



# KAAVOITUSOHJELMA 2025–2029



**KORSHOLM  
MUSTASAARI**

Mustasaaren kunta  
Kaavoitusohjelma 2025–2029

Kaavoitus  
Dnro KOMU/1758/10.00.00.02/2024  
10/2024

Hyväksytty  
kunnanvaltuustossa 11.11.2024 § 81

Saatavilla kunnan verkkosivuilta

# SISÄLTÖ

<b>1 Tekeillä olevat osayleiskaavat</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Björkön-Raippaluodon rantaosayleiskaava</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Helsingbyn–Tuovilan osayleiskaava</b> .....	<b>2</b>
<b>1.3 Iskmon–Jungsundin osayleiskaava</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Käynnistyvät osayleiskaavat</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1 Tölbyn–Vikbyn osayleiskaava</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2 Sulvan osayleiskaava</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Asemakaavat</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1 Sepänkylä</b> .....	<b>6</b>
3.1.1 Tieyhteys Karperöntie–Bölientie .....	6
3.1.2 Kiinteistö Blomstedt, laajennus .....	6
3.1.3 Hästhagenin asemakaavan muutos.....	7
3.1.4 Osa korttelista 701 ja 602, muutos ja laajennus .....	7
3.1.5 Kortteli 224 ym. Mustasaarentien varrella, muutos .....	8
3.1.6 Klockars, laajennus .....	8
3.1.7 Kortteli 226, muutos.....	9
3.1.8 Richardintie, muutos .....	9
3.1.9 Mustasaarentien pysäköintialue, muutos .....	10
3.1.10 Eurlin, laajennus .....	10
3.1.11 Brändholmen, laajennus.....	11
3.1.12 Gäddantie, muutos .....	11
<b>3.2 Böle</b> .....	<b>12</b>
3.2.1 Kotimetsä II, laajennus .....	12
3.2.2 Kotimetsä III, laajennus .....	12
3.2.3 Korttelin 5 tontit 5, 6 ja 8, muutos .....	13
3.2.4 Gräddjasbacken, laajennus.....	13
<b>3.3 Karperö</b> .....	<b>14</b>
3.3.1 Holmhagen–Svedjeback, laajennus .....	14
<b>3.4 Singsby</b> .....	<b>14</b>
3.4.1 Trollkuniback, laajennus .....	14
<b>3.5 Koivulahti</b> .....	<b>15</b>
3.5.1 Marabackan, laajennus.....	15
3.5.2 Koivulahden keskusta, laajennus.....	15
3.5.3 Stensluttningen, laajennus .....	16

3.5.4	Tranasbacken, laajennus .....	16
<b>3.6</b>	<b>Sulva.....</b>	<b>17</b>
3.6.1	Kortteli 14a-c ja korttelin 7 tontti 8, muutos ja laajennus .....	17
3.6.2	Korttelin 40 tontti 1, muutos.....	17
3.6.3	Stundars, laajennus .....	18
3.6.4	Himisbacken, laajennus .....	18
3.6.5	Sulvan keskusta, laajennus .....	19
<b>3.7</b>	<b>Tölby.....</b>	<b>19</b>
3.7.1	Etelämetsä .....	19
<b>3.8</b>	<b>Helsingby–Tuovila .....</b>	<b>20</b>
3.8.1	Hägnäsbacken, laajennus .....	20
<b>3.9</b>	<b>Raippaluoto .....</b>	<b>20</b>
3.9.1	Söderändan, uusi AP-alue.....	20
<b>4</b>	<b>Yrittysalueet .....</b>	<b>21</b>
<b>4.1</b>	<b>Vikby .....</b>	<b>21</b>
4.1.1	Vikby I, laajennus.....	21
4.1.2	Vikby II, muutos.....	21
<b>4.2</b>	<b>Lintuvuori .....</b>	<b>22</b>
4.2.1	Kortteli 12, muutos.....	22
4.2.2	TP-alue valtatie 8 ja eritasoliittymän pohjoispuolella, laajennus.....	22
4.2.3	Kilen valtatie 8 ja Mustasaarentien välissä, laajennus .....	23
4.2.4	TP-alue valtatie 8 pohjoispuolella ja eritasoliittymän eteläpuolella, laajennus.....	23
4.2.5	Asemakaavan muutos korttelissa 1.....	24
<b>4.3</b>	<b>Koivulahti .....</b>	<b>24</b>
4.3.1	Kortteli 200, muutos ja laajennus.....	24
<b>4.4</b>	<b>Södra Vassor .....</b>	<b>25</b>
4.4.1	Larven Work Park .....	25
<b>4.5</b>	<b>Granolmsbacken .....</b>	<b>26</b>
4.5.1	Granolmsbacken I, muutos.....	26
4.5.2	Granolmsbacken II, muutos.....	26
<b>LIITTEET</b>	<b>.....</b>	<b>27</b>
Liite 1.	Kaavoitusohjelman aikataulu 2025–2029.....	27

# 1 Tekeillä olevat osayleiskaavat

## 1.1 Björköns-Raippaluodon rantaosayleiskaava

Björköns-Raippaluodon rantaosayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt vuonna 2017. Tarkoituksena on tarkistaa kaavamääräyksiä ja selvittää edellytyksiä rakennusoikeuksien siirtämiseen ja käyttötarkoitusten muuttamiseen joillakin loma-asuntotonteilla jätettyjen hakemusten mukaisesti sekä tehdä kaavaan mahdollisesti muita tarkistuksia. Tarkistamisen tavoitteena ei ole muuttaa kaavan mitoitusterusteita eikä tehdä uusia rantalinjan mittauksia. Kaavaluonnos oli nähtävillä tammikuussa 2020. Luonnosvaiheessa jätettyjen mielipiteiden sekä aloitteiden – joista toinen koski selvitystä mahdollisuudesta antaa kesämökin omistajille vakituisen asukkaan status ja toinen Björkö-Raippaluodon rantaosayleiskaavan tarkistusta – seurauksena on laadittu käyttötarkoituksen muuttamista loma-asunnoksi koskeva vaikutustenarviointi. Lisäksi on toteutettu verkkokysely ranta-alueiden loma-asuntojen muuttamisesta vakituiseksi asunnoiksi Mustasaassa. Suunnittelutyötä jatketaan, kun kunnanvaltuusto on ottanut kantaa aloitteiden vastauksiin. Kunnanvaltuusto on käsitellyt aloitteet 11.4.2022 § 32 ja 16.5.2022 § 49. Kunnanvaltuusto päätti 16.5.2022 § 49 palauttamisesta, jotta suunnitteluun tarvittavan ajan vaikutukset ja kantatilajaon tavoitevuosien muuttamisesta mahdollisesti aiheutuvat edut ja hyödyt selvitetään. Palautus tarkoitti myös selvityksen tekemistä siitä, onko kunnan rakennusjärjestykseen mahdollista sisällyttää vyöhykejako suunnittelun työkaluksi ja mitä etuja ja hyötyjä siitä olisi.

Aloitteiden ja kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on ilmennyt myös kalamajoja, luonnonsuojelua, vesiensuojelua ja luonnon erityispiirteitä koskevien lisäinventarioiden ja -selvitysten tarve sekä tarve selvittää, soveltuuko suunniteltu rakentaminen ja muu maakäyttö rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Tämän takia vuosina 2023–2024 on toteutettu tarpeellisia lisäinventointeja ja -selvityksiä.

Ennen kuin ehdotus osayleiskaavaksi voidaan laatia, odotetaan Vistantien ympäristövaikutusten arviointiohjelmaa ja yhteysviranomaisen perusteltua päätelmää.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vuonna 2025.



## 1.2 Helsingbyn–Tuovilan osayleiskaava

Alueesta on tehty visiosuunnitelma, joka on käsitelty kehittämisjaostossa keväällä 2021. Visiosuunnitelmaa käytetään osayleiskaavatyön pohjana. Luontoinventointi on tehty vuonna 2020, ja rakennusinventoinnin sisältänyt maisema- ja kulttuuriympäristöinventointi valmistui syksyllä 2021. Suunnittelussa on otettava huomioon muun muassa seuraavat tekijät: Giga-tehdasalue, uudet liikenneratkaisut ja tielinjaukset, kuten tieosuuden Helsingby–Laihia parantaminen, Vaasan lentoasema, suurjännitelinjat, Laihianjoki tulva-alueineen ja laajat viljelymaisemat.

Tuovilan osayleiskaavan laatiminen on käynnistetty vuonna 2022. Toimikunta, jonka tehtävänä on tukea Helsingbyn–Tuovilan osayleiskaavan valmistelua, on asetettu, tulevaisuus- ja kehittämisjaosto on hyväksynyt tavoitteet 9.6.2022 § 24, ja kaavoitusosastoa tehtävässä avustamaan on hankittu kaavoituskonsultti. Yhdyskuntarakentamisen valiokunnan päätöksen 7.6.2023 § 96 jälkeen on pantu vireille suunnittelu ja asetettu nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaluonnos oli nähtävillä valmisteluvaiheessa 5.6.–14.8.2024. Yleisölle pidettiin tiedotustilaisuus Helsingbyssä 13.6.2024.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vuonna 2025.



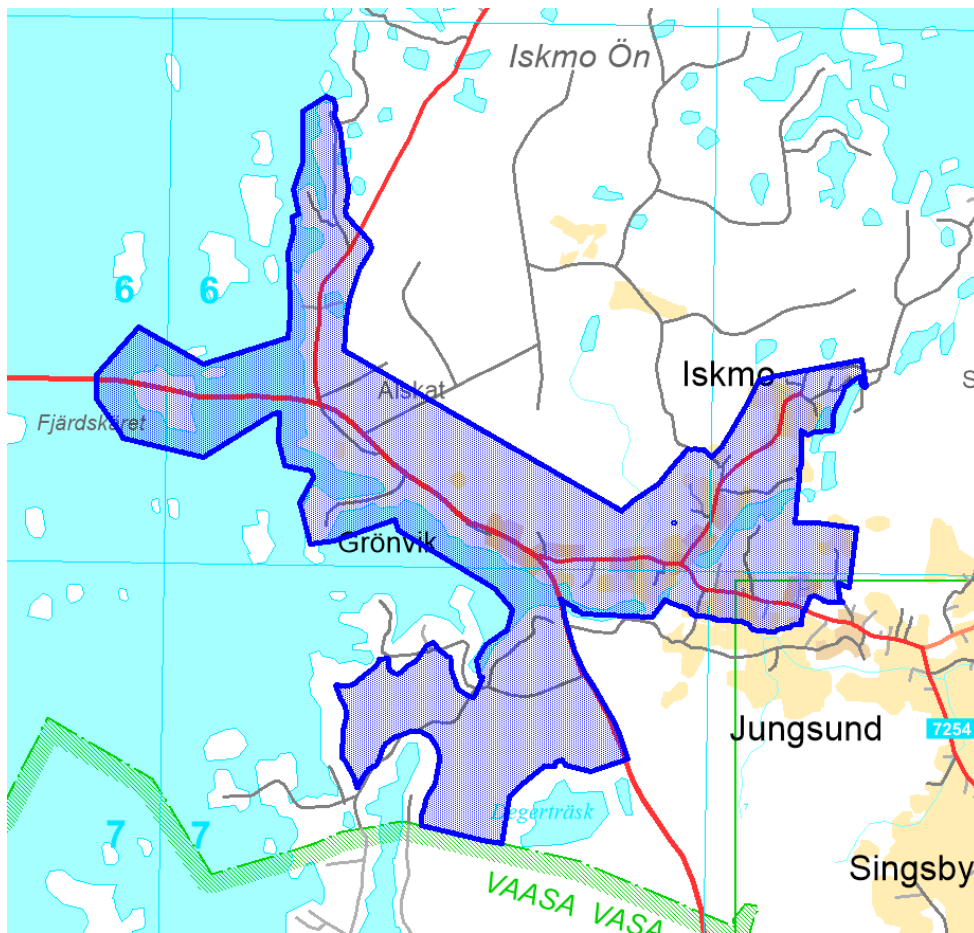
### 1.3 Iskmon–Jungsundin osayleiskaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi Alskatin–Iskmon–Grönvikin osayleiskaavan 10.2.2014, mutta Vaasan hallinto-oikeus kumosi päätöksen. Korkein hallinto-oikeus päätti 14.9.2016, että Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta.

