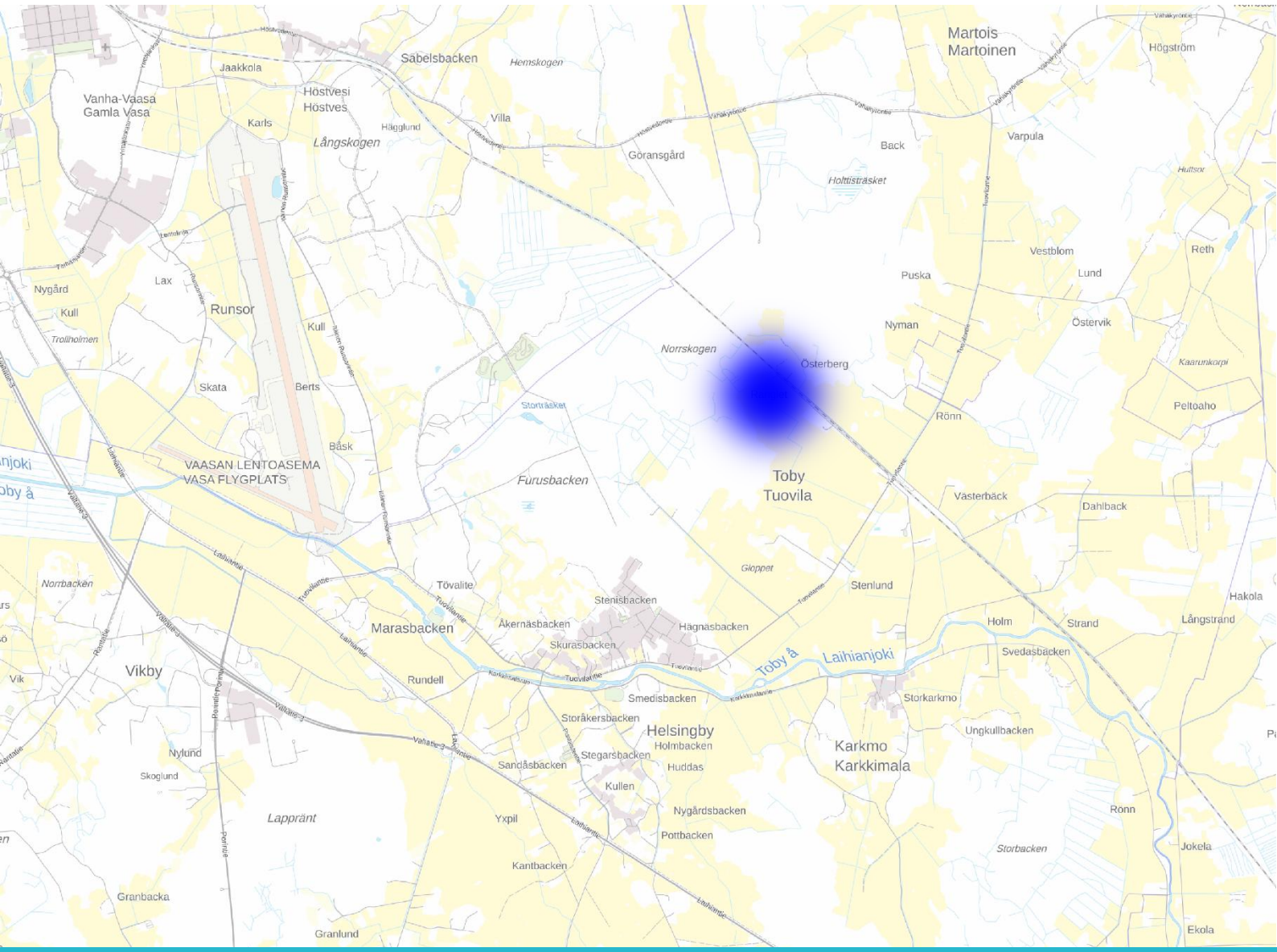


Tuovilan asemakaava, Trindbackenin maisemarakennuskohde

Kaavoitusosasto

2.10.2026

KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

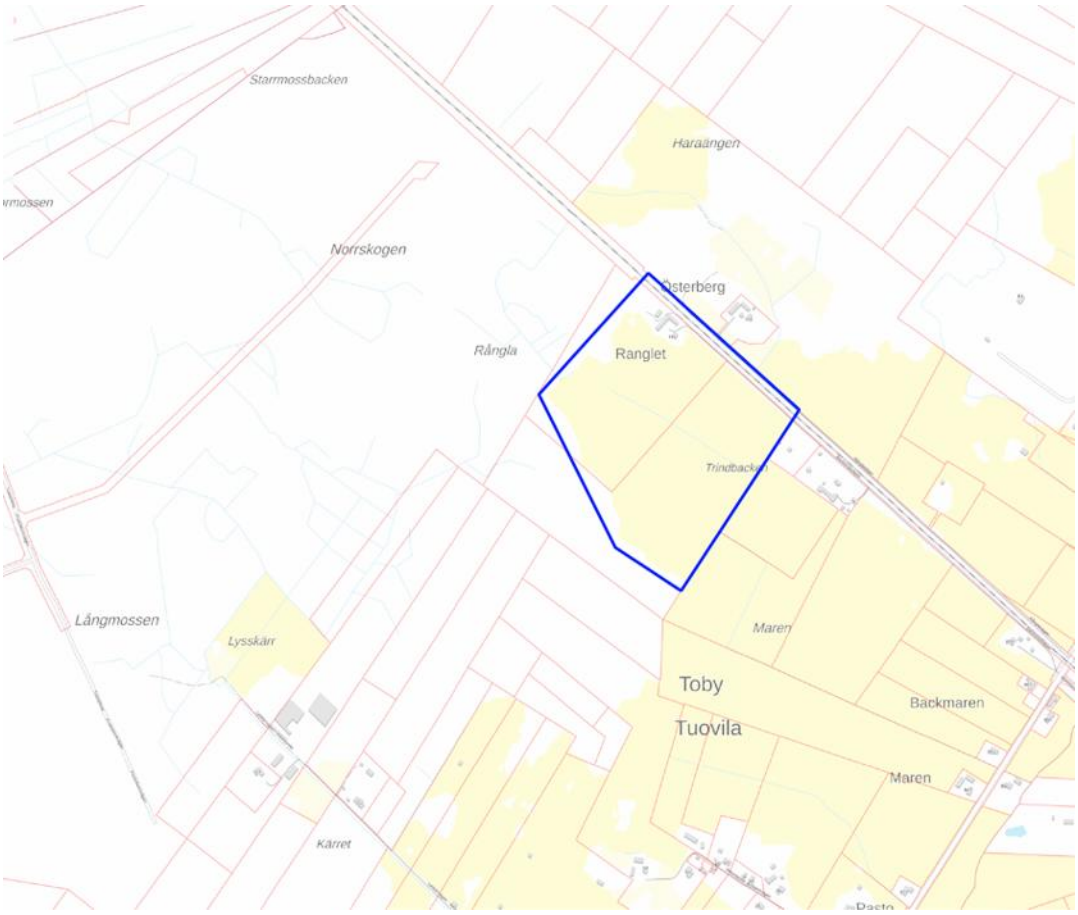
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
on laatinut
kaavoittaja Jim Åkerholm
10/2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (alueidenkäyttölaki 63. §). Kaavoituksen lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Tuovilassa, Granholmsbackenin suurteollisuusalueen vieressä.



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

Aloite ja kaavoituspäätös

Mustasaaren kunnan kaavoitusviranomainen on käynnistänyt asemakaavoituksen selvittääkseen ja mahdollisesti luodakseen edellytykset maisemarakennuskohteen rakentamiseen. Tilavuudeltaan merkittävä maisemarakennuskohde muodostaa samalla yhdyskuntarakenteeseen tarkoituksenmukaisen paikan pilaantumattomien ylijäämämassojen sijoittamiseen. Maisemarakennuskohteeseen voidaan sijoittaa merkittävä määrä ylijäämämassoja, joita muodostuu lähialueella valtion, kunnan ja yksityisten maarakennustöissä.

