna osoitetun Laihiantien (eli vt 3 nykyisen linjauksen) melualueet pienevät liikennemäärän ja ajonopeuden laskiessa.

#### 4.5.7 Kestävä kehitys

Osayleiskaavan suhdetta kestävään kehitykseen on tarkasteltu ekologisesta, kulttuurisesta, sosiaalisesta ja taloudellisesta näkökulmasta.

##### **Ekologinen kestävyys**

Kestävän kehityksen perusehtona on, että luonnon monimuotoisuus ja ekosysteemin toimivuus säilytetään ja ihmisen toiminta on mahdollista sopeuttaa luonnon kestävyys. Ekologinen kestävyys tarkoittaa, että koko luonnonympäristö otetaan huomioon: luonnon monimuotoisuus, maaperä, ilmasto, vesistö, pohjavedet ja niiden suhteet toisiinsa. Osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä on pyritty välttämään ratkaisuja, joilla voisi olla haitallisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen.

##### **Kulttuurinen kestävyys**

Kaavoituksessa tulee Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta huomioida kulttuurinen kestävä kehitys erityisesti kulttuuriarvojen suojelemisen ja säilyttämisen näkökulmasta, toki myös uutta kulttuuria luoden. Osayleiskaavan suunnittelussa on selvitetty alueen rakennusperinnön, kulttuurimaiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön arvot ja annettu niitä koskevia suojelumääräyksiä. Uudisrakentaminen on sovitettu maiseman arvoja punnitien.

##### **Sosiaalinen kestävyys**

Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta sosiaalisesti kestävä kehitys osalta korostuvat terveydelliset kysymykset ja eri väestöryhmien tarpeiden huomioon ottaminen. Sosiaalisesti kestävä kehitys on myös mahdollisuus osallistua suunnitteluun ja vaikuttaminen kaavoitukseen liittyvään päätöksentekoon. Osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on tavattu alueen asukkaita, järjestetty tavoitetyöpaja ja asetettu valmisteluvaiheen aineisto nähtäville mielipiteiden keräämistä varten. Valmisteluaineistoa ja kaavaluonnosta esitellään myös infotilaisuudessa.

Kaavaprosessin jatkuessa tullaan huomioimaan saatua palautetta ja kaava-aineistoa kehitetään mahdollisuuksien mukaan eri intressejä yhteen sovittaen. Kaavaehdotusta esitellään osallisille myös infotilaisuudessa.

Suunnitelmalla on pyritty luomaan terveellistä ja turvallista ympäristöä, mm. jalankulun ja pyöräilyn reittejä lisäämällä ja muutoin liikenneturvallisuutta parantamalla.

##### **Taloudellinen kestävyys**

Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta taloudellinen kestävä kehitys huomioi yhdyskuntarakenteen ja yhdyskuntatalouden kestävyttä kaavassa. Yhdyskuntarakenne vaikuttaa suoraan yhdyskuntateknisiin ratkaisuihin sekä yhteiskunnallisten palvelujen (kuten esim. koulut, päiväkodit) koskeviin kysymyksiin. Osayleiskaavassa osoitetut uudet asemakaavoitettavat asuinalueet sijoittuvat nykyisen rakenteen jatkoksi, joko Helsingbyn tai Tuovilan päiväkodin ja koulun läheisyyteen. Osayleiskaavan ratkaisujen ja rakennemallien kautta tarkasteltu yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia, ja niillä on ollut selvä vaikutus kaavaratkaisun sisältöön.

#### 4.5.8 Ilmastovaikutukset, hiilitasearviointi

Osayleiskaavan vaikutuksia ilmastomuutokseen on tarkasteltu Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalulla.

Yksi suurimmista vaikuttamisen mahdollisuuksista ilmastopäästöjen suhteen yleiskaavatason suunnittelussa on asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittaminen suhteensa toisiinsa. Uuden asutuksen pitäisi sijoittua mahdollisuuksien mukaan lähelle olemassa olevaa asutusta. Tämä mahdollistaa esimerkiksi yhteisen lämmitysjärjestelmän luomisen, vähentäen samalla tarvetta rakentaa lisää muuta infrastruktuuria, kuten teitä sekä sähkö- ja vesijohtoja. Palvelujen ja työpaikkojen parempi saavutettavuus taas pienentää liikkumistarvetta ja vähentää liikenteen aiheuttamia päästöjä. Väestön keskittäminen mahdollistaa myös

ympäristön kannalta tehokkaampien energiatuotantomuotojen, jätehuoltojärjestelmien sekä joukkoliikenneyhteyksien kehittämisen.

