



KAAVOITUSKATSAUS 2025

UUDENKAARLEPYYN KAUPUNKI
KAAVOITUS JA MITTAUS

KÄÄNNÖS; JK

Sisältö

1	Johdanto.....	2
1.1	Kaupungin tonttivarannon tarkastaminen.....	2
2	Kaavoitustasot.....	2
3	Kaavoitusprosessi	4
3.1	Vuorovaikutus maankäytön suunnittelussa	4
3.2	Kaavoitusprosessin vaiheet	5
4	Maakuntakaavoitus	6
5	Alueellinen kaavoitus	6
6	Yleiskaavoitus	6
6.1	Ajankohtaiset osayleiskaavat	7
7	Asemakaavoitus	9
7.1	Ajankohtaiset asemakaavat	10
8	Ranta-asemakaavat	12
8.1	Hyväksytyt ranta-asemakaavat.....	13
9	Yhteystiedot	13

Kaavoitus ja mittaus 12.2.2025

Tekninen lautakunta 18.2.2025 § 17

Kaupunginhallitus 10.3.2025 § 38

1 Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslain 7§ mukaan *kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä* (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Maankäytön ohjausjärjestelmä sisältää myös alueiden käytön valtakunnalliset tavoitteet. Valtakunnalliset tavoitteet tulee ensisijaisesti huomioida maakuntakaavaa laadittaessa, mutta tavoitteet koskevat myös yleis- ja asemakaavatasoa. Valtakunnallisten tavoitteiden säännöstöihin sisältyy nykyään myös Suomen ilmastostrategiset tavoitteet.

Rakennuslainsäädäntöön (MRL) on tehty muutos. Maankäyttö- ja rakennuslaki on jaettu erillisiksi laeiksi, ja ne ovat nyt nimeltään Rakennuslaki ja Alueidenkäyttölaki. Lait tulivat voimaan 1.1.2025. Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä tuli osittain voimaan 1 tammikuuta 2024.

1.1 Kaupungin tonttivarannon tarkastaminen

Kaavoituskatsauksen laatimisen yhteydessä on tehty tonttivarannon arviointi. Tonttien tarjonta asuinrakentamista varten kunnassa on riittävää. Osayleiskaavalla merenläheisille kylille saatiin n. 230 uutta haja-asutusrakennuspaikkaa Sokaluodon, Kantlaxin, Monäsin ja Monån kyliin. Jepuan ja Munsalan keskusta-alueiden päivitettyillä asemakaavoilla on saatu n. 90 uutta asuintonttia. Smedsbacka keskustassa tarjoaa n. 70 uutta pientalotonttia, kun kaavan toteutus on tehty. Sen lisäksi vapaita tontteja on Forsbackan ja Eteläisen Rengastien alueilla.