Tuovilan asemakaavan laatiminen Trindbackenin maisemarakennuskohdetta varten on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2026–2030, joka hyväksyttiin

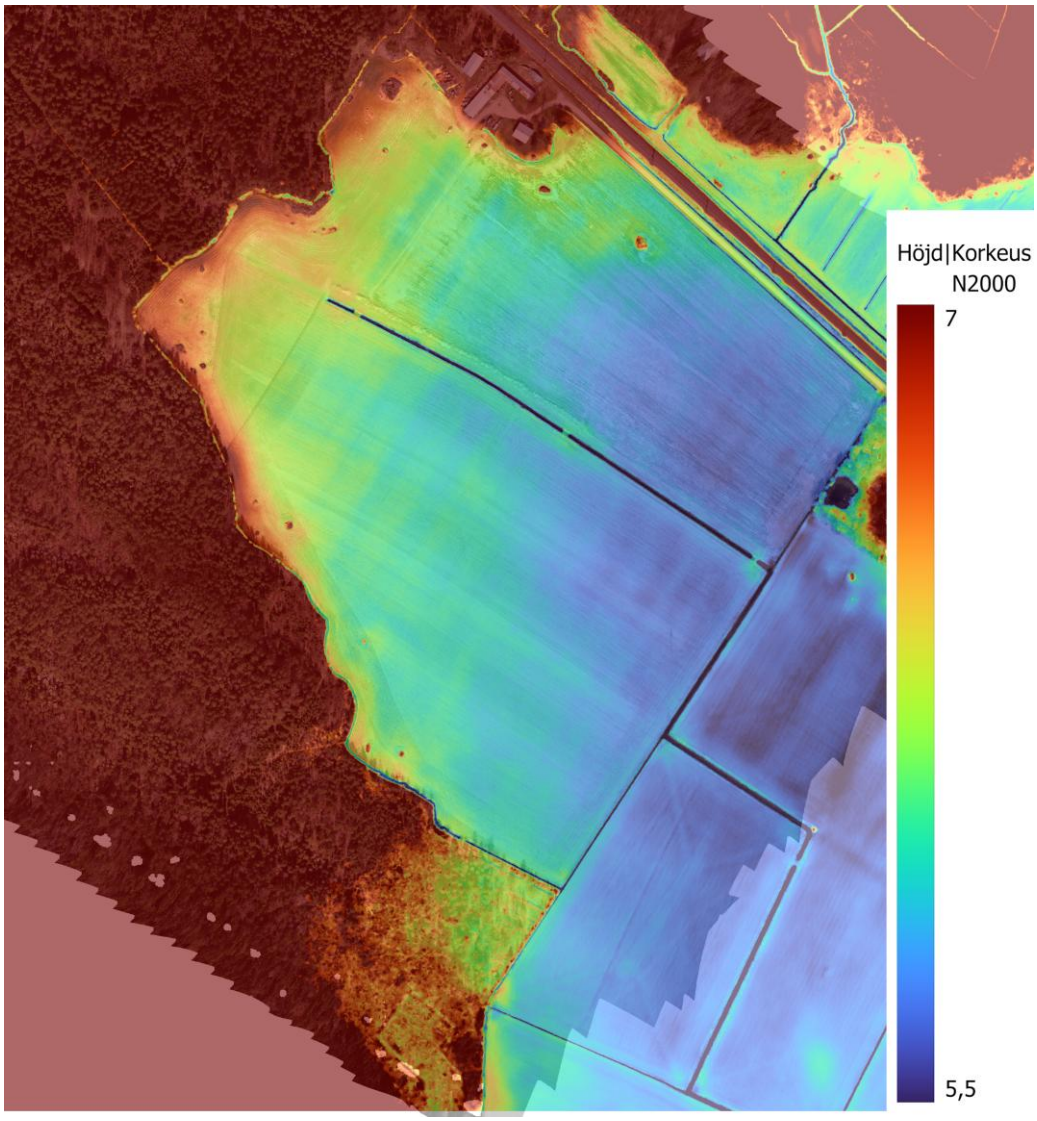
kunnanvaltuustossa 15.12.2025 § 102, sekä kaavoituskatsauksessa 2026, joka hyväksyttiin yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa 28.1.2026 § 9.

Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue muodostuu 1900-luvun alkupuolella rakennetun asuintalon ja sen ulkorakennusten yhteydessä olevasta pelto- ja metsäalueesta. Rakennukset puretaan kesään 2027 mennessä. Alueen pohjoisrajalla on Vaasa–Seinäjoki-rata (junarata). Junaradan koillispuolella on vapaa-ajan asunto, ja asemakaava-alueelta noin 100 metriä itään sijaitsee myös kaksi vapaa-ajan asuntoa.



Kuva 2. Asemakaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty sinisellä ortokuvaan vuodelta 2025.



Kuva 3. Lämpökartta alueen korkeusasemista ja maaperän kaltevuudesta, pohjalla ortokuva.

Omistussuhteet

Asemakaavaan sisältyvät kokonaan tai osittain seuraavat 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))

Tavoitteet

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.

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

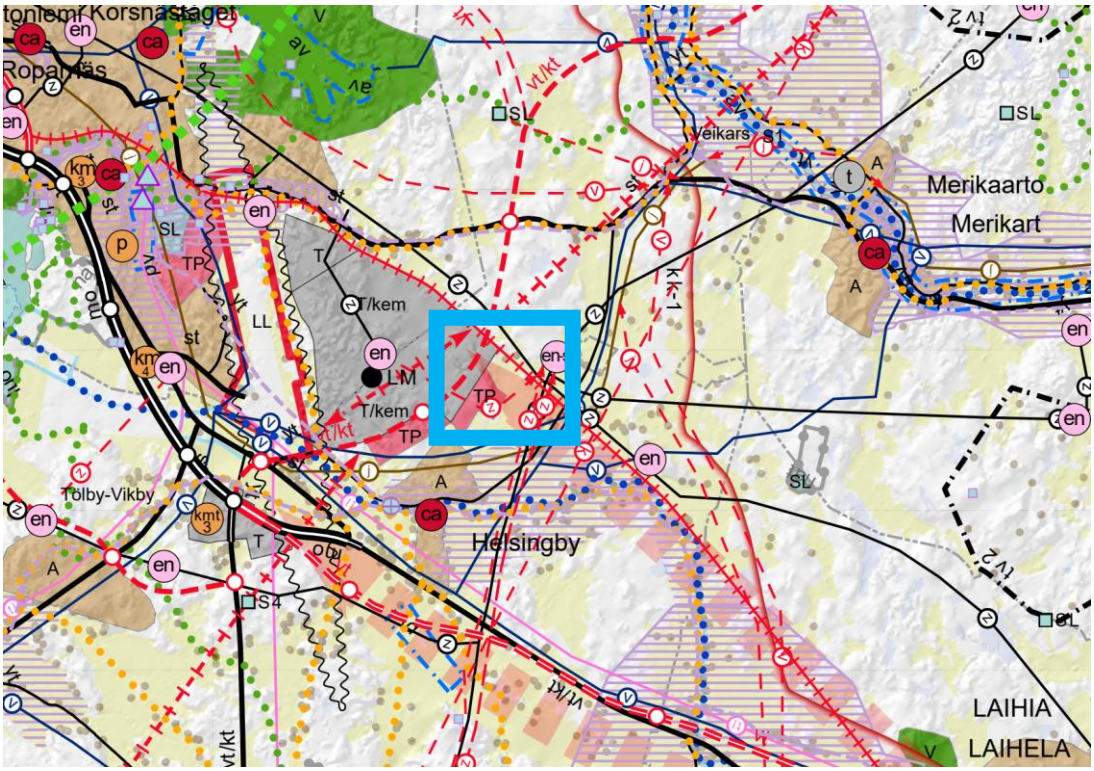
Pohjanmaan liitto kuvailee verkkosivuillaan maakuntakaavaa 2050 seuraavasti:

”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.”

