

Vastaanottaja
Uudenkaarlepyyn kaupunki

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
3.4.2024

Hyväksytty valtuustossa: __.__.____ § __

UUDENKAARLEPYYN KAUPUNKI

FRILLMOSSENIN LÄNSIOSAN ASEMAAKAAVA



UUDENKAARLEPYYN KAUPUNKI FRILLMOSSENIN LÄNSIOSAN ASEMAKAAVA

Projekti **Frillmossenin länsiosan asemakaava**
Vastaanottaja **Uudenkaarlepyyn kaupunki**
Asiakirjatyyppi **Kaavaselostus**
Päivämäärä **3.4.2024**
Laatija **Joel Nylund, Jonas Lindholm**
Käännös ja tarkistus **Jonas Lindholm, Sofia Lybäck**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteutus	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET	20
4.1	Kaavoituksen eri vaiheet	20
4.2	Aikataulu	20
4.3	Asemakaavoituksen tarve	20
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.6	Vireilletulo	21
4.6.1	Osallistuminen ja vuorovaikutus	22
4.6.1	Viranomaisyhteistyö	22
4.7	Asemakaavan tavoitteet	22
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavaluonnos 3.4.2024	23
5.2	Kaavan mitoitus	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.4	Asemakaavan suhde alueen oikeusvaikutuksettomaan osayleiskaavaan	26
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	27
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
6.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
6.4	Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset	31
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	31

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Uudenkaarlepyyn kaupungin ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavan valmistelusta vastaa Uudenkaarlepyyn kaupunki. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.



NYKARLEBY
Småstad som bäst

Uudenkaarlepyyn kaupunki

Topeliuksenpuistikko 7, 66900 UUSIKAARLEPYY

www.nykarleby.fi

Yhteyshenkilö

Karttateknikko Ann-Helene Skata

puh. +358 50 330 7092

sähköposti: ann-helene.skata@nykarleby.fi



Ramboll Finland Oy

Teräksenkuja 1-3 E, 65100 VAASA

www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö

Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605

puh. +358 50 349 1156

sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

Suunnittelija Joel Nylund

puh. +358 50 4068 466

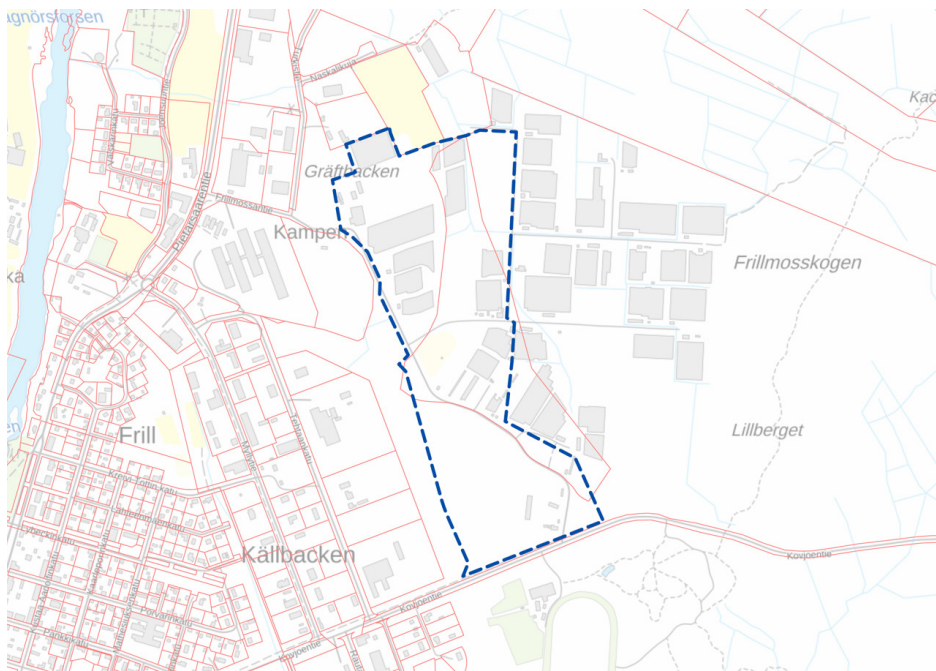
sähköposti: joel.nylund@ramboll.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitusalue sijaitsee keskeisellä paikalla Uudessakaarlepyyssä. Noin kilometri koilliseen keskustasta. Kaavoitusalue koostuu nykyhetkellä turkistarha-alueesta, jolla toiminta on osin lopetettu, metsäalueista ja pellosta. Alue rajautuu Kovjoentiehen etelässä ja lännessä Frillmossantiehen. Alueen likimääräinen sijainti ja rajausta osoitettu alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Yllä alueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Alueen alustava rajausta. © Maanmittauslaitos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **FRILLMOSSENIN LÄNSIOSAN ASEMAKAAVA.**

Asemakaavan laatimisen tarve on syntynyt, kun Uudenkaarlepyyn kaupunki haluaa laajentaa teollisuusaluetta itään ja mahdollistaa aurinkoenergian tuotannon osassa kaava-aluetta. Kaavoituksen yhteydessä selvitetään myös Eteläisen rengastien jatkoa pohjoiseen, joka tulee vaikuttamaan kaava-alueeseen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

- Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*
- Liite 2: *Luontoselvitys*
- Liite 3: *Liikenneselvitys*
- Liite 4: *Hulevesiselvitys*
- Liite 5: *Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen. (lisätään myöhemmin)*
- Liite 6: *Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen. (lisätään myöhemmin)*
- Liite 7: *Asemakaavan seurantalomake. (lisätään myöhemmin)*

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

- *Pietarsaaren seudun ilmastostrategia 2021–2030.*
- *Pelastustoimi – Aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuusohje.*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

16.2.2023 §4	Kaupunginvaltuusto päättää kaavoituksen käynnistämisestä.
30.6.-1.9.2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.
__._.-__._.2024	Kaavaluonnos nähtävillä.
__._.-__._.202__	Kaavaehdotus nähtävillä.
__._.202_ § __	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan.
__._.202_ § __	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan..

2.2 Asemakaava

Asemakaava koostuu suurimmilta osin Teollisuus ja varastorakennusten korttelialueesta (T-7), Energiahuollon alueesta (EN) ja suojaviheralueesta (EV). Alueen läpi suunnitellaan uutta rengastietä joka liittyy Kovjoentiehen suunnittelualueen etelä-osassa.

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty tarkemmin kaavakartalla, mutta ne löytyvät myös kohdasta 5.3 - *Aluevaraukset.*

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty valtuustossa ja kaava on saanut lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitettavan alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue toimii tällä hetkellä turkistarha-alueena, jolla toiminta on osin lopetettu. Alueella ja sen ympäristössä on metsäalueita, sisäisiä hiekkateitä ja alueen eteläosan läpi menee 110 kV voimalinja. Alueen itä- ja pohjoispuolella on suuria yhtenäisiä metsäalueita, joissa kulkee vaellusreittejä.



Kuva 3. Ilmakuva kaavoitettavalta alueelta. (2021). ©Maanmittauslaitos.

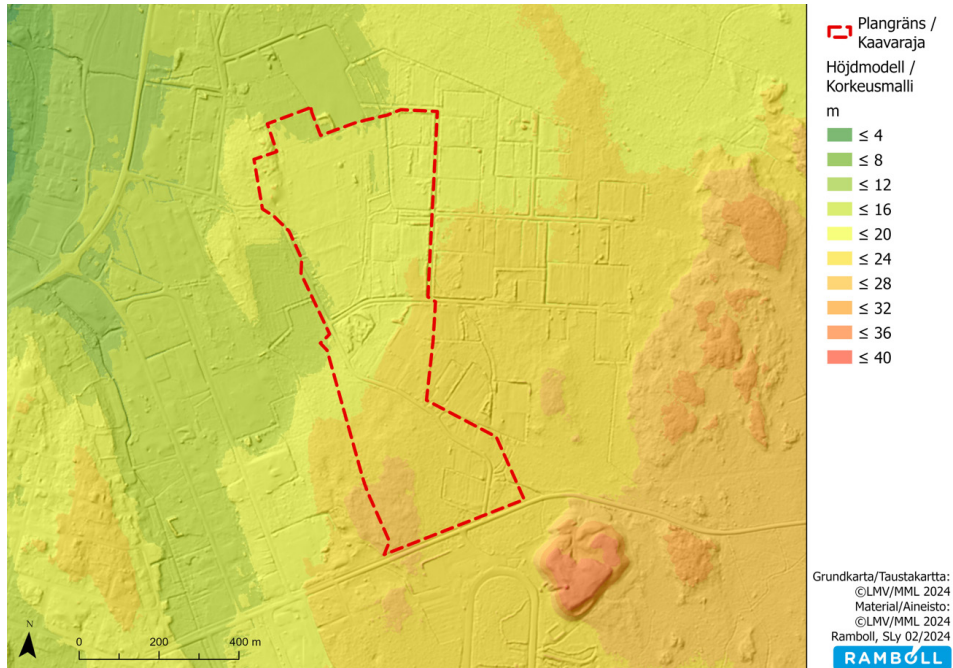
3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Suunnittelualue on suurilta osin ennestään rakennettu turkistahoilla. Osa suunnittelualueesta koostuu metsäalueista.

