



Nykarleby stad
Detaljplaneändring för Rummelbacken

Planbeskrivning 12.5.2026 (förslag)

INNEHÅLL

1	Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planens syfte och mål	2
1.3	Områdets läge	3
2	Utgångspunkter	4
2.1	Nuläget i planeringsområdet	4
2.1.1	Naturmiljön	4
2.1.2	Den byggda miljön	6
2.1.3	Teknisk försörjning	15
2.2	Markägoförhållanden	15
2.3	Planeringssituationen	15
2.3.1	Landskapsplan	15
2.3.2	Generalplan	16
2.3.3	Detaljplan	16
2.3.4	Byggnadsordning	17
2.3.5	Baskarta	17
3	Utredningar	17
3.1.1	Dagvattenutredning	17
4	Olika skeden i detaljplaneringen	19
4.1	Deltagande och samarbete	19
4.1.1	Intressenter	19
4.1.2	Anhängiggörande	19
4.1.3	Förfarande för deltagande och växelverkan	19
4.2	Alternativ till detaljpanelösning	21
4.2.1	Alternativ 1	21
4.2.2	Alternativ 2	22
4.2.3	Jämförelse av alternativen och konsekvenserna	22
5	Beskrivning av detaljplanen	23
5.1	Detaljpanelösningen	23
5.1.1	Planutkast 30.1.2026	23
5.1.2	Planförslag 12.5.2026	24
5.1.3	Beskrivning av planeringslösningen	25
5.2	Mitöitus	26
5.3	Planlösningens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen	27
5.4	Granskning på generalplanenivå	29
5.5	Kaavan vaikutukset	32
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser	35
6	Genomförandet av detaljplanen	35



- BILAGA 1** Byggnadsinventering – Nykarleby centrum (Ramboll, 2023)
BILAGA 2 Trafikrapport - Bangatan (Trackflow, 2025) och Trafikkonsekvenser –
Partiell stängning av Bangatan ALT2 (Plandea Oy, 2025)
BILAGA 3 Plankonsultens bemötanden

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Beskrivningen gäller den 12.5.2026 daterade detaljplanekartan.

Planens namn:	Detaljplaneändring för Rummelbacken	
Planens datum:	Beredningsskede 30.1.2026 Förslagsskedet 12.5.2026	
Specifikation av planområdet:	Detaljplaneändringen gäller kvarteren 303–306, 311–14 och 323 samt rekreations- och gatuområden i anslutning till dem. Genom detaljplanen bildas kvarteren 303, 311–314 och 323 samt rekreations- och gatuområden som ansluter sig till dem.	
Kontaktuppgifter:	Planläggare: Nykarleby stad Topeliusesplanaden 7 66900 Nykarleby Planläggningschef Emilia Ingman +358 50 476 8599 emilia.ingman@nykarleby.fi	Plankonsult: Plandea Oy Vasavägen 6 67100 Karleby Projektchef Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi Planens utarbetare, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi
Anhängig:	13.9.2025	
Framläggning i utkastskedet:	28.2–30.3.2026	
Framläggning i förslagsskedet:		
Godkännande:		

1.2 PLANENS SYFTE OCH MÅL

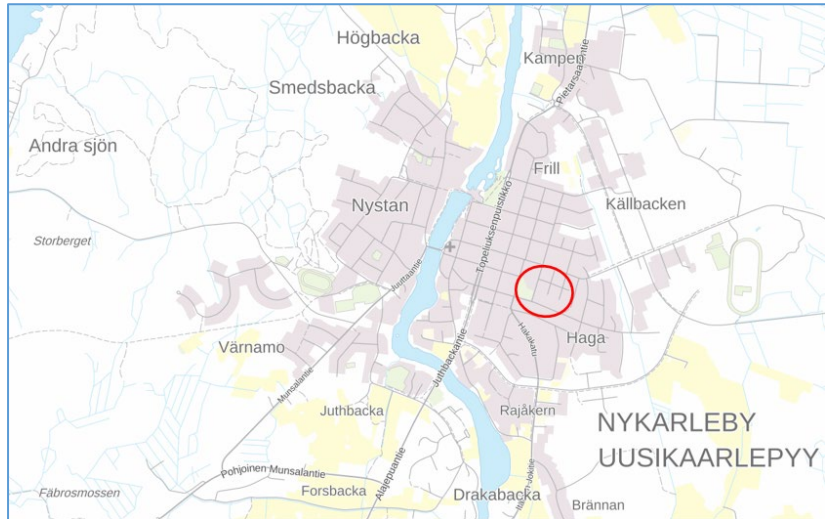
Nykarleby stadsfullmäktige har på sitt sammanträde 7.4.2025 § 11 beslutat att inleda planläggning av Rummelbacken. Syftet med planläggningen är att aktualisera detaljplanerna i området samt göra det möjligt att bygga radhus i områdets södra/sydöstra del.



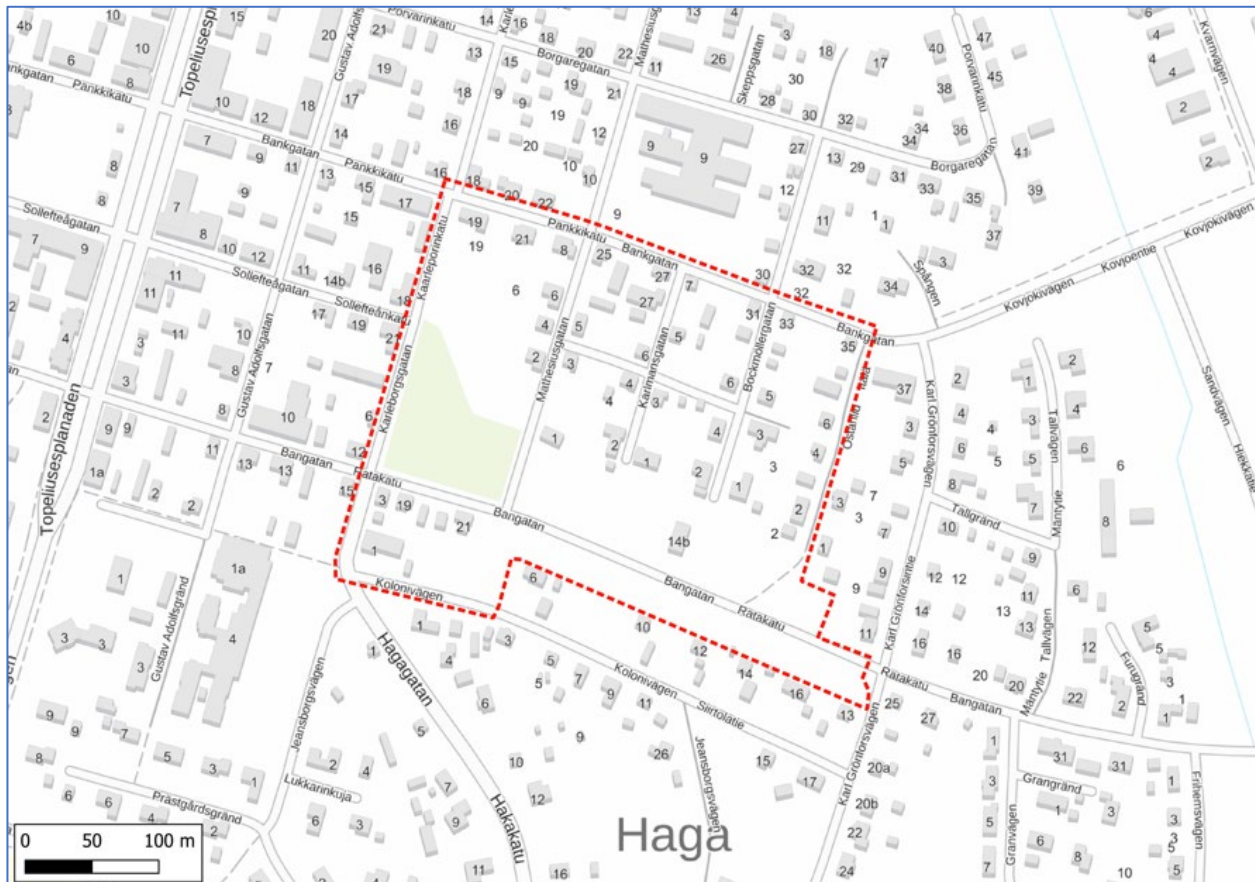
Den framtida användningen fastställs i detaljplanen: vad ska bevaras, vad får byggas, var och på vilket sätt. I planen anvisas till exempel byggnadernas läge, storlek och användningsändamål. Vid utarbetandet av detaljplanen fästs uppmärksamhet vid det nuvarande byggnadsbeståndet i miljön samt beaktas andra omständigheter som framkommer i samband med planarbetet.

1.3 OMRÅDETS LÄGE

Planeringsområdet är cirka 9,8 hektar stort och ligger i centrala Nykarleby runt Rummelbacken. Planeringsområdet gränsar i norr till Bankgatan, i söder till Kolonivägen, i väster till Karleborgsgatan och i öster till Östanlid. Områdets ungefärliga läge visas i figur 1 och avgränsningen av planeringsområdet i figur 2.



Figur 1. Planeringsområdets ungefärliga läge. Bakgrundskarta © LMV.



Figur 2. Planeringsområdets gräns visas med rött. Bakgrundskarta © LMV.



2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 NULÄGET I PLANERINGSOMRÅDET

2.1.1 Naturmiljön

Planeringsområdet är i huvudsak en byggd miljö som formats av människan. I områdets västra del finns ett trädbevuxet parkområde, Rummelbacksparken, som omfattar ett bergsområde och flyttblock. I de sydöstra och södra delarna av området växer en del trädbestånd, medan området generellt sett består av vårdade gårdsområden. Till topografin är området flack terräng som reser sig sakta mot öster och norr.

