



# PLANLÄGGNINGSÖVERSIKT 2025

NYKARLEBY STAD  
PLANLÄGGNING OCH MÄTNING

## Innehåll

1	Inledning .....	2
1.1	Granskning av stadens tomtreserv .....	2
2	Planläggningsnivåer .....	2
3	Planläggningsprocessen .....	4
3.1	Växelvekan vid planering av markanvändning.....	4
3.2	Planläggningsprocessens schema.....	5
4	Landskapsplanläggning .....	6
5	Regional planering .....	6
6	Generalplanering .....	6
6.1	Aktuella delgeneralplaner .....	7
7	Detaljplanering.....	9
7.1	Aktuella detaljplaner .....	10
8	Stranddetaljplaner .....	12
8.1	Godkända stranddetaljplaner.....	13
9	Kontaktuppgifter .....	13

**Planläggning och mätning 12.2.2025**

**Tekniska nämnden 18.2.2025 § 17**

**Stadsstyrelsen 10.3.2025 § 38**

## 1 Inledning

Enligt lagen om områdesanvändning 7 § skall kommunen minst en gång om året upprätta en översikt över de planärenden som är anhängiga eller som under den närmaste tiden blir anhängiga i kommunen och förbundet på landskapsnivå och som inte är av ringa betydelse (planläggningsöversikt). I den redogörs kortfattat för planärendena och deras beredningsfaser samt för sådana beslut och andra åtgärder som direkt inverkar på planläggningens utgångspunkter, mål, innehåll och genomförande.

I styrsystemet för markanvändningen ingår även riksomfattande mål för områdesanvändningen. De riksomfattande målen skall i första hand beaktas vid uppgörandet av landskapsplanen, men målen berör även general- och detaljplanering. I regelverket för de riksomfattande målen ingår numera även Finlands klimatstrategiska mål.

En ändring av byggnadslagstiftningen (MBL) har skett. Markanvändnings- och bygglagen har blivit separata lagar och heter numera Bygglagen och Lagen om områdesanvändning. Lagarna trädde i kraft 1.1.2025. Lag om datasystemet för den byggda miljön trädde till vissa delar i kraft den 1 januari 2024.

### 1.1 Granskning av stadens tomtreserv

I samband med uppgörandet av planläggningsöversikten har gjorts en bedömning av tomtreserven. Utbudet av tomter för bostadsbyggande i kommunen är tillräckligt. Med delgeneralplanen för havsnära byar erhöles ca 230 nya glesbyggsbyggnadsplatser i byarna Soklot, Kantlax, Monäs och Monå. På detaljplanerna över Jeppo och Munsala centrumområden har skapats ca 90 nya bostadstomter i och med revideringen av detaljplanerna i byacentrumen. Vid Smedsbacka i centrum erbjuds ca 70 nya bostadstomter för småhus när planverkställigheten är gjord. Därtill finns lediga tomter vid områdena Forsbacka och Södra Ringvägen.

## 2 Planläggningsnivåer

I Finland har vi ett planläggningssystem som innebär att en allmän plan av högre ordning skall styra den mera detaljerade planläggningen.

Landskapsplanen har en central roll i utvecklingen och planeringen av ett landskap. Vid uppgörandet av en landskapsplan är målsättningen att landskapets region- och samhällsstruktur kan utvecklas på ett hållbart sätt. Landskapsplanen styr kommunernas planläggning och även myndigheternas planering av områdesanvändning. Landskapsplanen utarbetas vid landskapsförbund och skall beakta riksomfattande mål för områdesanvändningen.

Generalplaner uppgörs och godkänns av kommunen. I en generalplan förs innehållet från landskapsplanen till en noggrannare nivå. Syftet med en generalplan är att i allmänna drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen. En generalplan kan utarbetas både etappvis och delområdesvis.

För den detaljerade regleringen av områdesanvändningen och för byggande och utvecklande av områden skall utarbetas en detaljplan. Detaljplanens syfte är att anvisa områden för olika markanvändningsändamål. Med detaljplaner styrs byggandet och annan markanvändning med tanke på de lokala förhållandena. Detaljplaner uppgörs och godkänns av kommunen.



### 3 Planlägningsprocessen

Enligt lagen om områdesanvändning är växelverkan och öppenhet i planeringsprocessen ett centralt mål.