Korkeusolosuhteet

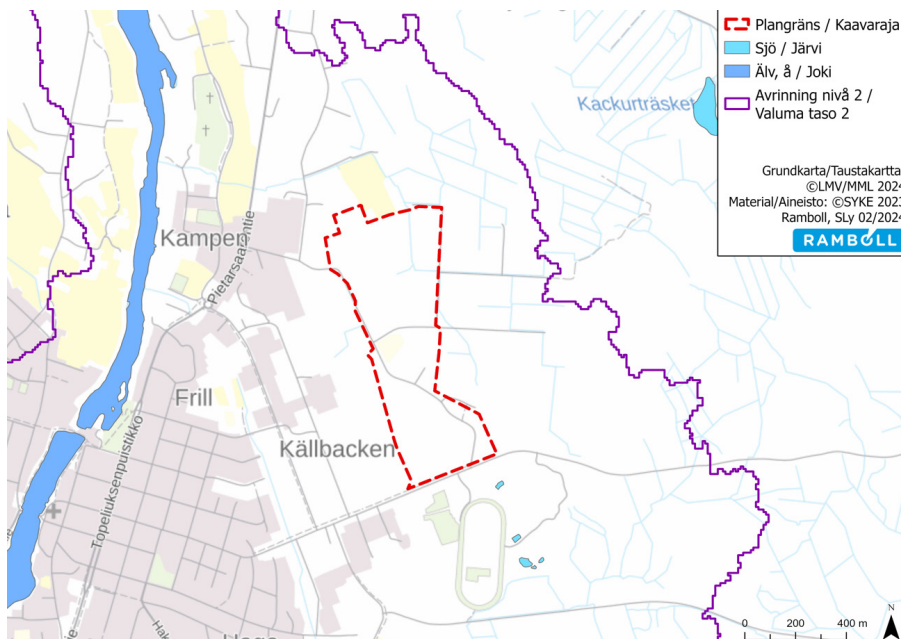
Alueella ei ole suurempia korkeuseroja. Suunnittelualan pohjoisimmassa osassa on kaikista matalinta noin 12 m mpy paikkeilla, ja etelässä on korkeinta noin 30 m mpy paikkeilla.



Kuva 4. Korkeusolosuhteet suunnittelualueella.

Vesistöt ja vesitalous

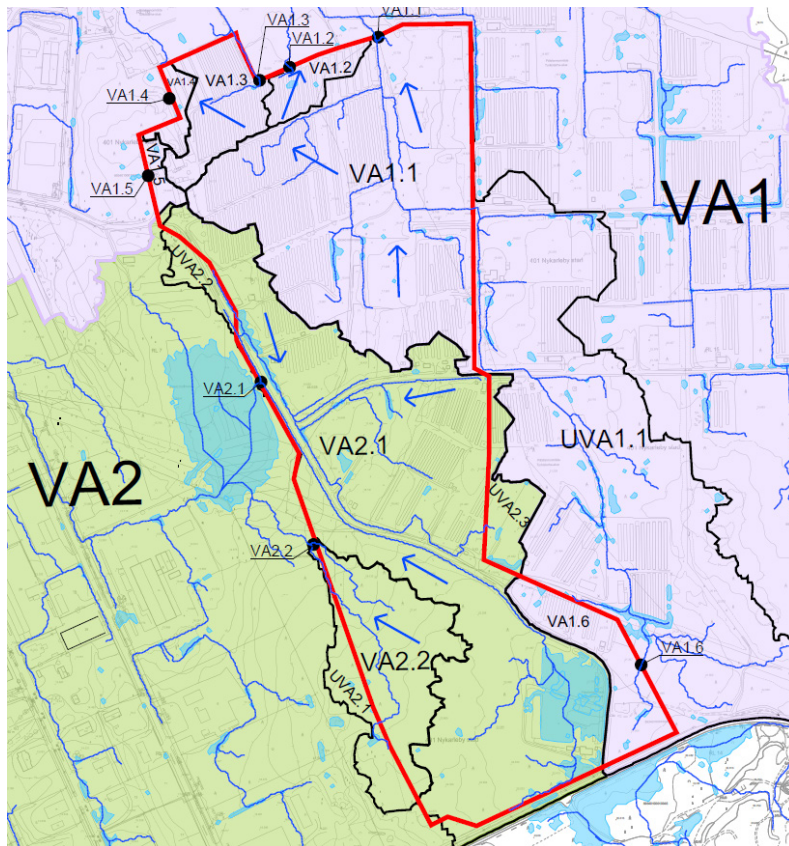
Noin 700 m suunnittelualueesta kulkee Uudenkaarlepyyn joki, joka virtaa merta kohti pohjoisen suuntaan. Suunnittelualueella ei ole suurempia ojaia. Suunnittelualue on jaettu kahteen valuma-alueeseen.



Kuva 5. Uomat ja valuma-alueet läheisyydessä.

Hulevesien käsittelysuunnitelma

Valumat ja hulevesienkäsittely on analysoitu tarkemmin erillisessä selvityksessä, katso **liite 4**. Selvitys antaa ohjeistusta siihen minkälaisia ratkaisuja vaaditaan alueen toteuttamisen seurauksena ja missä mahdollisia hulevesien säännöstelytarpeita tullaan tarvitsemaan.



Kuva 6. Ote hulevesiselvityksestä, valuma-alue VA1 lilalla värillä ja valuma-alue VA2 vihreällä.

Luonnonsuojelu

Alueen lähistöllä ei ole luonnonsuojelualueita. Suunnittelualueella on muutama pienempi metsikkö. Kesällä 2023 tehtiin luontoselvitys ja vesilain, luonnonsuojelulain tai metsälain nojalla suojeltuja biotooppeja ei löytynyt. Alueella ei myöskään ole tavattu harvinaisia tai uhanalaisia lintulajeja, katso **liite 2**.

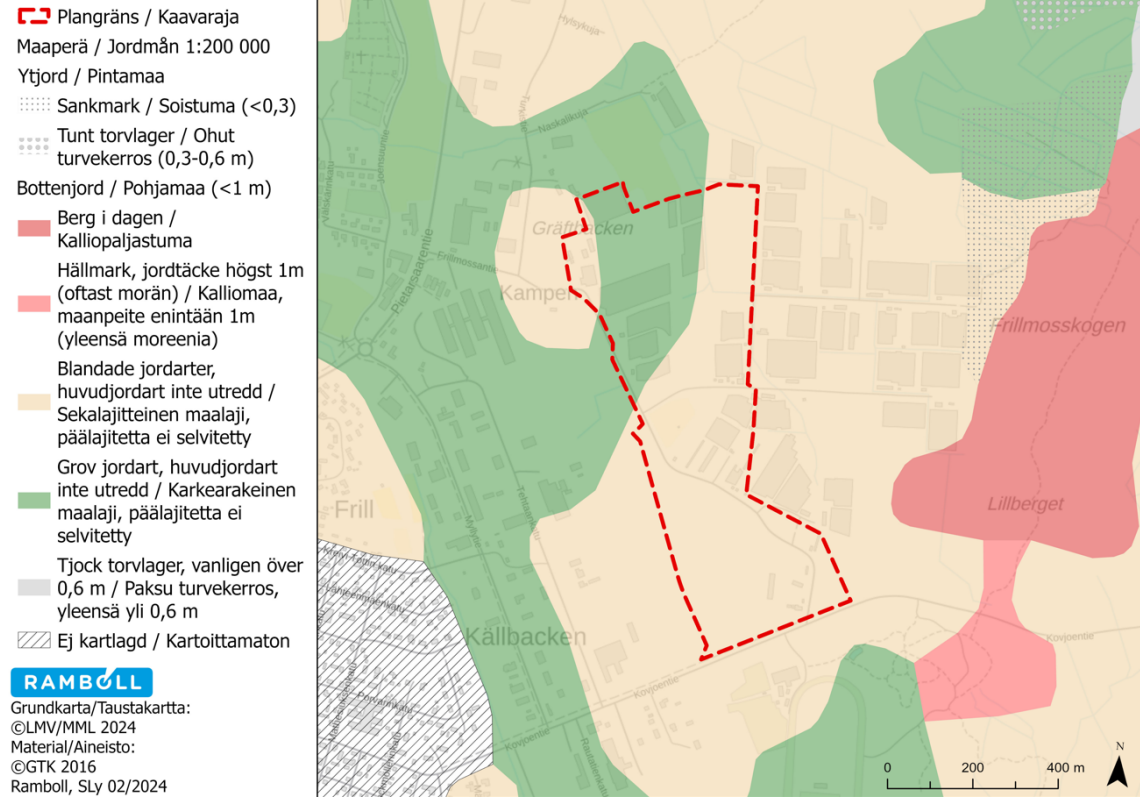
Suunnittelualueen eteläosasta löydettiin liito-oravan jätöksiä, ei kuitenkaan pesäpaikkaa. Luontoselvityksen mukaan metsikkö, jossa on liito-orava-esiintymää, tulee säilyttää.



Kuva 7. Löydettyjä liito-oravan jälkiä alueen kaakkoisosassa Kovjoentien varressa. @Essnature

Maaperä

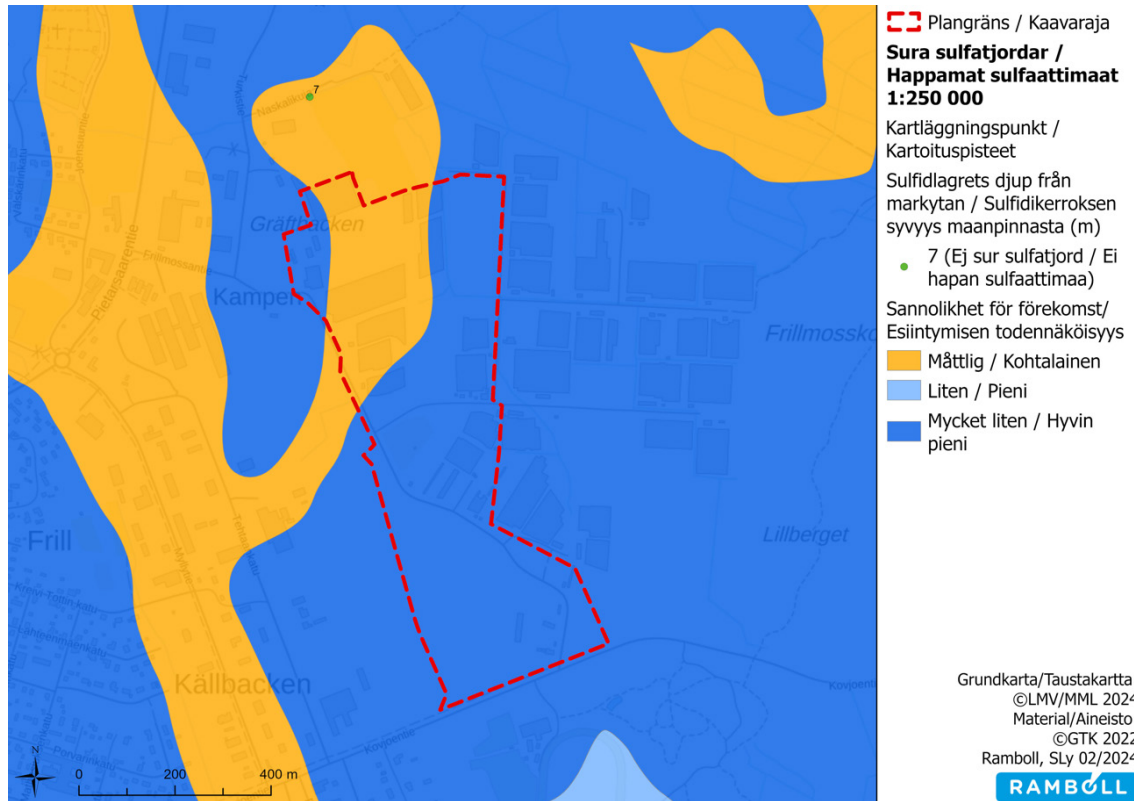
Alueen maaperä koostuu sekalajitteisista ja karkearakeisista maalajista, joiden päälajitetta ei ole selvitetty.