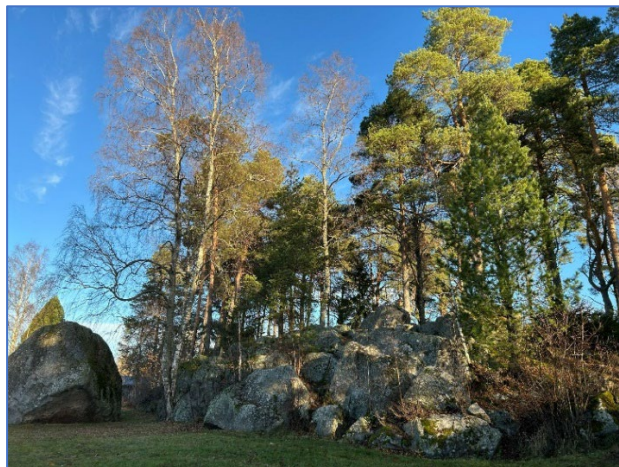


Figur 3. Ortobild över planeringsområdet. Bakgrundskarta © LMV

Naturvärdena i skogsområdena granskades i terrängen 6.11.2025. Terrängsynen utfördes av Sara Luhtaniemi (studerande inom naturkartläggning). I övrigt var observationsförhållandena goda, men löv som fallit av träden täckte delvis vegetationen på fält- och bottenskiktet och en del växter med örtstam hade redan falnat. I området påträffades inga betydande naturvärden. Inga beaktansvärda arter enligt Finlands Artdatacenter (laji.fi) har registrerats, och området omfattar inte heller livsmiljöer som lämpar sig för flygekorrar.



Tall är det dominerande trädslaget i bergsområdet. Beståndet har vidare inslag av gran, asp och glasbjörk. I underbeståndet växer aspar, granar och ett par unga ekar. En del tallar är gamla träd med sköldbark. Vid gränsen mellan bergsområdet och det omgivande parkområdet växer enskilda lönnar, granar, glasbjörkar samt aspar och häggar i olika tillväxtfaser.



Figur 4. Vy över vegetationen i bergsområdet. © Plandea Oy

I buskskiktet i bergsområdet växer rönn, glasbjörk, hallon, asp, enstaka enbestånd, lönn och druvfläder. I fältskiktet växer ställvis blåbär, lingon, gräs, gullris, hundkäx, ekorrbar, harsyra, skelört och skogsbräken. I bottenskiktet och på stenarna växer flera mossarter, bland annat gräshakmossa, väggmossa, cypressfläta, kvastmossa, kakmossa och enstaka förekomster av palmossa.

I den centrala delen av bergsområdet finns ett delområde där trädbeståndet består främst av olika lövträd, bland annat glasbjörk, lönn, asp, en ung ek samt enstaka häggar. I buskskiktet växer lönnplantor, hallon, måbär, druvfläder och den skadliga främmande arten rönnspirea. Arter i fältskiktet är bland annat olika typer av gräs, gullris, hundkäx, smällglim, skogsklöver och harsyra. Bergsområdet gränsar i söder till ett lek område och ett vårdat parkområde.

Man kan se mänsklig påverkan i bergsområdet: det har trampats upp stigar och en del skräp sågs också vid terrängbesöket. Dessutom var området föremål för underhåll och plantbeståndet hade gallrats i viss mån.

Längs Bangatan finns en parkliknande grönremsa mellan bostadshusen och gatan. Här är glasbjörk det dominerande trädslaget. Några granar och klibbalar växer ställvis som behärskade träd bland björkarna på grönremsan. I buskskiktet växer ställvis olika pilträd samt gran-, hägg-, rönn- och lönnplantor. Vid tidpunkten för terrängbesöket bestod växtligheten i fältskiktet av olika slags gräs, älggräs, mjölke och hundkäx. Vägrenen längs Bangatan hade slagits och där växte det olika slags gräs, maskros, växte olika typer av hö, maskros, revsmörblomma, kirskaal, gräshakmossa och hundkäx.



Figur 5. Grönremsan mellan Bangatan och bostadshusen © Plandea Oy

Tall och glasbjörk dominerar det obebyggda parkområdet på norra sidan av Bangatan. Här växer även granar, aspar och en enstaka säl. Underbeståndet består av aspar samt enstaka lönn- och häggplantor. På buskskiktet växer hallon, rödvinbär och nässla. Vid tidpunkten för kartläggningen



påträffades älggräs, mjölke, harsyra, odört, kirskaål och jordreva i underväxten på det trädbevuxna området. De områden som gränsar till trottoaren har hållits lågbevuxna. Vitplister, renfala, olika gräsarter och kirskaål var arter som växte på vägrenen. En del trädgårdsavfall har dumpats på området, eventuellt från närliggande gårdsplan.

På det område som gränsar till grusplanen vid Bangatan växer det rikligt med björk- och aspplantor samt en större klibbal. I buskskiktet växer olika typer av pilträd, plantor av lövträd som växer i området, hallon och den skadliga främmande arten vresros. Fältskiktet företräds här av fyrkantig johannesört, gråbo, hundkäx, renfala, röllika, mjölke, jordreva, nässla, älggräs, kråkvicker och häckvicker.



Figur 6 och 7. Det trädbevuxna området norr om Bangatan
© Plandea Oy

I planeringsområdet sågs eller observerades läten av talgoxe, björktrast, blåmes, kråka, kaja, domherre, sidensvans, större hackspett, pilfink och ringduva.

Det finns inga naturskyddsområden inom planeringsområdet. Närmaste Natura är Lappo åmynning-Bådaviken (SAC, SPA, FI0800064), som ligger som närmast cirka 3,5 km från planeringsområdet mot nordväst. På ett avstånd av cirka 550 meter från området mot söder ligger ett naturskyddsområde på privat mark; Lill-Jeansborg (YSA, 264964).

2.1.2 Den byggda miljön

Planeringsområdet ligger i centrala Nykarleby bland bostadshus och centrumbyggande. Området omges i huvudsak av småhus, med undantag av hälsovårdscentralen på norra sidan av Bankgatan. De centrumorienterade affärs-, service- och bostadsbyggnaderna ligger något längre bort från planeringsområdet, huvudsakligen kring Topeliusplanaden.

Planeringsområdet har till stor del byggts upp rutplanemässigt för småhusboende norr om Bangatan. Området har till största delen byggts under återuppbyggnadsperioden på 1940- och 1950-talen och kompletteringsbyggt i enlighet med detaljplanen på 1960-, 1970- och 1980-talen. Bostadshusen har 1-2 våningar och i huvudsak fasader i panel eller puts samt åstak.





Figur 8. Byggnadsbeståndet längs Bankgatan. Korsningen mellan Bankgatan och Mathesiusgatan mot öster. © Plandea Oy



Figur 9. Byggnadsbeståndet längs Bankgatan och Mathesiusgatan. Korsningen mellan Bankgatan och Mathesiusgatan mot söder.
© Plandea Oy



Figur 10. Byggnadsbeståndet längs Karl Grönforsgatan. Fotat mot väster. © Plandea Oy





Figur 11. Byggnadsbeståndet i Östanlid. © Plandea Oy

På norra sidan av Bangatan, mellan gatan och bebyggelse har det tidigare funnits två byggnader (1980 och 2010) som hört till Rummelbackens daghem. Byggnaden från 1980 revs 2022 och den andra flyttades bort 2025. I dagens läge är före detta daghemsområdet en inhägnad gräs- och grusplan.

I parken i västra delen av Rummelbacksparken finns en lekpark.



Figur 12. Vy från Bangatan mot före detta daghemsområdet. © Plandea Oy





Figur 13. Byggnadsbeståndet längs Mathesiusgatan och lekparken i planeringsområdet. Korsningen mellan Mathesiusgatan och Bangatan mot norr. © Plandea Oy

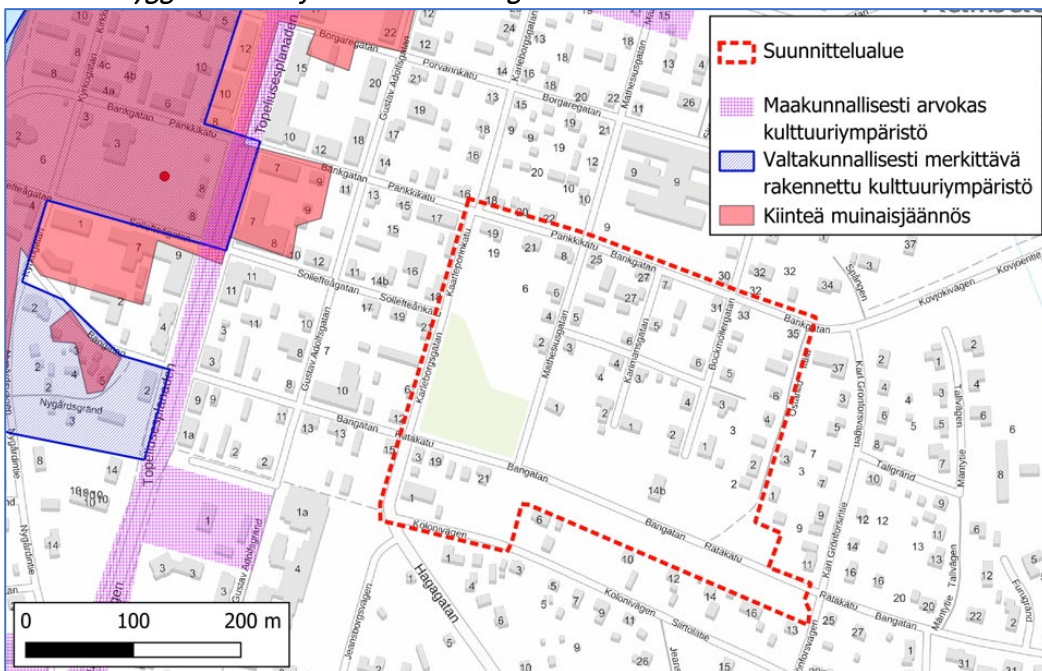
I den sydvästra delen av planeringsområdet, mellan Bangatan och Kolonivägen, finns det tre bräd-fodrade småhus med åstak. De två östligaste är från de första decennierna av 1900-talet och det västligaste är från 1980-talet. Söder om nämnda bostadshus, längs Karleborgsgatan, står det på 1800-talet uppförda ljusa teaterhuset (Scala) med fasad i stående panel.