#### 3.1 Växelverkan vid planering av markanvändning

Intressenter vid planering av markanvändning är markägare på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen, samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

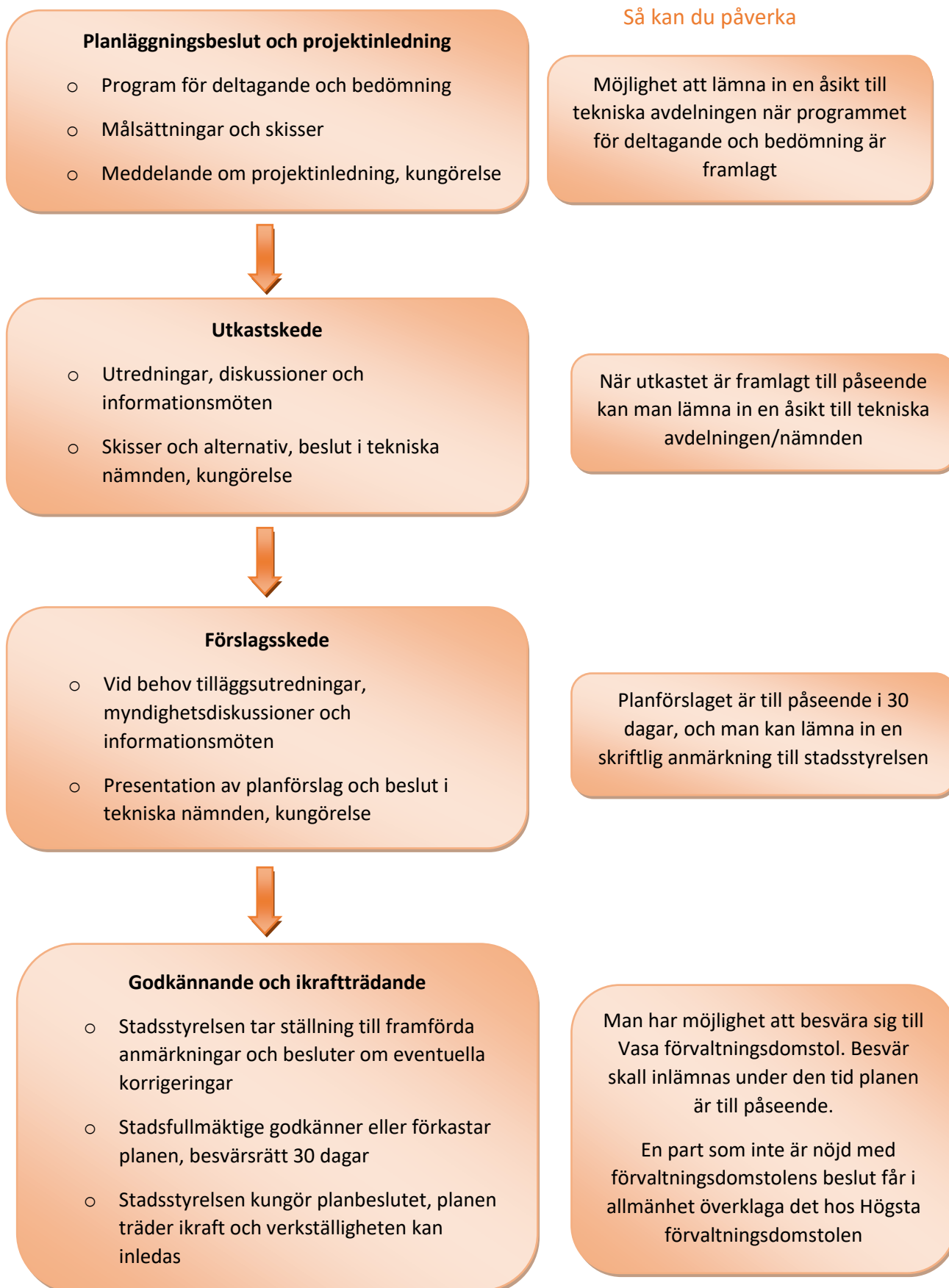
För varje plan utarbetas ett program för deltagande och bedömning (PDB). I PDB finns information om utgångspunkterna för planläggningen, en planerad tidtabell samt förfarande för deltagande och bedömning. Planeringsstarten kungörs på stadens anslagstavla/ hemsida samt i lokala tidningar.