Kuva 8. Maaperäkarta. ©Geologinen tutkimuskeskus 2016.

Happamat sulfaattimaat

Kaava-alueella on hyvin pieni tai kohtalainen todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymisiin.



Kuva 9. Sulfaattimaiden todennäköiset esiintymät lähialueella.

Ilmasto ja päästöt

Hallitusohjelmassa 2020 päätettiin että Suomen on oltava hiilineutraali viimeistään vuonna 2035, ja sen takia Pietarsaaren seutu on laatinut ilmastostrategian ”Pietarsaaren seudun ilmastostrategia 2021-2030”. Pietarsaaren seutuun kuuluu Pietarsaari, Luoto, Kruunupyy, Pedersöre ja Uusikaarlepyy.

”Pietarsaaren seudun ilmastostrategian ovat laatineet sisäinen työryhmä, toimialakohtaisista asiantuntijoista koostuvat kymmenen teemaryhmää sekä hankkeeseen palkattu hankekoordinaattori. Ilmastostrategian tavoitteena on, että meistä tulisi yhdessä ilmastotietoisempia.

Kunnilla on mahdollisuus vaikuttaa kasvihuonepäästöihin ja edistää kiertotaloutta yhdyskuntasuunnittelun, pitkän aikavälin kaavoituksen ja maankäyttöpölitikan avulla.”

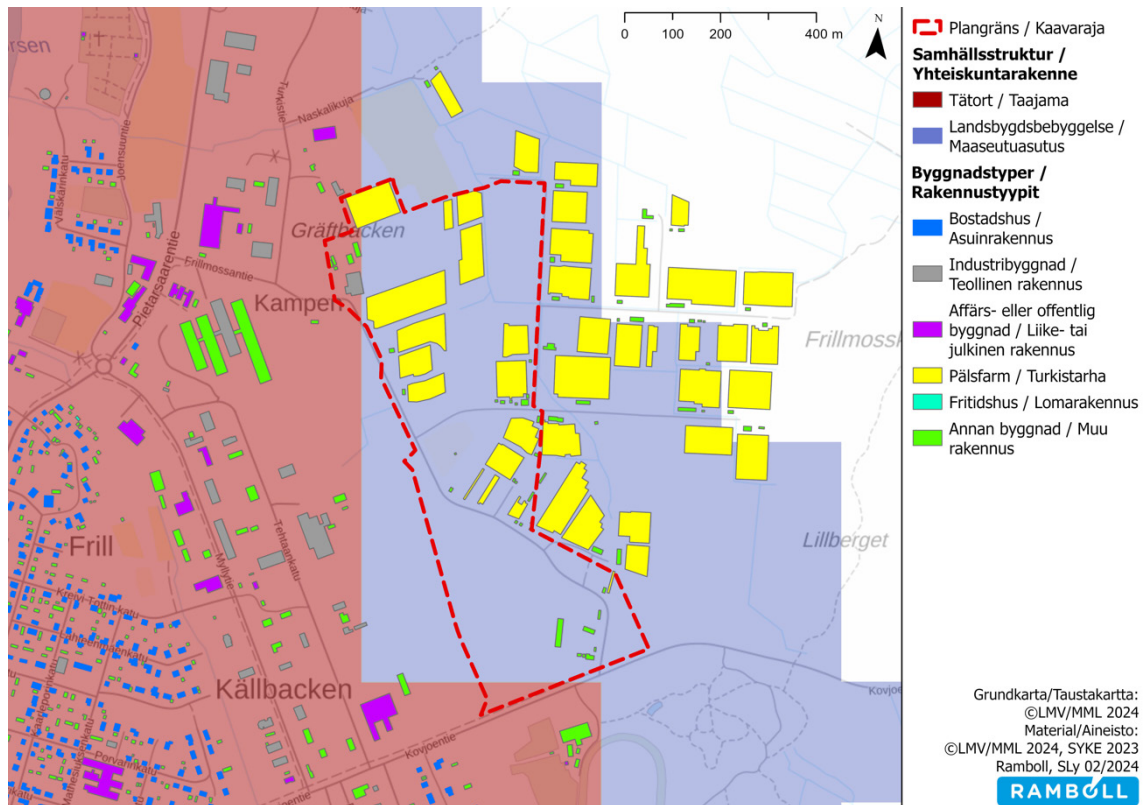
-Pietarsaaren seudun ilmastostrategia 2021-2030.

Kaavan laatimiseen on saatu avustusta ympäristöministeriöltä vihreän siirtymän investointihankkeen edistämiseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asutus ja yhdyskuntarakenne

Alueella ei ole asutusta. Lähin asuinrakennus sijaitsee Kovjoentien eteläpuolella. Suunnittelualue on pääosin nykyistä turkistarha-alueita. Ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen luokituksen mukaan suunnittelualue on pääosin maaseutuasutusta.



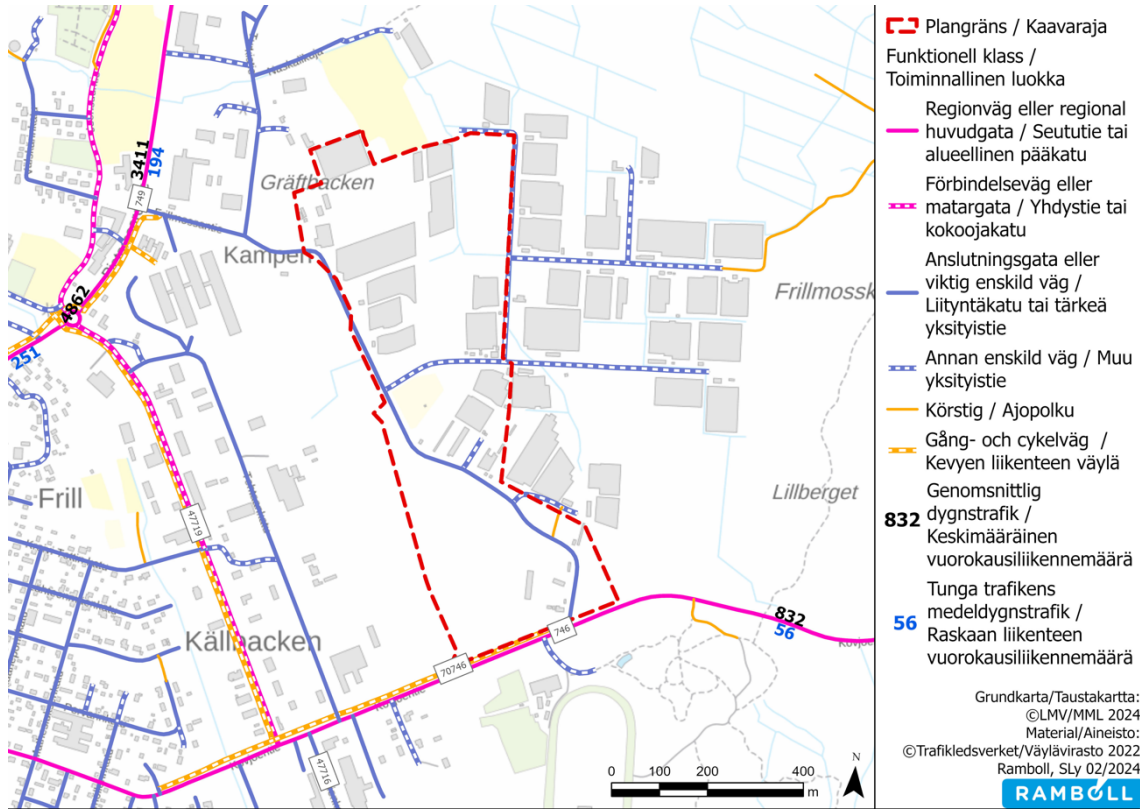
Kuva 10. Kaava- ja lähialueen rakennukset sekä yhdyskuntarakenne

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on nykyhetkenä muutama työpaikka, turkistarha-alueita kuuluvine rakennuksineen käyttänyt toiminta ei ole suurimmilta osin aktiivinen enää. Suunnittelualueen länsipuolella on olemassa olevia teollisuusalueita useilla eri toiminnoilla.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu etelässä Kovjoentiehen, keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on 832 josta 56 on raskasta liikennettä. Alueen länsi- ja pohjoispuolilla kulkee Pietarsaarentie, jonka keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on 3411 josta 194 on raskasta liikennettä.