Figur 14. Byggnadsbeståndet längs Bangatan. © Plandea Oy



2.1.2.1 Byggd kulturmiljö och fornlämningar



Figur 15. Närmaste värdefulla kulturmiljöer av riksintresse (blått), kulturmiljöer som är värdefulla på landskapsnivå (violett) och fasta fornlämningar (rött) inom planeringsområdet (röd streckad linje). © Museiverket, Österbottens förbund

Den närmaste värdefulla kulturmiljön av riksintresse – Nykarleby historiska stadskärna, ligger ca 200 meter väster om planeringsområdet. Dessutom ligger Nykarleby centrum, som i Österbottens landskapsplan 2050 har anvisats som en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå, som närmast på ca 200 meters avstånd från planeringsområdet.

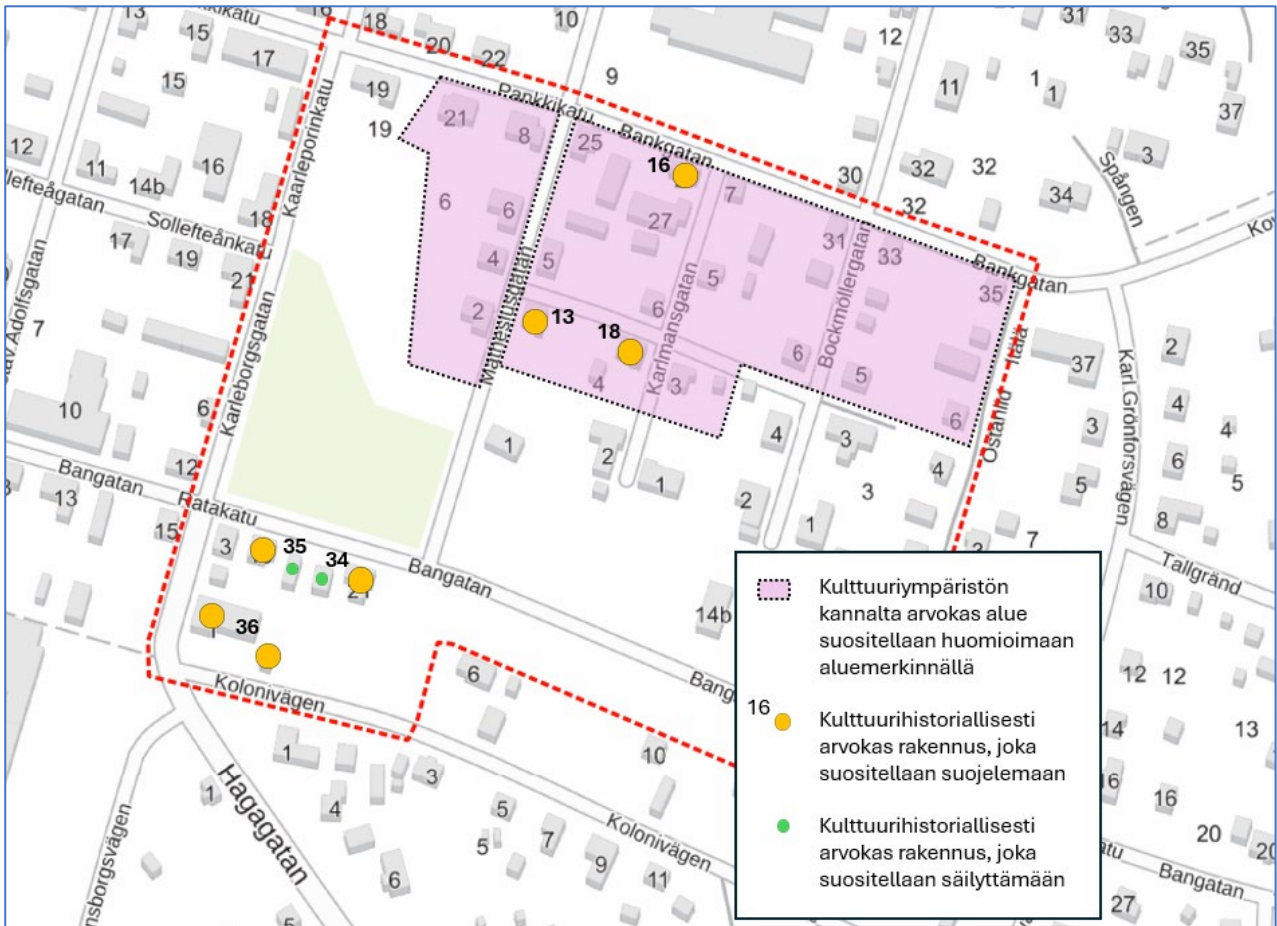
Det finns inga kända fornlämningar i området. Den närmaste fasta fornlämningen Nykarleby gamla detaljplaneområde (1000007481) ligger som närmast på ca 130 meters avstånd mot väster.

I enlighet med 14 § lagen om fornminnen ska grävningsarbete avbrytas om man upptäcker en fast fornlämning och Museiverket kontaktas för att eventuella observationer ska kunna dokumenteras. I enlighet med lagens 16 § ska dessutom den som finner ett föremål vars ägare inte är känd och som kan antas vara minst hundra år gammalt utan dröjsmål sända föremålet med exakta uppgifter till Museiverket. Den mest aktuella informationen om områdets fornlämningar finns i Museiverkets fornlämningsregister.

Byggnadsinventering

Områdets byggnadsbestånd inventerades av Ramboll Oy år 2023. Inventeringsrapporten presenteras i **bilaga 1** till planbeskrivningen. Alla byggnader som uppförts före 1960-talet var föremål för inventeringen. Samtliga byggnader kartlades dock och undersöktes i terrängen. Om inventeringen hölls ett värderingssamråd 10.11.2025, i vilket deltog Emilia Ingman som företrädare för Nykarleby stad, Outi Orhanen och Annika Harjula-Eriksson från Österbottens museum samt Stina Karhunmaa och Tanja Tarkkanen från Ramboll.





Figur 16. Skyddsrekommendationer för byggnadsinventeringen (Ramboll, 2023). Med violett visas värdefulla områden avseende kulturmiljön, vilka man rekommenderar att ska beaktas med en områdesbeteckning. Med gul cirkel visas kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vilka man rekommenderar att ska skyddas. Med grön cirkel visas kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vilka man rekommenderar att ska bevaras.

Som ett resultat av inventeringen har man identifierat två lokalt värdefulla områdeskomplex, en grupp byggnader som ritades av Mauritz Nylund och kvarteren som byggdes på 1940–1950-talen. Bostadshusen som ritades av Mauritz Nylund är typiska företrädare för det låga byggandet på 1960-talet. I kvarteren från 1940- och 1950-talen är byggnaderna relativt små och kvadratiska. De har åstak och ofta en veranda. Det rekommenderas att sju av byggnaderna i det granskade området ska skyddas (objekten 13, 16, 18, 34, 35, 36 i inventeringsrapporten). Dessutom rekommenderas att bostads- och gårdsbyggnader ska bevaras. För vissa objekt (nr 7–11, 15 och 19 i inventeringsrapporten) rekommenderas det att byggnaden ska skyddas eller anvisas med en områdesbeteckning. Den mest värdefulla byggnaden i området är teatern och kulturhuset Scala, som byggdes i slutet av 1800-talet (objekt 36 i inventeringsrapporten). Området är som helhet ett exempel på byggandet i kuststäderna i Österbotten. Områdeshelheterna och de objekt som man rekommenderar att ska skyddas visas i följande tabell och objektspecifika uppgifter anges i inventeringsrapporten (**bilaga 1**).



Objekt 13.
Mathesiusgatan 3



Objekt 16.
Bankgatan 27



Objekt 18.
Karlmansgatan 4



Objekt 34.
Bangatan 21



Objekt 35.
Bangatan 19



Objekt 36.
Karleborgsgatan 1



2.1.2.2 Boende, service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Nykarleby stad hade 7 439 invånare år 2024 (Kommunernas nyckeltal, statistikcentralen), av vilka 64,2 procent bodde i tätorten. På planeringsområdet finns det i dag 32 egnahemshus som används som bostad och på basis av denna siffra bor cirka 80 personer inom området (1,3 pers./bostadshushåll i Nykarleby). Området ligger i centralorten Nykarleby och därmed bor det hundratals invånare i de närliggande områdena.



Enligt Statistikcentralen var antalet arbetstillfällen i Nykarleby 3 161 år 2023, varav den största andelen (45,7%) inom service. I den sydvästra delen av planeringsområdet ligger kulturhuset.

Den kommersiella servicen är koncentrerad till stadscentrum i närheten av planeringsområdet och här finns det bl.a. dagligvaruaffärer, specialbutiker och restauranger. Hälsovårdscentralen är belägen i närheten av området, norr om Bankgatan.

2.1.2.3 Trafik

Norr om planeringsområdet löper den regionala vägen 746 (Bankgatan) genom Nykarleby centrum. Västerut går förbindelsevägen 7323 (Karleborgsgatan), som ansluter sig till den regionala vägen 746 i nordvästra delen av området. I söder går Bangatan genom området. Inom planeringsområdet finns dessutom flera mindre grusbelagda tomtgator (Mathesiusgatan, Karlmansgatan, Bockmöllergatan, Östanlid, Kolonivägen, Karl Grönforsgatan). På vägarna är hastighetsbegränsningen 40 km/h.

Inom planeringsområdet och i dess närmaste omgivning har Bangatan, Karleborgsgatan, Bankgatan och Karl Grönforsvägen upphöjda gång- och cykelbanor. Därtill finns det grusbelagda gång- och cykelvägar genom parken från Karleborgsgatan till Mathesiusgatan och från södra ändan av tomtgatan Östanlid till Bangatan.

2.1.3 Teknisk försörjning

Området omfattas av de kommunaltekniska näten.

2.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken i planeringsområdet ägs av Nykarleby stad och privata markägare.