En intressent har möjlighet att framföra sin åsikt över planeringen i varje beredningskede. Åsikter kan lämnas in till stadens tekniska avdelning gällande PDB samt över planutkastet.

I förslagsskedet har intressenter möjlighet att skriftligen lämna in en anmärkning mot förslaget. En anmärkning skall inlämnas under den tid planen är till påseende (vanligen 30 dagar). Om betydande ändringar görs i planen kan den framläggas på nytt till påseende.

Stadsstyrelsen tar ställning till framförda anmärkningar och besluter om eventuella korrigeringar. Stadsstyrelsen för planen vidare till stadsfullmäktige som antingen godkänner eller förkastar planen (hänv.; se skiss på följande sida).

### 3.2 Planläggningsprocessens schema



## 4 Landskapsplanläggning

Landskapsplanen är en övergripande plan för områdesanvändningen i landskapet. I den presenteras de grundläggande lösningarna för landskapets samhällsstruktur och områdesanvändning på lång sikt. Landskapsplanen är en del av systemet för planering av områdesanvändningen i markanvändnings- och bygglagen och styr den kommunala planläggningen. **Österbottens landskapsplan 2040 trädde i kraft 11.9.2020.**

Uppgörandet av **Österbottens landskapsplan 2050** fortsätter. Energiförsörjning, stenmaterialförsörjning, trafik och kulturmiljö är teman som i första hand uppdateras. Planutkastet var framlagt våren 2023. Målsättningen är att landskapsfullmäktige godkänner planen i december 2024 och att planen **träder i kraft i början av år 2025.**

**Österbottens trafiksystemplan 2050** godkändes av landskapsfullmäktige sommaren 2022.

**Finlands havsplan 2030** godkändes i slutet av år 2020. Havsplanen saknar rättsverkan. Uppdateringen av havsplanen fortsätter och beräknas vara klar 2026.

Österbottens landskapsförbund, [www.obotnia.fi](http://www.obotnia.fi)  
regionplaneringsdirektör Ann Holm tfn 044  
3206540



## 5 Regional planering

Den regionala planläggningen har koordinerats av kommunernas utvecklingsbolag Concordia ([www.jakobstadsregionen.fi](http://www.jakobstadsregionen.fi)). För regionen har utarbetats en strukturplan, *Livskvalitet 2040*. Strukturplanen är avsedd att vara ett instrument för kommunerna i deras framtida generalplanarbete.

## 6 Generalplanering

Mindre lokala delgeneralplaneprojekt har varit aktuella då lagstiftningen ändrades så att man direkt med stöd av en generalplan kan planlägga områden för vindkraftsproduktion. Ett flertal vindkraftsprojekt har varit och är aktuella i kommunen. De kommande generalplanerna bör stöda sig på utredningar för landskapsplanen 2050.

Parallellt med landskapsförbundens gemensamma vindkraftsutredning har även företaget OX2 initierat ett omfattande havsbaserat vindkraftsprojekt, Laine. Projektområdet är beläget i Bottenviken på Finlands ekonomiska zon och omfattar max 150 kraftverk med en årlig produktion på ca 11 TWh. Ett program för miljökonsekvensbedömning har varit till påseende under hösten 2022.



Skyborn Renewables har också börjat utreda möjligheten till havsvindkraft i Bottenviken på samma område som projekt Laine. Detta projekt kallas Reimari. Reimari omfattar max 120 kraftverk och en årlig produktion på ca 18,9 TWh. Ett program för miljökonsekvensbedömning har varit till påseende under hösten 2022. Mera information om båda projekten hittas på Närings-, Trafik- och Miljöcentralens hemsida.

Stadens allmänna planmålsättning är att samtliga byar borde omfattas av delgeneralplaner. Tekniska avdelningen (TA) anser att delgeneralplanerna bör uppgöras inom ramen för befintliga ekonomiska och personella resurser. TA har tidigare ansett att en revidering av centrum delgeneralplanen vore en viktig planåtgärd. När behövliga resurser för projektet inte frigjorts så utförs revideringsåtgärderna som delutredningar. Dessa utförs i samband med större detaljplaneprojekt.