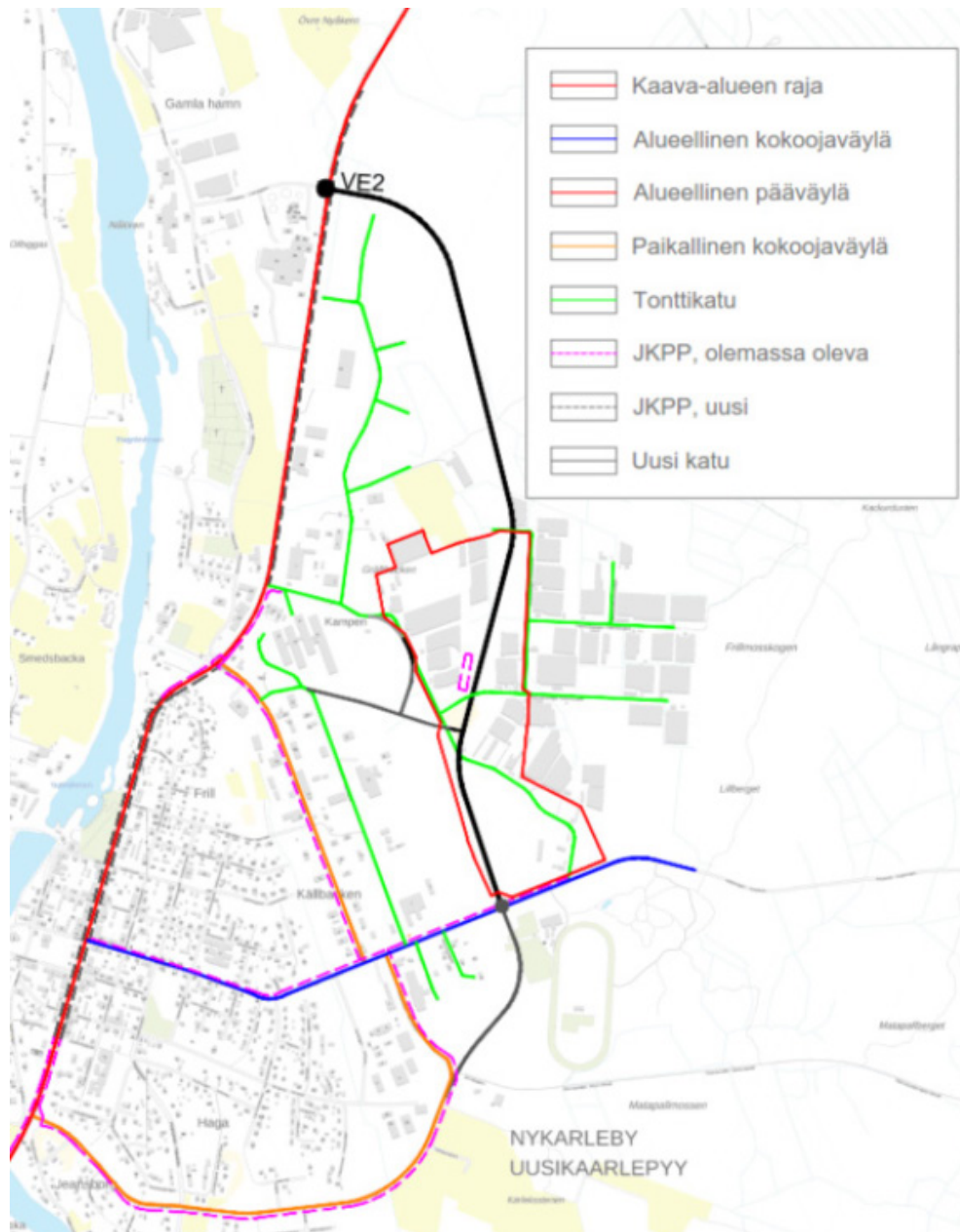
Kuva 11. Liikennemäärät tieverkossa 2022.

Liikenneselvitys

Asemakaavaa varten on laadittu liikenneselvitys, jossa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja tieverkon kehittämiseen. Liikenneselvityksessä selvitetään lähialueen liikenne nykyhetkellä ja asemakaavan vaikutukset liikenteelle, kuten joustavuus ja turvallisuus.

Liikenneselvityksessä on selvitetty kolme eri vaihtoehtoa uudelle rengastielle, joka tulee kulkemaan ydinkeskustan itäpuolella, suunnittelualueen läpi. Rengastie on esiintynyt sekä alueen yleiskaavassa että eri liikenneselvityksissä vuosien mittaan jo pitkän aikaa.

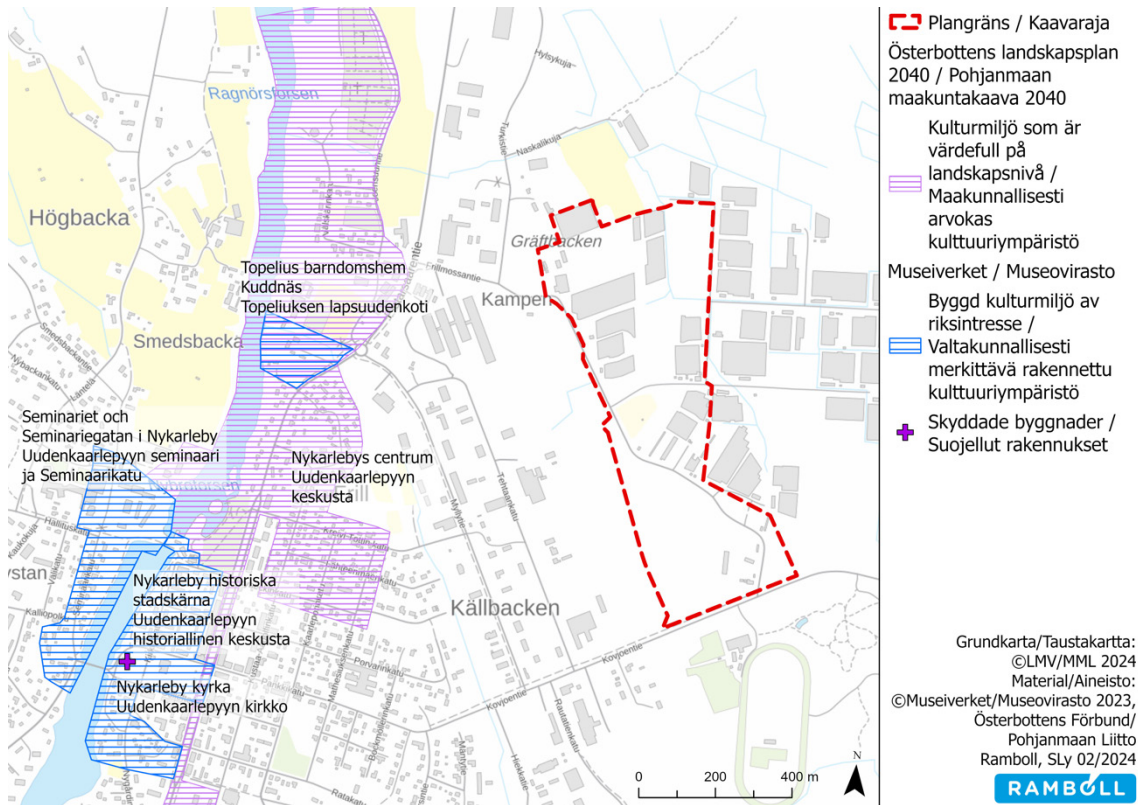
Lisätietoja selvityksestä ja eri liikenneratkaisuvaihtoehdoista, **katso liite 3**.



Kuva 12. Ote liikenneselvityksestä – kuvassa näkyy vaihtoehto 2.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Pietarsaarentien toisella puolen sijaitsee ”Topeliuksen lapsuudenkoti Kuddnäs” joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Uudenkaarlepyyn keskusta-alue on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.



Kuva 13. Kulttuurihistorialliset alueet/kohteet kaavoitettavan alueen läheisyydessä.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä eikä muinaismuistoja. Sen sijaan alueen keskeisimmissä osissa on kaksi vanhaa kiviaitaa.



Kuva 14. Yksi alueella olevista kiviaidoista.

Tekninen huolto

Alueella on sähköjohtoja ja viemärijohtoja. Alueen läpi kulkee 110 kV voimajohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella on ainoastaan vähän toimintaa alueen etelä- ja länsiosissa. Aikaisempi turkis-tarhatoiminta on lopetettu.

3.1.4 Maanomistus

Maa-alueet suunnittelualueella ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisältönsä perusteella seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

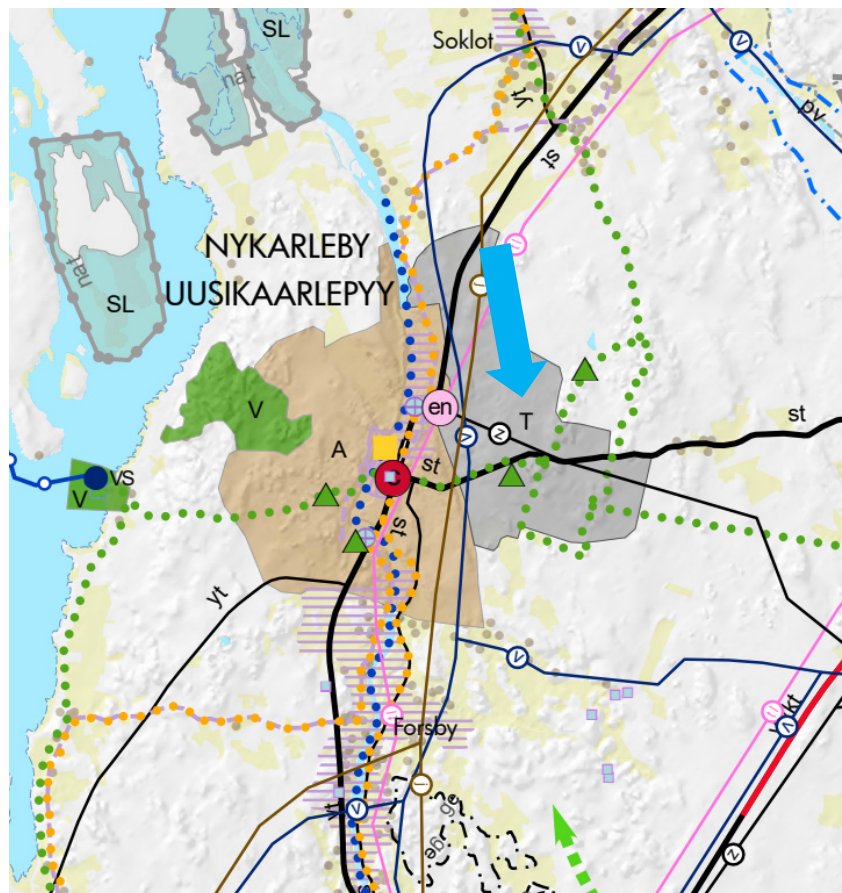
3.2.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Uudessakaarlepyyssä Pohjanmaan liitto.

Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueidenkäytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavan tehtävä on määrittellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka koskee useampia kuin yhtä kuntaa, siinä laajuudessa ja tarkkuudella, että alueidenkäyttö voidaan sovittaa yhteen.

Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 15.6.2020. Kaava tuli voimaan 11.9.2020.