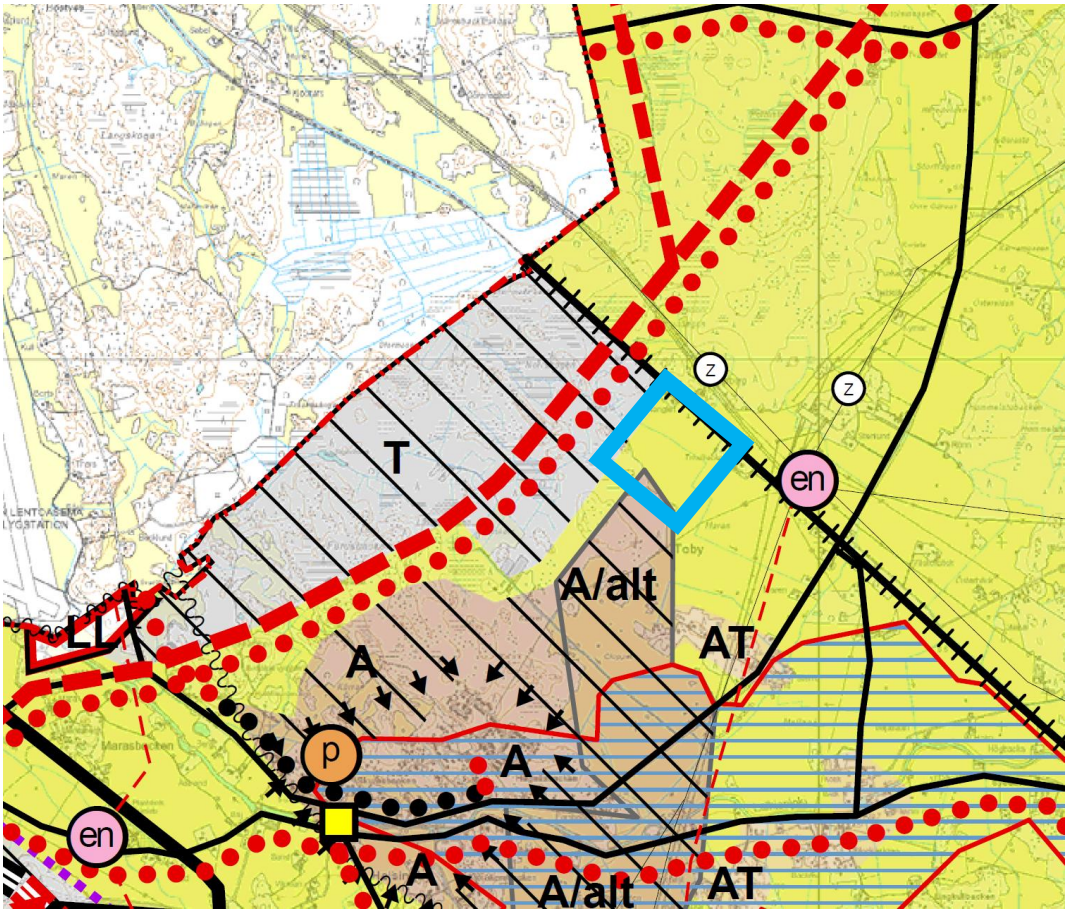


Kuva 4. Ote maakuntakaavasta. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä neliöllä.

Maakuntakaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset:
lentoliikenteen estevapaa vyöhyke, Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhyke, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, yhdysrata ja voimansiirtojohdon yhteystarve.

Strateginen yleiskaava

Mustasaaren kunnalla on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisperiaatteiden ohjaamiseksi oikeusvaikutuksettomana laadittu strateginen yleiskaava (alueidenkäyttölaki 45. §), joka hyväksyttiin kunnanvalttuustossa 10.6.2013 § 85.



