KAAVALUONNOS



Tuovilan asemakaava, Trindbackenin maisemarakennuskohde

Kaavoitusosasto	Luonnos 2.10.2026 Ehdotus xx.xx.xxxx
Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa	xx.xx.xxxx § xx

KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

KAAVALUONNOS

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 Mustasaari

Kaavaselostuksen on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
10/2026

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 1
1.3 Kaavan tarkoitus 2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 2
1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali 2
2 YHTEENVETO 3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 3
2.2 Asemakaava 3
2.3 Asemakaavan toteutus 3
2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset 3
3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 4
3.1.2 Luonnonympäristö 4
3.1.3 Rakennettu ympäristö 4
3.1.4 Palvelut ja virkistys 4
3.1.5 Liikenne 4
3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot 4
3.1.7 Maisemarakenne 5
3.1.8 Hulevedet 5
3.1.9 Happamat sulfaattimaat 5
3.1.10 Tekniset palvelut 6
3.2 Suunnittelutilanne 6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen 14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 14
4.2.1 Osalliset 14
4.2.2 Vireilletulo 14
4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus 15
4.2.4 Viranomaisyhteistyö 16
4.3 Asemakaavan tavoitteet 16
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 17
5.1 Kaavan rakenne 17
5.1.1 Mitoitus 17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 17
5.3 Aluevaraukset 19
5.3.1 Muut alueet 19
5.4 Kaavan vaikutukset 20
5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 20
5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön 20
5.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 20
5.4.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään ja veteen 21

5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen, energiatalouteen sekä liikenteeseen 21
5.5 Kaavamerkinnät ja kaavamääräykset 22
5.6 Nimistö 22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 22
6.1 Toteuttamisen seuranta 22

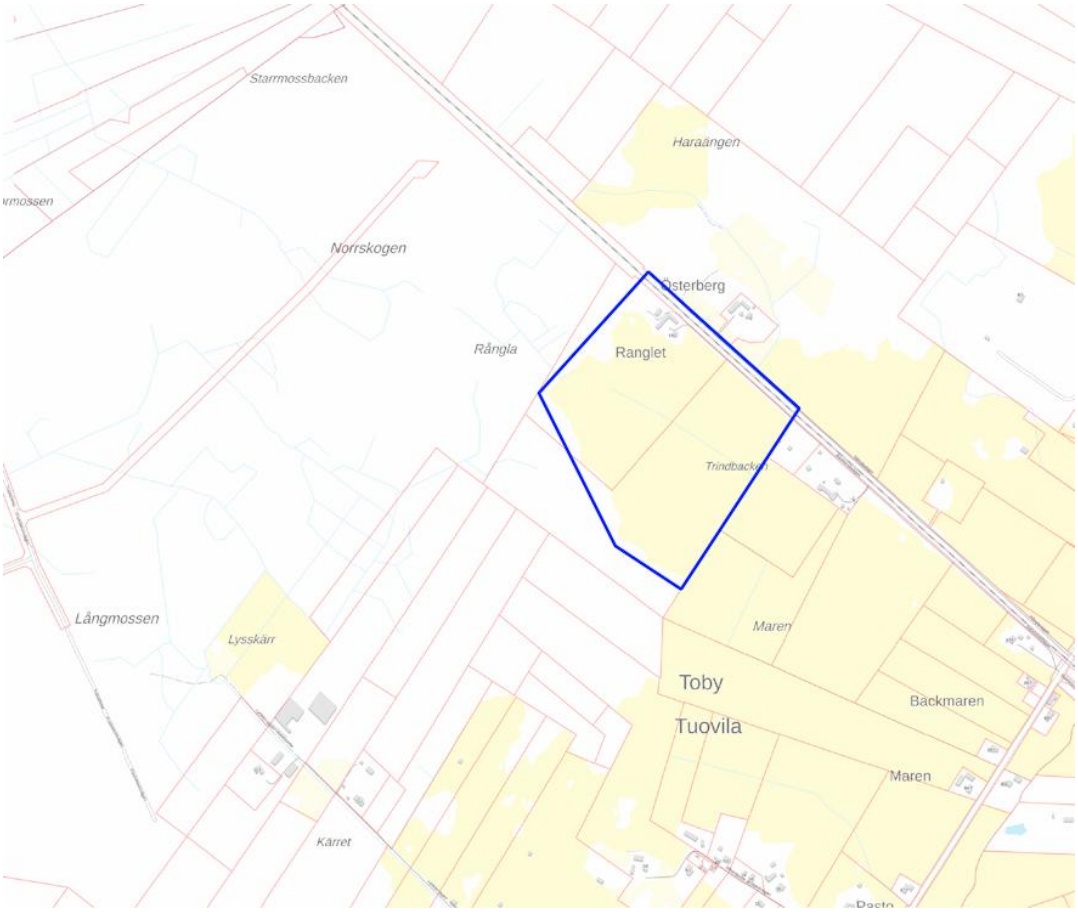
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan perustiedot ja nimi

Kunta:	Mustasaari
Kunnanosa:	
Kiinteistöt:	499-420-1-7 RÅNGLA (kunnan omistuksessa) 499-420-1-8 BACKLUND (kunnan omistuksessa) 499-420-4-6 ÖSTERBERG (yksityisomistuksessa) 499-420-4-31 BJÖRKHAGEN (yksityisomistuksessa) 499-871-1-1 JÄRNVÄGSOMRÅDE KORSHOLM (valtion omistuksessa)
Kaavan nimi:	Tuovilan asemakaava, Trindbackenin maisemarakennuskohde
Kaavan mittakaava:	1:2 000
Kaavatunnus:	499–1753/25

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Tuovilan kylässä, Granholmsbackenin suurteollisuusalueen vieressä.



Kuva 1. Asemakaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty karttaan sinisellä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on selvittää ja mahdollisesti luoda edellytykset maisemarakennuskohteen rakentamiseen. Maisemarakennuskohteen tilavuus on 1 500 000–4 000 000 m^3. Tavoitteen avulla yhdyskuntarakenteeseen saadaan samalla tarkoituksenmukainen paikka, johon voidaan sijoittaa merkittäviä määriä pilaantumattomia ylijäämämassoja. Ylijäämämassoja muodostuu lähialueella valtion, kunnan ja yksityisten maarakennustöissä.

Tarkoituksenmukainen paikka osana yhdyskuntarakennetta edistää etenkin seuraavia alueiden käytön suunnittelun tavoitteita: yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuus, luonnonvarojen säästeliäs käyttö, yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus ja elinkeinoelämän toimintaedellytykset. Maisemarakennuskohteen toteuttaminen edellyttää merkittäviä määriä pilaantumattomia ylijäämämassoja. Kun maisemarakennuskohde on valmis, se istutetaan viheralueeksi, jota voidaan käyttää virkistystarkoituksiin. Viheralue hyödyttää etenkin lähialueen asukkaita ja palvelurakennetta.

Käytännössä Trindbackenin maisemarakennuskohde muodostaa perustan Granholmsbackenin asemakaavakokonaisuuden toteuttamiselle. Lisäksi sillä voi olla suurta merkitystä myös useiden valtion liikenneväylien toteuttamiselle lähialueella. On tärkeää, että pilaantumattomien ylijäämämassojen vastaanottopaikka sijaitsee lähellä, jotta vältytään pitkiltä ajomatkoilta ja -ajoilta sekä turhilta polttoainekuluilta ja kasvihuonekaasupäästöiltä.