Mustasaaren kunnan hajautetun rakenteen ja pitkälle levinneen yhdyskuntarakenteen takia koko kunnan väestön keskittäminen ei ole pitkälläkään tähtäimellä realistista. Osayleiskaavatyössä on kuitenkin käytetty väestön keskittämisen periaatteita Helsingbyn ja Tuovilan mittakaavassa. Ilmastopäästöjen vähentämistä on tehty uuden rakentamisen sijoittelulla ja keskittämisellä sekä asutusta että palveluita kyläkeskuksiin ja niiden läheisyyteen.

Suunnittelualue sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan. Alueen pohjoispuolelle sijoittuu Vaasan lentokenttä, alueen halki kulkee Seinäjoki-Vaasa rautatie sekä valtatie 3. Lisäksi sekä valtatie 8 uusi linjaus että rantaradan raideliikenteen yhteystarve on suunniteltu kulkevan alueen läpi. Sijainti liikenteellisessä solmukohdassa on mahdollistanut alueen pohjoispuolelle Vaasan ja Mustasaaren rajalle Giga-Vaasa-alueen kehittämisen. Suunnittelualan läheisyyteen on siten rakentamassa uusia työpaikkoja.

Suunnittelualue sijoittuu Giga-Vaasa-alueen läheisyyteen. Nykyisin Tuovilantien ja Laihiantien varsilla on erillinen jalankulun ja pyöräilyn väylä Vaasan suuntaan. Pyöräilyn kasvavaa osuutta työmatkaliikenteessä on pyritty edistämään merkitsemällä uudet kävely- ja pyörätieyhteydet Tuovilan pohjoisosassa uuden kokoojakatujen varrelle, mistä on yhteys Giga-Vaasan työpaikka- ja teollisuusalueelle sekä Tuovilantien ja uuden kokoojakadun väliselle osuudelle. Etätyömahdollisuuksien yleistyessä voidaan olettaa myös työmatkapedelöinnin vähenemän, jolloin etenkin alueen sisäisen liikenteen päästöihin voidaan vaikuttaa. Tähän on varauduttu osoittamalla kaavassa riittävät aluevaraukset kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen, sekä sijoittamalla eri toimintoja lyhyempien etäisyyksien päähän toisistaan. Vaikka kaava edistää tiiviimpää yhdyskuntarakennetta sekä muiden liikkumismuotojen kuin yksityisautoilun lisääntymistä, sijaitsevat monet palvelut kuitenkin melko kaukana kuntakeskuksessa sekä Vaasassa.

Toinen merkittävä mahdollisuus vaikuttaa alueen ilmastopäästöihin yleiskaavatasolla on luonnontilaisten ja hiiltä sitovien alueiden säilyttäminen rakentamattomana. Alueelle tehdyn luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella on vain vähän luonnontilaisia, ihmisen koskemattomia alueita, eikä alueen kasvillisuus ole erityisen vaativaa. Puolet alueesta on varattu viljelykäyttöön (merkintä MT tai MA), peltoalueet ovat monimuotoisuudeltaan vähäisiä. Osa uudisrakentamisesta sijoittuu nykyisille pelloille. Alueella sijaitsevat arvokkaat luontokohteet on kartoitettu selvityksen yhteydessä ja huomioitu suunnittelussa. Luonnonympäristön monimuotoisuuden ja yhtenäisyyden edellytykset on osayleiskaavan osalta turvattu siten, että luonnonolojen kannalta merkittävät alueet (merkintä "luo") ja uhanalaisten lajien kannalta arvokkaat elinympäristöt (merkintä MY) on merkitty kaavaan. Suunnittelualueesta noin 40 % on varattu maa- ja metsätalousalueeksi (merkintä M tai MY), minkä lisäksi lähivirkistysalueita Tuovilassa on osoitettu nykyistä laajempina.