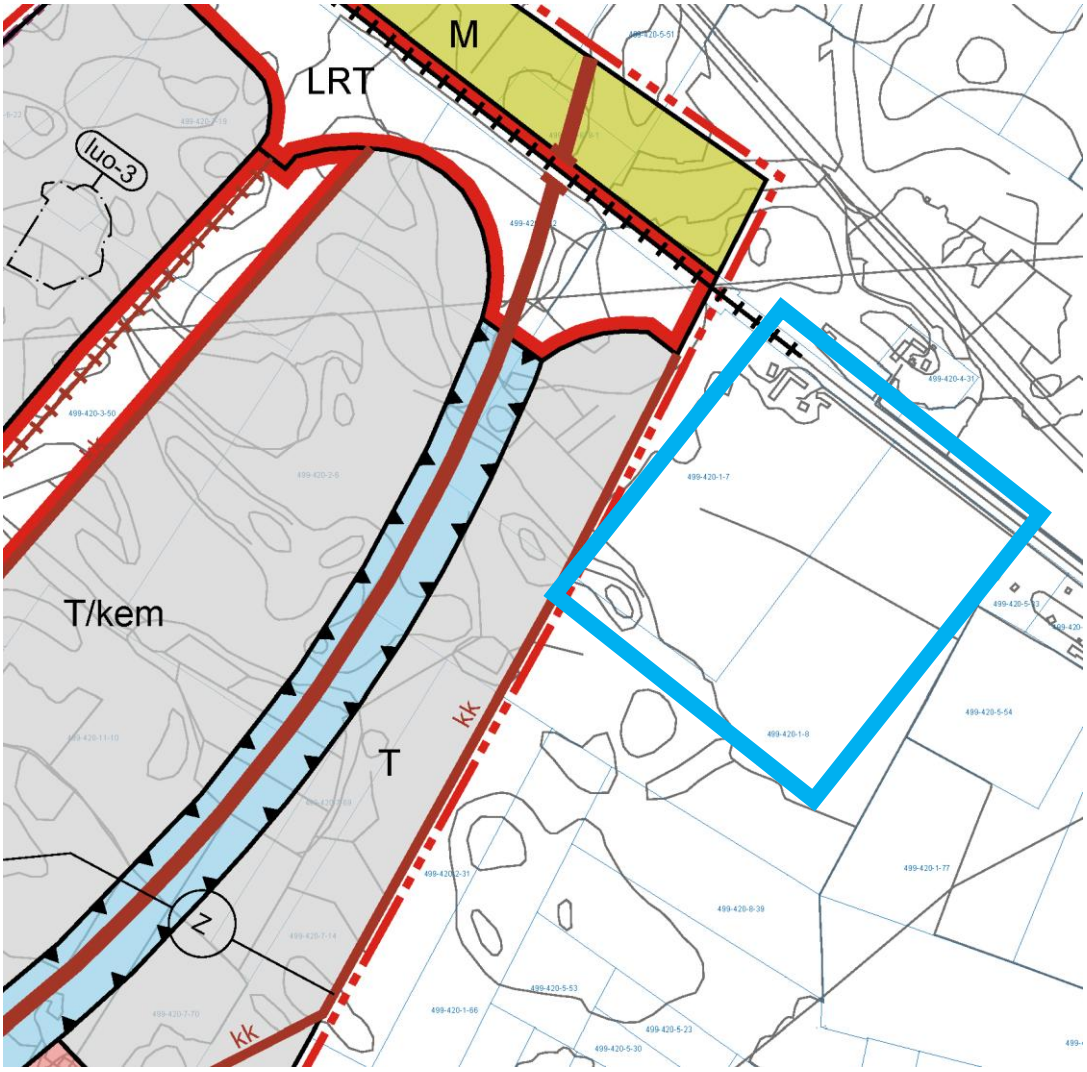
Kuva 5. Ote strategisesta yleiskaavasta. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä neliöllä.

Strategisessa yleiskaavassa asemakaava-alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset:
muut alueet (M), vaihtoehtoinen aluevaraus (A/alt) ja teollisuus- ja varastoalue (T).

Yleiskaava

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

Tuovilan–Granholmsbackenin osayleiskaavan muutos hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 11.10.2018 § 71. Osayleiskaavan muutoksen mukaan asemakaava-alueen viereen on osoitettu seuraavat aluevaraukset: teollisuus- ja varastorakennusten alue (T), suojaviheralue (EV-1), valtatie/kantatie (vt/kt) ja teollisuusraidealue (LRT).