Maisemarakennuskohteen muotoilussa otetaan huomioon Vaasan lentoaseman lentoesterajoitukset sekä Vaasa–Seinäjoki-radan käytön turvaaminen ja radan kehittäminen. Lisäksi hankkeessa huomioidaan käynnissä oleva ”Rantaradan” raideyhteyden selvitystyö.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaava koostuu kartasta, kaavamerkinnöistä ja kaavamääräyksistä sekä kaavaselostuksesta. Kaavaselostuksessa esitellään kaava-alueen lähtötiedot sekä asemakaavan tavoitteet ja perustelut.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Pohjatutkimusselostus, 2026
3. Luontoinventointi (viitasammakko), 2024
4. Asemakaavan seurantalomake (kaavan hyväksymisen jälkeen)

1.6 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Helsingbyn–Tuovilan–Karkkimalan kulttuuriympäristöselvitys (osayleiskaavaa varten), 2021
- Helsingbyn–Tuovilan luontoinventointi (osayleiskaavaa varten), 2020
- Luontoinventointi, 2017

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

11.3.2026 § 49	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja käynnistää asemakaavan muutoksen.
25.3.–23.4.2026	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
xx.–xx.xx.xxxx	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.
xx.–xx.xx.xxxx	Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä.
xx.xx.xxxx § xx	Yhdyskuntarakentamisen valiokunta käsitteli asemakaavan kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
xx.xx.xxxx § xx	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla pyritään tukemaan valtion, kunnan ja yksityisten maarakennustöiden toteutumista lähialueella. Maisemarakennuskohteen toteuttaminen alueelle antaa edellytyksiä läjittää pilaantumattomia ylijäämämassoja tavalla, joka säästää aikaa, rahaa ja luonnonvaroja.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon seuraavasti:

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa asemakaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava käsittää noin 24 hehtaarin alueen Tuovilan pohjoisosassa. Asemakaava-alueella on pelto- ja metsäalueita sekä talo ja siihen kuuluvat talousrakennukset. Kaikki rakennukset ovat purettavana.

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alue käsittää suurimmaksi osaksi peltoa. Asemakaava-alueen länsi- ja eteläreunan myötäisesti on havumetsää. Idässä asemakaava-alueen vieressä on tehty viitasammakkohavainto rakennetussa puutarhalammessa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella on 1900-luvun alkupuolelta peräisin oleva asuintalo ulkorakennuksineen. Rakennukset puretaan kesään 2027 mennessä. Alueen koillispuolella sijaitsee Vaasa–Seinäjoki-rata (junarata). Junaradan koillispuolella on vapaa-ajan asunto, ja asemakaava-alueelta noin 100 metriä itään sijaitsee myös kaksi vapaa-ajan asuntoa.

3.1.4 Palvelut ja virkistys

Tuovilassa on suomenkielinen koulu ja päiväkoti, uimaranta ja valaistu pururata, jossa on talvisin hiihtolatu.

Helsingbyssä on ruotsinkielinen koulu ja päiväkoti sekä urheilukenttä ja ulkokuntosali.

3.1.5 Liikenne

Asemakaava-alueelle kuljetaan Backlundsvägenin kautta. Se on noin 1,2 kilometriä pitkä soratie, jolta on liittymä Tuovilantielle. Alueen koillispuolella sijaitsee Vaasa–Seinäjoki-rata (junarata).

Asemakaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Vaasan lentokentän lentorajoitusalueella. Tämä merkitsee, että kun rakennus, rakennelma tai laite ulottuu yli 30 metrin korkeuteen maanpinnasta, sitä varten on aina haettava lentoestelupaa. Lentokentän ympäristössä on kuitenkin mahdollista sallia yli 30 metrin korkuisia rakennuksia ja rakennelmia siten, että voimassa olevat esterajoituspinnat lentokentän läheisyydessä huomioidaan AGA M3-6:n mukaisesti. Maanpinnan korkeussuhteet ja esterajoituspinnat huomioon ottaen tämä merkitsee käytännössä, että alueelle voidaan rakentaa noin 45 metriä korkeita kohteita.

3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaava-alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-aluekokonaisuuksia. Alueelle ei ole osoitettu maisemansuojelualueita tai -kohteita.

Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) on Museosilta (arkikielessä Tuovilan kivisilta) (ID 4845), joka sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä.

3.1.7 Maisemarakenne

Asemakaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ovat Laihianjoen kulttuurimaisema (VAM120119) noin 5 kilometriä kaakkoon ja Kyrönjokilaakson kulttuurimaisemat (VAM110120) noin 5 kilometriä koilliseen. Asemakaava-alueen ja valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden välillä topografia vaihtelee niin, että se muodostuu osa-alueittain sekä avoimesta peltomaisemasta että metsäalueista.

Asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

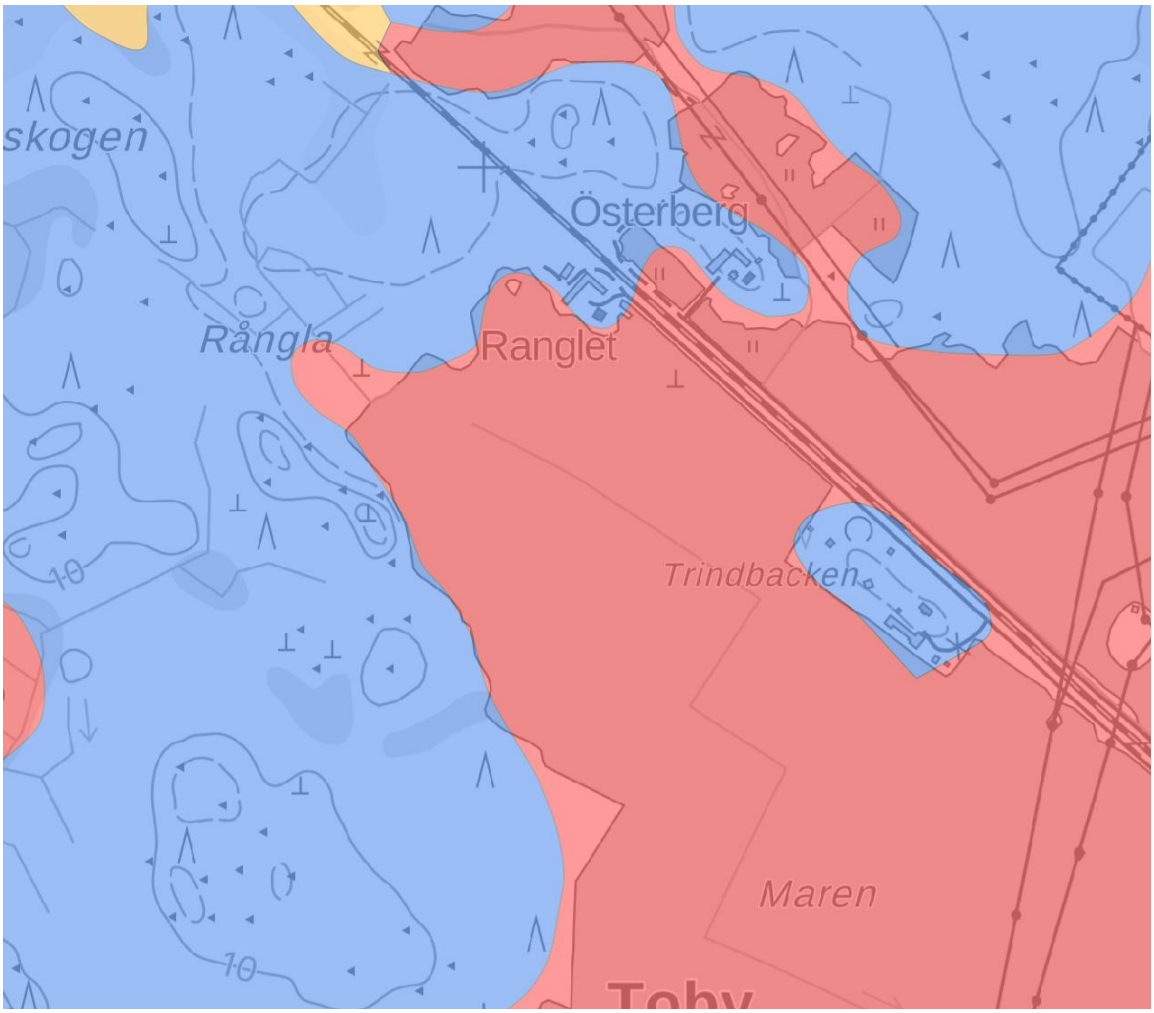
Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on nimeltään Laihian- ja Tuovilanjoen kulttuurimaisema (m15005os0017), ja se sijaitsee noin 1 kilometrin etäisyydellä kaava-alueelta kaakkoon. Asemakaava-alueen ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön välisen alueen topografia on suhteellisen tasaista. Pasto-nimisen alueen taloryhmien luona topografia on hieman ympäröivää peltomaisemaa korkeammalla. Alueet erottaa toisistaan puusto, joka osittain rajoittaa suoraa näkemää Tuovilantieltä asemakaava-alueelle. Paston ja Vaasa–Seinäjoki-radan välisellä alueella Tuovilantieltä on suora näkemäyhteys peltomaiseman yli asemakaava-alueelle.