Alueelle tarvitaan osayleiskaava maankäytön helpottamiseksi ja edistämiseksi. Toimikunta, jonka tehtävänä on tukea osayleiskaavan valmistelua, on asetettu. Tulevaisuus- ja kehittämisjaosto on hyväksynyt osayleiskaavan tavoitteet 8.6.2023 § 23, ja kaavoitusosastoa tehtävässä avustamaan on hankittu kaavoituskonsultti.

Kunta on 8.5.2024 kuuluttanut kaavoituksen aloittamisesta ja siitä, että kesällä 2024 tehdään kenttätöitä muun muassa luonto- ja rakennusinventointien pohjaksi.

Tavoitteena on, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville vuonna 2024.



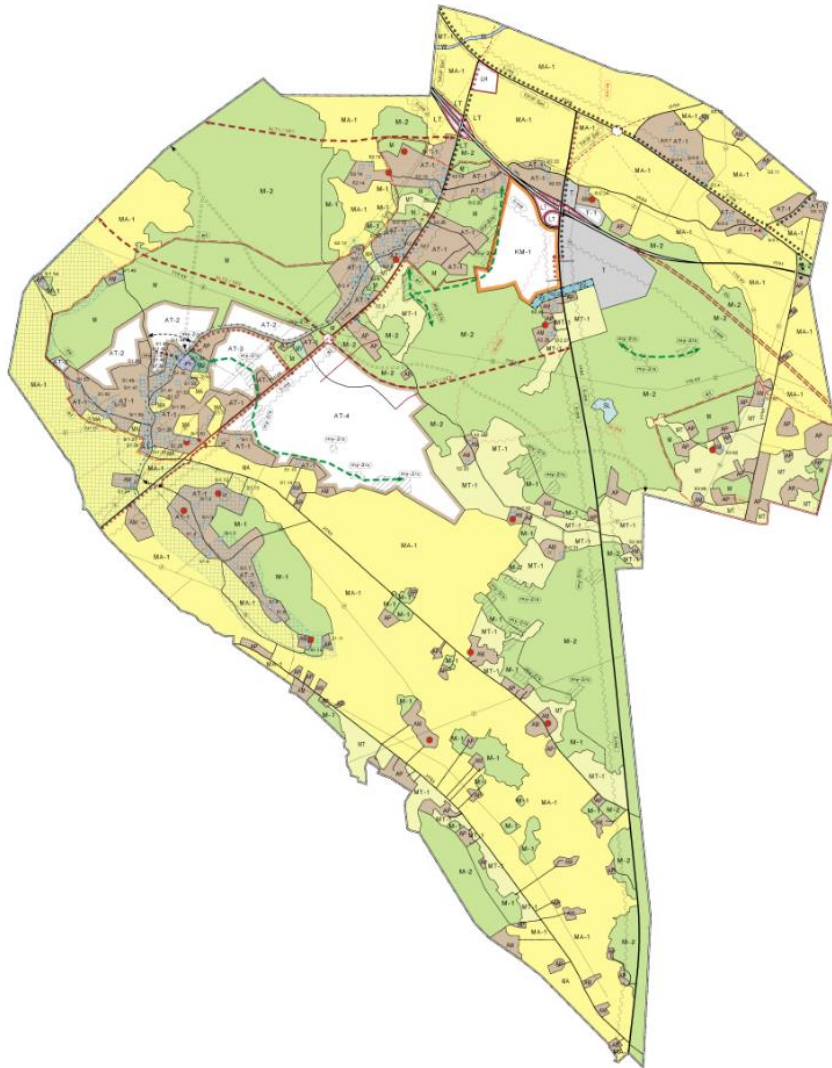
## 2 Käynnistävät osayleiskaavat

### 2.1 Tölbyn–Vikbyn osayleiskaava

Tölbyn–Vikbyn osayleiskaava hyväksyttiin vuonna 2015. Paikallisten ja seudullisten muutosten vuoksi maankäyttöä on tarkistettava.

Tunnistettu on muun muassa kolme merkittävää tarkistamistarvetta. Osayleiskaavoituksessa on syytä selvittää, voidaanko Vikbyn yrityskeskuksen aluevarausta laajentaa ja miten sitä voidaan laajentaa. Yksittäisten rakennuspaikkojen perusteena oleva kantatilaselvitys on tarpeen tarkastaa muun muassa siksi, että rakennuspaikkoja ei ole esitetty tarkoituksenmukaisesti voimassa olevan osayleiskaavan kaavakartassa. Nykyisen osayleiskaavan perusteella Vaasan satamatien linjaus on syytä osoittaa osayleiskaavoituksessa ja tarvittaessa linjausta on syytä tarkentaa.

Tavoitteena on käsitellä kaavan tarkistamisen tavoitteet vuonna 2025.



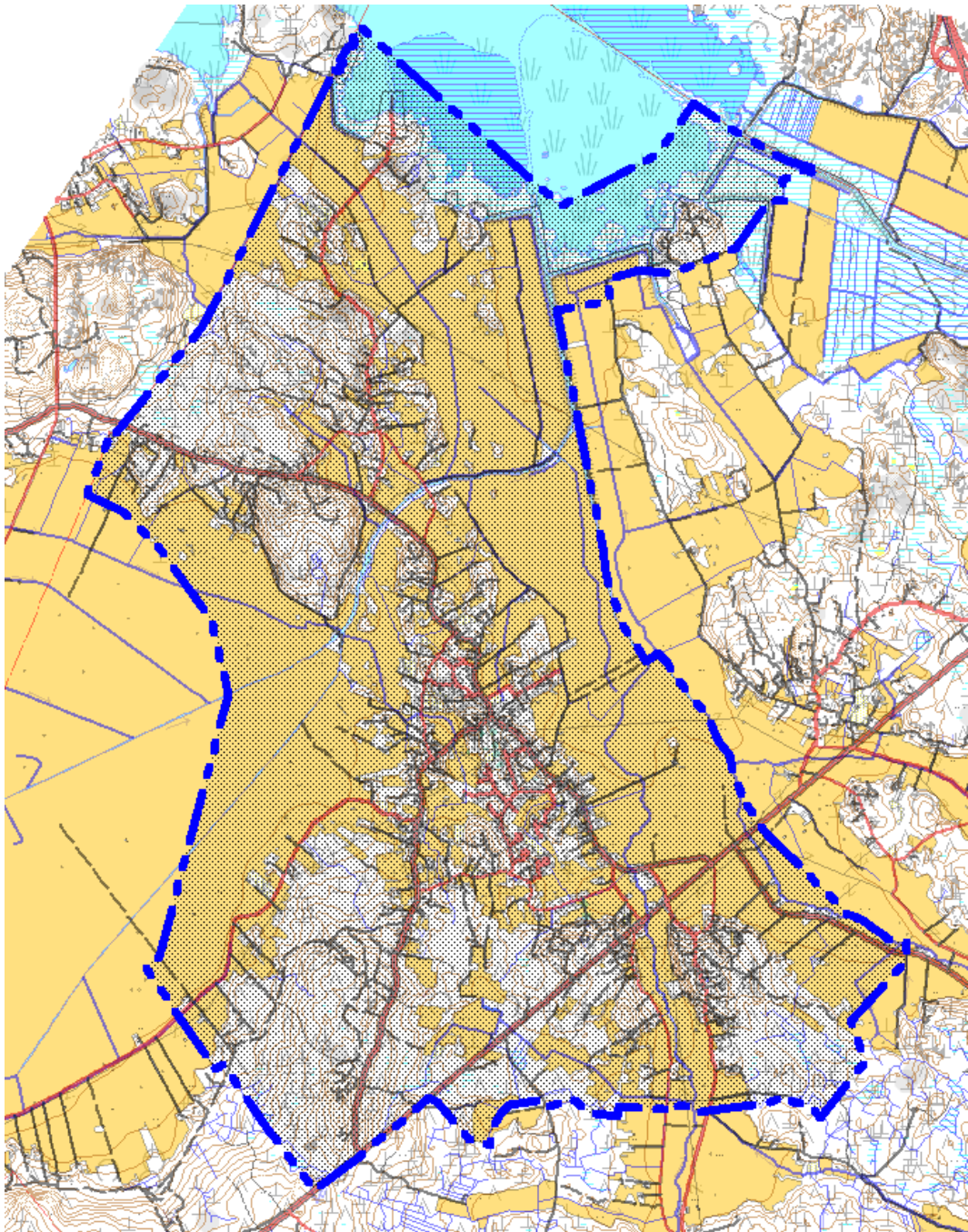


## 2.2 Sulvan osayleiskaava

Sulvan osayleiskaava hyväksyttiin vuonna 2011. Lähialueiden muutosten ja uudelleenjärjestelyjen vuoksi maankäyttöä on tarkistettava. Kunnanosakeskuksen kehityksen mahdollistamiseksi osayleiskaavan tarkistamisessa on tarpeen selvittää suuria, yhtenäisiä alueita asemakaavoitusta varten.

Tunnistettu on muun muassa kaksi merkittävää tarkistamistarvetta. On syytä selvittää, voidaanko osayleiskaavassa osoittaa suuria, yhtenäisiä asuinalueita asemakaavoitettaviksi. Nykyisen osayleiskaavan perusteella Vaasan satamatien linjaus on syytä osoittaa osayleiskaavoituksessa ja tarvittaessa linjausta on syytä tarkentaa.

Tavoitteena on käsitellä kaavan tarkistamisen tavoitteet vuonna 2027.