2 Kaavoitustasot

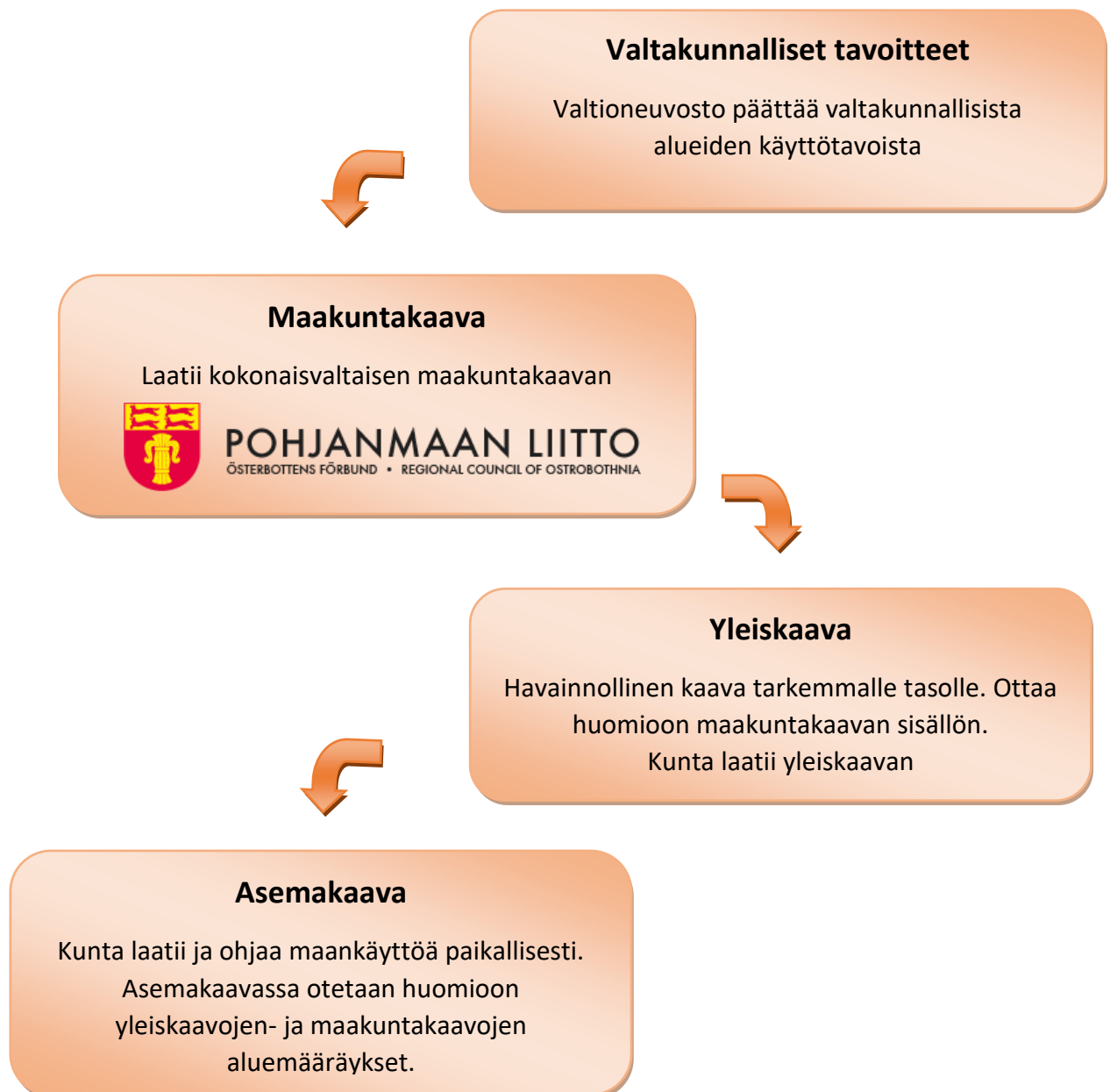
Suomessa meillä on kaavoitusjärjestelmä, jonka periaatteena on, että ylemmän tason yleispiirteinen kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Maakuntakaavalla on keskeinen rooli maiseman kehittämisessä ja suunnittelussa. Maakuntakaavan laatimisen tavoitteena on, että maakunnan alue- ja yhdyskuntarakenne voi kehittyä kestäväällä tavalla. Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja myös viranomaisten alueidenkäytön suunnittelua. Maakuntakaava laaditaan maakunnan liitossa ja se ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttö-tavoitteet.

Kunta laatii ja hyväksyy yleiskaavat. Yleiskaavassa maakuntakaavan sisältö viedään tarkemmalle tasolle. Yleiskaavan tarkoituksena on yleispiirteisesti ohjata kunnan

yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä. Yleiskaava voidaan laatia sekä vaiheittain että osa-alueittain.

Alueiden käytön yksityiskohtaista sääntelyä, sekä alueiden käytön rakentamista ja kehittämistä varten on laadittava asemakaava. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa alueita eri maankäyttöalueille. Asemakaavoilla ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä paikalliset olosuhteet huomioon ottaen. Kunta laatii ja hyväksyy asemakaavat.



3 Kaavoitusprosessi

Alueidenkäyttölain mukaan vuorovaikutus ja avoimuus suunnitteluprosessissa ovat keskeinen tavoite.

3.1 Vuorovaikutus maankäytön suunnittelussa

Maankäytön suunnittelussa osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