Kuva 15. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Alueen liikemääräinen sijainti on esitetty sinisellä nuolella.

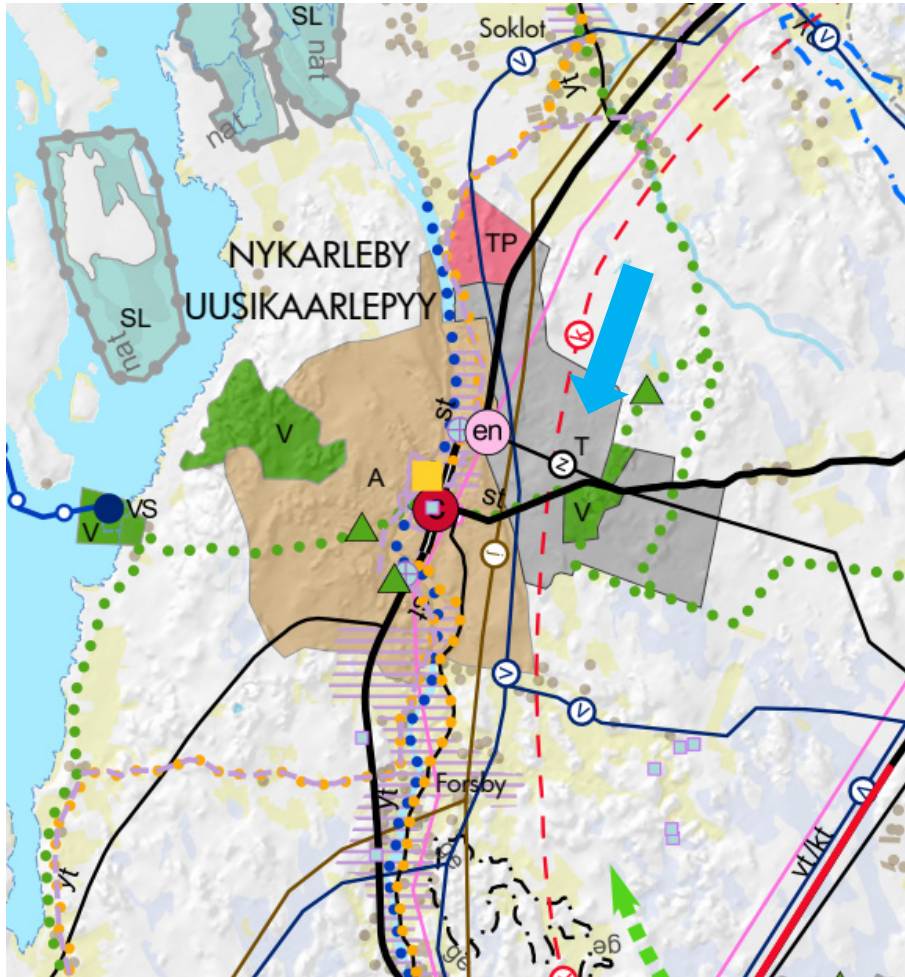


Taulukko 1. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä on seuraavat merkinnät maakuntakaavassa.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
T	Teollisuus- ja varastoalue
Z	Voimansiirtojohto
•••••	Ohjeellinen ulkoilureitti
▲	Virkistys- /matkailukohde
st	Seututie tai pääkatu

3.2.1.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

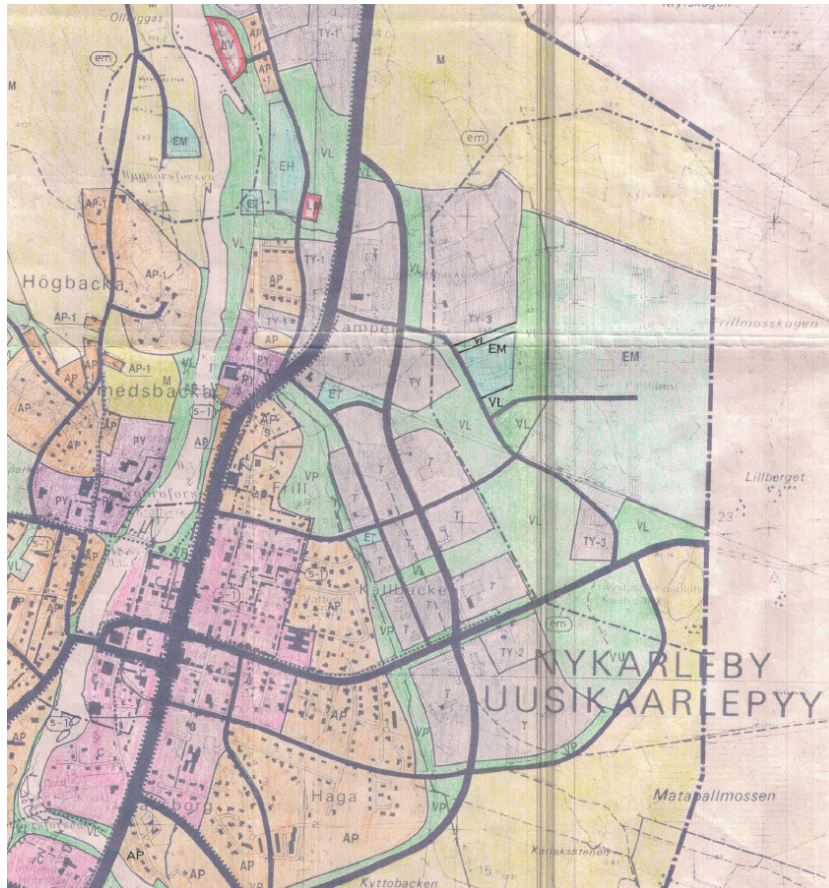
Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on laadittavana. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4-31.5.2023. Aluetta koskevat samat merkinnät, kuin maakuntakaava 2040:ssä, mutta myös merkintä "Kaasuputken yhteystarve" joka on lisätty kaavaluonnokseen.



Kuva 16. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksesta.

3.2.1.4 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton osayleiskaava, kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 1995. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa teollisuus- ja varastoalueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Rengastie on myös osoitettuna.



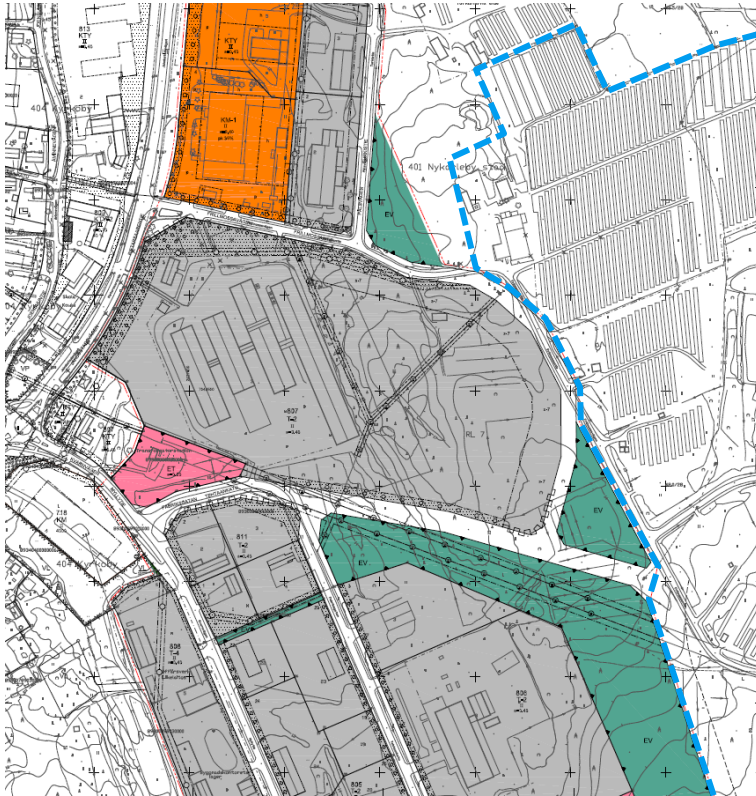
Kuva 17. Ote oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta

Taulukko 2. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä on seuraavat merkinnät osayleiskaavassa.

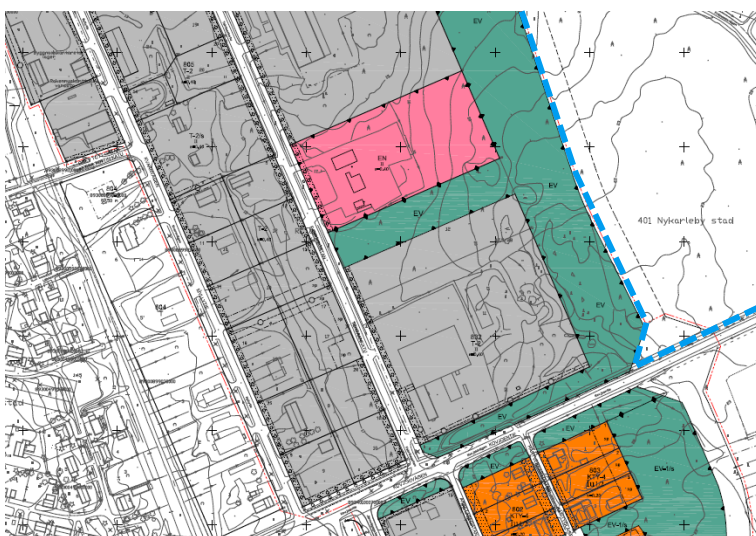
Merkintä	Merkinnän kuvaus
	Teollisuus- ja varastoalue.
	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolla turkistarhauksen harjoittaminen on mahdollista.
	Puisto
	Erityisalue turkistarhausta ja sikalaa varten
	Kantatie.
	Seututie.
	Yhdystie.
	Yhdystie, joka samalla toimii tärkeänä kevyen liikenteen väylänä.