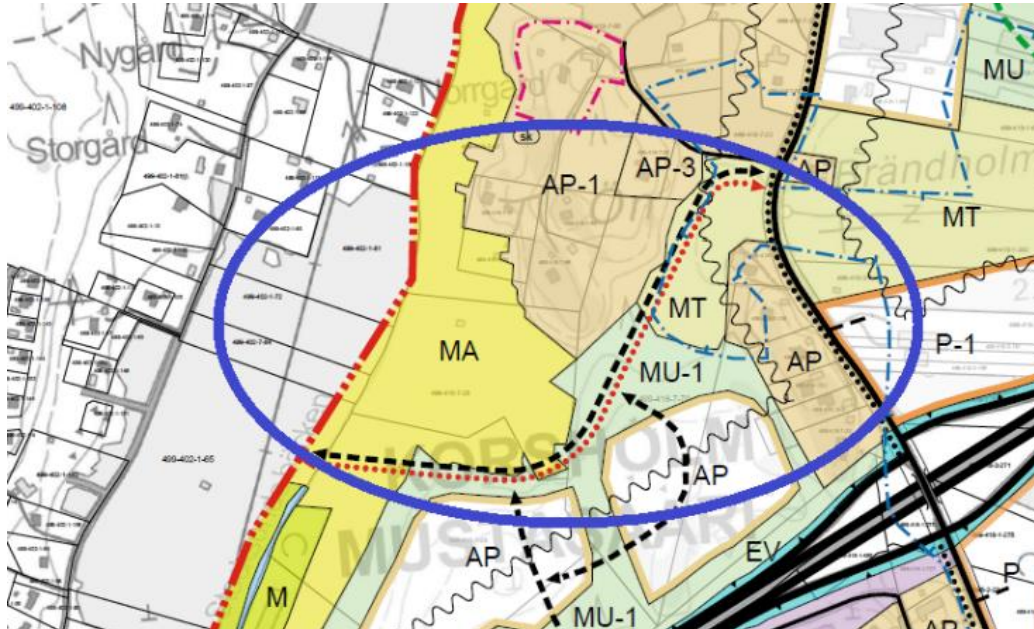


## 3 Asemakaavat

### 3.1 Sepänkylä

#### 3.1.1 Tieyhteys Karperöntie–Bölentie

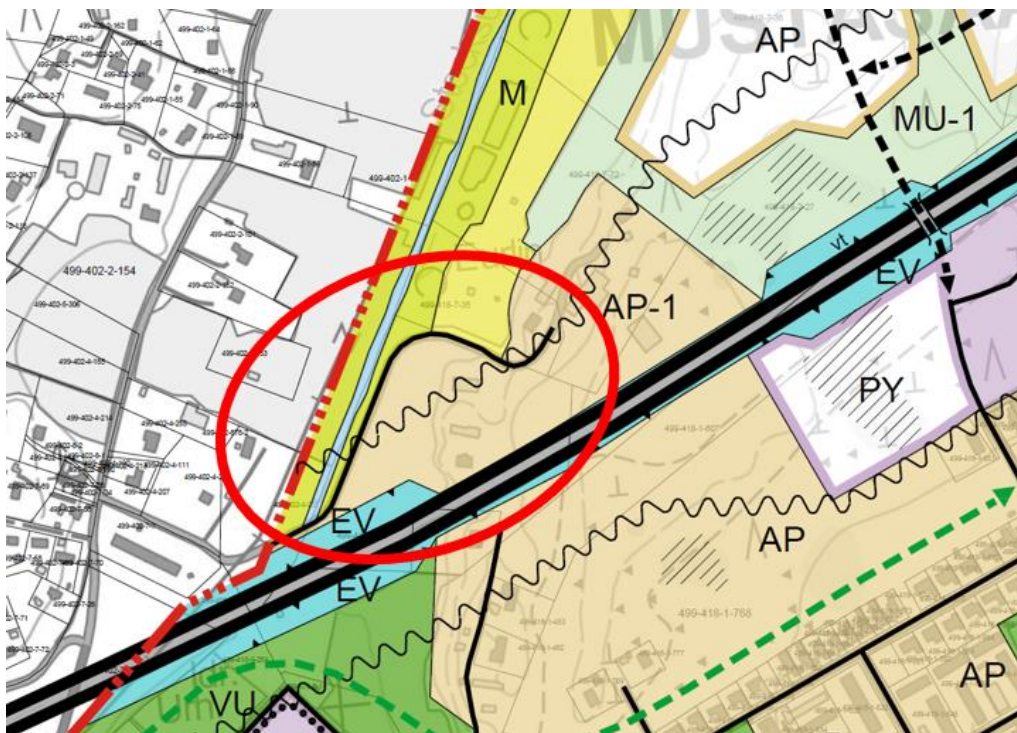
Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2025.



#### 3.1.2 Kiinteistö Blomstedt, laajennus

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2025.

*Aikataulu riippuu maankäyttösopimukseen liittyvistä keskusteluista.*



### 3.1.3 Hästhagenin asemakaavan muutos

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2026.



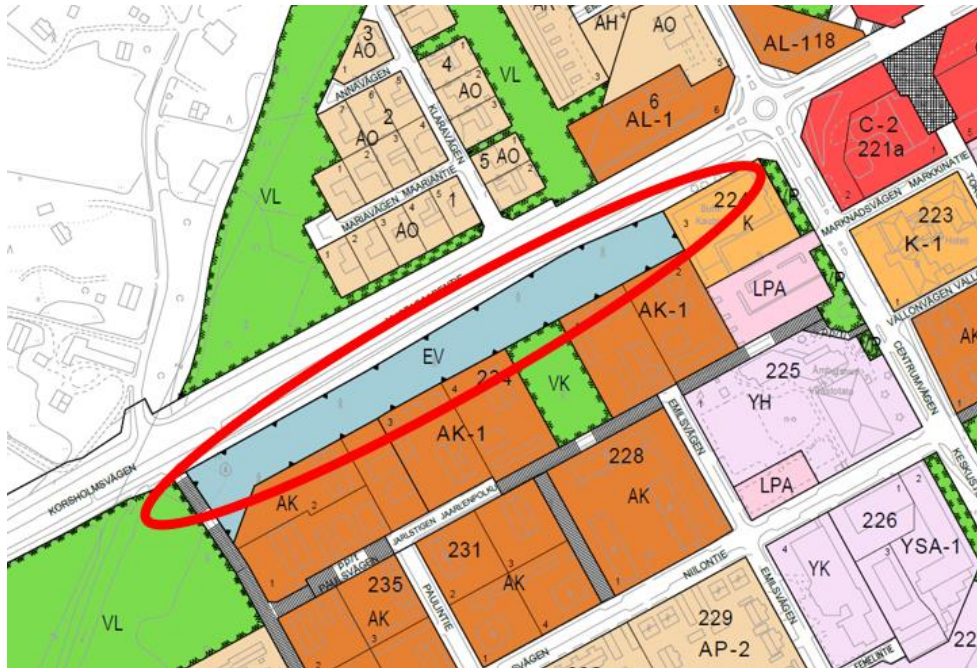
### 3.1.4 Osa korttelista 701 ja 602, muutos ja laajennus

Tavoitteena on, että asemakaavaluonnos esitellään vuonna 2025.



### 3.1.5 Kortteli 224 ym. Mustasaarentien varrella, muutos

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2025.



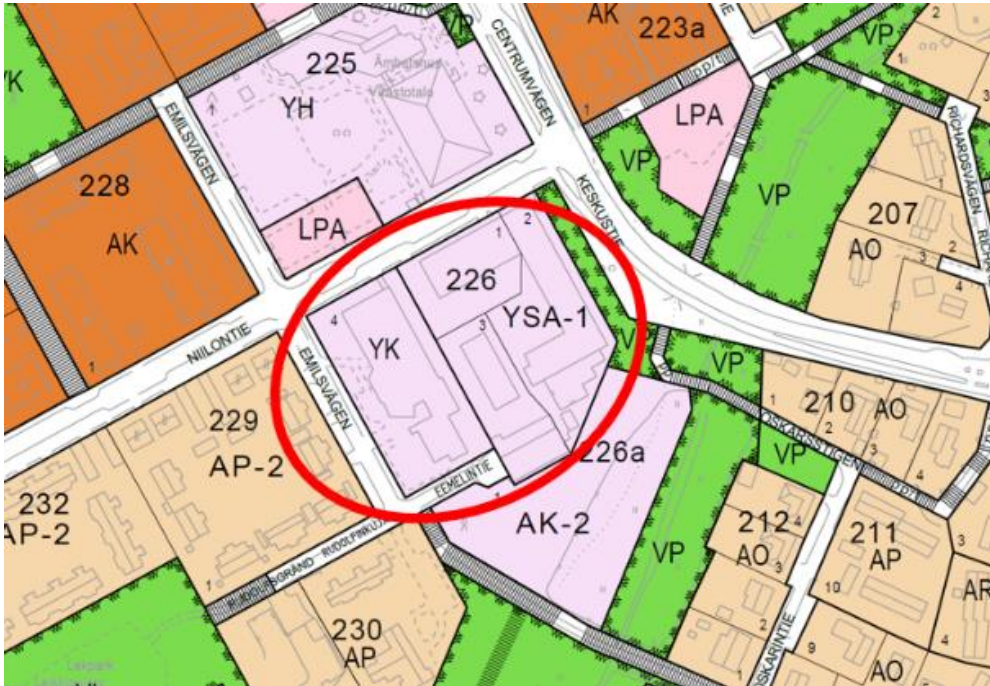
### 3.1.6 Klockars, laajennus

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2025.



### 3.1.7 Kortteli 226, muutos

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2025.



### 3.1.8 Richardintie, muutos

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2025.



### 3.1.9 Mustasaarentien pysäköintialue, muutos

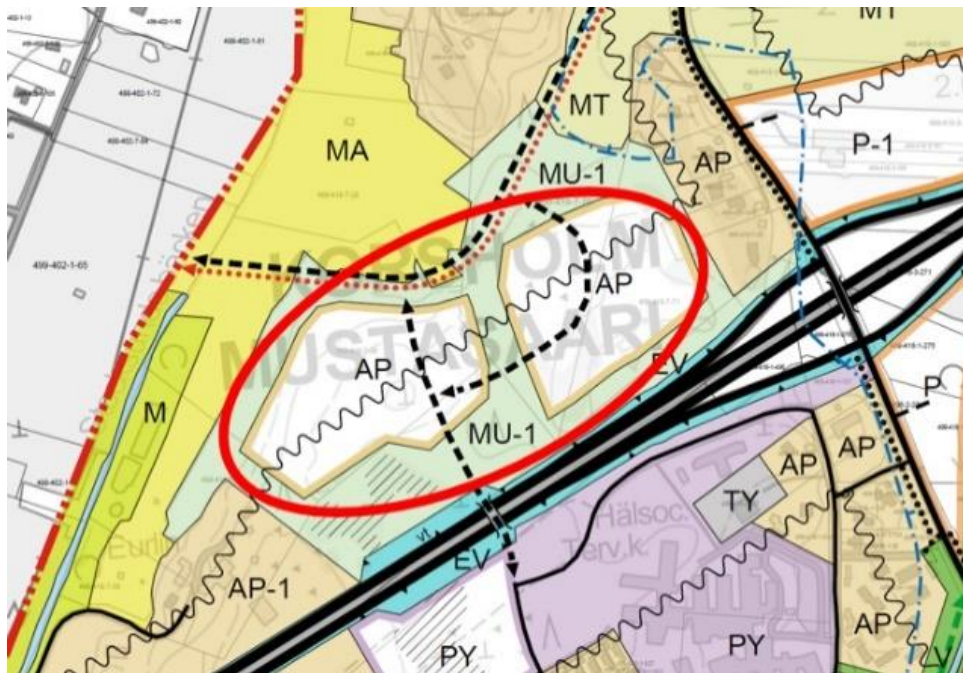
Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2024.



### 3.1.10 Eurlin, laajennus

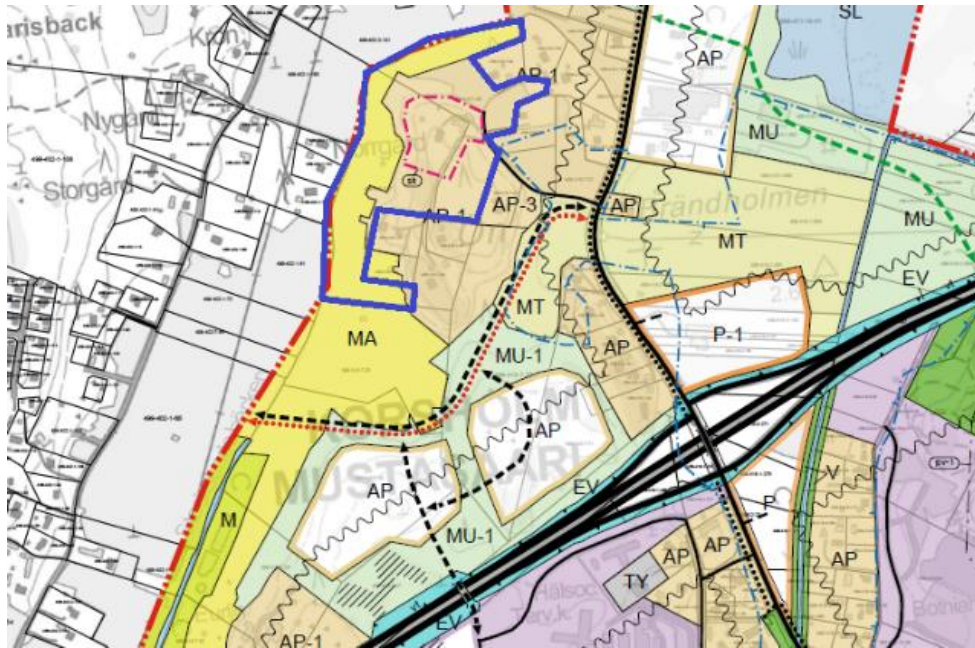
Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2029.