TA anser att staden borde avdela resurser för generalplanering framöver under kommande budgetår. Generalplanprojektet för centrumområdet kan både genomföras som en helhet eller enbart på temanivå.

## 6.1 Aktuella delgeneralplaner

### DELGENERALPLAN FÖR VINDKRAFT I JUSSILA/YTTERJEPPÖ

Initiativet för att inleda planläggning för en vindkraftspark i Jussila/Ytterjeppo har väckts av Energiequelle Oy och som plankonsult har valts Ramboll Finland. Med generalplanprojektet undersöks om man kan anlägga en vindkraftspark på området vid Björkbacken. Parallellt med planprocessen har genomförts ett separat bedömningsförfarande för miljökonsekvenser (MKB). MKB-förfarandet har avslutats med kontaktmyndighetens utlåtande våren 2023. Ett planutkast har presenterats under försommaren 2024 där man utreder möjligheten för 26 vindkraftverk på området med en total höjd på max 280 m och med en totaleffekt på max 10 MW per kraftverk. Planprocessen fortsätter med utarbetandet av ett planförslag under 2025.



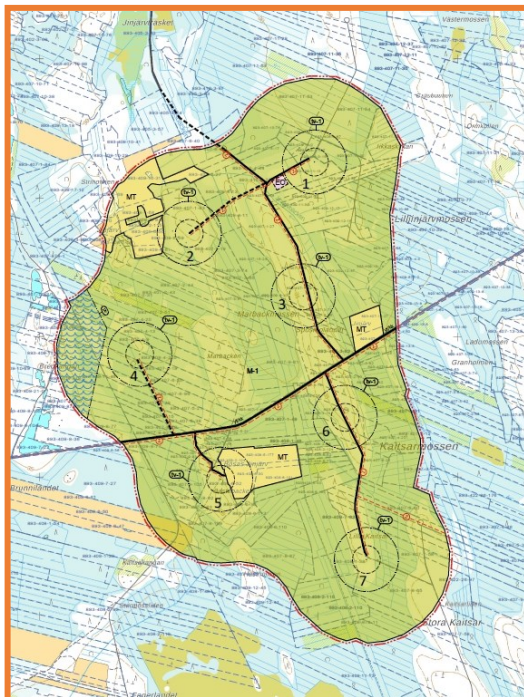


## DELGENERALPLAN FÖR VINDKRAFT I KAITSAR

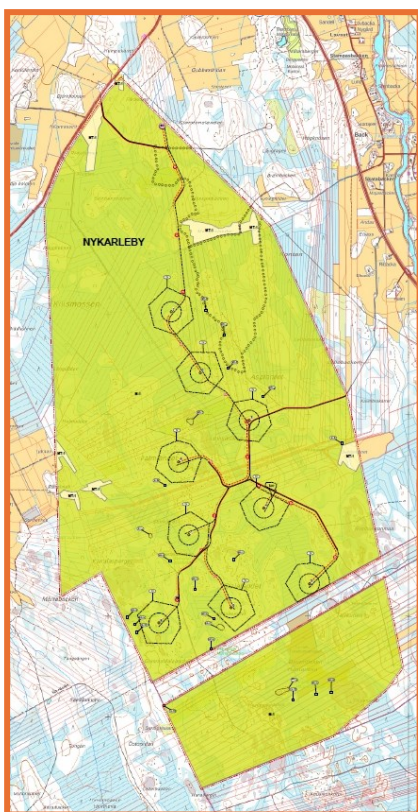
Initiativet för att inleda planläggning för en vindkraftspark i Kaitsar (invid Nylandsvägen) har väckts av Lillby Vind Ab och planen uppgörs av konsultbyrå FCG.

Behov av ett MKB-förfarande har prövats hos NTM-centralen och enligt beslutet tillämpas MKB-förfarande inte för projektet. Ett första samråd med myndigheter har hållits våren 2022 och ett program för deltagande och bedömning har varit till påseende under sommaren 2022.

Utkastet var till påseende under vår-vintern 2024. Man utreder möjligheten för 7 vindkraftverk på området med en totalhöjd på max 300 meter. Generalplanprocessen fortsätter med uppgörandet av ett planförslag. Förslaget kommer till påseende vår-vintern 2025.