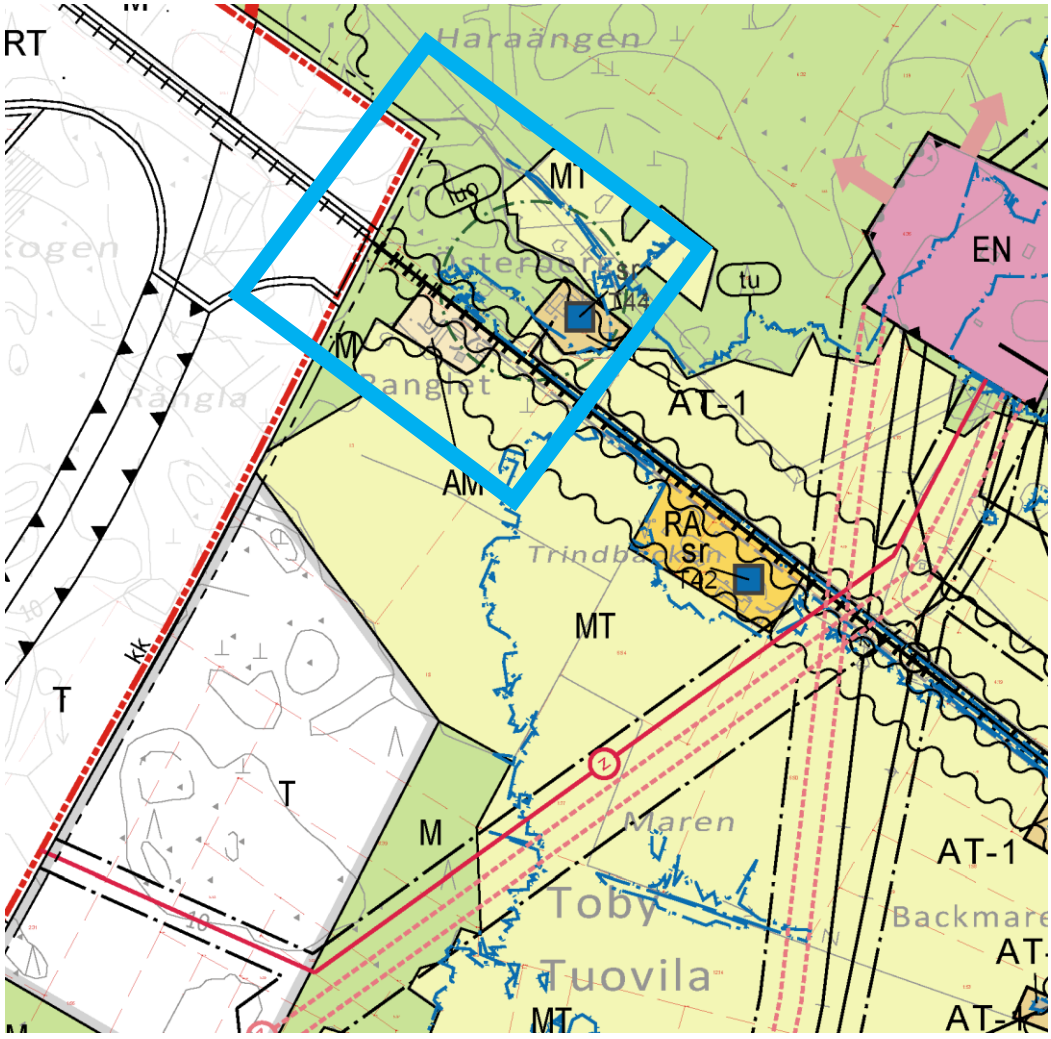
Kuva 6. Ote Tuovilan–Granholmsbackenin osayleiskaavan muutoksesta, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 11.10.2018 § 71. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä neliöllä.

Uusi osayleiskaavaluonnos

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.