*Aikataulu riippuu kunnan raakamaatilanteesta alueella.*



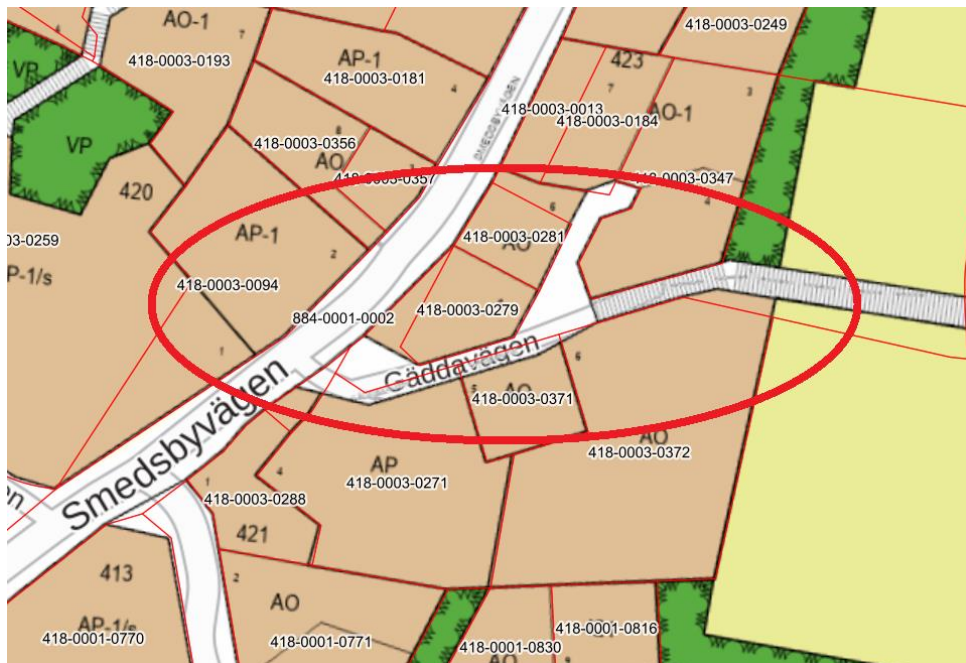
### 3.1.11 Brändholmen, laajennus

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2027.



### 3.1.12 Gäddantie, muutos

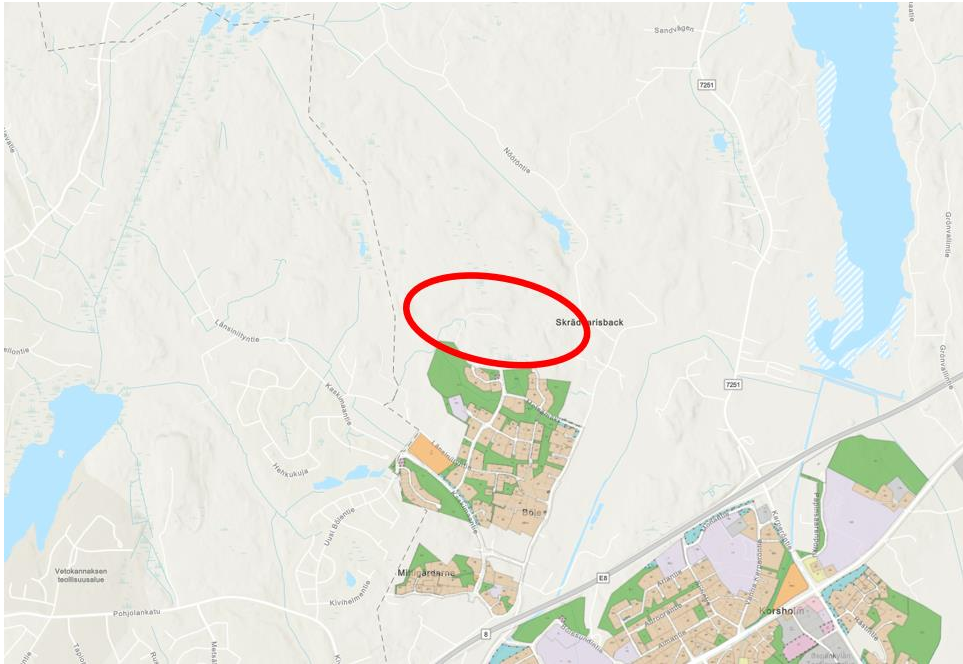
Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2025.



## 3.2 Böle

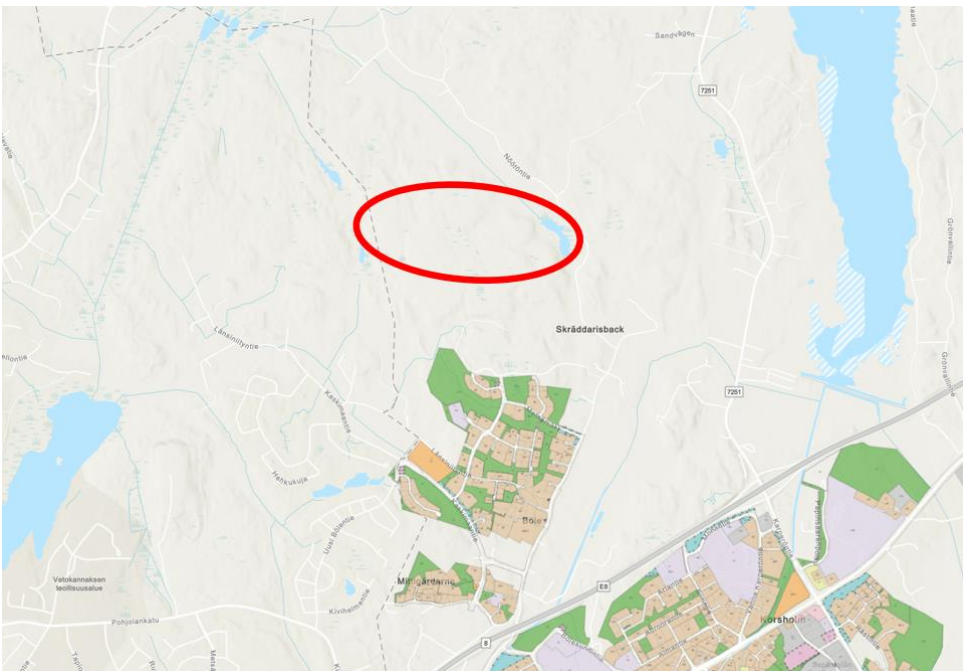
### 3.2.1 Kotimetsä II, laajennus

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2025.



### 3.2.2 Kotimetsä III, laajennus

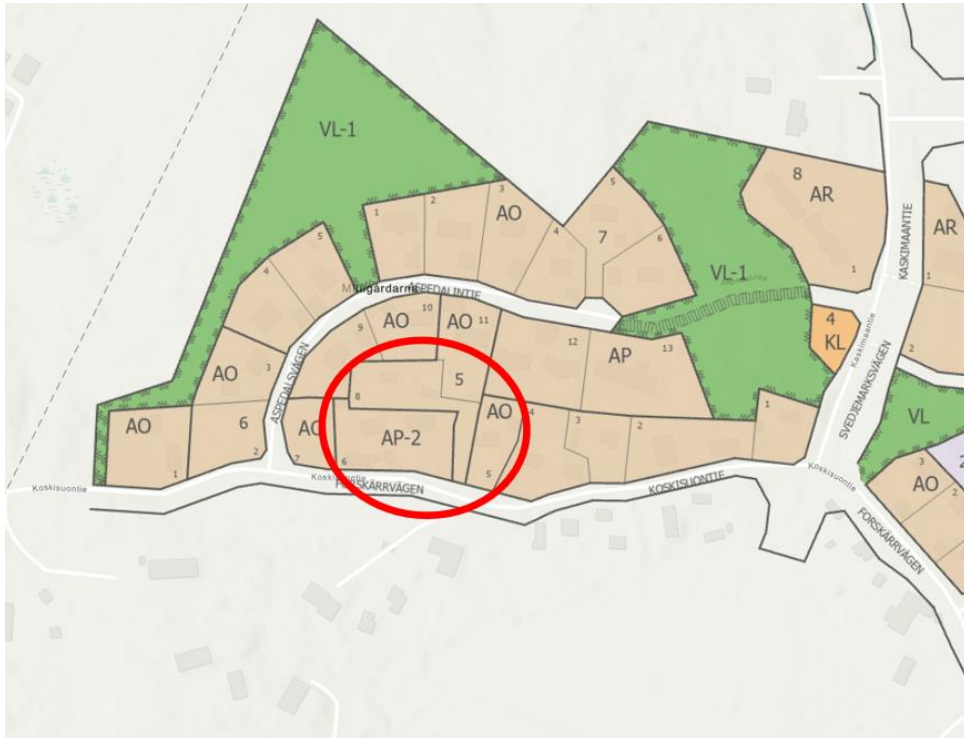
Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2025.





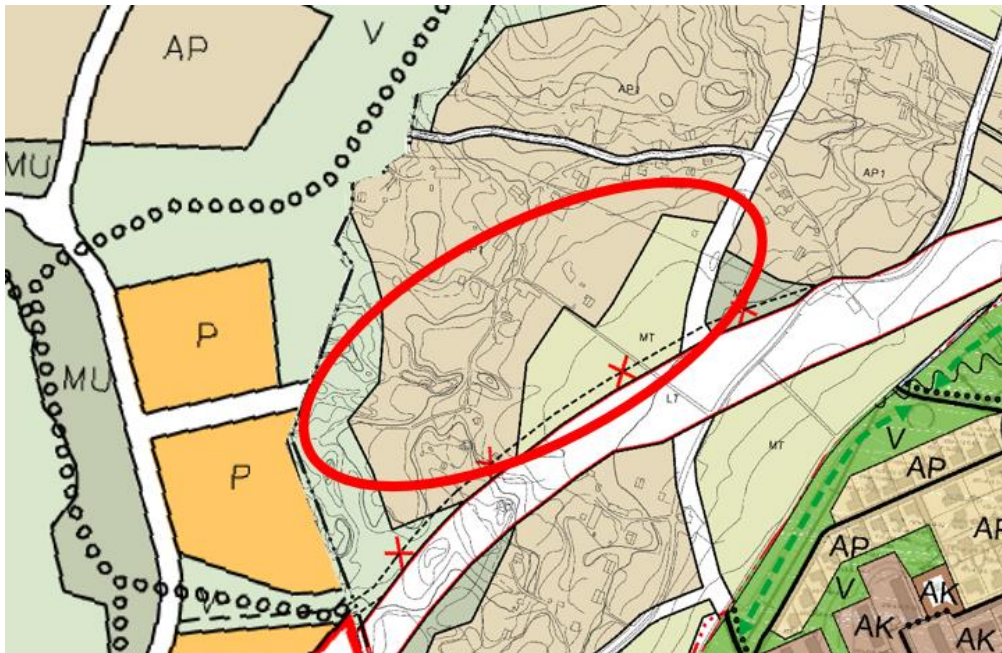
### 3.2.3 Korttelin 5 tontit 5, 6 ja 8, muutos

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2025.