Suunnittelun yhteydessä tehdyistä toimenpiteistä huolimatta kaavan ja sen tavoitteiden toteutuminen vaatisi jonkin verran lisää rakentamista, mikä osaltaan nostaisi alueen ilmastopäästöjä samalla vähentäen hiilen sidontakykyä jonkun verran. Uudet asuinalueet on kuitenkin osoitettu pääosin rakennettujen alueiden yhteyteen. Suuri osa suunnittelualueesta säilyy jatkossakin maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Tämän lisäksi tärkeää on olemassa olevan rakennuskannan ja infrastruktuurin säilymisen ja uudiskäytön edistäminen.

Jätehuolto on suunnittelualan osalta melko hyvässä kunnossa. Mustasaassa sijaitsee yhteinen, vuonna 2012 käyttöön otettu jätteenpolttolaitos. Vuonna 2012 toimintansa aloittanut Westenergyn jätteenpolttolaitos, on vähentänyt maakunnan hiilidioksidipäästöjä 100 000–200 000 tonnilla vuodessa. Suunnittelualan vieressä, Vikbyssä sijaitsee lisäksi alueen asukkaita palveleva hyötykäyttöasema. Suunnittelualueella on yksi ekopiste, minkä lisäksi suunnittelualan vieressä on toinen ekopiste Tuovilan paloaseman yhteydessä.

Uusi rakentaminen sijoittuu pääasiassa asemakaavoitettaville alueille, joille rakennetaan kunnallistekniikka.

#### 4.5.9 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Maatalouden toimintaedellytykset säilyvät lähes nykyisellään alueella. Energiahuollon varmuuden kannalta on turvattu Tuovilan sähköaseman kehittämismahdollisuudet osoittamalla sille laajenemissuunnat, joka puolestaan tukee koko Vaasan eteläpuolisen alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sähkösaannin osalta.

Valtatie 3 uudella linjauksella on vaikutusta viljelyalueiden pirstaloitumiseen. Viljelyalueiden pinta-ala vähenee vähäisesti verrattuna nykytilanteeseen. Kaavalla osoitetaan hieman yli puolet pinta-alasta (51 %) viljelykäyttöön. Maatilojen toimintaedellytykset on kaavaratkaisussa huomioitu.

Kaavassa on osoitettu kehittämialue uuden Valtatie 3 linjauksen ja Helsingbyn eritasoliittymän tuntumaan. Kehittämialueella mahdollistetaan alueen joustava käyttö tulevaisuuden tarpeita ajatellen.

Parantunut liikenneverkko, teollisuuden, työpaikkojen, keskustatoimintojen aluevaraukset ja kasvava asukasmäärä lisäävät mahdollisuuksia pienyritysten ja erilaisten palveluiden lisääntymiseen alueella ja parantavat elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

## 5. TOTEUTTAMINEN

### 5.1 Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys

Alueiden suunnittelusta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lain 5 §:ssä on esitetty kaavoituksen aineelliset tavoitteet, joita kaavoituksella pyritään edistämään. Vuorovaikutteinen suunnittelu ja riittävä vaikutusten arviointi ovat kaavoituksen menettelyllisiä edellytyksiä. Kaavoituksen moninaiset tavoitteet tarkentuvat kaavoille asetetuissa sisältövaatimuksissa.

Osayleiskaavan tarkoituksena on maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n 1 momentin mukaisesti kunnan osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Osayleiskaavaa koskevan kaavaratkaisun tulee täyttää yleiskaavan MRL 39 § mukaiset sisältövaatimukset, jotka tulee huomioida yleiskaavaa laadittaessa. Sisältövaatimusten perusteena olevat seikat tulee selvittää ja ottaa huomioon siinä määrin kuin laadittavan osayleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa yleispiirteisesti yksityiskohtaista kaavoitusta ja muuta maankäyttöä MRL 42 §:n mukaisesti. Kaava ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan viranomaisten ja maanomistajien toimintaa mm. seuraavasti:

- Suunniteltaessa maankäyttöä koskevia toimenpiteitä on katsottava, ettei niillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
- Rakennuslupaa myönnettäessä on katsottava, ettei alueen käyttäminen yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu.
- Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueilla, mutta se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.
- Rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettua aluetta ei saa maanmittaustoimituksessa muodostaa tilaksi siten, että toimenpiteellä vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen.

Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisesti oikeusvaikutteisena. Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Kunnan rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa siltä osin, kun osayleiskaavassa tai asemakaavassa ei ole määräyksiä asiasta. Osayleiskaavan alueella noudatetaan kyseisen kaavan määräyksiä.

### 5.2 Yksityiskohtainen suunnittelu

Poikkeaminen yleiskaavan aluevarauksista vaatii asian tutkimista asemakaavalla tai poikkeamisluvan. Huomattava poikkeaminen edellyttää osayleiskaavan muuttamista.

Liittyminen uusilta rakennuspaikoilta maantieverkkoon tulee ensisijaisesti tapahtua olemassa olevia tai kaavassa osoitettuja kokoojakatuja pitkin.

Viemäriverkon vakiintuneen toiminta-alueen sisällä olevien kiinteistöjen on liityttävä vesihuoltolain mukaiseen viemäriverkkoon.

Sijoitettaessa uusia melulle herkkiä toimintoja melualueelle on rakennusten sijoittelussa sekä rakennussuunnittelussa otettava huomioon meluntorjunta siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

Tulvariskialueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Vastuulliselle viranomaiselle on tarkemmassa suunnittelussa annettava mahdollisuus lausua rakennuksen alimmasta sallitusta korkeudesta huomioiden paikalliset olosuhteet.

## 5.3 Toteutuksen vaiheistus

Laihintien varteen sijoittuvat aluevaraukset edellyttävät valtatie 3 uutta linjausta, sillä alueen täydennysrakentaminen ei ole esimerkiksi liikenneturvallisuuden tai melun kannalta mahdollista aiemmin. Tuovilan pohjoispuolelle sijoittuvat alueet on mahdollista toteuttaa myös ennen valtatie 8 toteutumista, sillä alue ei sijoitu melualueelle ja alueen liikennöinti on mahdollista toteuttaa Tuovilantien kautta.

## 5.4 Epävarmuustekijät

Osayleiskaavassa osoitettu uusi maankäyttö ja uudet rakennuspaikat toteutuvat vähitellen ja vaiheittain. Tähän vaikuttavat mm. maanomistajien (yksityiset, yritykset, yhteisöt) omat rakentamistarpeet, maan myyntihalukkuus ja tonttialueisiin kohdistuva kysyntä sekä yleinen taloustilanne.

Osayleiskaavassa osoitettu uusi maankäyttö on joiltain osin sidoksissa valtateiden 3 ja 8 uusien linjausten toteutukseen. Valtatie 3 osalta yleissuunnitelman on tarkoitus valmistua alkuvuodesta 2024. Yleissuunnitelman hyväksymisen jälkeen laaditaan tiesuunnitelma ja rakentamisen yhteydessä rakennussuunnitelma. Valtatie 8 osalta tiesuunnitelman laadinta on alkanut vuonna 2022. Tiesuunnitelman luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2023, mutta tiesuunnitelmaehdotus ei ole ollut vielä nähtävillä.

Molempien uusien tiesuunnitelmien toteuttaminen vaatii hankkeiden saamista pitemmän tähtäimen investointiohjelmiin ja valtion budjettiin, joten niiden käytännön toteutumisen ajoituksesta ei ole vielä tarkempaa tietoa.

## 5.5 Seuranta

Mustasaaren kunta valvoo suunnittelutarveratkaisuiden ja rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen ja ympäröivään maisemaan.

Kunnan tulee seurata kaavan toteutumista ja ryhtyä tarvittaessa muuttamaan tai tarkistamaan kaavan aluevarauksia.