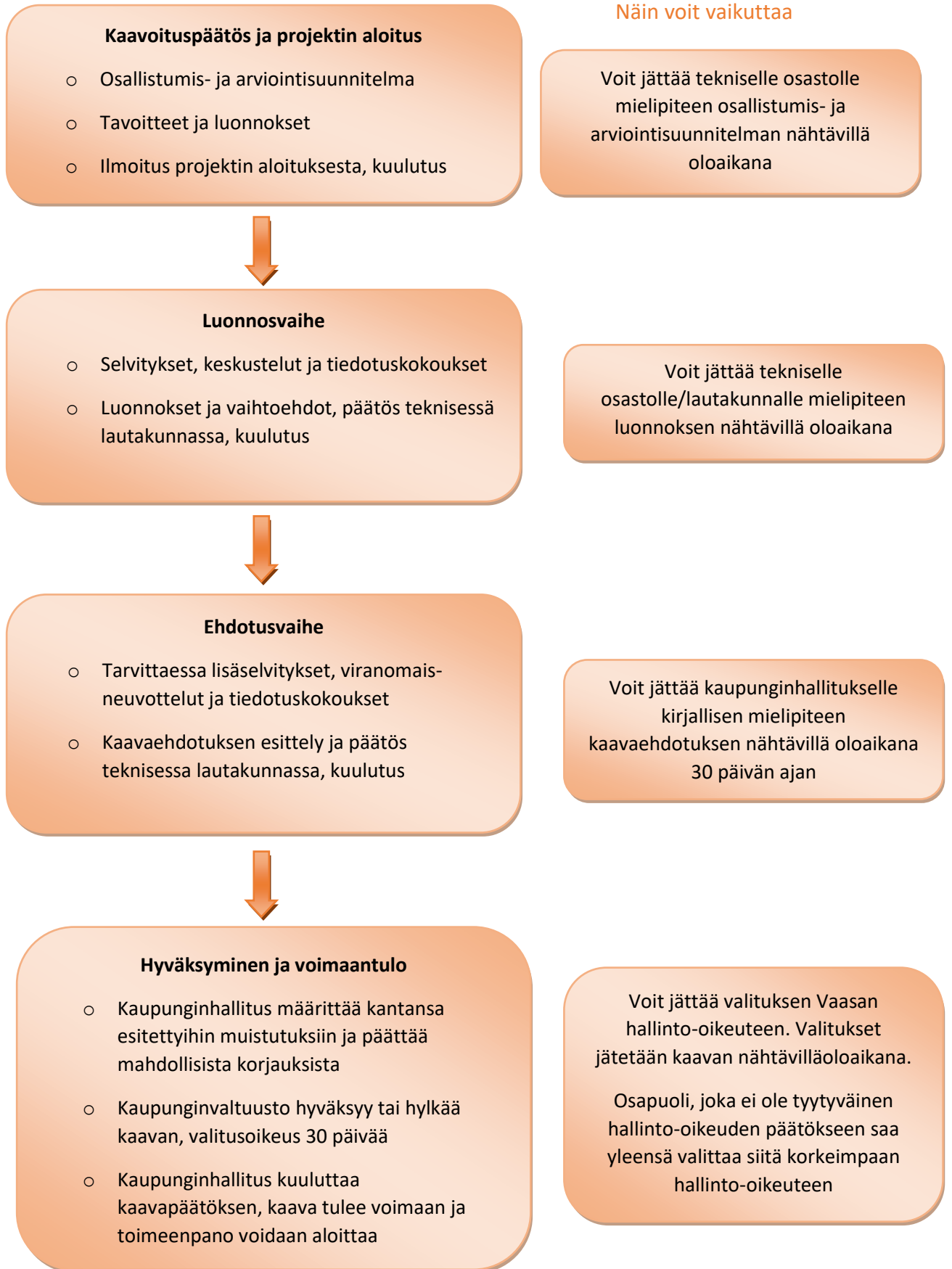
Jokaiselle kaavalle laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS:ssa on tietoa kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Suunnittelun aloituksesta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla /verkkosivulla sekä paikallisissa sanomalehdissä.

Osallisella on mahdollisuus esittää mielipiteensä suunnittelusta jokaisessa valmisteluvaiheessa. Mielipiteet voidaan toimittaa kaupungin tekniselle osastolle koskien OAS:aa sekä kaavaluonnosta.

Ehdotusvaiheessa osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus ehdotuksesta. Muistutus on jätettävä kaavan nähtävillä oloaikana (tavallisesti 30 päivää). Jos kaavaan tehdään merkittäviä muutoksia, se voidaan asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus ottaa kantaa esitettyihin muistutuksiin ja päättää mahdollisista korjauksista. Kaupunginhallitus vie kaavan edelleen kaupunginvaltuustolle, joka joko hyväksyy tai hylkää kaavan (viit.; katso luonnos seuraavalta sivulta).

3.2 Kaavoitusprosessin vaiheet



4 Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön perusratkaisut pitkällä aikavälillä. Maakuntakaava kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen alueiden käytön suunnittelujärjestelmään ja ohjaa kuntien kaavoitusta. **Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.**

Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laadinta jatkuu. Energiahuolto, kiviaineshuolto, liikenne ja kulttuuriympäristö ovat teemoja, joita ensisijaisesti päivitetään. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä syksyllä 2024. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy kaavan joulukuussa 2024 ja että kaava **tulee voimaan vuoden 2025 alussa.**

Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa kesällä 2022.

Suomen merialuesuunnitelma 2030 hyväksyttiin vuoden 2020 lopussa. Merialue-suunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia. Merialuesuunnitelman päivitys jatkuu ja sen arvioidaan olevan valmis 2026.

Pohjanmaan liitto, www.obotnia.fi
aluesuunnittelujohtaja Ann Holm puh. 044 3206540



5 Alueellinen kaavoitus

Alueellinen kaavoitus on koordinoitu kunnan kehitysyhtiö Concordian (www.jakobstadsregionen.fi) toimesta. Alueelle on laadittu rakennekaava, *Elämänlaatu 2040*. Rakennekaava on tarkoitettu työvälineeksi kunnille heidän tulevassa yleiskaavatyössä.

6 Yleiskaavoitus

Pienemmät paikalliset osayleiskaavaprojektit ovat olleet ajankohtaisia, kun lainsäädäntöä muutettiin siten, että yleiskaavan perusteella voidaan suoraan kaavoittaa alueita tuulivoimatuotannolle. Useat tuulivoimahankkeet ovat olleet ja ovat edelleen ajankohtaisia kunnassa. Tulevien yleiskaavojen tulisi perustua maakuntakaavan 2050 selvityksiin.