2.3 PLANERINGSSITUATIONEN

2.3.1 Landskapsplan

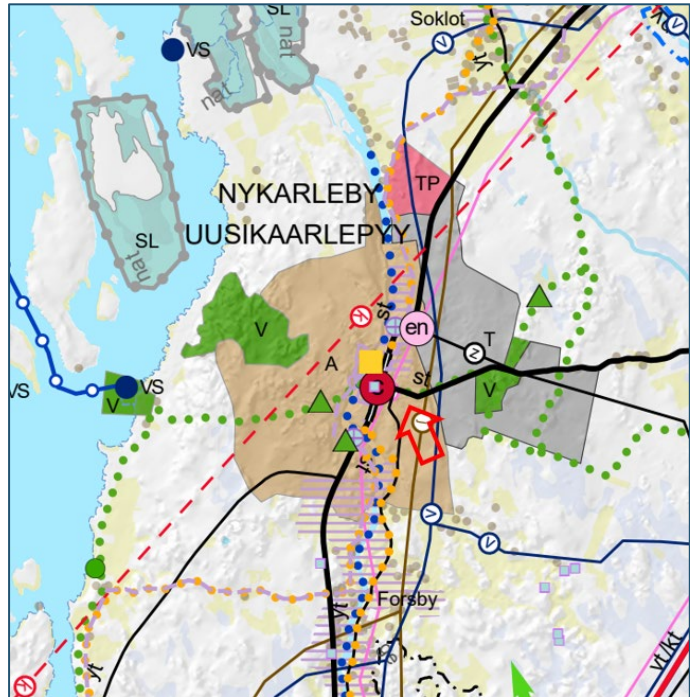
Nykarleby stad hör till landskapet Österbotten och Österbottens landskapsplan 2050 är i kraft i området.

Österbottens landskapsplan 2050 godkändes av landskapsfullmäktige 7.4.2025 § 10. I enlighet med lagen om områdesanvändning (201 §) beslöt landskapsstyrelsen 23.6.2025 § 59 att Österbottens landskapsplan 2050 ska träda i kraft. Landskapsplanens ikraftträdande har kungjorts i de kommuner som hör till landskapsplaneområdet samt i tidningarna Vasabladet, Österbottens Tidning, Syd-Österbotten, Keskipohjanmaa, Ilkka-Pohjalainen, Pietarsaaren Sanomat, Vasa Insider och på Österbottens förbunds webbplats 2.7.2025. I och med ikraftträdandet har Österbottens landskapsplan 2050 upphävt Österbottens landskapsplan 2040 i sin helhet. Behandlingen av besvären (7 st.) över landskapsfullmäktiges beslut fortsätter vid Vasa förvaltningsdomstol. Förvaltningsdomstolen kan vid behov avbryta verkställandet av landskapsplanen.



I Österbottens landskapsplan 2050 har följande anvisats i planeringsområdet:

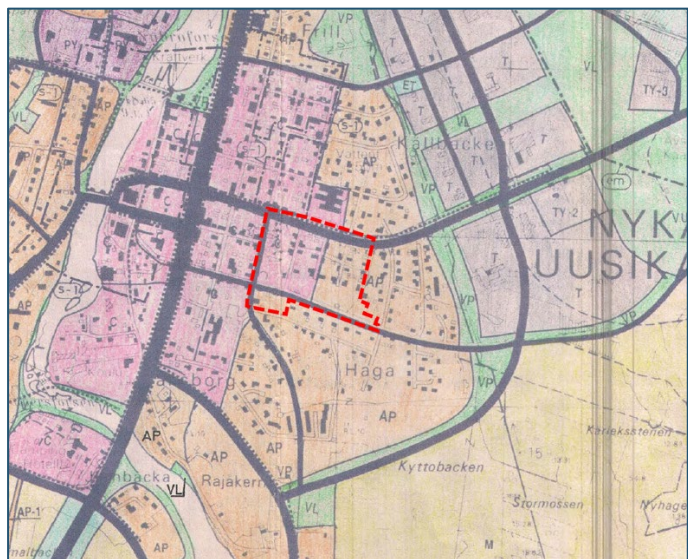
- område för tätortsfunktioner (A)
- regional väg eller huvudgata (st, tjock svart linje)
- förbindelseväg (yt, tunn svart linje)
- riktgivande friluftsled (linje med gröna bollar).



Figur 17. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050. Planeringsområdets ungefärliga läge visas med en röd pil.

2.3.2 Generalplan

Det finns ingen gällande generalplan med rättsverkningar i området. Området omfattas av Nykarleby centrums generalplan nr 16 utan rättsverkningar (godkänd SF 22.6.1995), där ett småhusdominerat bostadsområde (AP) samt ett område för centrumfunktioner (C) har anvisats.

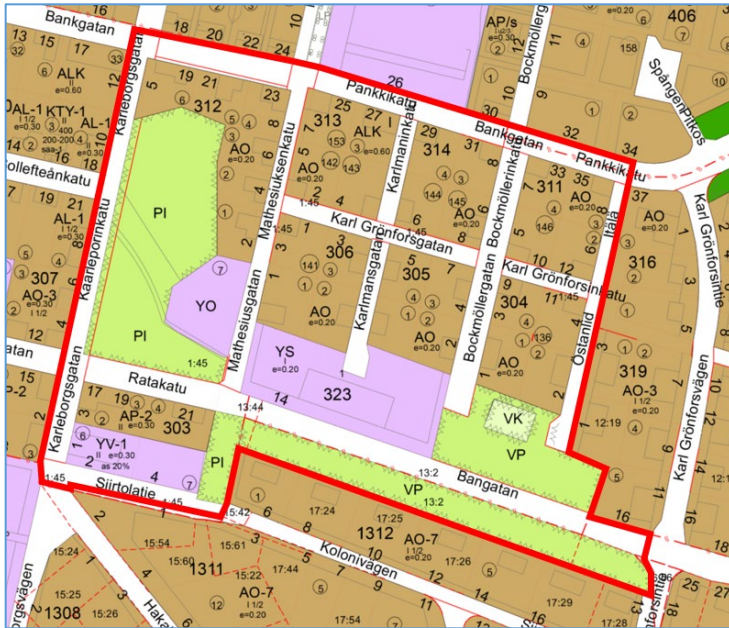


Figur 18. Utdrag ur Nykarleby centrums delgeneralplan nr 16 (utan rättsverkningar). Planeringsområdets ungefärliga gräns visas med rött.

2.3.3 Detaljplan

Flera detaljplaner är i kraft i planeringsområdet (delar av detaljplanerna 2, 5, 8, 31, 45 och 84). Detaljplanerna har godkänts åren 1966, 1971, 1984, 1986 och 1999.





Figur 19. Utdrag ur de gällande detaljplanerna.
Planeringsområdets gräns visas med rött.

I planeringsområdet finns anvisat ett kvartersområde för småhus (AP-2), kvartersområde för egnahemsbyggnader och andra byggnader för högst två familjer (AO), kvartersområde för förenade affärs- och bostadshöghus (ALK), kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO), kvartersområde för sjukhus och byggnader för annan social verksamhet (YS), kvartersområde för byggnader för nöjes- och underhållningsändamål (YV-1), park (VP), lekplats (VK), parkområde som bör planteras (PI) samt gatuområde.

2.3.4 Byggnadsordning

Nykarleby's byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2015§ 27. Staden håller på att uppdatera byggnadsordningen.

2.3.5 Baskarta

Som baskarta används en vektorformad baskarta över Nykarleby stad.

3 UTREDNINGAR

Förteckning över tidigare utarbetade planer och utredningar:

- Landskapsplan
- Generalplan nr 16, Nykarleby centrum (utan rättsverkningar)
- Trafiksäkerhetsplan för Nykarleby (Ramboll, 2014)
- Byggnadsinventering – Nykarleby centrum (Ramboll, 2023), **bilaga 1**

Förteckning över planer och utredningar som utarbetats under planprocessen:

- Alternativ (Plandea, 2025), **punkt 4.2**
- Trafikrapport - Bangatan (Trackflow, 2025) och Trafikonsekvenser - Partiell stängning av Bangatan ALT2 (Plandea Oy, 2025), **bilaga 2**
- Naturinventering (Plandea Oy, 2025), **punkt 2.1.1**
- Dagvattenutredning (Envineer Oy, 2026), **punkt 3.1.1**

3.1.1 Dagvattenutredning

Över området har Envineer Oy utarbetat en dagvattenutredning för att bedöma hur mycket dagvatten som uppkommer inom planeringsområdet i nuläget samt efter planändringen. I utredningen granskas områdets nuvarande markanvändning, beräkningen av dagvattenflödet samt behovet av dagvattenfördröjning. Dessutom ges preliminära dimensionerings- och metodförslag för hanteringen av dagvatten.



Planeringsområdets totala areal är cirka 9,8 hektar. Markanvändningen i området fördelas i nuläget och efter planändringen enligt följande:

Markanvändning	Areal (ha) Nuläge	Areal (ha) Planändring
Skogsbruk	2,3	2,03
Gräsyta	3,5	3,89
Grusplan/-väg	1,5	1,10
Asfalt	1,7	1,70
Tak	0,8	1,08

Takytan har fastställts utifrån byggrättens omfattning, varav 70 procent har beaktats som tak, med beaktande av tvåvåningsbyggnader. Asfaltytan motsvarar den asfalterade delen av gatuområdena. Grusplanen och grusvägarna omfattar den nuvarande planen (ca 0,35 ha) i området och de grusbelagda vägarna i gatuområdena. I och med planändringen anses grusplanen i huvudsak ändras till takyta och gårdsområde (gräsyta).

Beräkning av dagvattenflödet

Det dagvattenflöde (dimensionerande flöde) som bildas i området beräknas med formeln $Q = \Psi \cdot F \cdot i$, där Q är flöde $t[l/s]$, Ψ är avrinningskoefficienten, F är avrinningsområdets areal $[ha]$ och i är den genomsnittliga intensiteten hos dimensionerande regn $[l/s ha]$.

I detta fall motsvarar dagvattenflödet det maximala värdet av ett störtregn som når områdets utloppspunkt.