## DELGENERALPLAN FÖR VINDKRAFT I DALALANDET

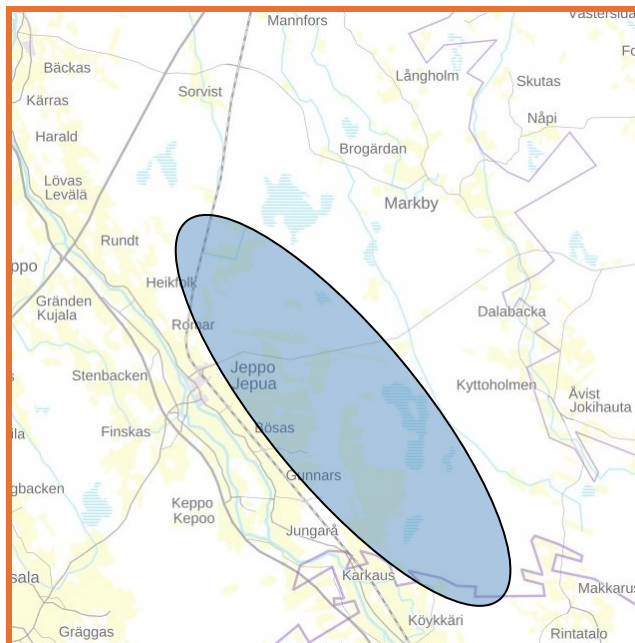


Initiativet för att inleda planläggning för en vindkraftspark i Dalalandet har väckts av Prokon Wind Energy Oy och planen uppgörs av konsultbyrå Sitowise Oy. Området är beläget alldeles intill stadens södra gräns, mellan Pensala och Keppo.

Parallellt med planprocessen genomförs ett separat bedömningsförfarande för miljökonsekvenser (MKB). Ett MKB-program samt ett program för deltagande och bedömning (PDB) var till påseende under sommaren 2023. Planutkastet var framlagt till påseende under vår-vintern 2024. MKB-förfarandet har avslutats med kontaktmyndighetens motiverade slutsats våren 2024. Förslaget har varit framlagt till påseende december 2024 till början på januari 2025. I planförslaget har man minskat antalet kraftverk och utreder nu möjligheten för 9 kraftverk på området med en totalhöjd på 300 meter och max 10 MW per kraftverk.

## DELGENERALPLAN FÖR VINDKRAFT I JEPPO

Initiativet för att inleda planläggning för en vindkraftspark i Jeppo har väckts av Jeppo Vindkraft Ab Oy. Området är beläget öster om Jeppo och väster om Markby och Åvist. Planläggningsbeslutet togs i stadsfullmäktige 12.12.2024.



## 7 Detaljplanering

Revideringen av detaljplanerna i centrum är en kontinuerlig process som skall stöda kompletteringsbyggandet. Äldre planer uppdateras enligt prioritetsordning och åtgärderna har riktats till delområden med färdigt anlagd kommunalteknik.

Inom de närmaste åren kommer en stor del av bostadsbyggandet i centrum att riktas till Smedsbacka-Nystan. TA har inlett planverkställigheten på Smedsbackaområdet och separata tomtindelningar har uppgjorts inför skede 2. Den godkända detaljplaneändringen på och invid skolområdet kommer att stöda Smedsbackaplanen. Planen skapar förutsättningar för bättre och säkrare trafiklösningar i och med det nya broalternativet över Nykarleby älv.

På området kring Rummelbacken är en detaljplaneändring aktuell för att bland annat utreda möjligheterna för bostadsbyggande på den gamla daghemstomten men även för att uppdatera de gamla stadsplanerna i de närliggande kvarteren. På Nygårdsområdet kommer detaljplanen för ett delområde att behöva uppdateras. Planåtgärden är aktuell i och med att VFD upphävt ett byggnadsskyddsärende på fastigheten 404-12-28. Museiverket har i slutet av 2021 även avgett ett sakkunnigutlåtande i ärendet. I planprojektet bör medtas angränsande tomter och allmänna områden. En byggnadsinventering har utförts under 2024 för två delområden i centrum, kring Nygårdsområdet samt kring Rummelbacken. Inventeringen kommer ligga som grund inför kommande detaljplaneprojekt. TA bedömer att ett planprojekt för torgområdet