Maakuntaliittojen yhteisen tuulivoimaselvityksen rinnalla myös yritys OX2 on käynnistänyt laajan meritulivoimahankkeen, Laine. Hankealue sijaitsee Pohjanlahdella Suomen talousvyöhykkeellä ja käsittää enintään 150 voimalaitosta, joiden vuotuinen

tuotanto on noin 11 TWh. Ympäristövaikutusten arviointiohjelma on ollut nähtävillä syksyllä 2022.

Skyborn Renewables on myös alkanut selvittää mahdollisuutta merituulivoimapuistoon Pohjanlahdella samalla alueella kuin Laine-hanke. Tätä hanketta kutsutaan nimellä Reimari. Reimari käsittää enintään 120 voimalaitosta, joiden vuotuinen tuotanto on noin 18,9 TWh. Ympäristövaikutusten arviointiohjelma on ollut nähtävillä syksyllä 2022. Lisätietoja molemmista hankkeista löytyy Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskuksen verkkosivuilta.

Kaupungin yleinen kaavatavoite on, että kaikilla kylillä tulisi olla osayleiskaavat. Tekninen osasto (TO) katsoo, että osayleiskaavat tulisi laatia olemassa olevien taloudellisten ja henkilöstöresurssien puitteissa. TO on aiemmin katsonut, että keskusta-alueen osayleiskaavan tarkistaminen olisi tärkeä kaavoitustoimenpide. Kun tarvittavia resursseja projektille ei ole vapautettu, tarkistustoimenpiteet suoritetaan osaselvityksinä. Nämä suoritetaan suurempien asemakaavaprojektien yhteydessä.

TO katsoo, että kaupungin tulisi varata resursseja yleiskaavoitukseen, tulevana budjettivuosina. Keskusta-alueen yleiskaavaprojekti voidaan toteuttaa joko kokonaisuutena tai vain teematasolla.

6.1 Ajankohtaiset osayleiskaavat

TUULIVOIMAN OSAYLEISKAAVA JUSSILASSA/YTTERJEPPOLLA

Aloitteen tuulivoimapuiston kaa-voituksen aloittamiseksi Jussilassa/Ytterjeppolla on tehnyt Energiquelle Oy ja kaavakonsultiksi on valittu Ramboll Finland. Yleis-kaavaprojektin yhteydessä tutkitaan, voidaanko Björkbackenin alueelle rakentaa tuulivoimapuisto. Kaavaprosessin rinnalla on toteutettu erillinen ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA). YVA-menettely on päättynyt yhteysviranomaisen lausuntoon keväällä 2023. Alkukesällä 2024 on esitelty kaavaluonnos, jossa tutkitaan mahdollisuutta rakentaa alueelle 26 tuulivoimalaitosta, joiden kokonaiskorkeus on enintään 280 metriä ja kokonaisteho enintään 10 MW per voimala. Suunnitteluprosessi jatkuu kaavaehdotuksen valmistelulla vuoden 2025 aikana.