Kuva 7. Ote Helsingbyn–Tuovilan osayleiskaavan luonnoksesta. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä neliöllä.

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 Mäntytie (hyväksytty 9.11.2006), joka sijaitsee noin 1,3 kilometriä alueesta lounaaseen.

Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa käytetään kunnan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2 000. Koordinaattijärjestelmänä on ETRS–GK22 ja korkeusjärjestelmänä N2000. Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm hyväksyi täydennetyn pohjakartan 20.1.2026.

Rakennusjärjestys

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

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

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

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.

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.

Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan alueidenkäyttölakia ja maankäyttö- ja rakennusasetusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa. Suunnitelma on saatavilla kunnan verkkosivuilla koko kaavoitusprosessin ajan.

Osallisten kanssa järjestetään työkokouksia tarpeen mukaan. Yhdyskuntarakentamisen alaisuudessa toimivilta liikenneväylien, teknisten palvelujen ja vesihuoltolaitoksen vastuualueilta ei pyydetä lausuntoja, vaan näiden osallisten kanssa järjestetään erikseen työkokouksia.

Alueen kaavoituksella on suuri myönteinen vaikutus elinkeinoelämään, rakennettuun ympäristöön ja alueeseen kokonaisuutena, joten vuorovaikutus osallisten kanssa on tärkeää.

Tietoa suunnitteluprosessin vaiheista on jäljempänä.

Aloitusvaihe: Aloitusvaiheessa tiedotetaan sekä kaavoituksen aloittamisesta (ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta) että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta yleisesti paikallislehdissä Ilkka-Pohjalaisessa ja

Vasabladetissa sekä kunnan verkkosivuilla ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osalliset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. (Alueidenkäyttölaki 63. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 30. ja 32 a §.)

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa alueidenkäyttölain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaisesti.

Valmisteluvaihe: Valmisteluvaiheen kuulemista varten asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 14/30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaluonnoksesta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. (Alueidenkäyttölaki 62. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 30. ja 32 a §.)

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa alueidenkäyttölain 66. §:n 2. momentin ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §:n mukaisesti.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta suullisia tai kirjallisia muistutuksia määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta. (Alueidenkäyttölaki 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 27.–28. ja 32 a §.)

Hyväksymisvaihe: Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto. (Alueidenkäyttölaki 52., 67. ja 200. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 93.–95. §.)

Muutoksenhaku

Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kunnanvaltuuston päätökseen Vaasan hallinto-oikeudelta kuntalain nojalla. (Alueidenkäyttölaki 188. ja 191. §.)

Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella (maankäyttö- ja rakennusasetus 93. §).

Alustava aikataulu

Kevät 2026	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Syksy 2026	Kaavaluonnos käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Kevät 2027	Kaavaehdotus käsitellään ja asetetaan nähtäville.
Syksy 2027	Hyväksymiskäsittely kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä sen vaikutukset (alueidenkäyttölaki 9. §,

maankäyttö- ja rakennusasetus 1. §). Tämä tarkoittaa käytännössä, että suunnitellun toiminnan vaikutukset selvitetään ja selostetaan. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin.

Selvitysten on annettava alueidenkäytön muutokseen nähden riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset seuraaville osa-alueille:

1. ***ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön***
2. ***maa- ja kallioperään, veteen****, ilmaan ja ilmastoon*
3. *kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin*

4. ***alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen*** *ja energiatalouteen sekä* ***liikenteeseen***
5. *kaupunkikuvaan,* ***maisemaan****, kulttuuriperintöön ja* ***rakennettuun ympäristöön***
6. *elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

Asemakaavoituksen arvioidaan aiheuttavan vaikutuksia edellä olevassa luettelossa merkittyihin osa-alueisiin.

Kaavaprosessin aikana laadittavien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisut vaikuttavat alueen maankäyttöön.

Yhteyshenkilöt

Kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm
jonas.aspholm(at)mustasaari.fi

Kaavoittaja Jim Åkerholm
jim.akerholm(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 Mustasaari
Puh. 06 327 7111
kaavoitus(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
2026

KORSHOLM
MUSTASAARI