3.1.8 Hulevedet

Asemakaava-alueen luoteispuolella sijaitsevan metsäalueen ja asemakaava-alueella sijaitsevan peltoalueen hulevedet johdetaan ojan avulla kohti kaakkoa Mossabäckeniin, ja sieltä edelleen kohti lounasta Laihianjokeen.

3.1.9 Happamat sulfaattimaat

Asemakaava-alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita, lähinnä osa-alueilla, jotka ovat peltomaata. Geologian tutkimuskeskuksen happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyyttä kuvaavan kartan mukaan esiintymisen todennäköisyys on suuri peltoalueilla.



Kuva 2. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys selvitysalueella.
Punainen väri = suuri todennäköisyys.

3.1.10 Tekniset palvelut

Asemakaava-alueella sijaitsevalle taloryhmälle, jota ollaan purkamassa, on tieyhteys sekä vesi- ja sähköliittymä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

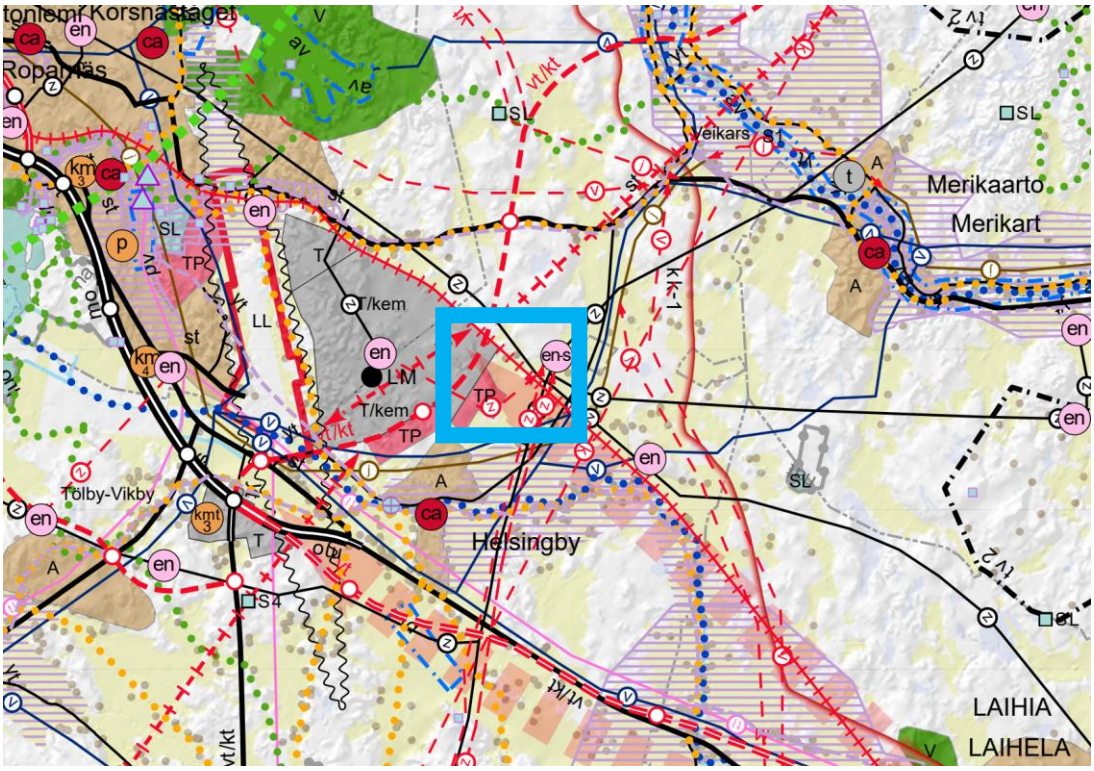
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava 2050



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä suorakulmiolla.

Pohjanmaan liitto kuvaa maakuntakaavaa 2050 verkkosivuillaan seuraavasti:

”*Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.*

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava on koko maakunnan kattava kokonaismaakuntakaava, joka käsittelee kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja alueidenkäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet.

Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävän kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

Maakuntahallituksen päätöksestä jätettiin seitsemän valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen.

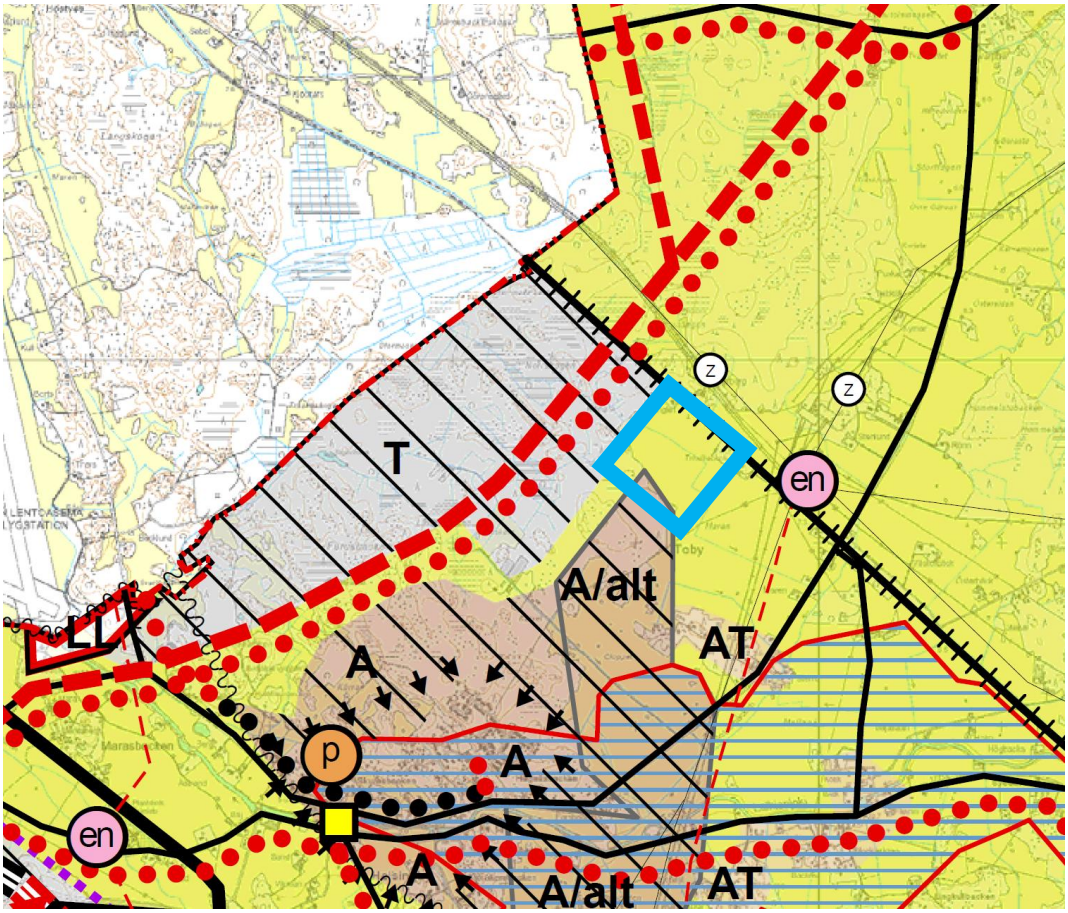
Hallinto-oikeuden välipäätös vaikuttaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 täytäntöönpanoon