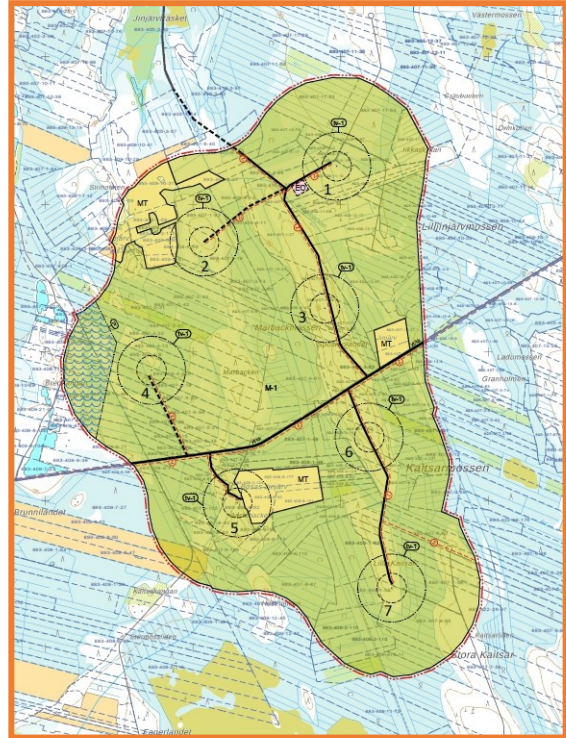


TUULIVOIMAN OSAYLEISKAAVA KAITSARISSA

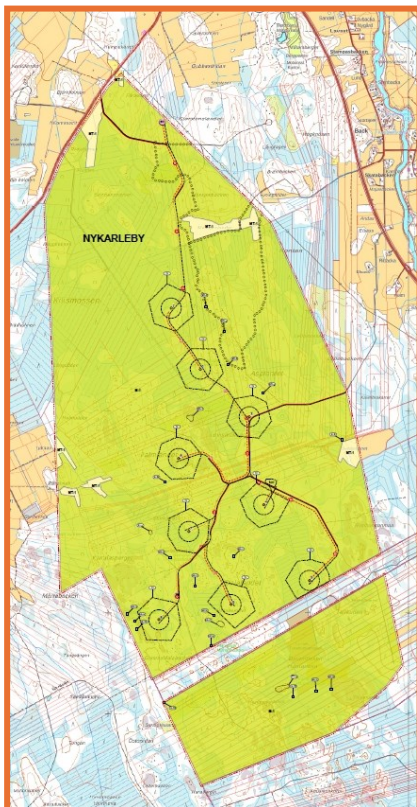
Aloitteen tuulivoimapuiston kaavoituksen aloittamiseksi Kaitsarissa (lähellä Uudismaantietä) on tehnyt Lillby Vind Ab ja kaavan laatii konsulttitoimisto FCG.

YVA-menettelyn tarve on arvioitu ELY-keskuksessa, ja päätöksen mukaan YVA-menettelyä ei sovelleta hankkeeseen. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin keväällä 2022, ja osallistumis- ja arviointiohjelma oli esillä nähtävillä kesällä 2022.

Kaavaluonnos oli nähtävillä kevättalvella 2024. Tutkitaan mahdollisuutta rakentaa alueelle 7 tuulivoimalaitosta, joiden kokonaiskorkeus on enintään 300 metriä. Yleiskaavaprosessi jatkuu kaavaehdotuksen laatimisella. Ehdotus tulee nähtäville kevättalvella 2025.



TUULIVOIMAN OSAYLEISKAAVA DALALANDETISSA



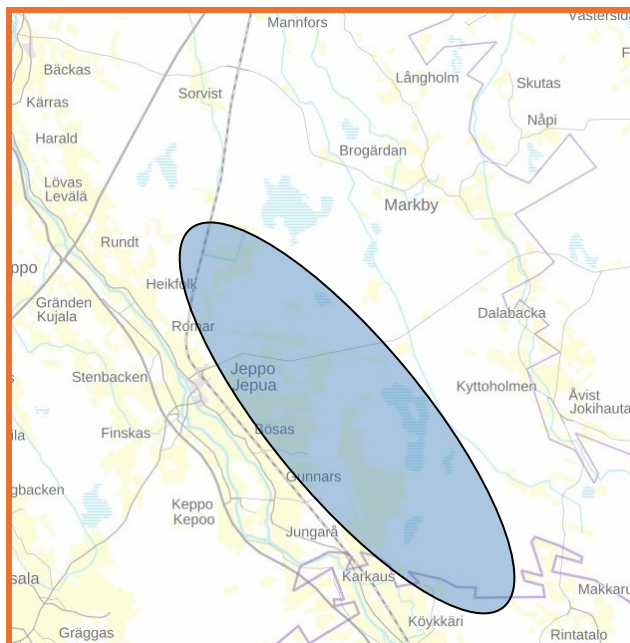
Aloitteen tuulivoimapuiston kaavoituksen aloittamiseksi Dalalandetissa on tehnyt Prokon Wind Energy Oy, ja suunnitelman laatii konsulttitoimisto Sitowise Oy. Alue sijaitsee aivan kaupungin etelärajalla, Pensalan ja Kepon välissä.

Kaavaprosessin rinnalla toteutetaan erillinen ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA). YVA-ohjelma sekä osallistumis- ja arviointiohjelma (OAS) olivat nähtävillä kesällä 2023. Kaavaluonnos oli nähtävillä kevättalvella 2024. YVA-menettely on päättynyt yhteysviranomaisen perusteltuun päätelmään keväällä 2024. Ehdotus on ollut nähtävillä joulukuusta 2024 tammikuun alkuun 2025. Kaavaehdotuksessa on vähennetty voimalaitosten määrää, ja nyt tutkitaan mahdollisuutta rakentaa alueelle 9 voimalaitosta, joiden kokonaiskorkeus on

300 metriä ja enimmäisteho 10 MW per voimalaitos.

OSAYLEISKAAVA TUULIVOIMALAITOKSELLE JEPUALLA

Aloitteen tuulivoimapuiston kaavoituksen aloittamiseksi Jepualla on tehnyt Jeppo Vindkraft Ab Oy. Alue sijaitsee Jepuan itäpuolella ja Markbyn ja Åvistin länsipuolella. Kaavoituspäätös tehtiin kaupunginvaltuustossa 12.12.2024.



7 Asemakaavoitus

Keskustan asemakaavojen tarkistaminen on jatkuva prosessi, jonka tarkoituksena on tukea täydennysrakentamista. Vanhempia kaavoja päivitetään tärkeysjärjestyksen mukaan, ja toimenpiteet on kohdistettu osa-alueille, joilla on valmiiksi rakennettu kunnallistekniikka.