3.2.1.5 Asemakaava

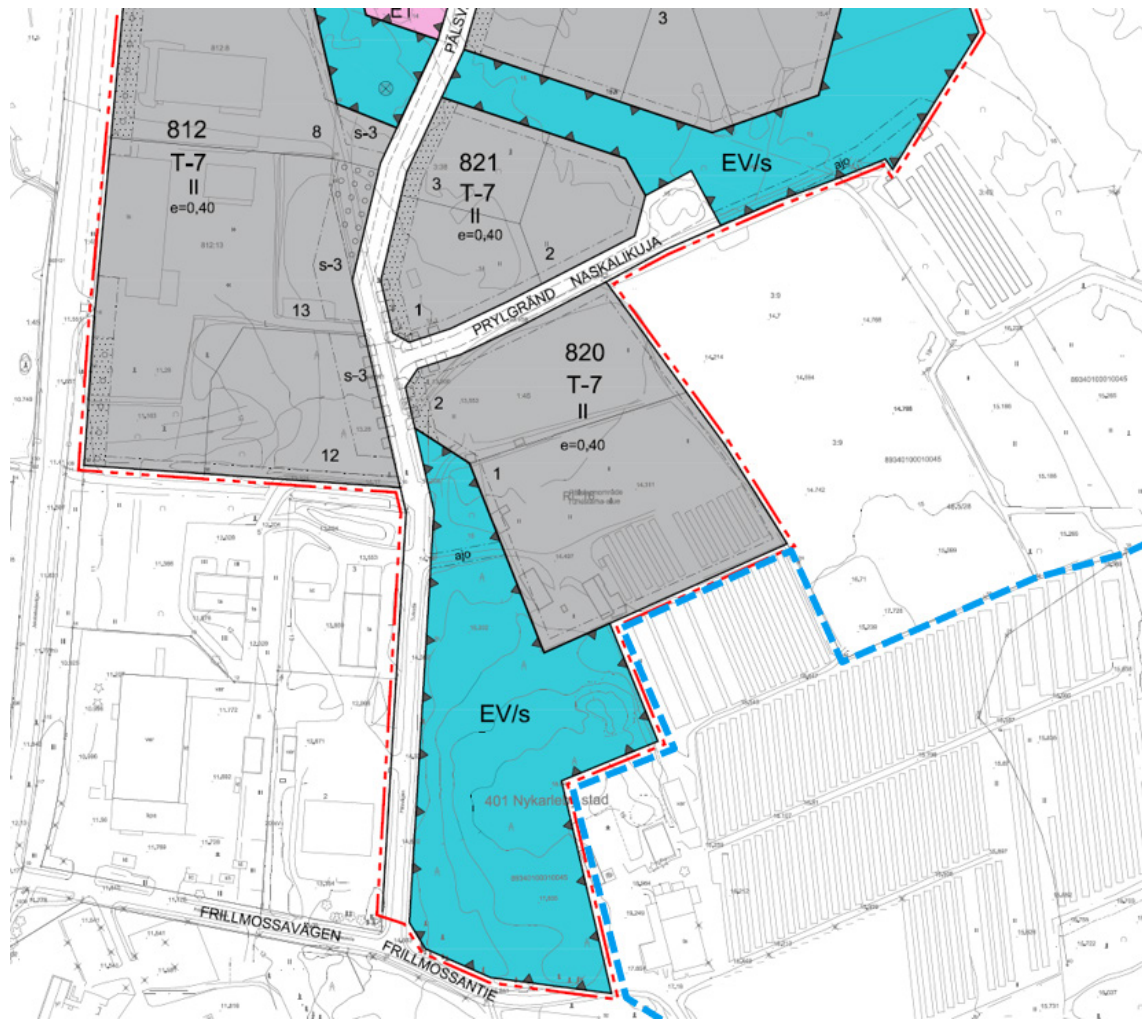
Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavoitusalue rajoittuu länsipuolella voimassa oleviin asemakaavoihin, *"Teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus"* hyväksytty 2010 sekä *"Pohjoisen teollisuusalueen asemakaava"* hyväksytty 2018.



Kuva 18. Ote *"Teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus"*-karttalehdestä 1. Suunnittelualan ohjeellinen raja osoitettu sinisellä katkoviivalla.



Kuva 19. Ote *"Teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus"*-karttalehdestä 2. Suunnittelualan ohjeellinen raja osoitettu sinisellä katkoviivalla.



Kuva 20. Ote "Pohjoisen teollisuusalueen asemakaava":sta. Suunnittelualueen ohjeellinen raja osoitettu sinisellä katkoviivalla.

3.2.1.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Uudenkaarlepyyn kaupunginvaltuustossa 9.4.2015 § 27.

3.2.1.7 Tonttijako ja tonttirekisteri

Alueen kiinteistöjaon tietoina on käytetty Uudenkaarlepyyn kaupungin ajantasaisia tietoja.

3.2.1.8 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakarttana käytetään Uudenkaarlepyyn kaupungin ajantasaista pohjakarttaa alueltä.

4. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET

4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Aloitusvaihe. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Aloitusvaiheessa laaditaan OAS, jotka asetetaan nähtäville. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää OAS:sta palautetta kaupungille.](#)

Valmisteluvaihe (luonnosvaihe). Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtävillä 30 päiväksi ja siitä kuulutetaan paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivulla. [Osalliset voivat tällöin esittää mielipiteensä kaavasta joko suullisesti tai kirjallisesti.](#)

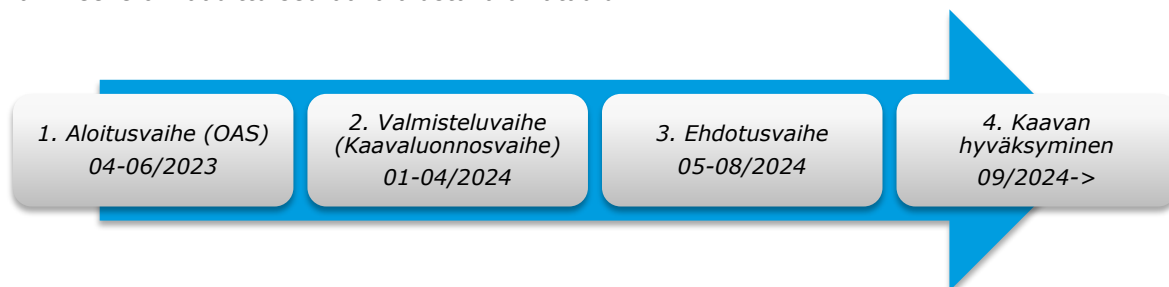
Ehdotusvaihe. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, täytyy kaavaa usein tarkistaa. Teknisen lautakunnan hyväksyttyä kaavaehdotuksen nähtäville laittamista varten, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaupunginhallitukselle.](#) Samanaikaisesti pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla.

Hyväksyminen. Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valitus: Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:



4.3 Asemakaavoituksen tarve

Asemakaavan laatimisen tarve on syntynyt, kun Uudenkaarlepyyn kaupunki haluaa laajentaa teollisuusaluetta itään ja mahdollistaa aurinkoenergian tuotannon osassa kaava-aluetta. Kaavoituksen yhteydessä selvitetään myös Eteläisen rengastien jatkoa pohjoiseen, joka tulee vaikuttamaan kaava-alueeseen.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 16.2.2023 § 4 kaavoituksen käynnistämisestä.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Kaavoituksessa osallisiksi on määritelty ainakin seuraavat:

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Uudenkaarlepyyn kaupungin hallintotoimet
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Tukes
 - Kallan ympäristöterveys
 - Fintraffic Lennonvarmistus Oy
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Sähkö- ja puhelinyhtiöt
 - Oy Herrfors Ab
 - Uudenkaarlepyyn voimalaitos
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

4.6 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille 30.6.2023 OAS:n nähtäville asettamisen yhteydessä. Kaavoituksen käynnistämisestä on tiedotettu kuulutuksella.

4.6.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.6.-1.9.2023. Lausuntopyyntö on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. OAS:sta saatiin 5 lausuntoa, mielipiteitä ei saatu.

Lausunnot OAS:sta saatiin seuraavilta:

- [Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus](#)
- [Kallan ympäristöterveys](#)
- [Pohjanmaan pelastuslaitos](#)
- [Pohjanmaan liitto](#)
- [Uudenkaarlepyyn Ympäristö- ja rakennuslautakunta](#)

Lausunnot ovat otettu huomioon kaavaluonnoksesta.

- Kaavaluonnos oli nähtävillä __.__.2024. Lausuntopyyntö on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaluonnoksesta saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä. ***Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen, katso liite __. (lisätään myöhemmin)***
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.202__. Lausuntopyyntö on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä. ***Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen, katso liite __. (lisätään myöhemmin)***

4.6.1 Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja asianomaisten viranomaisten kanssa. Asianomaisia viranomaisia kuullaan kaavan nähtävilläolovaiheissa.

4.7 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laatia teollisuusalue olemassa olevan teollisuusalueen viereen, joka sijaitsee suunnittelualan länsi- ja pohjoispuolilla. Alueelle suunnitellaan uusia teollisuustontteja teollisuustoimintaan sekä myös mahdollisuuteen energianhuoltoon aurinkoenergian muodossa. Suunnittelualan läpi jatkuu Eteläinen rengastie, joka kulkee Juthbackantieltä, joka on myös suunniteltuna " *Teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus* "-asemakaavassa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaluonnos 3.4.2024

Asemakaavan rakenne perustuu lähinnä laadittuun liikenneselvitykseen sekä voimassa olevaan asemakaavaan, joka rajautuu alueeseen. Etelässä olevalta Kovjoentieltä on osoitettu tilaa uudelle risteykselle asemakaavan lähellä. Itäinen rengastie, joka kulkee alueen läpi, toimii pääväylänä ja siitä on osoitettu muutama pienempi tie, jotka johtavat nykyiselle turkistarha-alueelle suunnittelualueen itäpuolella sekä nykyiselle teollisuusalueelle suunnittelualueen länsipuolella. Kaava-alue jakautuu luonnollisesti pohjoiseen ja eteläiseen osaan 110 kV voimajohdon kulkiessa alueen läpi.

Alueen eteläosaan on keskitetty teollisuustontit merkinnällä T-7. Kortteille 844 ja 845 on osoitettu erillinen lyhyt katu kääntöpaikalla Itäiseltä rengastieltä, jotta turhalta liittymältä suoraan pääväylältä vältyttäisiin. Itäisen rengastien varrelle on osoitettu liittymäkielto koko alueen läpi. Kortteliin 846 kuljetaan Kovjoentien kautta Frillmossankujalle.