Vaasan hallinto-oikeus keskeyttää Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 täytäntöönpanon siltä osin, kuin kaavassa osoitetaan merituulivoima-alueita. Hallinto-oikeus on samalla 26.3.2026 antamallaan välipäätöksellä hylännyt muut täytäntöönpanon keskeyttämistä koskevat vaatimukset. Määräys on voimassa, kunnes hallinto-oikeus on ratkaissut asian tai kunnes toisin määrätään. Hallinto-oikeus antaa valituksiin päätöksen myöhemmin erikseen."

Maakuntakaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset:

Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke, Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, Vaasan yhdysrata ja voimansiirtojohdon yhteystarve.

Strateginen yleiskaava



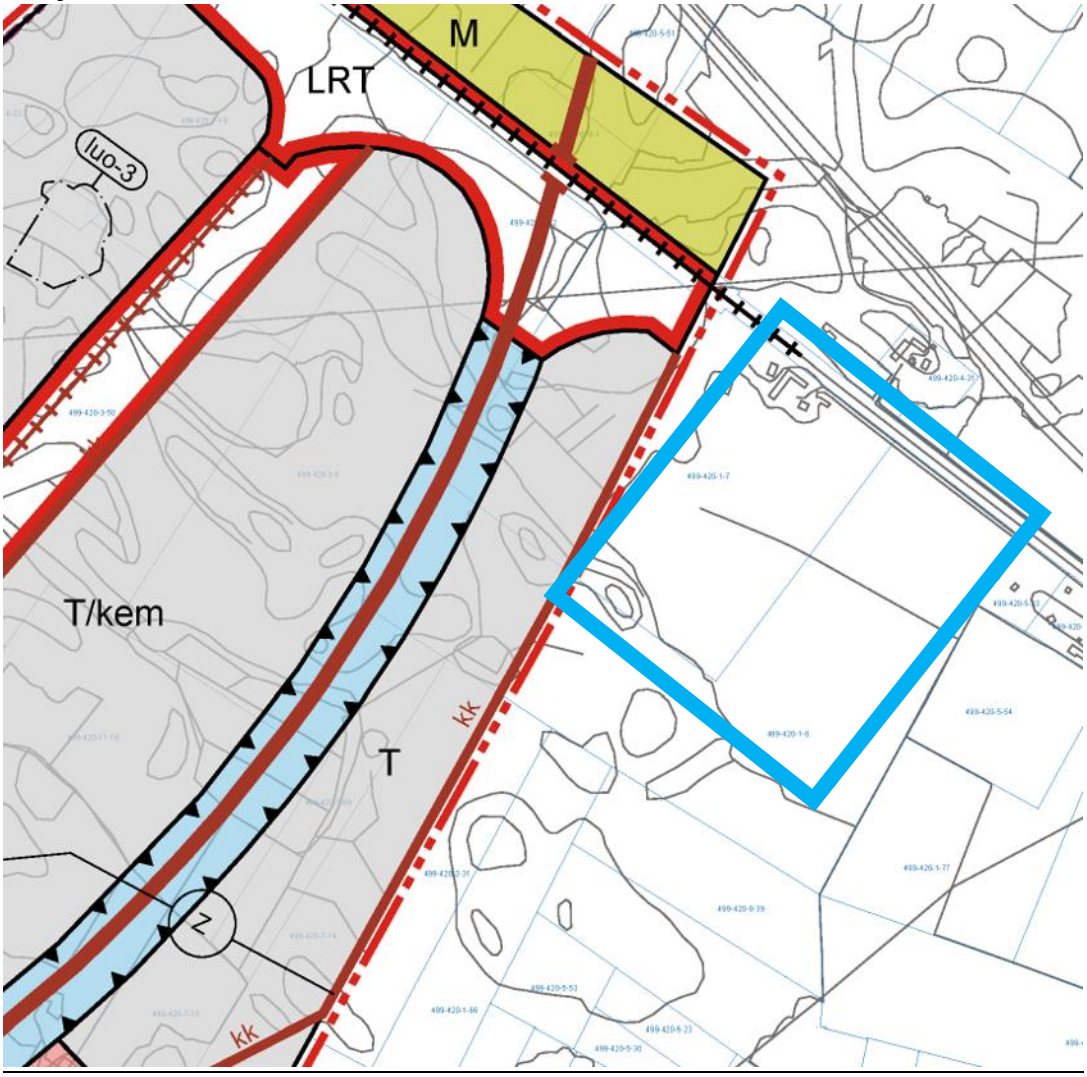
Kuva 4. Ote strategisesta yleiskaavasta. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä suorakulmiolla.

Mustasaaren kunnassa on kunnanvaltuuston 10.6.2013 § 85 hyväksymä oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (alueidenkäyttölain 45. §), jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisiä periaatteita.

Strategisen yleiskaavan mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset:

Muut alueet (M), vaihtoehtoinen aluevaraus (A/alt) ja teollisuus- ja varastoalue (T).