Lähivuosina suuri osa keskustan asuntorakentamisesta kohdistuu Smedsbacka-Nystaniin. TO on aloittanut kaavan toteuttamisen Smedsbackan alueella, ja erilliset tonttijaot on laadittu vaiheessa 2. Hyväksytty asemakaavan muutos koulualueella ja sen vieressä tukee Smedsbackan kaavaa. Kaava luo edellytykset paremmille ja turvallisemmille liikennejärjestelyille Uudenkaarlepyyn joen ylittävän uuden silta-vaihtoehdon myötä.

Rummelbackenin alueella on ajankohtainen asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on muuan muassa tutkia mahdollisuuksia asuntorakentamiseen vanhalla päiväkotitontilla sekä päivittää vanhoja asemakaavoja lähikortteleissa.

Nygårdin alueella yhden osa-alueen asemakaava tarvitsee päivitystä. Kaavatoimenpide on ajankohtainen koska VHO on kumonnut rakennussuojeluasian kiinteistöllä 404-12-

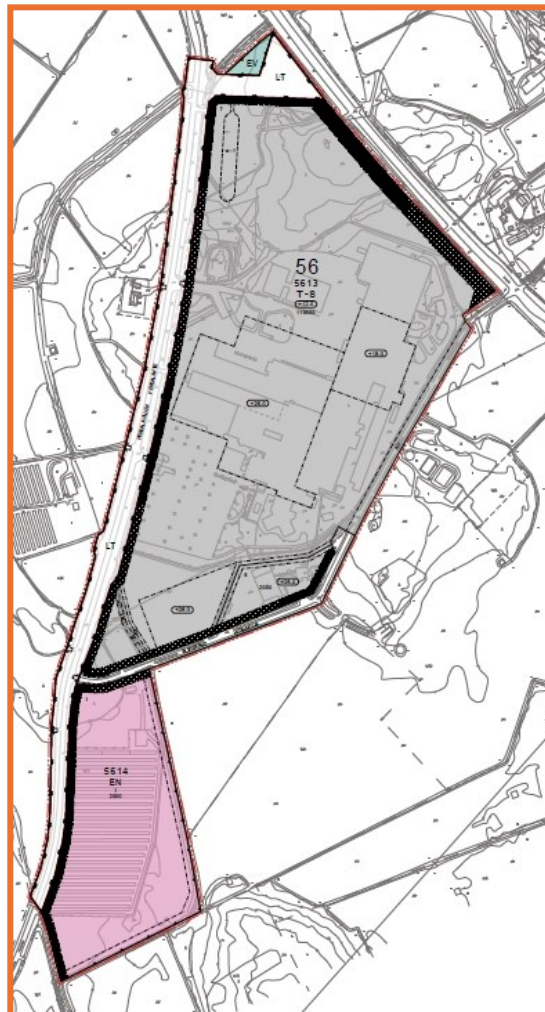
28. Museovirasto on vuoden 2021 lopussa antanut asiantuntijalausannon asiassa. Kaavaprojektiin tulee sisällyttää viereiset tontit ja yleiset alueet. Rakennusinventointi on suoritettu vuonna 2024 kahdelle keskusta-alueen osa-alueelle, Nygårdinalueen ympärille sekä Rummelbackenin ympärille. Inventointi tulee toimimaan perustana tuleville asemakaavahankkeille. TO arvioi, että torialueen kaavahanke tulee ajankohtaiseksi. Kaavamuutoksella luotaisiin kehitysmahdollisuuksia vanhalle koulurakennukselle (Normen) ja sen lähiympäristölle.

Kaupunginhallitus on 19.2.2018 tehnyt aloitteen kaavamuutoksista Dammskatassa Munsalassa ja Roparsandissa Vexalassa. TO:n tehtävänä on valmistella pysyvän asumisen kaavoitusta, mutta päätöksiä kaavoituksen aloittamisesta ei ole vielä tehty. Vexalan maa-alue sijaitsee lähellä uimarantaa ja alue on kaupungin omistuksessa. Kaavoitushankkeisiin tulisi sisällyttää yleiskaavan tarkastelut. Budjettivaroja ei ole osoitettu tarkoitukseen, eikä kaavoituspäätöksiä ole tehty.