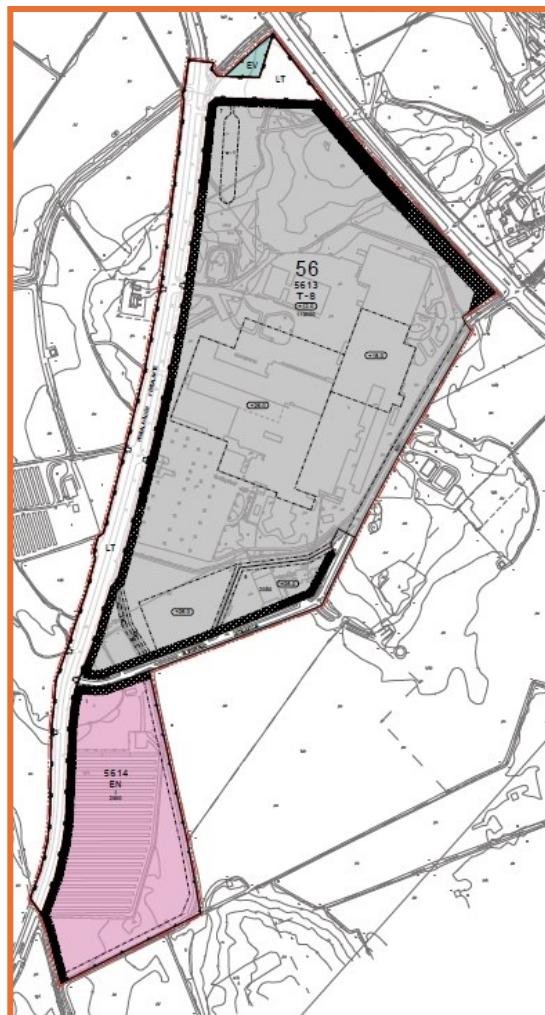
kommer att bli aktuellt. Med planändringen skulle man skapa utvecklingsmöjligheter för den gamla skolbyggnaden (Normen) och dess näromgivning.

Stadsstyrelsen har 19.2.2018 tagit initiativ till planändringar vid Dammskata i Munsala och Roparsand i Vexala. TA:s uppgift är att förbereda planläggning av fast boende, medan inga beslut om att inleda planläggning ännu tagits. Markområdet i Vexala finns i närheten av simstranden och området ägs av staden. I planprojekten bör ingå generalplanegranskningar. Budgetmedel har inte anvisats för ändamålet och planläggningsbeslut har inte fattats.

## 7.1 Aktuella detaljplaner

### DETALJPLANERING AV INDUSTRIOMRÅDET I JEPPO

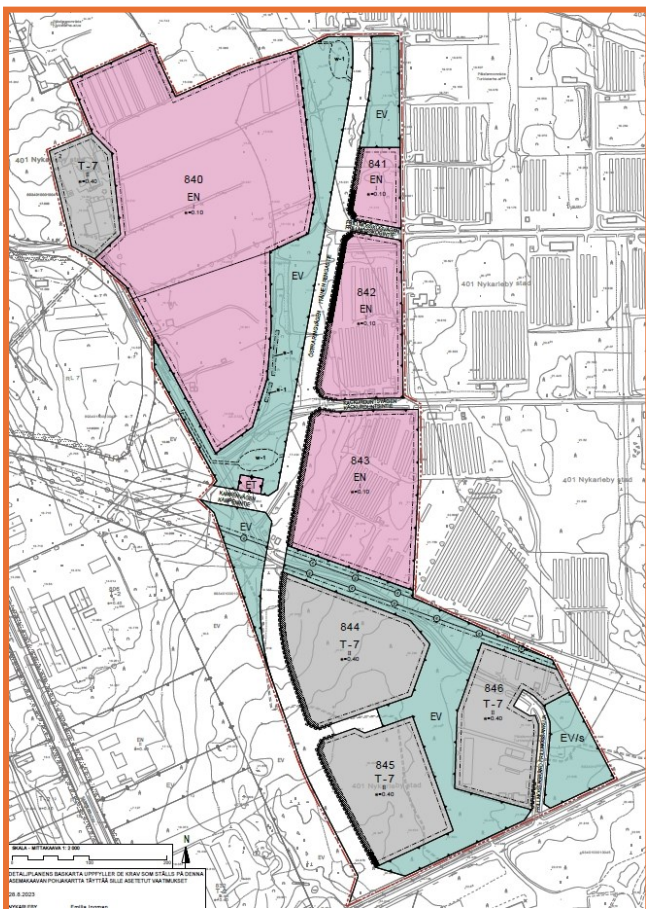
En uppdatering och utvidgning av detaljplanen vid Mirkas anläggning är aktuell. Staden har på initiativ av företaget beslutat att inleda planläggning på arbetsplatsområdet i Jeppo och godkänt val av konsult, Ramboll Finland Oy. Detaljplanen utvidgas söderut till utkastskedet vilket gör att projektområdet är ca 34 ha stort. Ett planutkast har varit till påseende under sommaren 2023 och förslaget har varit till påseende under vintern 2024. I planförslaget ändrades max höjd för byggande på en del av projektområdet. Planförslaget fick en del kritik om stängningen av Kiitola-vägen, både från myndigheter samt från privatpersoner. Efter diskussioner med NTM-centralen beslöts att stängningen inte sker i denna detaljplan. I och med ändringen uppgjordes ett reviderat förslag (förslag 2) som var till påseende i slutet av 2024. Målsättningen är att planen godkänns våren 2025.