Osayleiskaava

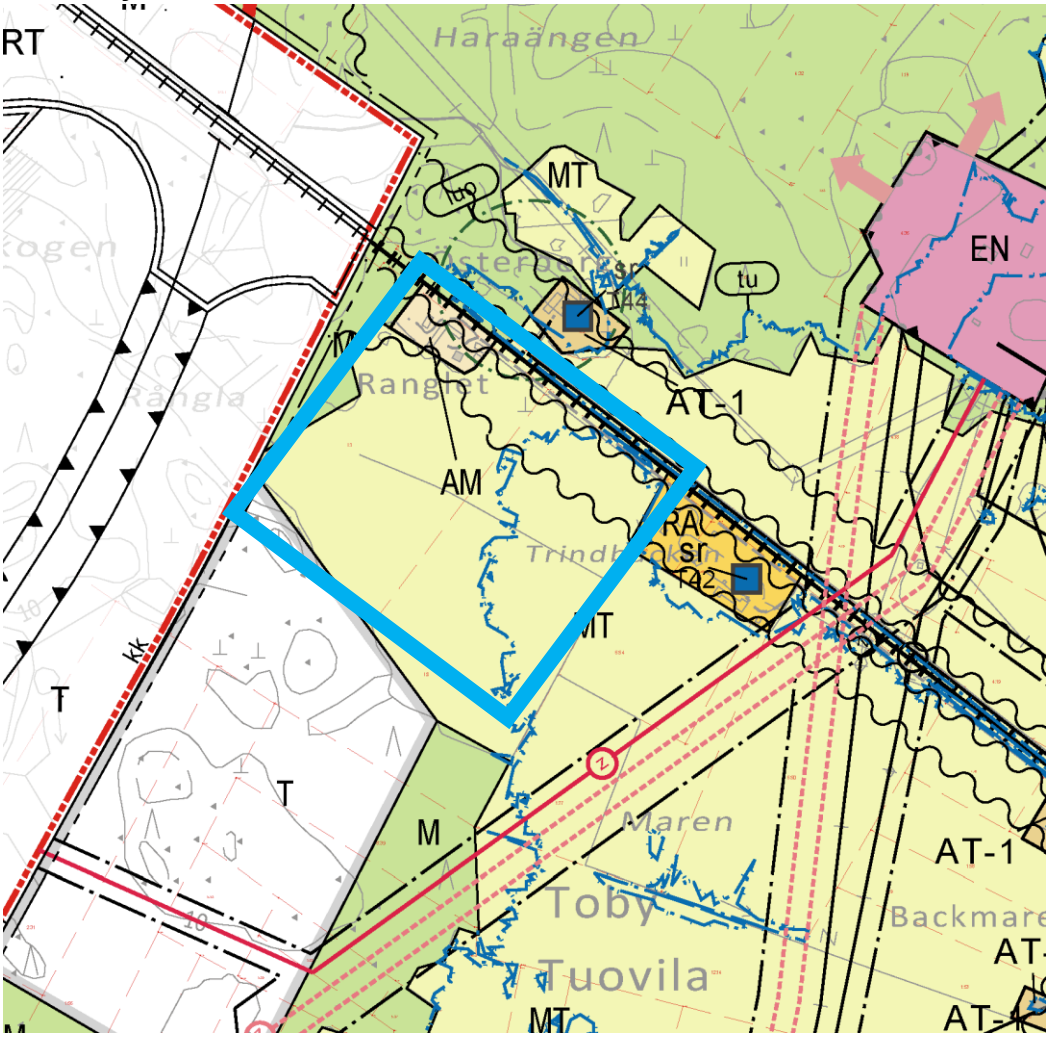


Kuva 5. Ote Tuovilan Granholmsbackenin osayleiskaavan muutoksesta, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.10.2018 § 71. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä suorakulmiolla.

Asemakaava-alue sijaitsee hyväksytyn Tuovilan Granholmsbackenin osayleiskaava-alueen vieressä ja sisältyy parhaillaan laadittavaan Helsingbyn–Tuovilan osayleiskaavaan.

Kunnanvaltuustossa 11.10.2018 § 71 hyväksytyn Tuovilan Granholmsbackenin osayleiskaavan muutoksen mukaan asemakaava-alueella on seuraavat aluevaraukset: teollisuus- ja varastorakennusten alue (T), suojaviheralue (EV-1), valtatie/kantatie (vt/kt) ja teollisuusraidealue (LRT).

Uusi osayleiskaavaluonnos



Kuva 6. Ote Helsingbyn–Tuovilan osayleiskaavan kaavaluonnoksesta. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä suorakulmiolla.

Helsingbyn–Tuovilan osayleiskaavan kaavaluonnoksessa, joka on päivätty 23.5.2024, asemakaava-alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: maatilojen talouskeskusten alue (AM), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), maatalousalue (MT), päärata, tulvaraja (tu), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) ja melualue (me-1, me-2).

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä alueelle osoitetaan tarkoituksenmukainen aluevaraus, joka on linjassa asemakaavalla tavoiteltavan maankäytön kanssa.

Osayleiskaavoitus on viivästynyt Pohjanmaan maakuntakaavaan 2050 liittyvien epäselvyyksien ja kaavasta jätettyjen valitusten vuoksi. Valitukset koskivat maakuntakaavassa osoitettuja valtatien 3 ohjeellisia tai vaihtoehtoisia tielinjauksia. Valitusten ratkaisut vaikuttavat merkittävästi siihen, voidaanko Helsingbyn–Tuovilan osayleiskaavan kaavaehdotus laatia.

Asemakaava

Alueella ei tällä hetkellä ole asemakaavaa. Lähimmät asemakaava-alueet ovat Granholmsbacken II (hyväksytty 15.4.2021), joka sijaitsee noin 200 metriä alueesta länteen, ja Tuovilan asuinalueen, Mäntytien, asemakaava (hyväksytty 9.11.2006), joka sijaitsee noin 1,3 kilometriä alueesta lounaaseen.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys sai lainvoiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston päätöksellä 10.6.2013 § 91. Rakennusjärjestyksen tarkistaminen on aloitettu 1.1.2025 voimaan tulleen uuden rakentamislain myötä.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

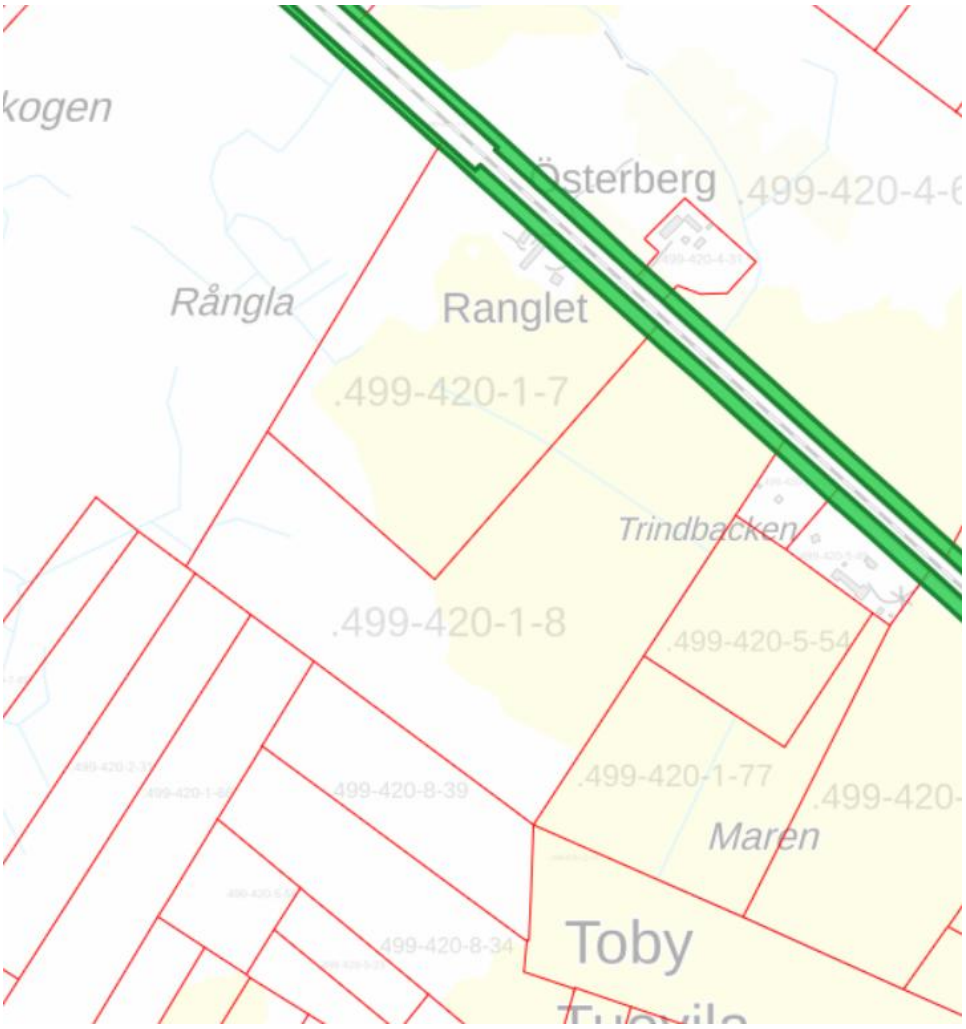
Mustasaaren kunnanvaltuusto hyväksyi ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60, ja ne tulivat voimaan 3.11.2014.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa on käytetty kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2 000. Pohjakarttaa, joka on hyväksytty 7.3.2011, on täydennetty. Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö Jonas Aspholmin arvion 2.10.2026 mukaan täydennetty pohjakartta on ajanmukainen ja täyttää asetetut vaatimukset.