7.1 Ajankohtaiset asemakaavat

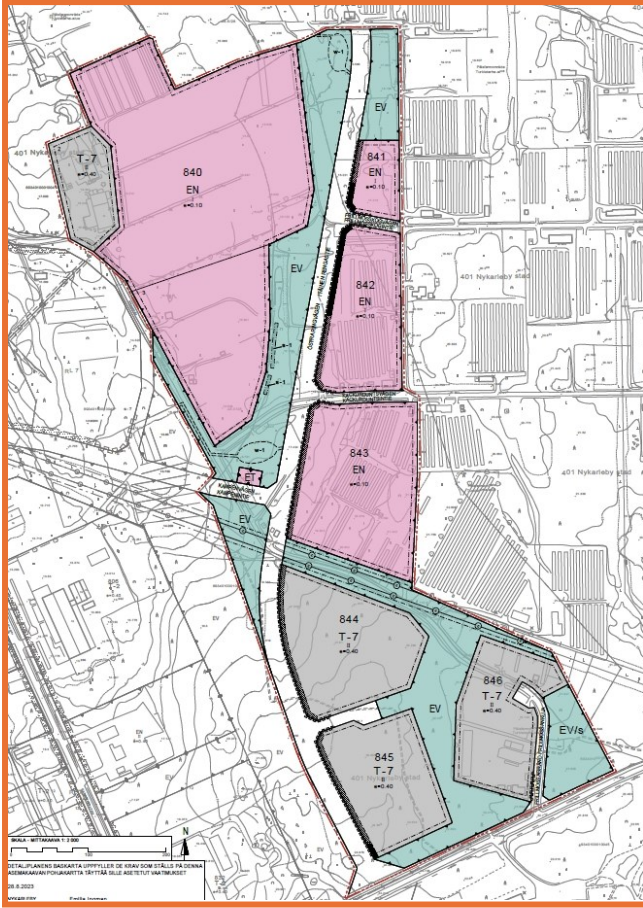
JEPUAN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVOITUS

Mirkan alueen asemakaavan päivittäminen ja laajentaminen on ajankohtainen. Kaupunki on yrityksen aloitteesta päättänyt aloittaa kaavoituksen Jepuan työpaikka-alueella ja hyväksynyt kaavakonsultiksi, Ramboll Finland Oy:n. Asemakaavaa laajennetaan etelään luonnosvaiheeseen, mikä tekee projektialueesta noin 34 hehtaarin kokoisen. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2023 ja ehdotus on ollut nähtävillä talvella 2024. Kaavaehdotuksessa muutettiin rakennusten enimmäiskorkeutta osassa projekti-alueita. Kaavaehdotus sai kritiikkiä Kiitolantien sulkemisesta sekä viranomaisilta että yksityishenkilöiltä. Keskustelujen jälkeen ELY-keskuksen kanssa päätettiin, että sulkemista ei toteuteta tässä asemakaavassa. Muutoksen myötä laadittiin tarkistettu ehdotus (ehdotus 2), joka oli nähtävillä vuoden 2024 lopussa. Tavoitteena on, että kaava hyväksytään keväällä 2025.



FRILLMOSSENIN LÄNSIOSAN ASEMAKAAVA

Kaupunki on aloittanut Frillmossenin länsiosan asemakaavoituksen. Tarve asemakaavan laatimiselle on syntynyt, koska kaupunki haluaa laajentaa teollisuusaluetta



itäänpäin keskustassa sekä mahdollistaa aurinkoenergian tuotannon osalla kaavoitusaluetta. Hanke on saanut ympäristöministeriön tukea vihreän siirtymän investointihankkeiden edistämiseksi.

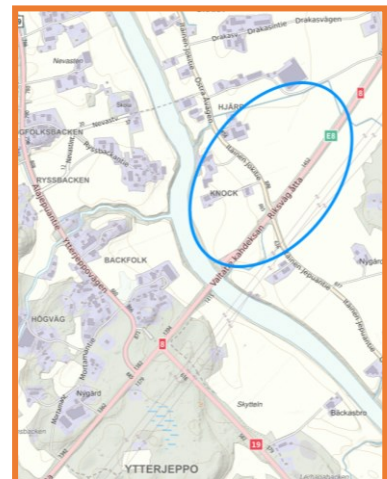
Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan Eteläisen Rengastien jatkamista pohjoiseen päin, mikä tulee vaikuttamaan kaavoitusalueeseen.

Alueen luontoinventointi on tehty kevään ja kesän 2023 aikana, ja OAS on ollut nähtävillä kesällä 2023. Kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2024. Kaavaprosessi jatkuu kaavaehdotuksen esittelyllä vuoden 2025 aikana.

YTTERJEPPON ASEMAKAAVOITUS

Kaupunki on tehnyt aloitteen alueen kaavoituksesta pohjoisen risteysalueen vieressä (valtatie 8) Ytterjeppolla. Asemakaavatoimenpiteet tehdään sekä kaupungin hankkiman raakamaan että asetettujen strategisten ja kaupallisten tavoitteiden takia alueelle. Aikaisemmin toteutetun osayleiskaavaprosessin yhteydessä on ajateltu, että ajankohtaisella alueella voisi olla laadullinen levähdyspaikka, huoltoasema kahvila-toimintoinen ja liikkeitä.

Alueelle on laadittu suurmittakaavainen pohjakartta. Alueella on tehty infra-aloitteita valtateiden (vt. 8/vt. 19) välillä olevan tienristeyksen perusparannusta varten. Alustavat aluetutkielmat tulee tehdä



rinnakkain tulevan tiesuunnittelun kanssa.