## DETALJPLAN FÖR VÄSTRA DELEN AV FRILLMOSEN

Staden har tagit initiativ till detaljplanering av västra delen av Frillmosen. Behovet att uppgöra detaljplanen har uppstått då staden vill utöka industriområdet österut i centrum samt möjliggöra produktion av solenergi på en del av planläggningsområdet. Projektet har beviljats understöd av miljöministeriet för främjande av investeringsprojekt för grön omställning.



centrum samt möjliggöra produktion av solenergi på en del av planläggningsområdet. Projektet har beviljats understöd av miljöministeriet för främjande av investeringsprojekt för grön omställning.

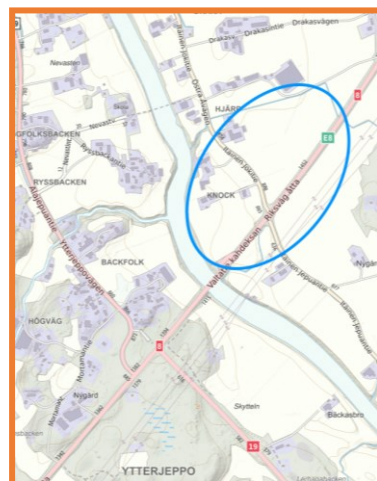
I samband med planläggningen utreds en fortsättning av Södra Ringvägen norrut, vilket kommer påverka planläggningsområdet.

En naturinventering av området har gjorts under våren-sommaren 2023 och PDB har varit till påseende sommaren 2023. Planutkastet var framlagt till påseende under våren 2024. Plan-processen fortsätter genom att ett planförslag skall presenteras under 2025.

## DETALJPLANERING I YTTERJEPPÖ

Staden har tagit initiativ till detaljplanering av ett område invid norra korsningsområdet (riksväg 8) i Ytterjeppo. Detaljplaneåtgärden görs med anledning av att staden både förvärvat råmark och har uppsatt strategiska- och kommersiella mål för området. Man har tänkt att på det aktuella området skulle kunna finnas en kvalitativ rastplats, servicestation med café-verksamhet och affärer.

För området har uppgjorts en storskalig baskarta. Infrainitiativ har väckts i området för en ombyggnad av vägkorsningen mellan riksvägarna (rv8/rv19). Preliminära områdesstudier skall göras parallellt med den kommande vägplaneringen.