## 6. SUUNNITTELUN VAIHEET

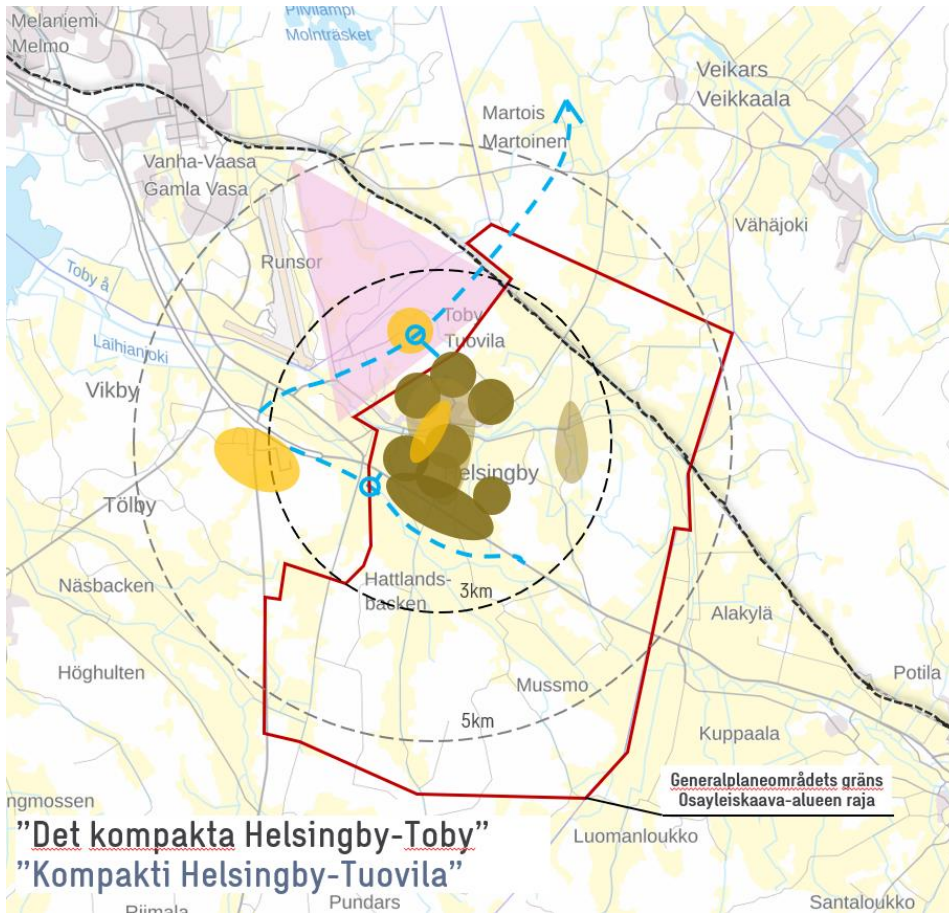
### 6.1 Aloitusvaihe

- Kunnanvaltuusto on 25.10.2021 §118 kaavoitusohjelmaa 2022–2026 koskevan päätöksen myötä päättänyt käynnistää Helsingby-Tuovilan osayleiskaavan laatimisen.
- Tulevaisuus- ja kehittämisjaosto on 9.6.2022 §24 hyväksynyt tavoitteet koskien Helsingby-Tuovilan osayleiskaavaa.
- Kaavaa varten on laadittu maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys vuonna 2021. Inventoinnin yleisötilaisuus on järjestetty 23.8.2022.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 7.6.2023 (MRL 66§). Neuvotteluissa käytiin läpi työohjelma, OAS ja selvitystilanne.
- Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti 7.6.2023 §96 hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi (MRL 63§).
- Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu \_\_.\_\_.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja se on nähtävillä kunnan internetsivuilla koko suunnittelutyön ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.6-31.8.2023.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta on julkaistu kunnan ilmoitustaululla ja virallisissa ilmoituslehdissä; Pohjalainen ja Vasabladet.
- Osallisten tavoitteita kootaan tavoitetyöpajassa, joka järjestettiin 15.11.2023 Helsingbyn koululla. Työpajaan osallistui noin 15 henkilöä.

### 6.2 Rakennemallit

- Kaavaluonnosvaihetta edeltävänä suunnitteluvaiheena kaava-alueelle laadittiin kolme vaihtoehtoista rakennemallia teemoilla; 1. ”Kompakti Helsingby-Tuovila”, 2. ”GigaHelsingby-Tuovila” sekä 3. ”Nauhat maisemapeltojen varrella”.
- Helsingby-Toby kaavatyön ohjausryhmä käsitteli rakennemalleja kokouksessaan 10.10.2023 ja valitsi kaavaluonnoksessa noudatettavan rakennemallia 1. ”Kompakti Helsingby-Tuovila”. Lisäyksenä 1. rakennemalliin päätettiin tuoda mahdollisesti pois käytöstä tulevaisuudessa jäävän vt3 linjauksen kohdalle osoitettu uusi asuinalue rakennemallista 3. ”Nauhat maisemapeltojen varrella”.