Rasitteet

Asemakaava-alueella tai aivan sen vieressä ovat junaradan suoja-alueen rasitteet 000-2016-K50372 ja 000-2016-K50400.



Kuva 7. Rasitteiden sijainti on merkitty karttaan vihreällä.

Luontoinventointi

Alueella on tehty asemakaavatason luontoinventointi vuonna 2017. Inventoinnin laati TMI Pohjanmaan luontotieto. Lisäksi alueella on tehty luontoinventointi vuonna 2020 Helsingbyn–Tuovilan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Inventoinnissa ei tehty havaintoja, jotka pitäisi ottaa huomioon alueen asemakaavoituksessa. Vuonna 2024 tehtiin kuitenkin asemakaavatason lisäselvitys viitasammakosta, koska lajin olemassaololle oli edellytyksiä. Selvityksen laati Kvarken Nature and Fishing.

Inventoinneissa ja selvityksissä ei ole löydetty luontoarvoja, jotka pitäisi ottaa huomioon alueen asemakaavoituksessa. Asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä on kuitenkin tehty viitasammakkohavainto rakennetussa puutarhalammessa.

Kulttuuriympäristöselvitys

Asemakaava-alueen rakennukset on inventoitu vuonna 2021 Helsingbyn–Tuovilan–Karkkimalan kulttuuriympäristöselvityksessä, joka tehtiin Helsingbyn–Tuovilan

osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Selvityksessä asemakaava-alueen rakennuksille ei suositella suojelutoimenpiteitä.

Maaperätutkimus

Aluetaito Oy on suorittanut huhti–toukokuussa 2026 pohjatutkimuksen asemakaavalla tavoiteltavan maisemarakennuskohteen rakennuspaikalla. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää maisemarakennuskohteen mahdollinen koko ja läjityksen varmuutta varten tarvittavat toimenpiteet sortumaa vastaan.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat

- maanomistajat, rajanaapurit ja kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunnan hallintoyksiköt
  - yhdyskuntarakentamisen valiokunta, liikenneväylät ja tekniset palvelut
  - yhdyskuntarakentamisen valiokunta, vesihuoltolaitos
  - rakennuslautakunta
  - Länsirannikon valvontalautakunnan ympäristöjaosto
  - elinkeinoneuvosto
- muut viranomaiset
  - Lupa- ja valvontavirasto
  - Pohjanmaan elinvoimakeskus
  - Pohjanmaan liitto
  - Pohjanmaan museo
  - Pohjanmaan pelastuslaitos
  - Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
  - Väylävirasto
  - Vaasan kaupunki
- muut
  - Fingrid Oyj
  - EPV Alueverkko Oy
  - Vaasan Sähköverkko Oy
  - Finavia Oyj.

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta tiedotettiin Vasabladetissa ja Ilkka-Pohjalaisessa sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaaari.fi ja kunnan virallisella ilmoitustaululla virastotalossa.

4.2.3 Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.3.–23.4.2026. Nähtävilläolon aikana jätettiin 11 lausuntoa.

Vaasan Sähköverkko Oy muistuttaa, että mahdollisissa kaivutöissä on otettava huomioon alueella olevat johdot ja että asemakaavassa on osoitettava johtoalue.

EPV Alueverkko Oy haluaa, että asemakaavassa huomioidaan yhtiön suunnitelma tulevasta voimajohdosta Tuovila–Laajametsä 2 x 110 kV.

Telia Finland Oyj ilmoittaa, ettei sillä ole infraa alueella. Elisa Oyj, DNA Oyj ja Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy eivät ole antaneet palautetta. Tästä syystä kaikki neljä puhelinyhtiötä poistetaan osallisten luettelosta.

Lupa- ja valvontavirasto ei anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Elinvoimakeskus nostaa esiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olevan maininnan, että asemakaava-alueella voi olla suurta merkitystä valtion liikenneväylien toteuttamiselle lähialueella. Tuleva Vikby–Martoinen-maantien rakentamishanke on massa-alijäämäinen, mutta muissa lähialueiden tiehankkeissa ylijäämämassojen sijoitusalue voi olla tarpeellinen.

Väylävirasto kirjoittaa, että alueen toteuttamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Asemakaava-alueen toteuttamisessa on huomioitava radan nykyiset kuivatusjärjestelmät. Muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Mikäli uusia hulevesiä johdetaan radan alittavan rummun kautta, tulee selvittää rummun kapasiteetin riittävyys. Tarvittaessa on toteutettava viivytysaltaita tai lisättävä rummun kapasiteettia.

Rakennuslautakunta katsoo, että asemakaava-alueen toteuttaminen on erittäin tärkeää Granholmsbacken I ja II -alueiden rakentamisessa syntyvien kaivumassojen kannalta. Asemakaava-alueen sijainnin ansiosta kustannukset ja hiilidioksidipäästöt voidaan pitää kohtuullisella tasolla.

Pohjanmaan pelastuslaitos ei anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pohjanmaan museo mainitsee, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei arvioida maisemarakennuskohteen vaikutuksia alueen maisemaan, eikä suunnitelmassa kuvailla, miten liikenne alueelle johdetaan.

Länsirannikon ympäristöyksikkö kirjoittaa, että erityistä painoa on asetettava pintavesien käsittelylle, jotta pintavesien valunta alueelta ei aiheuta haittaa ympäristölle tai muille osapuolille. Ympäristöyksikkö tuo esiin myös happamien sulfaattimaiden riskin alueella.

Finavia Oyj toteaa, että Vaasan lentoaseman esterajoituspinta on alueella +50 AMSL, ja muistuttaa, että kohteeseen on haettava lentoestelupaa, mikäli läjityksen tai työkoneiden korkeus ylittää 30 m maanpinnasta.

Viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

Valmisteluvaihe: Kaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.–xx.xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto xxxx. Lisäksi jätettiin xxx mielipidettä.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.–xx.xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto XXXX. Lisäksi saatiin xxxx muistutusta.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin xx.xx.xxxx. / Viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kunnan hallintoyksiköiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavoituksen aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.

Lupa- ja valvontaviraston kanssa käydyn keskustelun perusteella viranomaisneuvottelu voidaan tarvittaessa järjestää valmisteluvaiheessa sen jälkeen, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä. Muutoin viranomaisneuvottelu järjestetään ehdotusvaiheessa. Yksittäisen viranomaisen kanssa voidaan pitää työkokouksia tarpeen mukaan, jos siihen ilmenee erityistä tarvetta. Kaavoitusviranomainen katsoo, että työkokous on järjestettävä, ja kutsuu työkokoukseen Väyläviraston, Pohjanmaan liiton ja Vaasan kaupungin, kun kaavaluonnos asetetaan nähtäville.

Asemakaavasta pidettiin työkokous yhdyskuntarakentamisen vastuualueiden liikenne ja infrastruktuuri sekä vesihuoltolaitos kanssa xx.xx.xxxx. Kokouksessa keskusteltiin muun muassa xxxxxx.