8 Ranta-asemakaavat

VEXALAN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

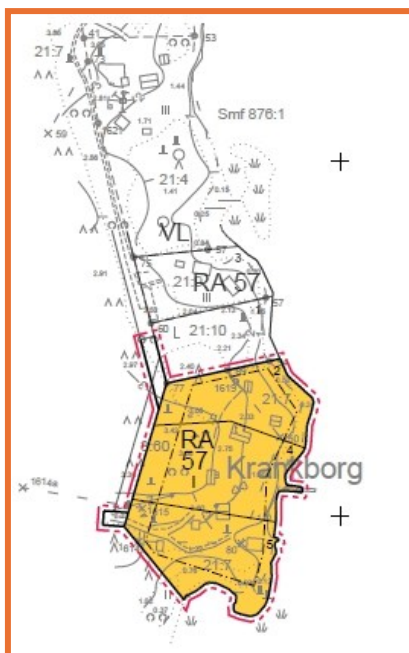
Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen rantakaavan muutoksesta Vexalassa. Asemakaavan tarkoituksena on selvittää, voidaanko rakennuspaikka siirtää saaresta mannermaalle. Alueen suunnittelussa on käännytty konsulttitoimisto Rambollin puoleen.

Projekti koskee kahta pienempää osa-aluetta, yksi alue on Tankarholmenilla ja toinen mannermaalla Slätörenillä (Frösön). Alueille on tehty luontoinventointi 2017. Viranomaisneuvottelu pidettiin kesällä 2018. Slätörenin alueelle on syksyllä 2018 laadittu uusi pohjakartta. Kaavaluonnos tullaan esittämään.

KRANKBORGIN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen Krankborgin ranta-asemakaava-muutoksesta Vexalassa. Muutoksen tarkoituksena on selvittää, voidaanko rakennuspaikka jakaa useammaksi tontiksi. Alueen suunnitteluun on palkattu konsulttitoimisto Plandea Oy.

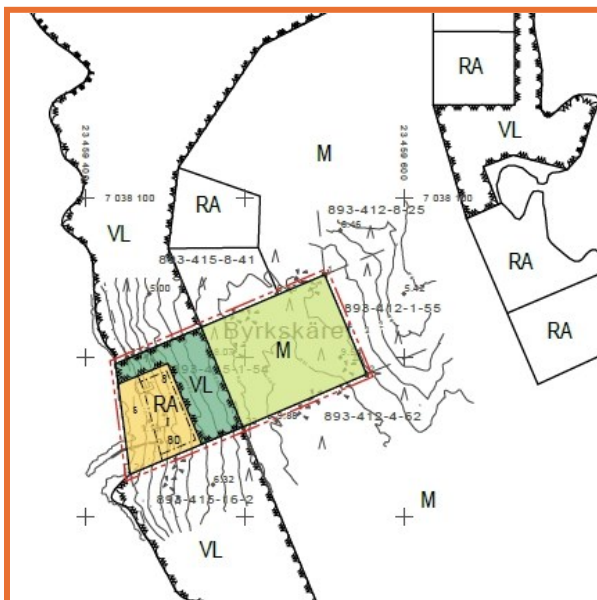
Projekti koskee olemassa olevaa RA-tonttia. Kaavoituksen myötä RA-tontti jaetaan yhteensä kolmeen vapaa-ajan rakennuspaikkaan. Myös rakennusoikeus tarkistetaan vastaamaan alueella olevaa rakentamista. Kaavaluonnos oli nähtävillä vuodenvaihteessa 2024-2025.



8.1 Hyväksytyt ranta-asemakaavat

BYRKSÄRIN OSA

Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen Kantlaxin Byrkskärin ranta-alueen osan kaavamuutoksesta. Asemakaavan tarkoituksena on selvittää, voidaanko rakennus-



paikka siirtää mantereelta Byrkskärin saarelle. Alueen suunnitteluun on palkattu konsulttiyritys Ramboll.

Projekti koskee kahta pienempää osaluetta, joista toinen sijaitsee mantereella Bådanissa ja toinen Byrkskäriin. Byrkskärin kiinteistölle on tehty luontokartoitus vuonna 2021. Kesällä 2023 on laadittu uusi peruskartta Byrkskärin alueesta ja kaavaluonnos on esitelty syksyllä 2023. Kaavaehdotus on laadittu ja ollut nähtävillä keväällä 2024, ja suunnitelma hyväksyttiin kaupungin-

hallituksessa syksyllä 2024.

9 Yhteystiedot

Uudenkaarlepyyn kaupunki – kaavoitus ja mittaus

Topeliuksenpuistikko 7

66900 Uusikaarlepyy

Puh: 06 7856 111 (vaihde),

www.uusikaarlepyy.fi

Emilia Ingman, kaavoituspäällikkö

emilia.ingman@nykarleby.fi

Ann-Helène Skata, karttateknikko

ann-helene.skata@nykarleby.fi