### 3.2.4 Gräddjasbacken, laajennus

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2025.

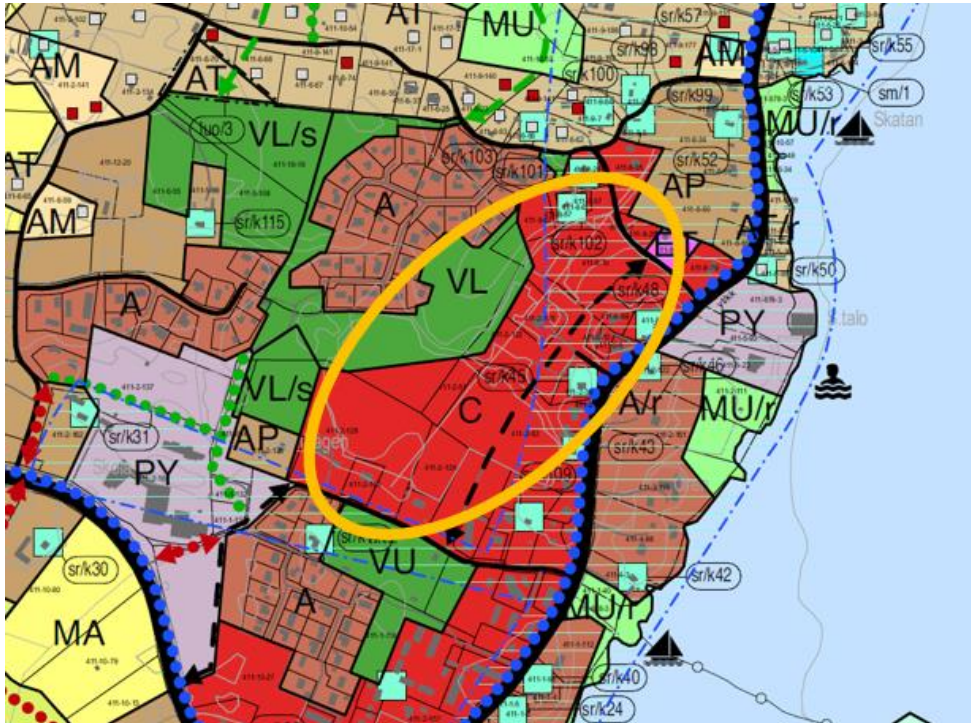


### 3.3 Karperö

#### 3.3.1 Holmhagen–Svedjeback, laajennus

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2029.

*Aikataulu riippuu kunnan raakamaatilanteesta alueella.*

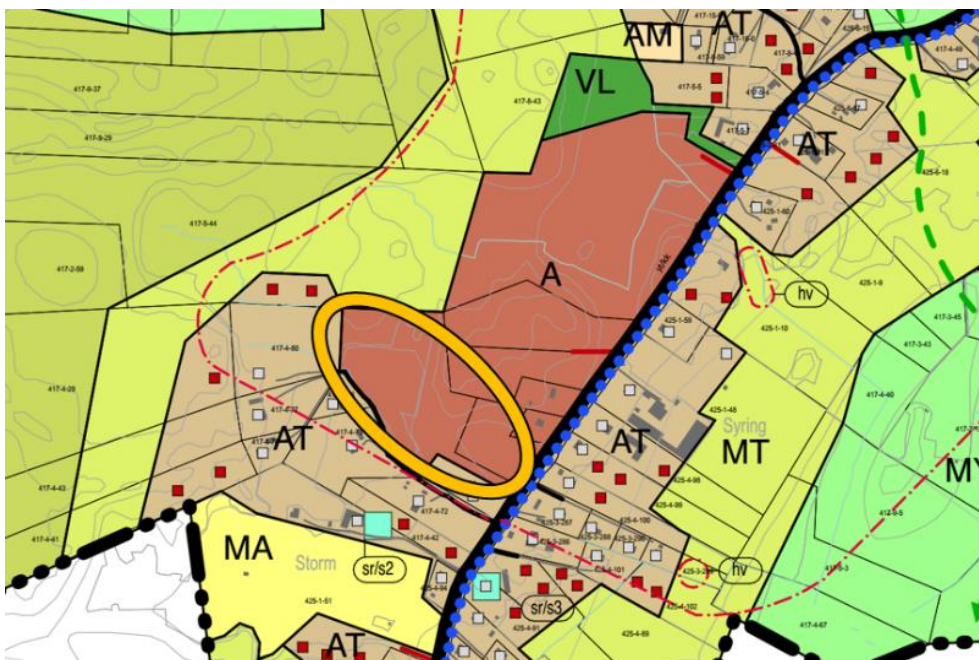


### 3.4 Singsby

#### 3.4.1 Trollkuniback, laajennus

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2029.

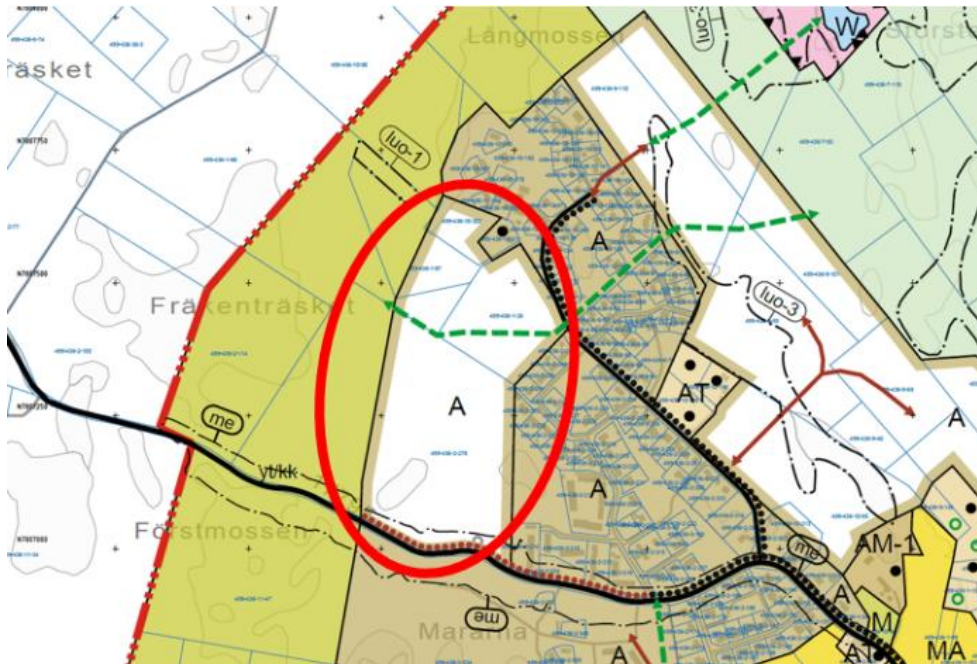
*Aikataulu riippuu kunnan raakamaatilanteesta alueella.*



### 3.5 Koivulahti

#### 3.5.1 Marabackan, laajennus

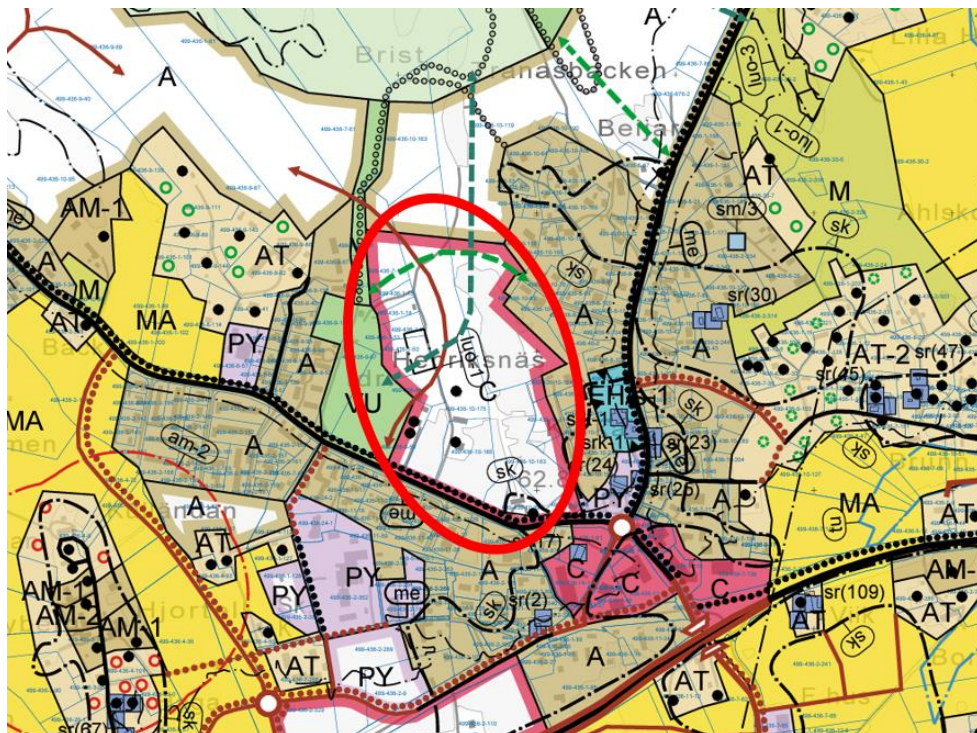
Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2026.



#### 3.5.2 Koivulahden keskusta, laajennus

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2029.

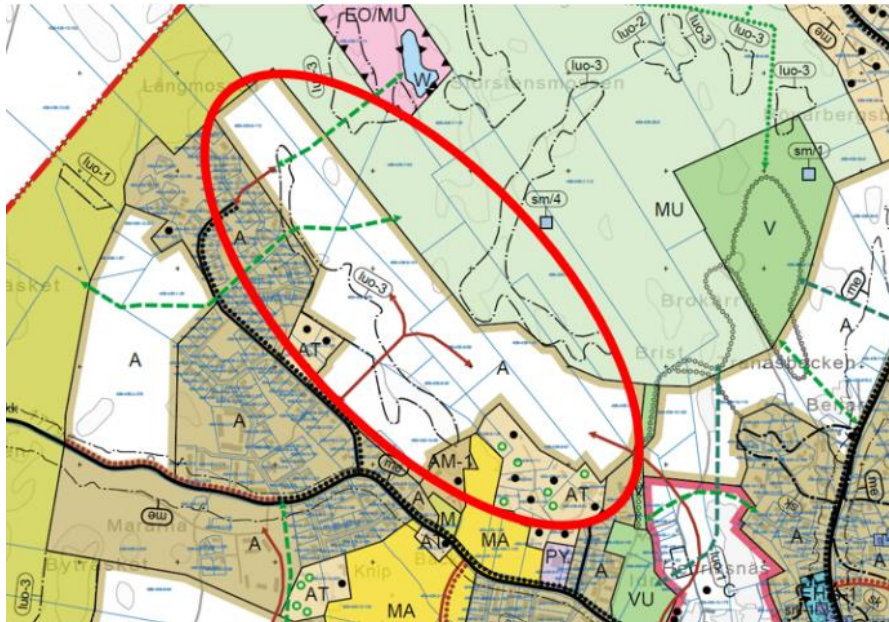
*Aikataulu riippuu kunnan raakamaatilanteesta alueella.*



### 3.5.3 Stensluttningen, laajennus

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2028.