Asemakaavasta pidettiin työkokous Lupa- ja valvontaviraston kanssa xx.xx.xxxx. Kokouksessa keskusteltiin muun muassa xxxxxx.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Katso kohta 1.3.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaa varten on laadittu optimoitu kaavaratkaisu alueella tehdyn pohjatutkimuksen perusteella. Optimoidun ratkaisun myötä maisemarakennuskohteen koko on maksimaalinen, ja ratkaisu asettaa vaatimuksia läjityksen varmuutta varten tarvittaville toimenpiteille sortumaa vastaan. Alueen valmistuttua se muodostaa viheralueen, jota voidaan käyttää virkistystarkoitukseen.

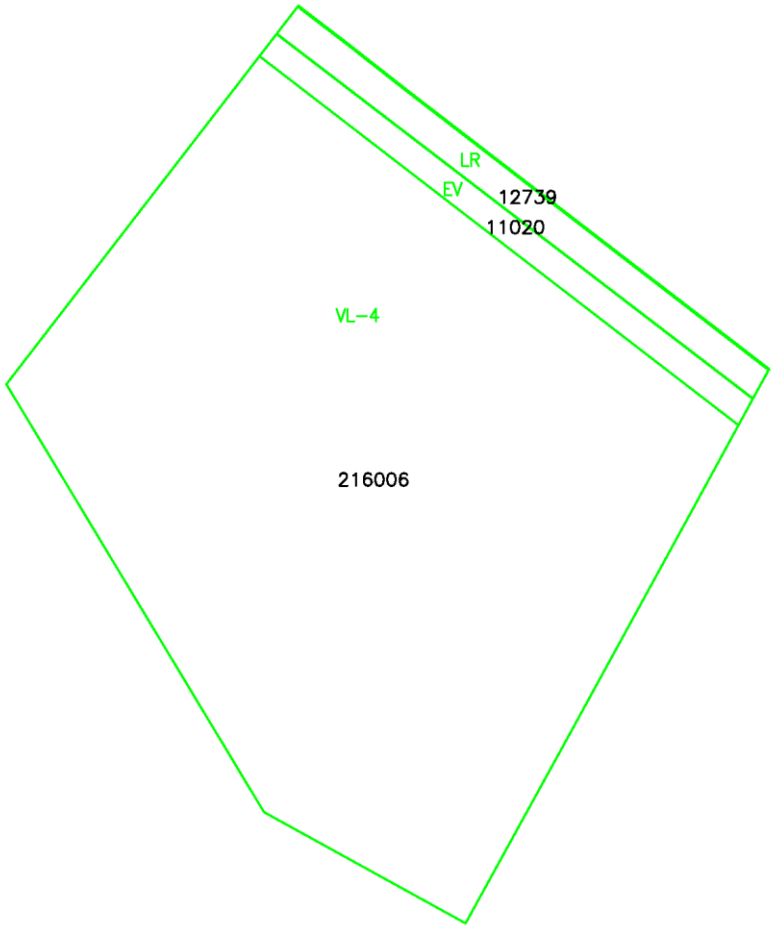
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaan sisältyvät seuraavat korttelialueet:

- lähivirkistysalue (VL-4)
- rautatiealue (LR)
- suojaviheralue (EV).



Kuva 8. Pinta-alat on merkitty mustalla tekstillä (m^2) asemakaavan rakenteeseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista varten on tehty tarvittavat selvitykset, kuten luontoinventointi ja kulttuuriympäristöselvitys. Lisäksi maisemarakennuskohteen konkreettista toteuttamista varten on tehty pohjatutkimus. Tutkimus on olennainen asemakaavan laatimisen kannalta, joten siitä kerrotaan tarkemmin jäljempänä.

Aluetaito Oy on suorittanut huhti–toukokuussa 2026 pohjatutkimuksen maisemarakennuspaikalla. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää läjityksen varmuus sortumaa vastaan.

Kokonaisvarmuusluvun tulee julkaisun "Pohjarakennusohjeet, RIL 121-2004" olla vähintään 1,80 sortuman suhteen rakennuspohjan alueelliselle sortumalle tai maata tukeville pysyville rakenteille. Alueen läheisyydessä sijaitsee rautatie, jonka kohdalla varmuuden sortumaa vastaan tulee olla 1,80. Rakennuspohjan alueelliselle sortumalle piha-, puisto- ja virkistysalueilla, joilla ei ole asumiseen tai työn tekemiseen tarkoitettuja rakennuksia tai vaativia rakenteita, edellytetään 1,50-varmuuskerrointa.

Varmuutta koskevien vaatimusten täyttämiseksi on selvitetty kahta eri menetelmää: pystysalaojitus ja massanvaihto.

Massanvaihto tehtäisiin alueen sortuman kannalta heikoimmille reunoille eli koillis- ja kaakkoisreunoille. Tarkasteluiden kuvitteellinen massanvaihto on tehty koillisreunalle 10 metrin leveydeltä ja kaakkoisreunalle 15 metrin leveydeltä niin, että se alkaa molemmissa paikoissa noin 10 metriä ennen tulevan luiskan alareunaa, jääden tulevan luiskan alapuolelle. Massanvaihto ulotetaan moreenikerroksen pohjaan saakka eli noin 9,4–9,8 metrin syvyydelle maanpinnasta. Maaleikkaus täytetään louheella ja tiivistetään kerroksittain.

Pystysalaojien tarkoituksena on kiihdyttää savikerrosten konsolidaatiota ja siten maaperän lujittumista. Läjityspaikan pystysalaojituksen tiheys tulee erikseen mitoittaa. Pystysalaojituksen jälkeen tehdään kuivatuskerros. Näin pystytään nopeuttamaan maaperän painuma-aikaa. Pystysalaojitus tehdään InfraRYL nimikkeen 14120 – Liuskapystyojitetut maarakenteet mukaisesti. Tarkasteluissa on esitetty myös tilanne, jossa pystysalaojitus on tehty vain vaarallisimpien leikkausten kohdalle, eli koillis- ja kaakkoisreunoille, noin 50 metrin leveydeltä luiskan alle. Pystysalaojakentän pinnalle tehdään kuivatuskerros, jonka kautta maaperästä nouseva vesi ohjataan pois. Alueelta poistetaan pintamaat, jonka jälkeen asennetaan suodatinkangas N3. Suodatinkankaan päälle rakennetaan kuivatuskerros murskeesta. Pystysalaojituskentälle tehdään avo-ojat, jotta alemmissa maakerroksissa oleva vesi voidaan ohjata pois pystysalaojitettavalta alueelta. Pystysalaojitetulla osuudella on tarkasteluissa savikerrosten arvioitu lujittuvan jokaisen läjityskerroksen myötä.

Jos koko alue pystysalaojitetaan, on maata mahdollista läjittää alueelle noin 3 115 000 m^3rtr (rakenneteoreettinen kuutiometri). Jos valitaan massanvaihto ja louhetäytön tekeminen, on maata mahdollista läjittää alueelle noin 2 829 000 m^3rtr.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL-4)

- Alueelle on rakennettava maisemarakennuskohde.
- Maisemarakennuskohde on toteutettava viheraluesuunnitelmalla.

Tähän tarkoitukseen on varattu 21,6006 hehtaarin alue. Alueelle on osoitettu:

- Maisemarakennuskohde (mr).
  - Maaston korkeus ei saa olla yli +41 metriä (N2000).
  - Luiskien kaltevuus ei saa olla yli 1:3.
  - Toteuttamisessa saa käyttää vain pilaantumattomia ylijäämämassoja. Mahdolliset happamat sulfaattimaat on käsiteltävä ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi.
  - Maisemarakennuskohteen on tarjottava liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia. Maisemarakennuskohteeseen voidaan toteuttaa esimerkiksi kuntoportaat, hiihtolatu tai näköalapaikka.

- Ohjeellinen alue hulevesien johtamista varten (w-1).
  - Hulevesien hallintaa koskevia ohjeellisia ratkaisuja saa täydentää tarvittaessa.
  - Hulevesien hallintajärjestelmien tarkastamista ja kunnossapitoa palvelevia pääsyteitä voidaan rakentaa.