De tillämpade avrinningskoefficienterna anges nedan:

Markanvändning	Avrinningskoefficient
Skogsbruk	0,1
Gräsyta	0,2
Grusplan/-väg	0,4
Asfalt	0,8
Tak	1,0

Den genomsnittliga avrinningskoefficienten i området är 0,38 i nuläget och 0,39 efter planändringen. Som varaktighet på det dimensionerande regnet valdes 20 minuter utifrån på områdets areal och som sannolikhet (återkomsttid) 10 år, varvid styrkan på det dimensionerande regnet blev 125 $l/(s \cdot ha)$.

Resultat

Baserat på dagvattenberäkningen är det dimensionerande flödet i planeringsområdet ca 461 l/s i nuläget. I och med planändringen har den förändrade markanvändningen en måttlig effekt på flödena, men när man tar hänsyn till klimatförändringarnas effekter (+20 %) ökar dagvattenflödet enligt dimensioneringen till ca 579 l/s . Ökningen av dagvattenflödet är cirka 118 l/s .



Fördröjningskonstruktionerna ska ha en volym på minst 142 m³. Dimensioneringen av fördröjningskonstruktionerna baserar sig på en jämförelse av de dimensionerande flödena före och efter planändringen. Dröjsmålskonstruktionens volym fås genom att multiplicera det flöde som ska fördröjas med det dimensionerande regnets varaktighet, vilken fastställdes vid beräkningen av det dimensionerande flödet.

Hantering av dagvatten i planeringsområdet bygger i första hand på ekologiska lösningar som syftar till att minska mängden dagvatten som uppkommer och jämna ut flödet. De vanligaste metoderna för att fördröja dagvatten är fördröjningsdiken, utjämningsbassänger och våtmarker med fördröjningsvolym. I den södra delen av planområdet, söder om Bangatan, kan VL-området användas för hantering av dagvatten som bildas i området; här kan man anlägga till exempel ett dike eller en sänka för fördröjning av dagvatten.

4 OLIKA SKEDEN I DETALJPLANERINGEN

4.1 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

4.1.1 Intressenter

Intressenter har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma planens konsekvenser samt lämna in åsikter (utkastskedet) och anmärkningar (förslagsskedet). Intressenter som är myndigheter eller sammanslutningar har rätt att ge utlåtanden.

Intressenter är (OAL 62 §):

γ markägarna i området

γ de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen

γ de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen:

- Nykarleby stads förvaltningar
- Tillstånds- och tillsynsverket
- Österbottens livskraftscentrum
- Österbottens förbund
- Österbottens museum
- Miljöhälsan Kallan
- Österbottens räddningsverk
- Nykarleby Kraftverk AB

γ övriga intressenter och personer eller aktörer som anmält sig som intressenter.

4.1.2 Anhängiggörande

4.1.3 Förfarande för deltagande och växelverkan

Hur möjligheterna att delta och växelverka har ordnats beskrivs i programmet för deltagande och bedömning (PDB).

4.1.3.1 Inledningsskedet

Information om att planen gjorts anhängig publicerades i dagstidningarna Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet och Österbottens tidning samt på stadens webbplats 13.9.2025 (OAL 63 §). Programmet för



deltagande och bedömning var offentligt framlagt under tiden 13.9.2025–17.10.2025. Fem åynpunkter inkom på programmet för deltagande och bedömning. Korta referat av dem med plankonsultens bemötanden läggs fram i **bilaga 3**.

Responserna på programmet för deltagande och bedömning har tagits i beaktande vid utarbetandet av planutkastet.

4.1.3.2 Beredningsskedet

Planutkastet var offentligt framlagt 28.2–30.3.2026 på stadens webbplats och på stadshuset. Under hörandet i beredningsskedet inkom sex utlåtanden och två åsikter. Referat av responserna och plankonsultens bemötanden läggs fram i **bilaga 3**.

Responserna på planutkastet har beaktats vid utarbetandet av planförslaget (**punkt 5.1.2**).

4.1.3.3 Förslagsskedet

Planförslaget läggs fram offentligt i 30 dagar i enlighet med OAL 65 § och MBF 27 §. I det sammanhanget har intressenter tillfälle att lämna in skriftliga anmärkningar om planförslaget. I en kungörelse, som publiceras på stadens webbplats samt i dagstidningarna Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet och Österbottens tidning, meddelas det hur och vart anmärkningar ska lämnas in. Information om framläggningen av planen enligt OAL 65 § ska ges på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse. När planförslaget har varit offentligt framlagt och anmärkningar som gäller planförslaget har inkommit, skickar staden ett motiverat bemötande till dem som lämnat in en anmärkning och i det sammanhanget meddelat sin adress.

4.1.3.4 Godkännande

Stadsstyrelsen fattar beslut om godkännande och informerar om beslutet i enlighet med OAL 67 § och MBF 94 §. I MBF 95 § föreskrivs om delgivning av en plan.

Enligt OAL 188 § får ändring i beslut om godkännande av detaljplaner sökas genom besvär till förvaltningsdomstol med iakttagande av vad som föreskrivs i kommunallagen.

4.1.3.5 Myndighetssamarbete

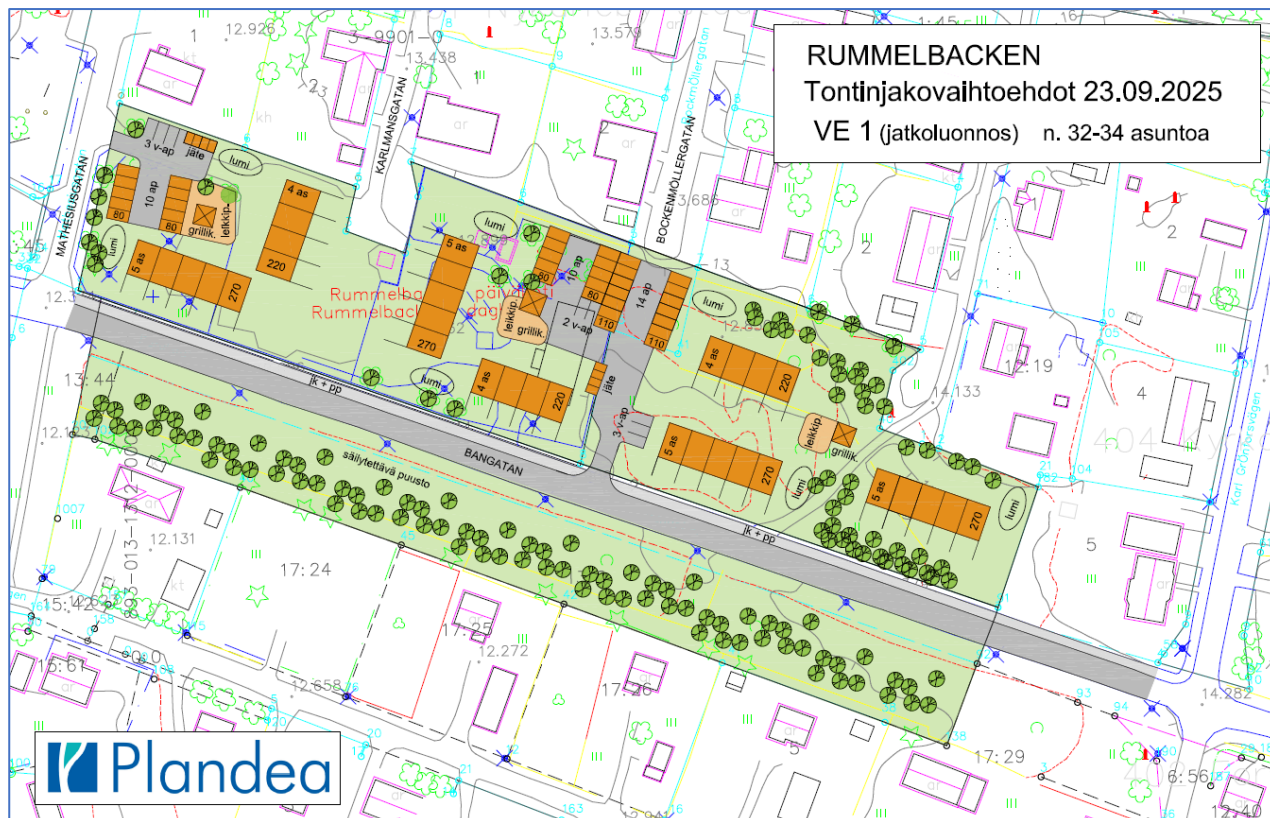
Programmet för deltagande och bedömning skickas för kännedom till myndigheterna. Vid behov ska samråd hållas med myndigheterna. Om planutkastet och planförslaget begärs utlåtanden av myndigheter och sammanslutningar vars bransch behandlas i planeringen.



4.2 ALTERNATIV TILL DETALJPLANLÖSNING

När det gäller områdena YS, VP och områdena vid Bangatan i planeringsområdets södra-sydöstra del undersöktes två olika alternativ för att göra det möjligt att bygga radhus. I alternativen undersöktes byggvolymen, anpassningen till miljön, trafiken och möjligheten att stänga en del av Bangatan.