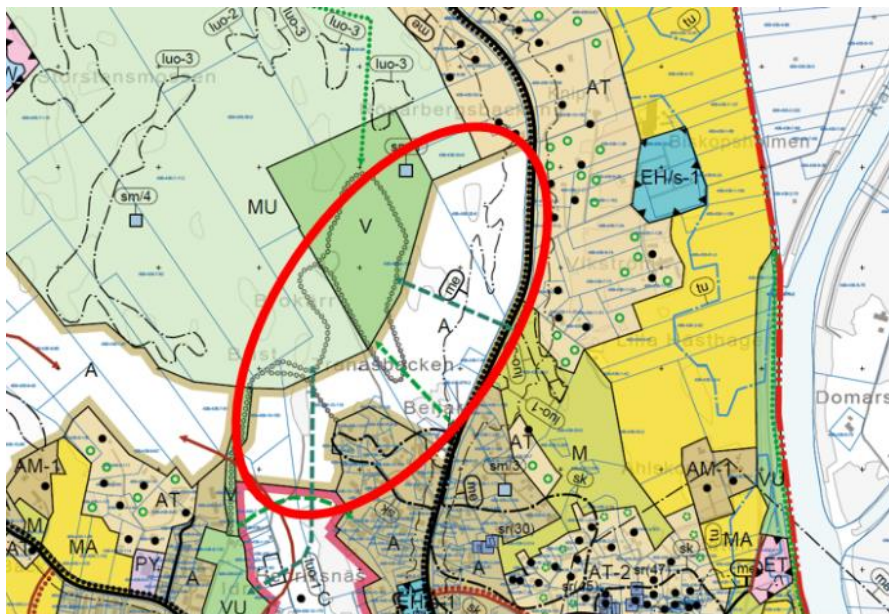
*Asemakaavan laajennus aloitetaan raakamaatilanteen mukaan joko Stensluttningenin laajennuksella tai Trasbackenin laajennuksella.*



### 3.5.4 Trasbacken, laajennus

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2028.

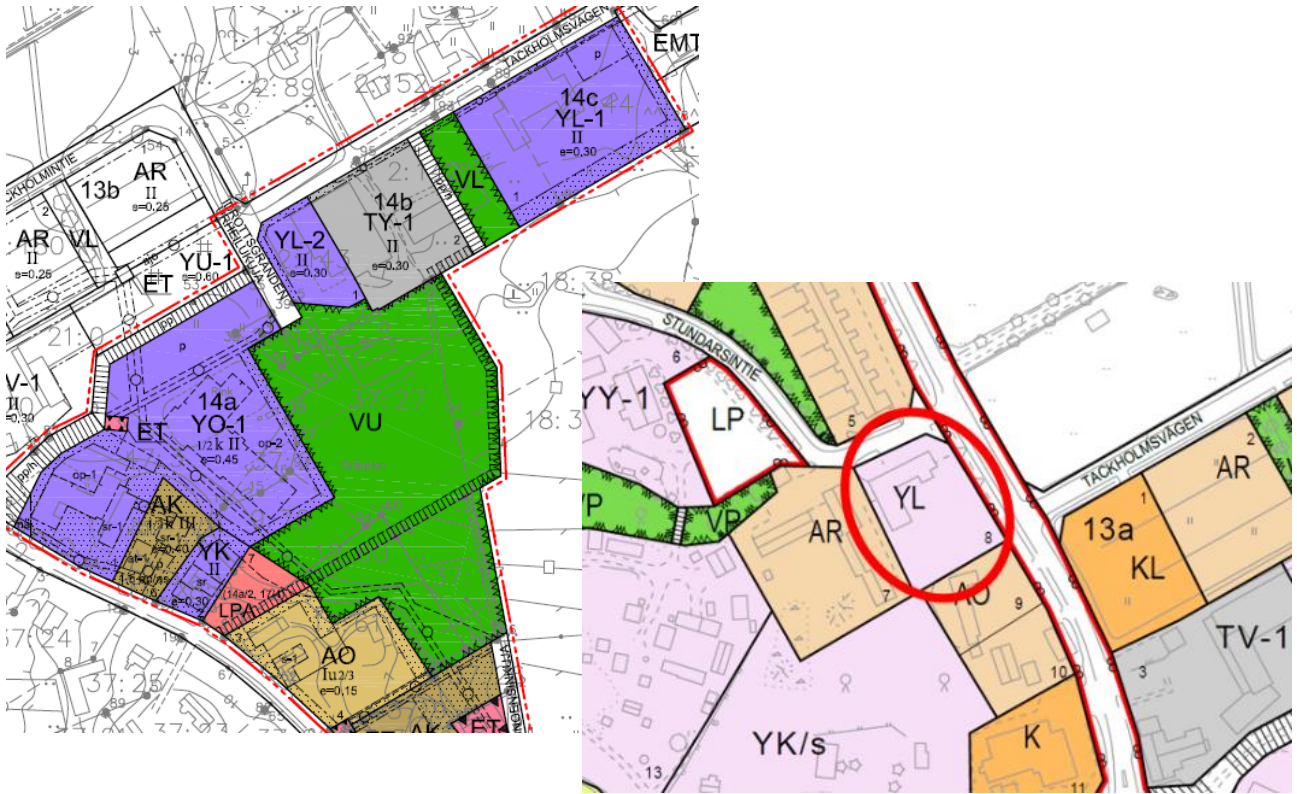
*Asemakaavan laajennus aloitetaan raakamaatilanteen mukaan joko Stensluttningenin laajennuksella tai Trasbackenin laajennuksella.*



### 3.6 Sulva

#### 3.6.1 Kortteli 14a-c ja korttelin 7 tontti 8, muutos ja laajennus

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2027.



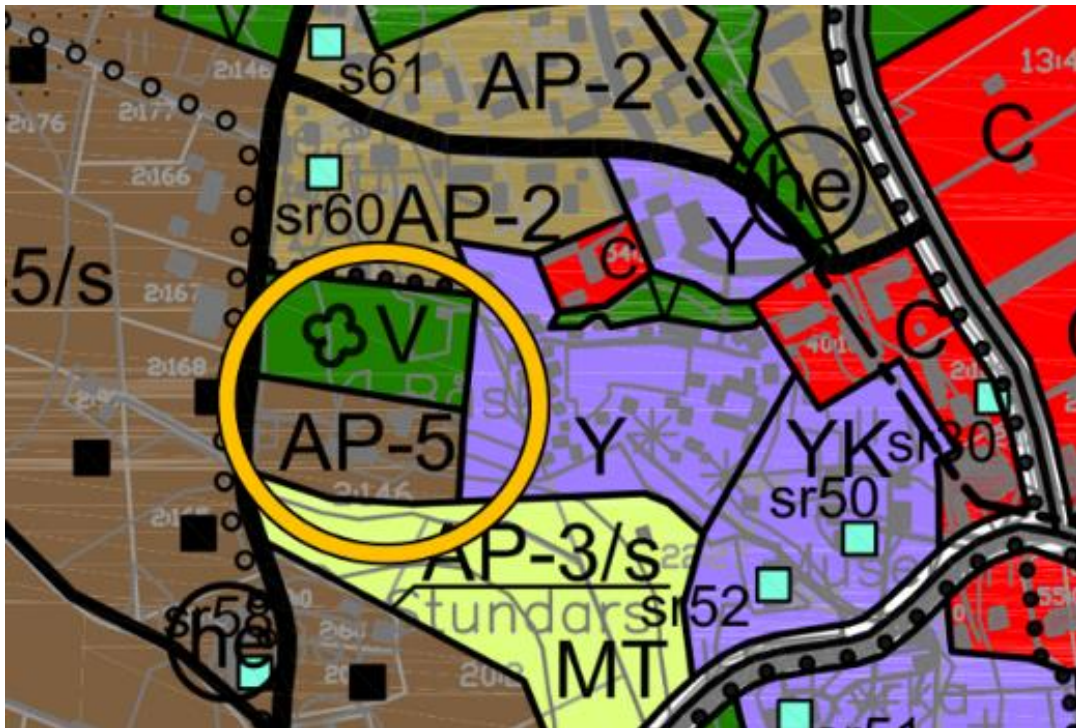
#### 3.6.2 Korttelin 40 tontti 1, muutos

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2025.



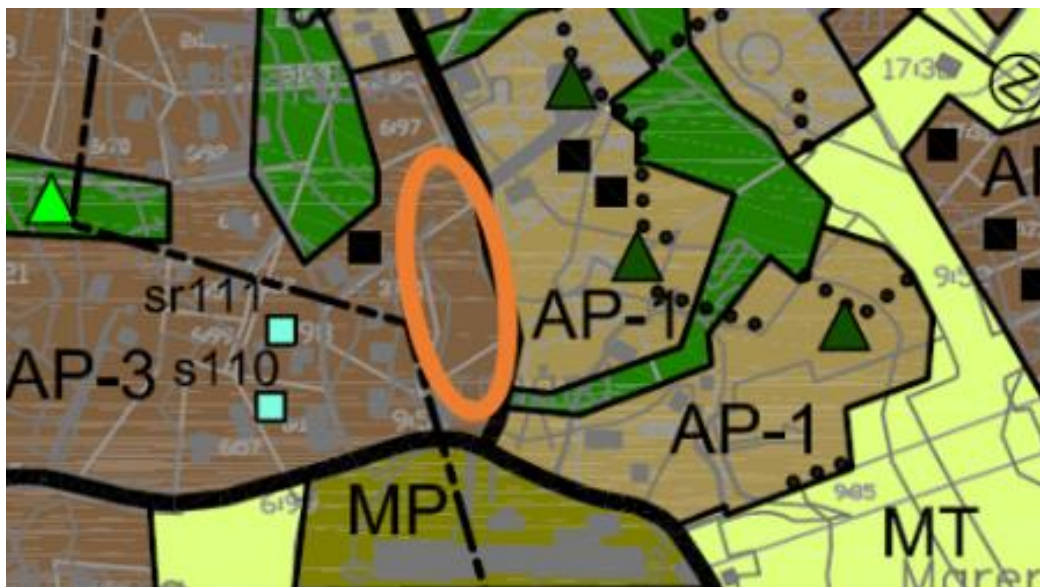
### 3.6.3 Stundars, laajennus

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2026.



### 3.6.4 Himisbacken, laajennus

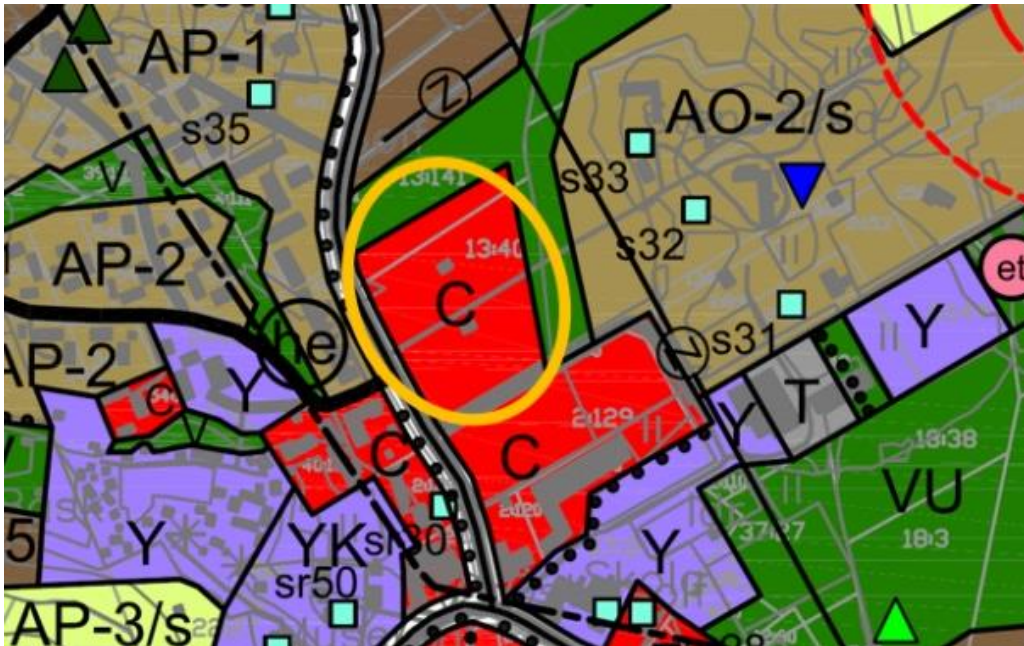
Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2026.