- Ohjeellinen yleiselle jalankululle, polkupyöräilylle ja huoltoliikenteelle varattu alueen osa (pph–1).
  - Aluetta on voitava käyttää maisemarakennuskohteen rakentamisessa ja kunnossapidossa.

- Kaksiraiteisen rautatien suoja-aluetta varten varattu alueen osa (su-res).
  - Suoja-alue on osoitettu LR-alueen kaksiraiteisena rautatienä toteuttamista varten.

Rautatiealue (LR)
Tähän tarkoitukseen on varattu 1,2739 hehtaarin alue.

Suojaviheralue (EV).
Tähän tarkoitukseen on varattu 1,1020 hehtaarin alue. Alueelle on osoitettu:

- Ohjeellinen yleiselle jalankululle, polkupyöräilylle ja huoltoliikenteelle varattu alueen osa (pph-1).
  - Aluetta on voitava käyttää maisemarakennuskohteen rakentamisessa ja kunnossapidossa.

- Rautatien suoja-aluetta varten varattu alueen osa (su).
- Kaksiraiteisen rautatien suoja-aluetta varten varattu alueen osa (su-res).
  - Suoja-alue on osoitettu LR-alueen kaksiraiteisena rautatienä toteuttamista varten.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakennuskohde muodostaa valmistuttuaan kokonsa puolesta merkittävän alueen, jolla on pysyvää kasvillisuutta.

Asemakaavan toteuttamisella on myönteisiä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Maisemarakennuskohteen korkeus tekee sen näkyväksi Tuovilan ympäristössä, mutta kasvillisuuden ansiosta kohde sulautuu ympäristöön.

Etäisyyden kannalta maisemarakennuskohteen toteuttamisella arvioidaan olevan vain erittäin vähäisiä vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin, jotka sijaitsevat lähimmillään noin viiden kilometrin etäisyydellä.

Etäisyyden kannalta maisemarakennuskohteen toteuttamisella arvioidaan olevan merkittäviä vaikutuksia maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, joka sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä asemakaava-alueesta. Vaikutuksia lieventää se, että Pasto-niminen alue rajoittaa osittain suoraa näkemää Tuovilantieltä asemakaava-alueelle, kiitos topografian ja kasvillisuuden.

Asemakaavan toteuttamisella on merkittäviä vaikutuksia maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan toteutuessa vaikutusten ei kuitenkaan arvioida olevan merkittävästi kielteisiä, koska maisemarakennuskohde muodostuu kasvipeitteisestä pinnasta, joka sulautuu maisemaan, eikä rakennuksesta tai rakennelmasta.

5.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Maisemarakennuskohteesta 700 metrin etäisyydellä ei ole vakituista asutusta, mikä vähentää asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia. Asemakaava-alueen yhteydessä on kuitenkin vapaa-ajan asutusta.

Kun maisemarakennuskohde on valmis, se tarjoaa liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia. Maisemarakennuskohteeseen voidaan esimerkiksi toteuttaa kuntoportaat, hiihtolatu tai näköalapaikka. Näin ollen Tuovilan kylän ja sen lähiseudun virkistysmahdollisuudet paranevat, mikä hyödyttää etenkin lähialueen asukkaita ja palvelurakennetta.

Asemakaavan toteuttamisella on merkittäviä myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

5.4.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään ja veteen

Maisemarakennuskohteen toteuttamismahdollisuudet asemakaavan mahdollistamassa laajuudessa on selvitetty pohjatutkimusselostuksessa, joka on asemakaavan liitteenä. Pohjatutkimusselostuksessa kuvaillaan erilaisia menettelytapoja, jotka mahdollistavat maisemarakennuskohteen toteuttamisen turvallisesti. Lisäksi kohteen tarkempi tekninen toteutus eritellään viheraluesuunnitelmassa, joka laaditaan ennen alueen toteuttamista.

Asemakaavan toteuttamisella on merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään ja veteen, mutta viheraluesuunnitelmassa tehtävällä tarkemmalla teknisellä suunnittelulla varmistetaan, että mainittuihin asioihin ei aiheudu merkittäviä kielteisiä vaikutuksia.

5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen, energiatalouteen sekä liikenteeseen

Maisemarakennuskohteen muotoilussa otetaan huomioon Vaasan lentoaseman lentoesterajoitukset sekä Vaasa–Seinäjoki-radan käytön turvaaminen ja radan kehittäminen. Lisäksi hankkeessa huomioidaan käynnissä oleva ”Rantaradan/Aaltoradan” raideyhteyden selvitystyö.

Asemakaavalla luotava tarkoituksenmukainen paikka osana yhdyskuntarakennetta edistää etenkin seuraavia alueiden käytön suunnittelun tavoitteita: yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuus, luonnonvarojen säästeliäs käyttö, yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus ja elinkeinoelämän toimintaedellytykset. Valmistuttuaan maisemarakennuskohde, jonka toteuttaminen edellyttää merkittäviä määriä pilaantumattomia ylijäämämassoja, istutetaan ja viimeistellään viheralueeksi, jota voidaan käyttää liikunta- ja virkistystarkoituksiin. Se hyödyttää etenkin lähialueen asukkaita ja palvelurakennetta.

Käytännössä Trindbackenin maisemarakennuskohde muodostaa perustan Granholmsbackenin asemakaavakokonaisuuden toteuttamiselle. Lisäksi sillä voi olla suurta merkitystä myös useiden valtion liikenneväylien toteuttamiselle lähialueella. On tärkeää, että pilaantumattomien ylijäämämassojen vastaanottopaikka sijaitsee lähellä, jotta vältytään pitkiltä ajomatkoilta ja -ajoilta sekä turhilta polttoainekuluilta ja kasvihuonekaasupäästöiltä.

Mustasaaren kunnan tulee vastata Backlundsvägen-yksityistien (0000-2007-K22338) kunnossapidosta, sillä tien kuormitus muodostuu jatkossa lähes kokonaan asemakaava-alueelle ja sieltä pois suuntautuvasta liikenteestä.

Viheraluesuunnitelman laatimisen yhteydessä tehtävää teknistä suunnittelua koskevilla vaatimuksilla varmistetaan, että asemakaava ei aiheuta kielteisiä vaikutuksia Vaasa–Seinäjoki-rataan. Asemakaavan toteuttamisella on muilta osin

merkittäviä myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen, energiatalouteen ja liikenteeseen, sillä edellytyksellä, että Rantaradan/Aaltoradan vaihtoehtoinen linjaus Tuovilan alueella huomioidaan tarkoituksenmukaisella tavalla.

5.5 Kaavamerkinnät ja kaavamääräykset

Kaavamerkinnät on esitelty tarkemmin kohdassa *5.3 Aluevaraukset*.

5.6 Nimistö

Alueelle muodostuva uusi lähivirkistysalue (VL) on nimeltään Trindberget.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen seuranta

Toteutusta valvovat rakentamisen osalta rakennusvalvontaviranomaiset (rakentaminen ja puusto), kunnallistekniikan osalta yhdyskuntarakentamisen valiokunta (tiet, vesi- ja viemärijohdot) ja muilta osin ympäristöviranomaiset (ympäristönsuojelu, jätehuolto).

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava ja lähivirkistysalueen viheraluesuunnitelma ovat saaneet lainvoiman.

Mustasaaressa xx.xx.xxxx

Kaavoitusosasto

Kaavoituspäällikkö
Jonas Aspholm

Kaavoittaja
Jim Åkerholm

Mustasaaren kunta
2026

KORSHOLM
MUSTASAARI