4.2.1 Alternativ 1

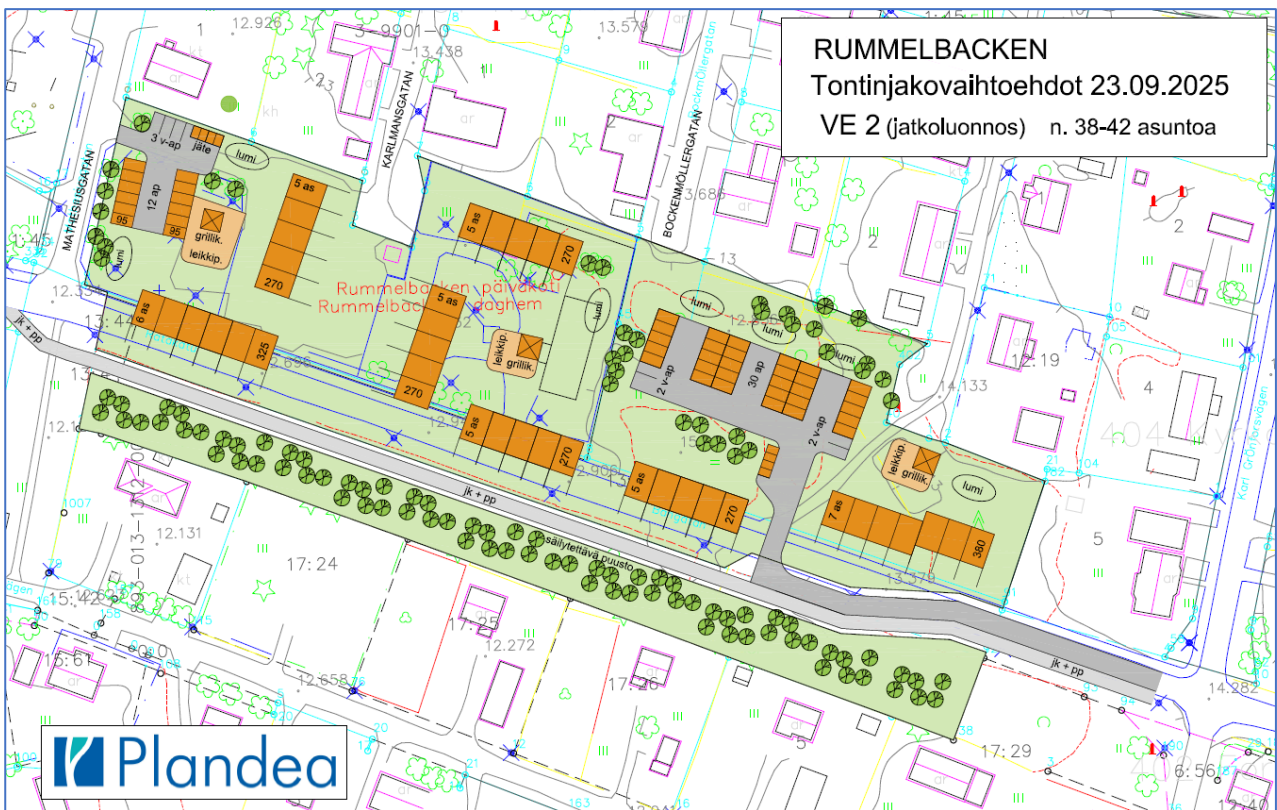


Figur 20. Alternativ 1 (ALT 1). Radhusbygget förläggs till YS- och VP-kvartersområdena i den gällande planen. Bangatan och cykel- och gångbanan som kantar den förblir oförändrad.

I alternativ 1 (ALT 1) placeras radhusen norr om Bangatan, i YS- och VP-kvarteren i den gällande detaljplanen. I alternativet anvisas ca 2 410 vy-m², vilket skulle ge en exploatering på 0,2. Alternativet skulle göra det möjligt, beroende på bostadsarean, att bygga ca 32–34 bostäder på området. Trafiken till radhusområdet har anvisats i väster via Mathesiusgatan och i öster från Bangatan som löper söder om området.



4.2.2 Alternativ 2



Figur 21. Alternativ 2 (ALT 2). Radhusbygget förläggs till YS- och VP-kvartersområdena i den gällande planen samt till områdena vid nuvarande Bangatan. En cykel- och gångväg ordnas längs områdets södra sida.

I alternativ 2 (ALT 2) förläggs radhusen till YS- och VP-kvartersområdena i den gällande planen samt till områdena vid Bangatan så, att Bangatan stängs söder om kvarteret. I alternativet anvisas ca 3 000 vy-m², vilket skulle ge en exploatering på 0,2. Alternativet skulle göra det möjligt, beroende på bostadsarean, att bygga ca 38–42 bostäder på området. Trafiken till radhusområdet har anvisats i väster via Mathesiusgatan och i öster från Bangatan som löper öster om området. Gång- och cykelvägen längs Bangatan skulle flyttas till områdets södra sida för att säkerställa kontinuiteten i nätverket av gång- och cykelvägar.

4.2.3 Jämförelse av alternativen och konsekvenserna

Båda alternativen ökar byggrätten och förtätar området i och med att den östra delen, som tidigare varit ett parkområde, nu anvisas för byggande av radhus. Dessutom har byggandet i alternativ 2 utvidgats till den nuvarande Bangatan.

Ökningen av byggrätten jämfört med gällande detaljplan:

- **Alternativ 1:** 1 066 vy-m²
- **Alternativ 2:** 1 656 vy-m²

Konsekvenserna för trafiken ansågs vara en viktig helhet och en separat trafikkonsekvensbedömning utarbetades för alternativ 2 (**bilaga 2**). I september 2025 gjorde Trackflow en beräkning av trafikvolymen på Bangatan (**bilaga 2**), där trafiken räknades under en vecka. Genom räkningen kunde man fastställa dygnstrafikvolymen för den del av Bangatan som skulle stängas i alternativ 2: 274 st., som fördelades enligt färd sätt enligt följande: 193 personbilar (70,6 %), 2 tunga fordon (0,7 %), 48 cyklar (17,4 %), 29 fotgängare (10,7 %) och 1 okänd (0,5 %).



I **alternativ 1** berör trafikkonsekvenserna främst Bangatan och Mathesiusgatan. Den trafikmängd som hänförs till radhusbyggandet har dock bedömts vara måttlig (34 bostäder x 2 personer/bostad x 1,76 körprestationer/person = 120 fordon/dygn) och i och med planlösningen kan den totala trafiken på Bangatan antas minska eftersom YS-kvartersområdet stryks vid planändringen.

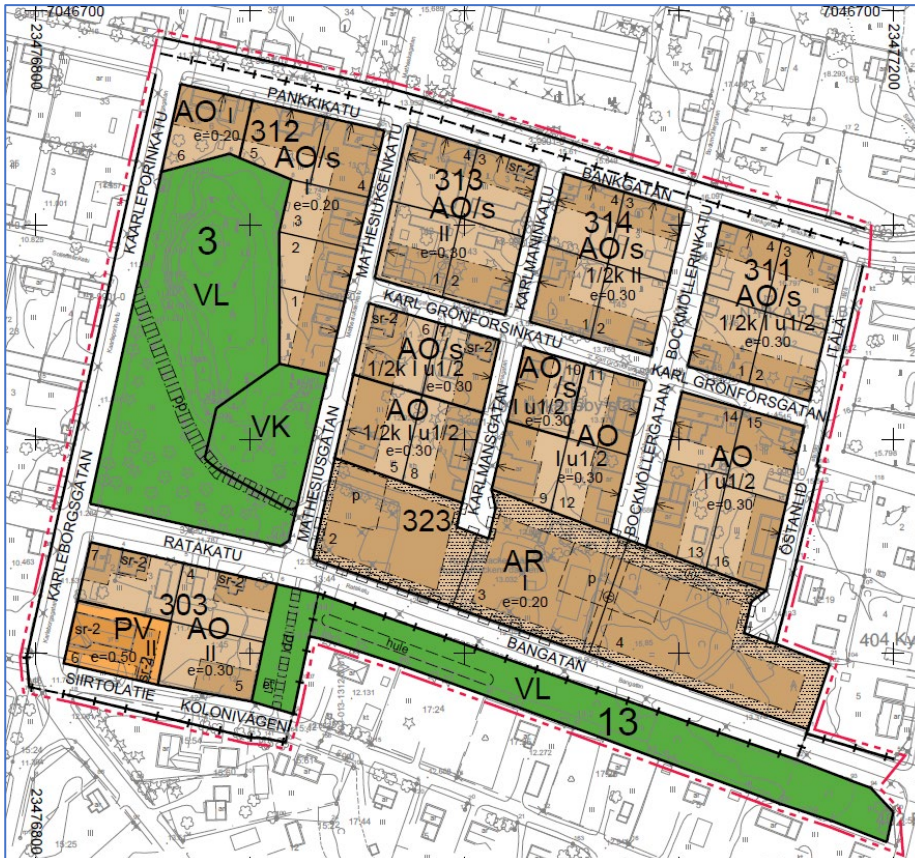
I **alternativ 2** skulle en del av Bangatan stängas, varvid den nuvarande trafiken på avsnittet (ca 223 fordon / dygn) samt en del av trafiken i radhusområdet (27 bostäder x 2 personer/bostad x 1,76 körprestationer/person/dygn = 95 fordon/dygn) med största sannolikhet skulle gå till Karl Grönforsvägen och vidare till Bankgatan. Den nuvarande trafikvolymen på Karl Grönforsvägen uppskattas till ca 125 fordon per dygn, och i alternativ 2 skulle trafiken öka med ca 443 fordon per dygn, vilket vore en ökning av trafikvolymen med ca 254 procent. Ökningen av trafikmängden bedöms inverka negativt på trafiksäkerheten på Karl Grönforsvägen. I nuläget är gatan en ca 6 meter bred tomtgata med anslutningar (13 st.) direkt till bostadstomterna. Längs gatan går dock en upphöjd cykel- och gångbana och sikten på gatulinjen är tämligen god, vilket förbättrar förhållandena för trafiksäkerheten på gatuavsnittet.

Tekniska nämnden behandlade alternativen och trafikkonsekvensbedömningarna vid sitt möte 21.10.2025 § 125, där man beslutade att främja planförslaget med utgångspunkt i alternativ 1.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 DETALJPLANLÖSNINGEN

5.1.1 Planutkast 30.1.2026



Figur 22. Planutkast 30.1.2026



5.1.3 Beskrivning av planeringslösningen

Kvartersområdena för fristående småhus (AO) är huvudsakligen belägna i området mellan Bankgatan och Bangatan och bildar en rutplan som är förenlig med det hittills bebyggda området. Ytterligare tre AO-tomter har anvisats söder om Bangatan. Byggrätten för AO-tomterna har i huvudsak anvisats med exploateringen 0,3 förutom i kvarter 312, där exploateringen är 0,2 och våningstalet är I. I de övriga AO-kvarteren har våningstalen fastställts så att det är möjligt att placera tvåvåningsbyggnader längs Bankgatan och söder om Bangatan (kvarter 313, 314 och 303). Längs de andra mindre tomtgatorna (kvarter 311, 323) anvisas våningstalet Iu1/2 och 1/2klu1/2. Byggnadsytorna på AO-tomterna har anvisats i gatans riktning och bostadshusen ska byggas strax intill gränsen mot gatan. Enligt en allmän bestämmelse får ekonomibygnader dock också placeras utanför den egentliga byggnadsytan. I kvarteren 311, 313 och 314 ska de delar av tomten som ligger mot Bankgatan inhägnas med en häck eller någon annan stängselkonstruktion som passar in i omgivningen, såsom ett trästaket.