### 3.6.5 Sulvan keskusta, laajennus

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2028.

*Aikataulu riippuu kunnan raakamaatilanteesta alueella.*

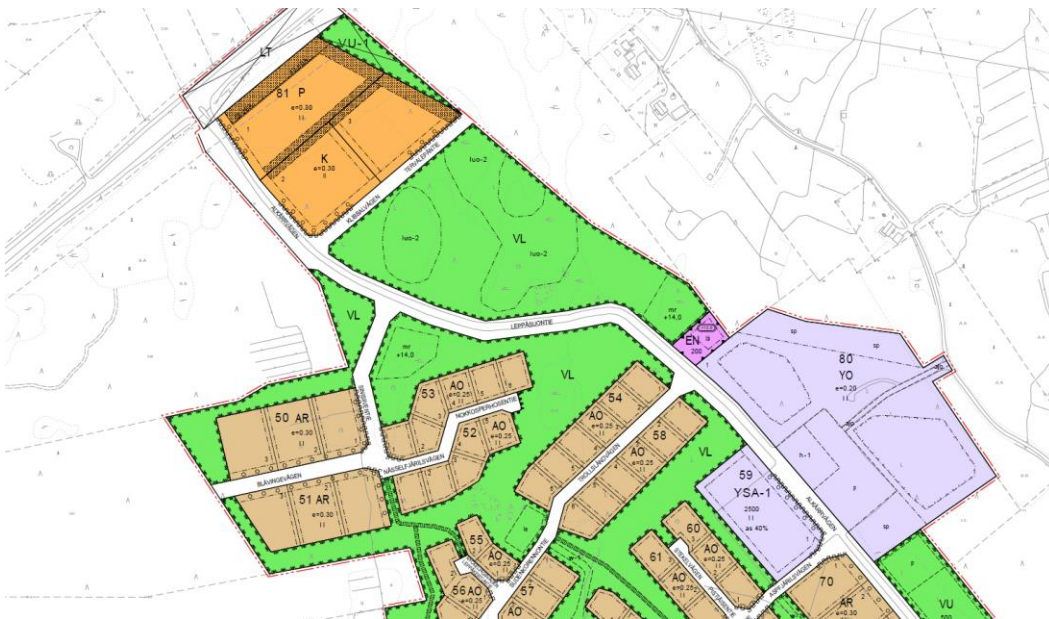


### 3.7 Tölby

#### 3.7.1 Etelämetsä

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2026.

*Aikataulu riippuu Vaasan satamatien etenemisestä.*



### 3.8 Helsingby–Tuovila

#### 3.8.1 Hägnäsbacken, laajennus

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2026.

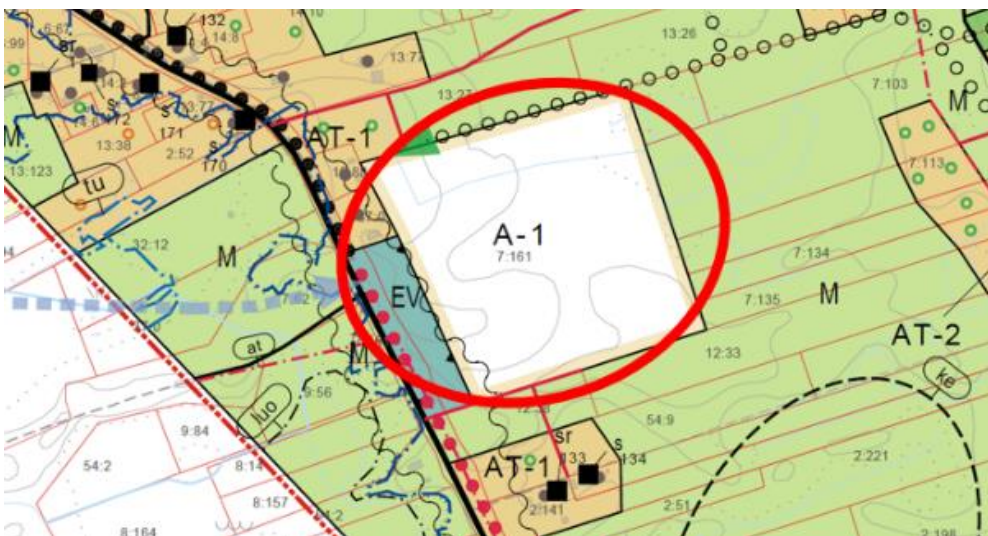
*Aikataulu riippuu kunnan raakamaatilanteesta alueella.*



### 3.9 Raippaluoto

#### 3.9.1 Söderändan, uusi AP-alue

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2027.





## 4 Yritysalueet

### 4.1 Vikby

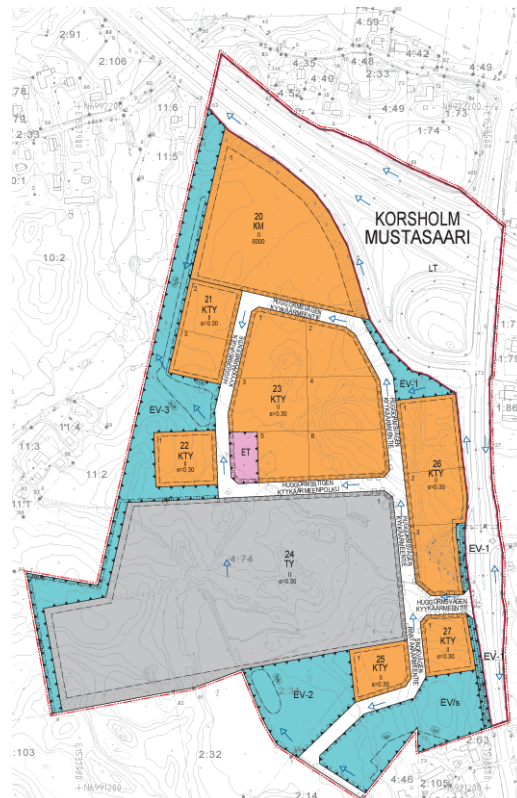
#### 4.1.1 Vikby I, laajennus

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2024.



#### 4.1.2 Vikby II, muutos

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2025.



## 4.2 Lintuvuori

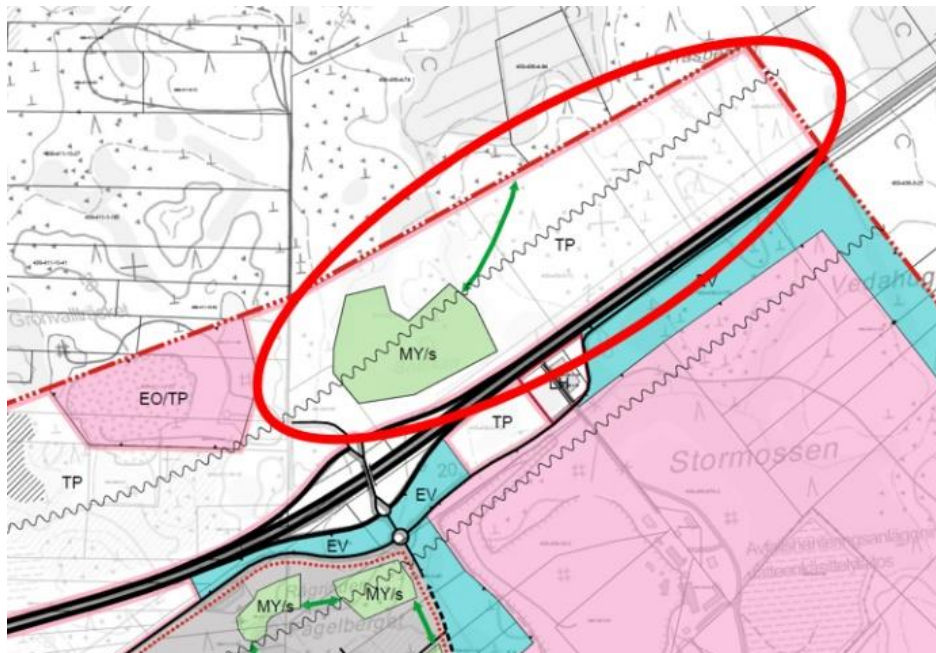
### 4.2.1 Kortteli 12, muutos

Tavoitteena on tutkia, onko aloitetun suunnittelun jatkamiselle edellytyksiä.



### 4.2.2 TP-alue valtatie 8 ja eritasoliittymän pohjoispuolella, laajennus

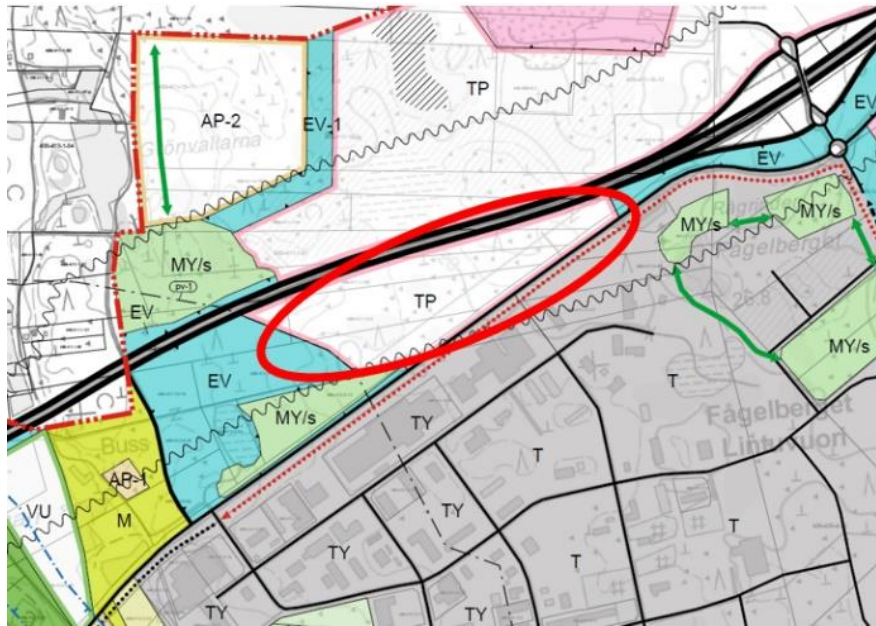
Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2026.



#### 4.2.3 Kilen valtatie 8 ja Mustasaarentien välissä, laajennus

Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2029.