Pohjois-osassa on osoitettu energiahuollon alueita EN-merkinnällä. Näillä alueilla on tarkoituksena toteuttaa uusia aurinkoenergiajärjestelmiä, poikkeuksena korttelin 840 tontti 2 joka tällä hetkellä on olemassa oleva teollisuustontti joka on osoitettu T-7-merkinnällä. Kortteleihin 841,842 ja 843 kuljetaan pienempien katujen kautta Frillmosskogintien tai Kackurduntintien kautta ja kortteliin 840 kuljetaan olemassa olevan Frillmossantien kautta.

Kampenintien viereen on osoitettu ET-alue (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue) jolle muuntajia ja muita sähkönsiirtoa palvelevia rakennuksia voi sijoittaa.

Hulevesienhallintasuunnitelman perusteella on osoitettu w-1 alueita hulevesien johtamiseksi ja imeyttämiseksi korttelin 840 itäpuolelle.

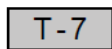
5.2 Kaavan mitoitus

Kaavalla muodostuvat seuraavat tontit ja alueet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-ala, osuus %	Kerrosala k-m ²
T-7	7,4920		
T yhteensä	7,4920	21,44	29 968 k-m²
ET	0,06		
EN	15,3991		15 399 k-m ²
EV	7,2959		
EV/s	0,7851		
E yhteensä	23,5401	67,38	15 399 k-m²
Kadut	3,9062	11,18	
Kaava-alue yhteensä	34,9383	100	45 367 k-m²

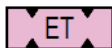
5.3 Aluevaraukset

Asemakaavassa on seuraavat pääasialliset merkinnät ja määräykset. Merkinnät ja määräykset ks. kokonaisuudessaan selviävät kaavakartalta.

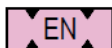


- Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
- På varje tomt får uppföras högst 11 m höga byggnader. I byggnaderna får inredas kontors-, försäljnings- och sociala utrymmen i anslutning till den industriella verksamheten.
 - Avståndet mellan byggnader på samma tomt bör vara åtminstone 1,5 gånger den högre byggnadens taklisthöjd, dock minst 6 m.
 - På tomten bör reserveras 1 bilplats / 2 anställda och 1 bilplats / 100 m² affärs- eller kontorsvåningsyta.
 - Kommunal nämnd kan vid behov föreskriva att en del av tomten planteras med träd.

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- Jokaiselle tontille saa rakentaa korkeintaan 11 m korkeita rakennuksia.
 - Rakennukset voidaan varustaa sellaisilla konttori-, myynti- ja sosiaalitoimilla, jotka palvelevat kyseistä teollista toimintaa.
 - Samalla tontilla olevien rakennusten välisen etäisyyden on oltava ainakin 1,5 kertaa pidempi kuin korkeamman rakennuksen räystäskorkeus, kuitenkin vähintään 6 metriä.
 - Tontille tulee varata 1 autopaikka / 2 työntekijää ja 1 autopaikka / 100 m² liiket- tai toimistokerrosalaa kohden.
 - Kunnallinen lautakunta voi tarpeen mukaan vaatiessa määrätä että tietyille osalle tonttia on istutettava puita.



- Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



- Område för energiförsörjning. Energiahuollon alue.



- Skyddsgrönområde.
- Området får inte kalhuggas, plockhuggning och skogsvårdande åtgärder tillåtna.
 - Nödvändiga anläggningar för samhällsteknisk försörjning får placeras i området.

- Suojaviheralue.
- Alueelle ei saa tehdä avohakkuuta, poimintahakkuu ja metsänhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.
 - Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten tarpeellisia rakenteita.



- Skyddsgrönområde, där miljön bevaras.
- Med beteckningen har anvisats skyddade objekt enligt Naturvårdslagens 49§, flygekorrrens livsmiljö. Området får inte ändras så att bevarandet av de för området specifika särdragen äventyras. Tillräckligt trädbestånd skall bevaras med tanke på flygekorrrens rörelse och födosökning.

- Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.
- Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu kohde, liito-oravan elinympäristö. Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.

5.4 Asemakaavan suhde alueen oikeusvaikutuksettomaan osayleiskaavaan

MRL 54 § säädetään: *”Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.”*

Alla tarkistetaan asemakaavassa olevia suunnitteluratkaisuja suhteessa yleiskaavan sisältövaatimuksissa oleviin kohtiin soveltuviin osissa:

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Suunnitteluratkaisu tukee yhdyskuntarakennetta mm. siten että työpaikkarakennus osoitetaan lähelle keskustataajamaa, muita asuinalueita ja olemassa olevien teollisuusalueiden lähelle.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Rakentaminen perustuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Olemassa olevia teitä ja kunnallisteknisiä verkostoja voidaan hyödyntää ja kehittää edelleen.

Mahdollisuus liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Alue voidaan liittää olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin ja olemassa olevaan kattavaan tieverkostoon. Uusi rengastie tekee liikenteestä sujuvamman ja ympäristöystävällisemmän. Energiahuolto hyödyntää alueelle suunniteltuja uusia aurinkovoimajärjestelmiä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Aurinkovoimajärjestelmät ja suunnitellut teollisuustontit eivät tule lisäämään ympäristöhaittoja alueen sisäisesti.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alue ei tule vaikuttamaan mihinkään arvoihin alueen sisäisesti eikä sen välittömässä läheisyydessäkään. Ne luontoarvot, jotka sijaitsevat alueen sisäisesti on otettu huomioon asemakaavassa.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alue ei sovellu virkistyskäyttöön.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asutus ja väestörakenne

Asemakaava koskee nykyistä turkistarha-aluetta, lähimmät asuinrakennukset ovat 200 m eteläisestä kaavarajasta. Vaikutukset asutukseen ja väestörakenteeseen katsotaan olevan vähäisiä.

Yhdyskuntarakenne

Alue soveltuu teollisuusalueeksi koska se on riittävän kaukana asutuksesta mutta siitä huolimatta välittömässä yhteydessä olemassa oleviin teihin, suunnittelualue rajautuu myös nykyiseen teollisuusalueeseen. Asemakaavasta ei arvioida muodostuvan merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaava tuo erinomaisia mahdollisuuksia yritystoiminnan kehitykseen lähialueella. Asemakaavan toteuduttua tulee sen samanaikaisesti tuoda lisääntyneen tarjonnan palveluista, työpaikoista ja elinkeinotoiminnasta Uudessakaarlepyyssä ja sen lähiseuduilla. Näin ollen arvioidaan asemakaavan ainoastaan muodostavan positiivisia vaikutuksia näille osa-alueille.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Alueella ei ole virkistysalueita. Aluetta ei ole aikaisemminkaan käytetty virkistys- tai retkeilyalueena. ”Kackurduntenin retkeilyreitti” kulkee suunnittelualueen itäpuolella, vaikutukset vaellusreittiin arvioidaan olevan positiivisia kun turkistarhatoiminta lopetetaan ja korvataan aurinkovoimajärjestelmillä, jotka vähentävät hajuhaittoja. Lähialueella on riittävästi metsikköä, joka soveltuu virkistyskäyttöön, näin ollen asemakaavasta ei muodostu merkittäviä vaikutuksia lähialueen virkistys- ja vapaa-ajantoimintaan.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella sallitaan toimintaa joka mm. voi aiheuttaa meluhaittoja. Toiminta ei kuitenkaan saa aiheuttaa vahinkoa ympäristölle. Meluhaittojen ei arvioida aiheuttavan haittoja asutukseen teollisuusalueen ollessa syrjässä astutuksesta. Alueen lähistöllä on turkistarhatoimintaa, jota vähitellen ollaan lopettamassa. Vaikutukset arvioidaan vähäisiksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuurimaisemia asemakaava-alueella. Kulttuurimaisemat, jotka sijaitsevat Uudenkaarlepyyn kaupungissa, ”*Topeliuksen lapsuudenkoti Kuddnäs*” ja ”*Uudenkaarlepyyn keskusta*” ovat sen verran kaukana, että asemakaavasta ei muodostu vaikutuksia niihin. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Suunnittelualueella on kaksi vanhempaa kiviaitaa, joiden suojelutarvetta selvitetään asemakaavassa. Kaavakartalla kiviaidat ovat osoitettuna s-1 (kiviaita, joka tulee säilyttää) suojelumerkinällä. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Tekninen huolto

Olemassa olevaa teknistä huoltoa hyödynnetään alueen rakennuksessa. Kustannustehokkaan kunnallistekniikan käyttö on hyödyllistä kunnallistaloudelle. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Erityistoiminta

Osa teollisuustonteista on tarkoitettu energiahuollolle aurinkoenergian muodossa, mutta kaavasta ei muodostu vaikutuksia muuhun erikoistoimintaan.

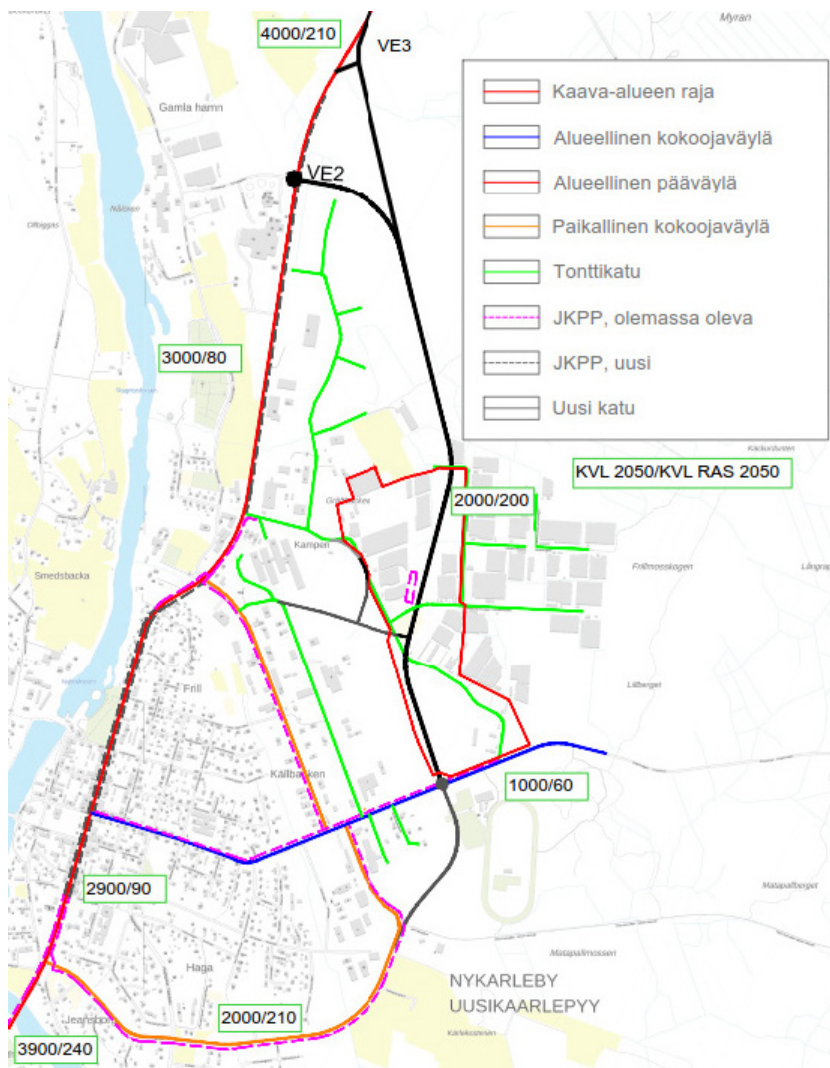
Liikenne

Toteutuneessa asemakaavassa liikenne Kovjoenttiellä tulee lisääntymään huomattavasti ja uusi risteysjärjestely Kovjoenttieltä asemakaava-alueelle on rakennettava liikenneympyränä. Juthbackantien ja Kovjoentien risteykseen on myös rakennettava liikenneympyrä.