Ett kvartersområde (AR) för radhus och andra kopplade bostadshus har anvisats längs Bangatan, på dess norra sida. AR-kvarteret är indelat i tre riktgivande tomter. Exploateringen har fastställts till 0,2 och våningshöjden I. Parkeringsområden har anvisats som riktgivande på basis av den tomtanvändningsplan som har sammanställts för området. I den norra delen av tomt 4 samt vid gränsen mellan tomterna 3 och 4 har en riktgivande del av område reserverats för en underjordisk ledning för dagvattennätet.

Kvartersområdet för nöjes- och underhållningstjänster (PV) har anvisats i korsningen mellan Kolonivägen och Karleborgsvägen. Exploateringen är 0,5 och våningstalet är II.

I enlighet med en allmän bestämmelse ska byggnadernas minimiavstånd från tomtgränsen ska vara 4 meter, eller med beaktande av brandföreskrifterna mindre än 4 meter om man med konstruktioner eller andra medel sörjer för att begränsa spridning av brand.

Det trädbevuxna, steniga området av Rummelbacken har anvisats som ett område för närrekreation (VL) och den byggda delen av parken som en lekpark (VK). På södra sidan av Bangatan har ett område för närrekreation (VL) anvisats. Transformator kiosken i närrekreationsområdet mellan Bangatan och Kolonivägen har anvisats som en riktgivande del av område där det är tillåtet att placera byggnader och anordningar som betjänar samhällsteknisk försörjning (et). I samma närrekreationsområde har utifrån dagvattenutredningen dessutom anvisats en riktgivande del reserverad för dagvattensystemet. Via den delen kan man leda bort och fördröja dagvatten från kvarteren och gatuumrådena med hjälp av bassänger, svackor och diken (hule).

Gatunätet har anvisats i enlighet med det nuvarande gatunätet. Delar reserverade för gång- och cykeltrafik (pp) har anvisats genom området för närrekreation från Karleborgsgatan till Mathesiusgatan och från Bangatan till Kolonivägen.

På basis av byggnadsinventeringen (**bilaga 1**) har sju skyddade byggnader (de inventerade objekten 13, 16, 18, 34, 35, 36) anvisats, vilka inte får rivas (sr-2): kulturhistoriskt och för bevarande av stads-/bybildens viktiga byggnad. Renoverings- och ändringsarbeten som utförs i en byggnad ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska värdefulla eller för stads-/bybildens viktiga karaktär ska bevaras. Om åtgärder som gäller byggnaden ska diskuteras med det regionala ansvarsmuseet.



De utifrån byggnadsinventeringen identifierade två lokalt värdefulla helheterna har beaktats i planen med egna beteckningar och bestämmelser. Gruppen av byggnader som planerats av Mauritz Nylund har beaktats med beteckningen /s-1: område där kulturmiljöns karaktär ska bevaras. Enligt bestämmelsen som gäller för området ska man vid nybyggnad samt reparations- och ändringsarbeten fästa uppmärksamhet vid att bevara områdets byggnadshistoriska särdrag, byggnadernas för byggnadsperioden typiska låga form med svagt lutande tak samt proportionerna i fasaden så, att varje byggnad passar in i omgivningen och landskapet i fråga om placering, form, material, färgsättning och fasaddisposition. Takformen ska vara åstak och fasadmaterialet ljus puts, brädfodring eller panel. Om åtgärder som strider mot dessa mål har vidtagits på området, ska man i samband med ombyggnadsarbeten sträva efter att återställa byggnaden till dess ursprungliga stil.

Kvarteren från 1940–1950-talen har beaktats i planen med beteckningen /s-2: område där kulturmiljöns karaktär ska bevaras. För dessa områden bestäms att man vid nybyggnad samt reparations- och ändringsarbeten i området ska fästa uppmärksamhet vid att bevara områdets byggnadshistoriska särdrag, byggnadernas för byggnadsperioden (1900–1950-talen) typiska form och skala samt småskaliga struktur så, att varje byggnad passar in i omgivningen och landskapet i fråga om placering, form, material, färgsättning och fasaddisposition. Takformen ska vara åstak eller en tillämpning av åstak. Huvudbyggnadens fasadmaterial ska vara puts, panel eller brädfodring, och ekonomibygg- nadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä. Om åtgärder som strider mot dessa mål har vidtagits på området, ska man i samband med ombyggnadsarbeten sträva efter att återställa byggnaden till områdets ursprungliga stil och material.

I de allmänna bestämmelserna finns följande rekommendationer om bilplatser i bostadskvarteren:

AR-kvarter: 1bp/bostad

AO-kvarter: 2 bp/bostad

5.2 MITOITUS

Planområdets areal är ca 9,8 ha.

Tabell 2 Uppgifter om dimensioneringen i detaljplanen.

Kvarter	Tomt	Användningsän- damål	Våningstal	Area (m ²)	Total byggnads- rätt (vy-m ²)
303	4	AO	II	1237	371
303	5	AO	II	1303	391
303	6	PV	II	1352	676
303	7	AO	II	1237	371
311	1	AO	½ k I u ½	1028	308
311	2	AO	½ k I u ½	1013	304
311	3	AO	½ k I u ½	1006	302
311	4	AO	½ k I u ½	1010	303
312	1	AO	I	948	190
312	2	AO	I	855	171
312	3	AO	I	927	185
312	4	AO	I	897	179
312	5	AO	I	1062	212
312	6	AO	I	1139	228



313	1	AO	II	1230	369
313	2	AO	II	1144	343
313	3	AO	II	1028	308
313	4	AO	II	1169	351
314	1	AO	½ k II	1067	320
314	2	AO	½ k II	1048	314
314	3	AO	½ k II	1008	303
314	4	AO	½ k II	1008	302
323	2	AR	I	3288	658
323	3	AR	I	3768	753
323	4	AR	I	5012	1002
323	5	AO	½ k I u½	1359	408
323	6	AO	½ k I u½	1150	345
323	7	AO	½ k I u½	1021	306
323	8	AO	½ k I u½	1246	374
323	9	AO	I u½	993	298
323	10	AO	I u½	1037	311
323	11	AO	I u½	1038	311
323	12	AO	I u½	1063	319
323	13	AO	I u½	1274	382
323	14	AO	I u½	957	287
323	15	AO	I u½	1082	325
323	16	AO	I u½	1209	363
		VL		17807	
		VK		2452	
		Gata		28743	
Totalt				98215	13244

5.3 PLANLÖSNINGENS FÖRHÅLLANDE TILL DE RIKSOMFATTANDE MÅLEN FÖR OMRÅDEANVÄNDNINGEN OCH LANDSKAPSPLANEN

Enligt 25 § i markanvändnings- och byggförordningen ska, om en detaljplan utarbetas för ett område på vilket ingen generalplan med rättsverkningar är i kraft, i beskrivningen av detaljplanen dessutom redogöras för hur planen förhåller sig till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen.

Enligt lagen om områdesanvändning ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen som trädde i kraft 1.4.2018 beaktas i områdesanvändningen så att möjligheterna att uppnå dem främjas. Planeringen av denna plan påverkas åtminstone av de riksomfattande mål för områdesanvändningen som redogörs för nedan. Planlösningens förhållande till dessa mål har beskrivits i tabellens högra kolumn.



Tabell 3 Planlösningens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen	Utfall i planlösningen
Fungerande samhällen och hållbara färdstätt	
En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.	<i>Genom planlösningen möjliggörs tillräcklig bostadsproduktion i staden.</i>
Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.	<i>Planlösningen baserar sig på befintlig samhällsstruktur och är till stor del ett bebyggt område.</i>
Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.	<i>Området är baserat på dagens nätverk av ruttor från vilka det går bra förbindelser till servicen i staden och fritidsområden.</i>
En sund och trygg livsmiljö	
Det skapas beredskap för extrema väderfenomen och översvämningar samt konsekvenser av klimatförändringen. Nybyggandet placeras utanför områden med översvämningsrisk eller i områden där översvämningsrisken hanteras i övrigt.	<i>Vid planeringen av området har man tagit hänsyn till dagvattenvattenhanteringen. Vid dimensioneringen av den har man beaktat den förväntade förändringen i nederbörd till följd av klimatförändringen.</i>
En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar	
Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas.	<i>Det finns inga värden med anknytning till kulturmiljöer av riksintresse eller naturarvet. Vid planeringen av området har hänsyn tagits till de lokala värden som identifierats i området.</i>
Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.	<i>En naturinventering har gjorts i området och på basis av den har området inga betydande naturvärden.</i>
Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.	<i>I och med planlösningen bevaras en betydande del av rekreationsområdena.</i>

I det område som omfattas av Österbottens landskapsplan 2050 eller i dess omedelbara närhet har följande anvisats: område för tätortsfunktioner (A), regional väg eller huvudgata (st, tjock svart linje), förbindelseväg (yt, tunn svart linje) samt en riktgivande friluftsled (linje med gröna bollar). I tabellen nedan beskrivs planlösningens förhållande till de beteckningar och bestämmelser i landskapsplanen som berör planeringsområdet.



Tabell 4 Planlösningens förhållande till Österbottens landskapsplan 2050.