## 8 Strandedetaljplaner

### STRANDEDETALJPLANEÄNDRING I VEXALA

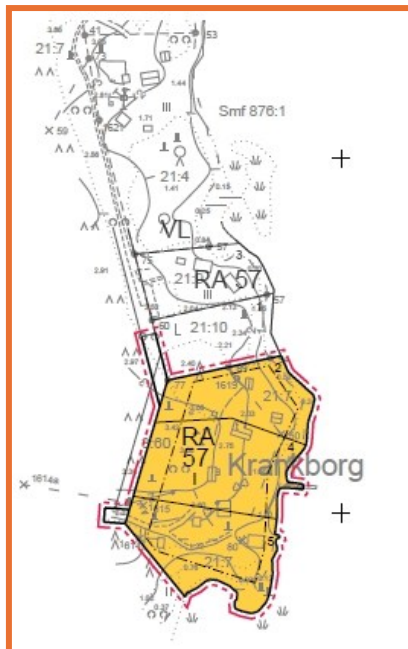
En enskild markägare har tagit initiativ till ändring av strandplan i Vexala. Avsikten med detaljplanen är att utreda om en byggplats kan flyttas från en holme till fastlandet. För områdets planering har anlåtats konsultbyrån Ramboll.

Projektet berör två mindre delområden, det ena området finns på Tankarholmen och det andra på fastlandet vid Slätören (Frösön). För områdena har uppgjorts en naturinventering 2017. Ett samråd mellan myndigheter hölls under sommaren 2018. Under hösten 2018 har det uppgjorts en ny baskarta över området vid Slätören. Ett planutkast skall presenteras.

### STRANDEDETALJPLANEÄNDRING VID KRANKBORG

En enskild markägare har tagit initiativ till ändring av strandedetaljplan vid Krankborg, Vexala. Avsikten med ändringen är att utreda om byggnadsplatsen kan delas i fler tomter. För områdets planering har anlåtats konsultbyrå Plandea Oy.

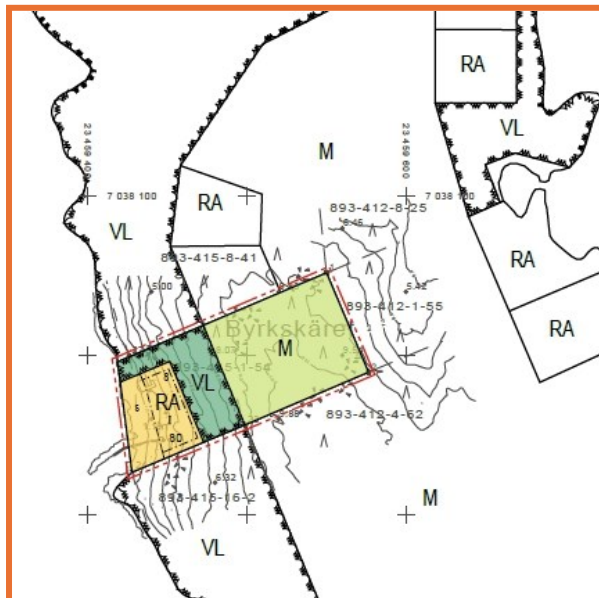
Projektet berör en befintlig RA-tomt. Genom planläggningen delas RA-tomten till sammanlagt 3 fritidsbyggnadsplatser. Även byggrätten ska granskas så att den motsvarar den byggnation som finns på området. Planutkastet var till påseende över nyår 2024–2025.



## 8.1 Godkända stranddetaljplaner

### DEL AV BYRKSÖSKÄR

En enskild markägare har tagit initiativ till ändring av ett delområde av strandplan på Byrksöskär, Kantlax. Avsikten med detaljplanen är att utreda om en byggplats kan flyttas från fastlandet till holmen Byrksöskär.



För områdets planering har anlåtats konsultbyrån Ramboll.

Projektet berör två mindre delområden, det ena området finns på fastlandet vid Bådan och det andra på Byrksöskär. För fastigheten på Byrksöskär har uppgjorts en naturinventering 2021. Under sommaren 2023 har det uppgjorts en ny baskarta över området vid Byrksöskär och ett planutkast har presenterats under hösten 2023. Ett planförslag har utarbetats och varit till påseende under våren

2024 och planen godkändes i stadsstyrelsen hösten 2024.

## 9 Kontaktuppgifter

Nykarleby stad - planläggning och mätning

Topeliusesplanaden 7

66900 Nykarleby

Tfn: 06 7856 111 (växel),

[www.nykarleby.fi](http://www.nykarleby.fi)

Emilia Ingman, planläggningschef

[emilia.ingman@nykarleby.fi](mailto:emilia.ingman@nykarleby.fi)

Ann-Heléne Skata, karttekniker

[ann-helene.skata@nykarleby.fi](mailto:ann-helene.skata@nykarleby.fi)