Liikenne keskustassa tulee vähenemään, kun liikennettä ohjataan ydinkeskustan ulkopuolelle uusien rengasteiden kautta, erityisesti raskas liikenne tulee hyötymään näistä uusista tievaihtoehdoista.

Kun asemakaava ja uudet tiejärjestelyt ovat toteutuneet myötävaikuttavat ne positiivisiin vaikutuksiin Uudenkaarlepyyn liikenteelle, liikenteen arvioidaan tulevan joustavammaksi ja turvallisemmaksi. Kaikkien liikenneselvityksessä ehdotettujen liikennejärjestelyjen toteuttaminen aiheuttaisivat suuria kustannuksia kaupungille, mutta liikennejärjestelyitä voidaan toteuttaa vaiheittain pidemmän aikajakson aikana.

Liikenneselvityksessä ei ole erikseen otettu huomioon teollisuustonttien tuomaa lisäliikennettä, sen arvioidaan olevan niin pieni, että se lasketaan liikenteenkasvuennusteeseen vuodelle 2050.



Kuva 22. Ote liikenneselvityksestä ja arvio liikennemääristä vuonna 2050 kun vaihtoehto 2 tai 3 on toteutettu.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Maisema tulee suurilta osin muuttumaan suurien metsäalueiden muuttuessa teollisuusalueeksi ja uusien teiden rakennettua. Toteutetun asemakaavan ei arvioida muodostavan merkittäviä maisemallisia vaikutuksia tälle alueelle sen sijaitessa olemassa olevan teollisuusalueen vieressä ja koska suuria osia on aikaisemmin käytetty turkistarha-alueena.

Korkeusolosuhteet

Alueen suhteellisen tasaisuuden vuoksi kaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia alueen korkeusolosuhteisiin. Tavanomaista maanrakennustyötä tarvitaan toteutusvaiheessa.

Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen kartoituksen mukaan kaava-alueella on pieni tai kohtuullinen todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiin. Ennen maanrakennustöiden aloittamista suositellaan maanäytteidenottoa ja potentiaalisten riskialueiden kartoitusta haitallisten vaikutusten lieventämiseksi. Viranomaisten määräyksiä tulee noudattaa tarpeellisia toimenpiteitä tehtäessä. Vaikutukset arvioidaan vähäisiksi.

Luonnonsuojelu, Natura-alueet

Asemakaavan perustaksi on tehty luontoselvitys. Selvitetyllä alueella ei löydetty vesilain, luonnonsuojelulain tai metsälain nojalla suojeltuja biotooppeja. Selvitetyllä alueella ei myöskään tavattu harvinaisia tai uhanalaisia lintulajeja, joita tulisi ottaa huomioon suunnittelussa. Sen sijaan alueen eteläosassa on liito-oravan esiintymispaikka, joka tulee huomioida suunnittelussa, suosituksena on säilyttää liito-oravan elinympäristö koskemattomana metsämaana. Asemakaavasta ei muodostu vaikutuksia luonnonsuojeluun tai Natura-alueisiin.

Ilmasto ja päästöt

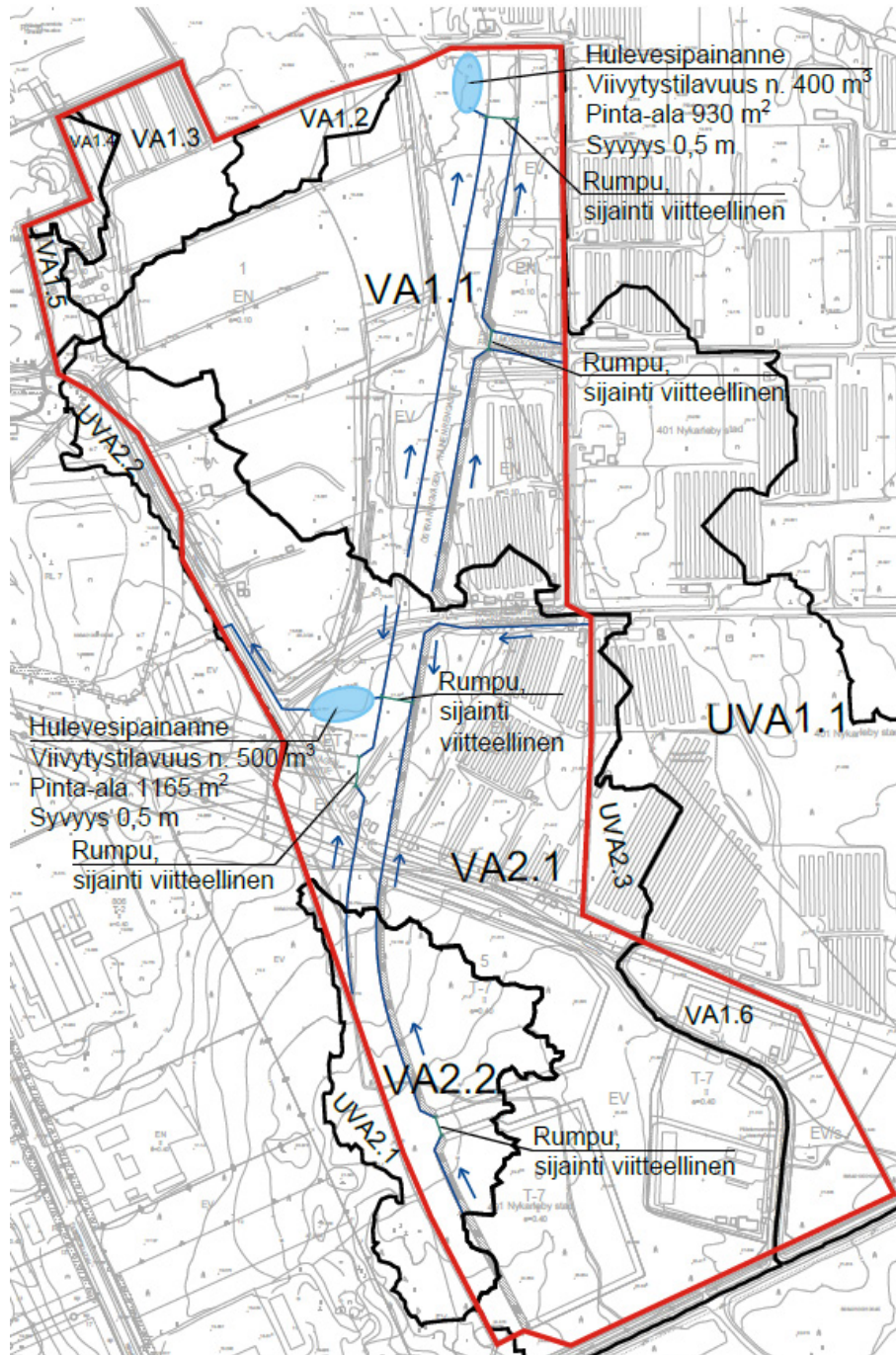
Alueelle suunniteltujen aurinkojärjestelmien toteutuksen myötä edistetään vihreää siirtymää ja Uudenkaarlepyyn hiilidioksidipäästöt tulevat vähenemään.

Kun uusi rengastie toteutuu ja ydinkeskustan ympäriajajeneminen on sujuvampaa kun keskustan läpi ajaminen, vähenee Uudenkaarlepyyn läpikulkuliikenne, joka johtaa liikennepäästöjen vähenemiseen.

Asemakaavasta syntyy positiivisia vaikutuksia ilmastolle ja päästöille.

Vesistöt ja vesitalous

Varmistaakseen että hulevedet käsitellään ja johdetaan oikealla tavalla, ilman suurempia vaikutuksia alueelle, on laadittu hulevesisuunnitelma. Alue on jaettu kahteen eri valuma-alueeseen, VA1 ja VA2. Alueelle on suunniteltu kaksi hulevesiallasta, joihin eri valuma-alueiden hulevedet johdetaan, imeytetään ja johdetaan edelleen ojien kautta. Ottamalla huomioon laaditun hulevesiselvityksen ja kaavan määräykset, ei kohtuuttomien haittojen arvioida muodostuvan kaavan toteutumisen seurauksena.



Kuva 23. Ote hulevesisuunnitelmasta.

6.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot on esitetty *kohdassa 5.3 - Aluevaraukset* sekä asemakaavakartalla.

6.4 Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset

Toteutettu asemakaava johtaa lisääntyneeseen yritystoimintaan, jonka tulisi johtaa lisääntyneisiin kunnallisverotuloihin ja lisääntyneeseen työllisyyteen. Alueen toteuttamiseksi vaaditaan kohtalaisen suuria sijoituksia infrastruktuuriin. Asemakaavan arvioidaan tuovan positiivisia vaikutuksia kansantaloudelle.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään valtuustossa syksyllä 2024. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen vastuu alueen toteuttamisesta on kaupungilla.