Kuva 58. Valittu rakennemalli, "Kompakti Helsingby-Tuovila".

## 6.3 Kaavaluonnosvaihe

- Kaavatyön yhteydessä laaditaan hulevesi-, liikenne-, melu- sekä muinaismuistonselvitykset.
- Laaditaan osayleiskaavaluonnos, joka vastaa lähtökohdat huomioiden mahdollisimman hyvin kaavalle asetettuja tavoitteita.
- Järjestetään viranomaisten työneuvottelu.
- Osayleiskaavaluonnos valmistuu arviolta keväällä 2024.
- Yhdyskuntarakentamisen valiokunta käsittelee kaavaluonnoksen \_\_.\_\_.2024
- Osayleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville osallisten kannanottoja varten \_\_.\_\_.2024 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus \_\_.\_\_.2024.
- Kaavaluonnoksesta voi ilmaista mielipiteensä nähtävilläoloaikana (MRL 62 § ja MRA 30 §).
- Saadusta palautteesta laaditaan vastineet, jotka esitetään ehdotusvaiheessa.

### 6.3.1 Kaavaluonnoksen käsittely kunnassa

*Täydentyy myöhemmässä vaiheessa.*

## 6.4 Kaavaehdotusvaihe

- Osayleiskaavaa tarkistetaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä viranomaisneuvottelun perusteella. Saadun palautteen pohjalta laaditaan virallinen kaavaehdotus.

- Yhdyskuntarakentamisen valiokunta käsittelee kaavaehdotuksen \_\_.\_\_.202\_\_ ja aineisto asetetaan nähtäville (MRL 65§; MRA 19§) kirjallisten muistutusten esittämistä varten.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Kaavaehdotuksesta on mahdollista jättää kirjallinen muistutus sen nähtävilläoloaikana (MRL 65 § ja MRA 19 §).
- Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet, jotka esitetään hyväksymisvaiheessa.
- Kaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa, ja merkittävät muutokset edellyttävät uutta nähtäville asettamista. Yhteystietonsa antaneille muistutuksen jättäneille annetaan kaavoittajan vastine tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu; MRL 66 §.

#### 6.4.1 Osayleiskaavan luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

*Täydentyy myöhemmässä vaiheessa.*

#### 6.4.2 Kaavaehdotuksen käsittely kunnassa

*Täydentyy myöhemmässä vaiheessa.*

## 6.5 Hyväksyminen

#### 6.5.1 Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

- Hyväksymisaineisto valmistellaan kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta (vähäiset ja tekniset tarkistukset)
- Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle osayleiskaavan hyväksymistä.
- Kunnanvaltuusto hyväksyy osayleiskaavan.
- Hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

#### 6.5.2 Hyväksymiskäsittely

Mustasaaren kunnanhallitus käsittelee osayleiskaavan \_\_.\_\_.20\_\_ (§\_\_\_\_) ja esitti sen hyväksymistä kunnanvaltuustolle.

Mustasaaren kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan \_\_.\_\_.20\_\_ (§\_\_\_\_).

<b>Sweco</b>	Maritta Heinilä arkkitehti YKS-506	Jouko Riipinen DI
	Jenny Jungar arkkitehti YKS-564	Hanna Töykkälä HM
	Filemon Wolfram MSc YKS-731	Maria Kirveslahti FM YKS-732

**Mustasaaren kunta:**

Jonas Aspholm  
Kaavoituspäällikkö

Anne Holmback  
Kaavoittaja

# Liitteet

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: OAS palauteraportti
- Liite 3: Rakennemallit
- Liite 4: Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet
- Liite 5: Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet (lisätään myöhemmässä kaavoitusvaiheessa)*

## Selvitykset:

- Liite 6: Helsingby-Tuovila-Karkkimala kulttuuriympäristöselvitys, 2021
- Liite 7: Luontoselvitys Helsingby-Tuovila, 2020
- Liite 8: Helsingby-Tuovilan osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, 2023
- Liite 9: Meluselvitys Helsingby-Tuovila, 2024