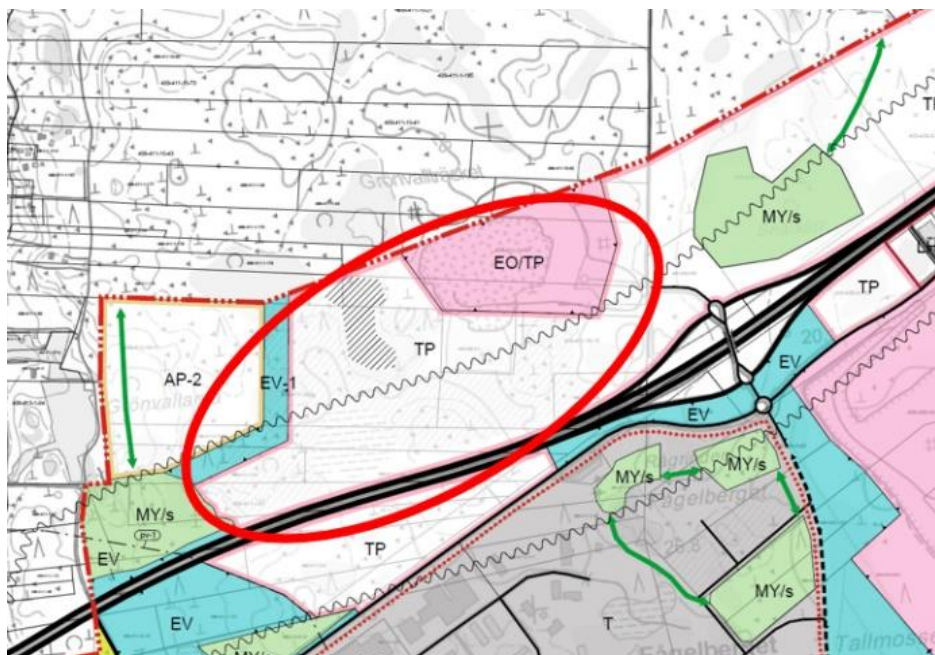
*Asemakaavan laajennus aloitetaan raakamaatilanteen mukaan kiinteistöllä Kilen tai TP-alueella valtatie 8 pohjoispuolella ja eritasoliittymän eteläpuolella.*



#### 4.2.4 TP-alue valtatie 8 pohjoispuolella ja eritasoliittymän eteläpuolella, laajennus

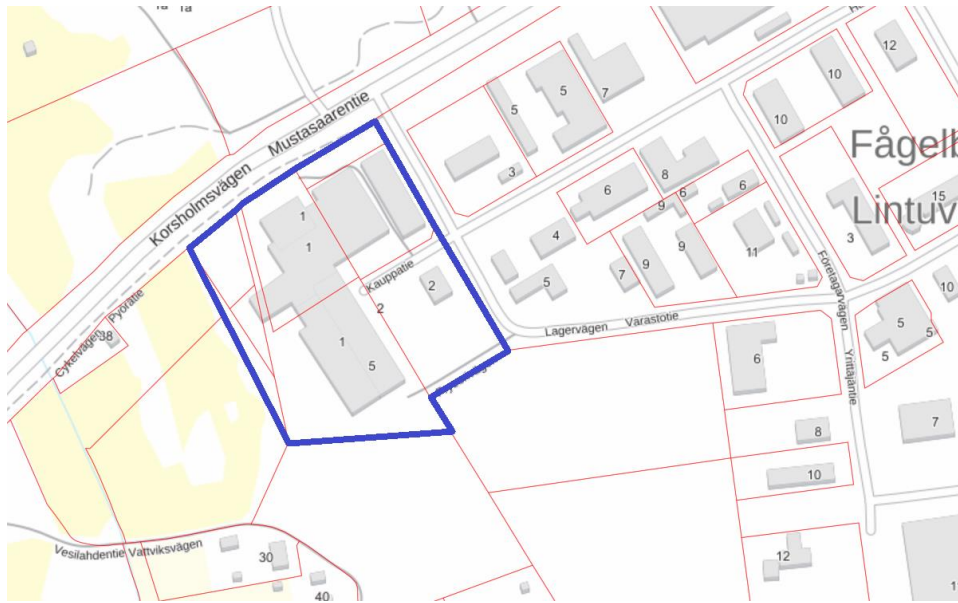
Tavoitteena on aloittaa kaavan laatiminen vuonna 2029.

*Asemakaavan laajennus aloitetaan raakamaatilanteen mukaan kiinteistöllä Kilen tai TP-alueella valtatie 8 pohjoispuolella ja eritasoliittymän eteläpuolella.*



#### 4.2.5 Asemakaavan muutos korttelissa 1

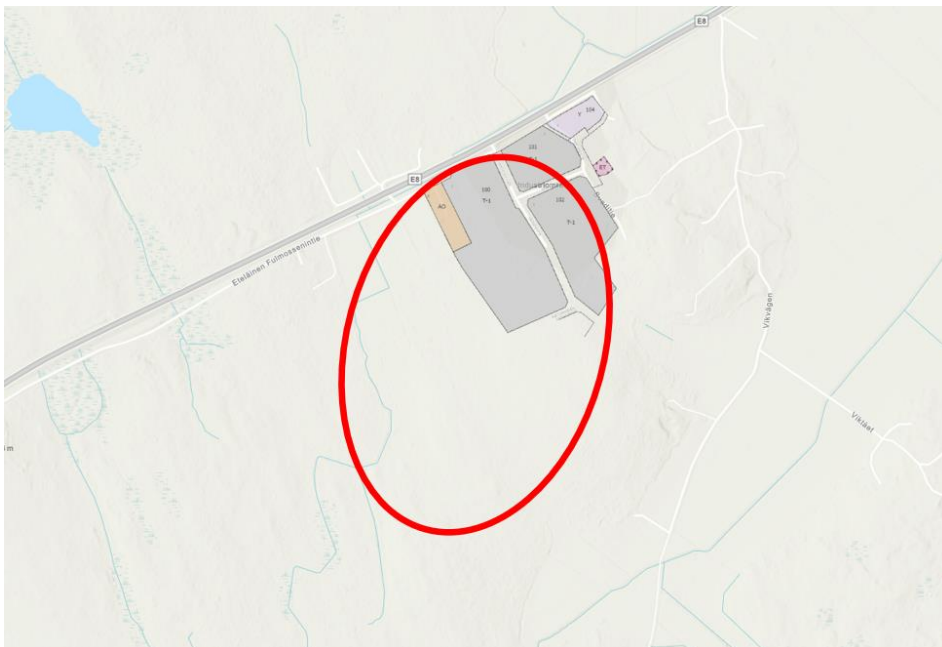
Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2025.



#### 4.3 Koivulahti

##### 4.3.1 Kortteli 200, muutos ja laajennus

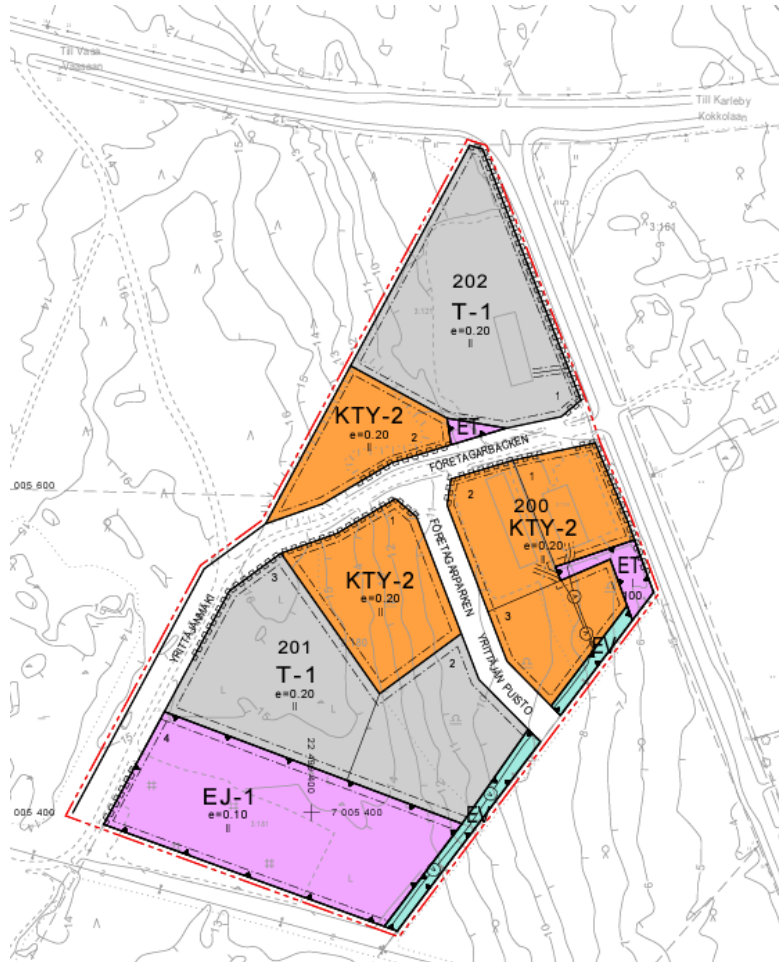
Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2026.



## 4.4 Södra Vassor

### 4.4.1 Larven Work Park

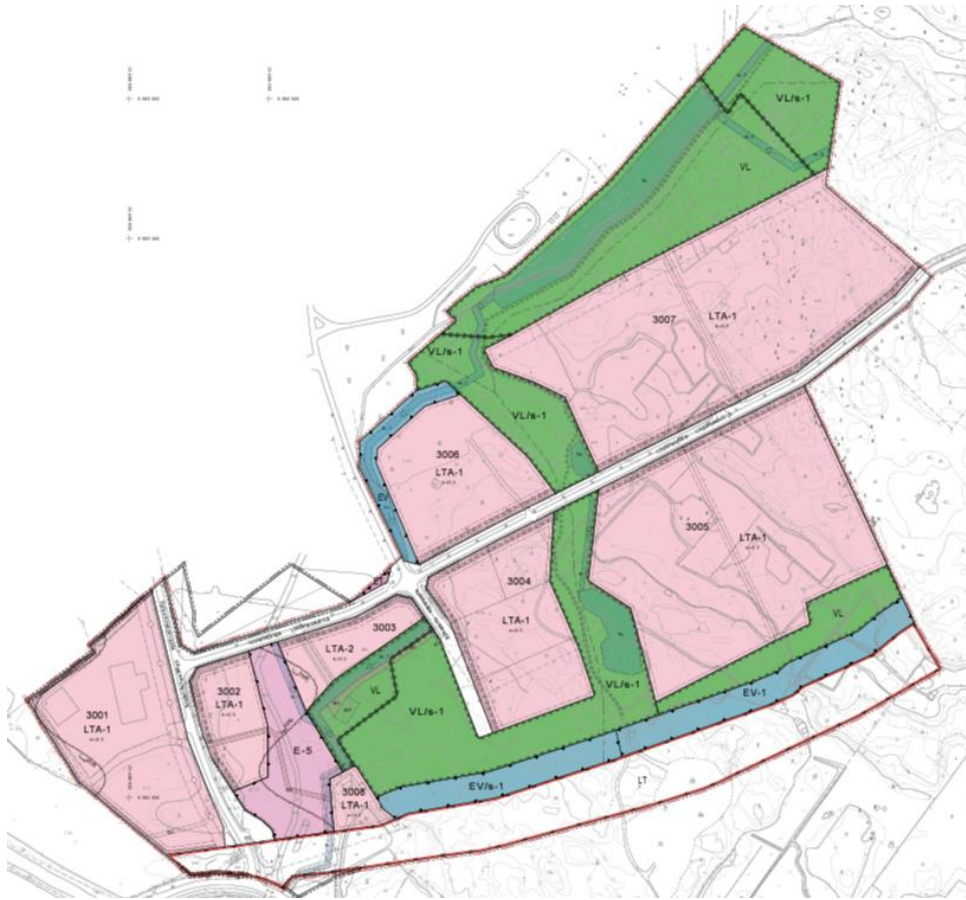
Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2026.



## 4.5 Granholmsbacken

### 4.5.1 Granholmsbacken I, muutos

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2024.



### 4.5.2 Granholmsbacken II, muutos

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2024.



# LIITTEET

Liite 1. Kaavoitusohjelman aikataulu 2025–2029

Mustasaaren kunta  
2024



KORSHOLM  
MUSTASAARI