Österbottens landskapsplan 2050	Utfall i planlösningen
Område för tätortsfunktioner	
<p>Beskrivning av beteckningen: Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas områden för boende och andra tätortsfunktioner såsom service, arbetsplatser och industri, trafikområden och gång- och cykeltrafikleder, rekreations- och parkområden samt specialområden.</p> <p>Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen bör området planeras i huvudsak för boende, service och arbetsplatser. En enhetlig samhällsstruktur ska främjas med hänsyn till tätortens karaktär. Bebyggelse bör inte placeras på enhetliga åkerområden ifall den inte gör tätortsstrukturen mer enhetlig. Kollektivtrafiken och nätverket av gång- och cykeltrafikleder bör utvecklas för att förbättra tillgängligheten till offentlig och kommersiell service samt rekreationsområden. Kompletterande byggande bör anpassas till den befintliga bebyggelsen samt till kulturmiljö-, landskaps- och naturvärdena. Avsikten är att området ska detaljplaneras.</p>	<p><i>Bostäder, service och rekreationsområden har anvisats i området. Planlösningen baserar sig på den befintliga samhälls- och tätortsstrukturen. Området stöder sig på befintliga rutter (lätt trafik, biltrafik) från vilka det går bra förbindelser till servicen i staden och fritidsområden. I planprocessen har man gjort utredningar om kulturmiljön och naturen. Vid planeringen av området har hänsyn tagits till de lokala värden som identifierats i området.</i></p>
Regional väg eller huvudgata	
<p>Beskrivning av beteckningen: Med linjebeteckningen anvisas regionala vägar eller huvudgator. I vägområdet gäller bygginskränkning enligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen.</p>	<p><i>Planlösningen har inga betydande konsekvenser för trafiken.</i></p>
Förbindelseväg	
<p>Beskrivning av beteckningen: Med linjebeteckningen anvisas de mest betydande förbindelsevägarna (i medeltal minst 350 fordon per dygn). I vägområdet gäller bygginskränkning enligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen.</p>	<p><i>Planlösningen har inga betydande konsekvenser för trafiken.</i></p>
Riktgivande friluftsled	
<p>Beskrivning av beteckningen: Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas friluftsleder. Dessa sammanbinder rekreationsområden, rekreations- och turismobjekt, värdefulla kulturmiljöer och naturskyddsområden till samverkande nätverk på landskapsnivå.</p> <p>Planeringsbestämmelse: Mer detaljerad planering och utmärkning av friluftsleden ska ske i samarbete med markägare och myndigheter. Vid planering och åtgärder ska uppmärksamhet fästas vid friluftsledens betydelse i grönområdesstrukturen samt kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden beaktas.</p>	<p><i>Planlösningen har inga konsekvenser för friluftslederna på landskapsnivå.</i></p>

5.4 GRANSKNING PÅ GENERALPLANENIVÅ

Kraven på generalplanens innehåll

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (OAL 54 § 4 mom.). Enligt OAL 39 § ska följande beaktas när en generalplan utarbetas:



- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar;
- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas;
- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas;
- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ända målsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt;
- 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö;
- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;
- 7) att miljöolägenheterna minskas;
- 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt
- 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

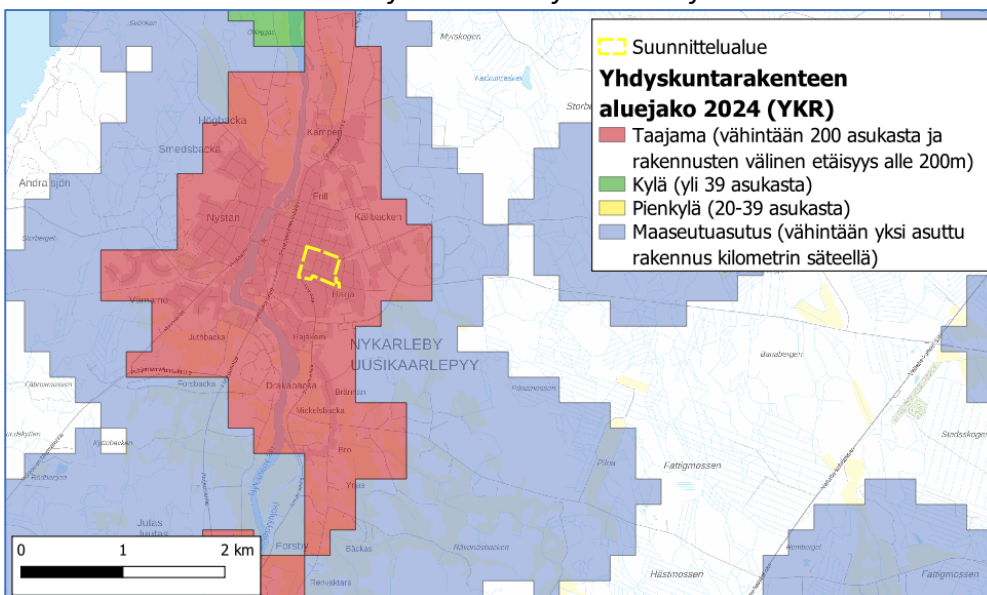
De ovan avsedda omständigheterna ska utredas och beaktas i den omfattning som styrmålet för generalplanen och generalplanens noggrannhet förutsätter.

Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.

Hur kraven på generalplanens innehåll uppfylls i planlösningen

1) Att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar, 2) Att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas

Området ligger inom den nuvarande samhällsstrukturen i Nykarleby och med planlösningen utnyttjas områdets nuvarande kommunala nät. Planlösningen försämrar inte kontinuiteten i grönnäten, eftersom de flesta grönområden har bevarats oförändrade. Området stöder sig på den miljö som redan har byggts i området och är beläget längs befintliga förbindelser. Det finns bra förbindelser till området såväl med lätt trafik som med fordonstrafik.



Figur 24. Områdesindelning av samhällsstrukturen i Nykarleby 2024. Planeringsområdets gräns visas med gult. Tätorten (minst 200 invånare och avståndet mellan byggnader är mindre än 200 m) visas med rött, byarna (mer än 39 invånare) med grönt och landsbygden (minst en bebodd byggnad inom en kilometers radie) med blått. (Finlands miljöcentral, 2025)



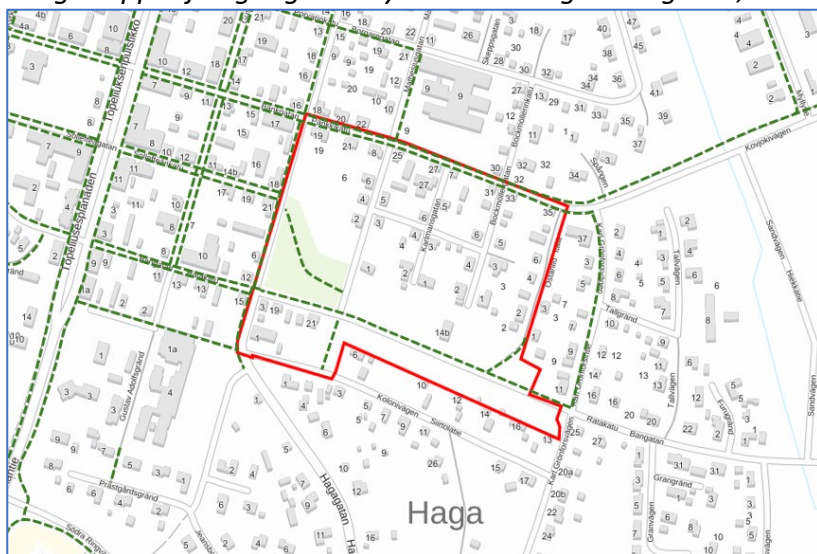
3) Att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas;

Nykarleby stad har en vision om 10 000 invånare år 2040. För att detta ska bli verklighet har staden som mål att erbjuda mångsidiga boendemöjligheter i bland annat stadsmiljö. Stadens utbud av hyresbostäder har på senare tid visat sig vara otillräckligt, vilket har lett till att man har varit tvungen att kartlägga nya områden för hyresboende. Denna planlösning har gjort det möjligt att ändra daghemsområdet, som staden inte längre behöver, till ett område där man kan bygga radhus och därmed svara på stadens behov av hyresbostäder i ett centralt område i tätorten, vid goda förbindelser och i närheten av servicen. Planlösningen gör det möjligt att bygga ca 32–34 nya radhusbostäder. Genom planlösningen stryks kvartersområdet (YS) som betjänat social- och hälsovården, vilket leder till en minskad omfattning av områden för detta ändamål i staden. Staden har dock för närvarande tillräckliga lokaler för social- och hälsovården eftersom man år 2020 godkände en detaljplaneändring (ett nytt daghem i centrum) på ca 400 meters avstånd från planeringsområdet. Området har byggts och ett nytt daghem har tagits i bruk hösten 2022.

Genom denna planändring ändras dessutom kvartersområdet för byggnader som betjänar undervisningsverksamhet (YO) till en lekpark (VK). Det har funnits en lekpark i området ända sedan slutet av 1900-talet, så detaljplanen har uppdaterats till denna del. Utbildningsverksamheten i Nykarleby har förlagts till innerstaden väster om Nykarleby älv, där en ombyggnad av skolkampusen håller på att inledas.

4) Att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ända målsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt;

Planändringsområdet omfattas av de kommunaltekniska näten. Genom planlösningen har man kunnat trygga möjligheterna att ordna trafiken på ett ändamålsenligt sätt. Två olika genomförandernalternativ har undersökts under planprocessen. I det ena (ALT 2) undersöktes en partiell stängning av Bangatan. Alternativets konsekvenser för trafiken konstaterades vara relativt stora och som underlag för planlösningen valdes alternativ 1 som möjliggör ytterligare bostadsbyggande för området, samtidigt som trafikarrangemangen kan ordnas på ett ändamålsenligt sätt och trafiksäkerheten och smidigheten kan tryggas. I fråga om den lätta trafiken ändras den led för lätt trafik som bildats mellan Östanlid och Bangatan i parkområdet (VP) genom planändringen till ett radhuskvarter och leden stryks. Kontinuiteten i nätverket av leder för den lätta trafiken bevaras dock alltjämt eftersom det går upphöjda gång- och cykelbanor längs Bankgatan, Karl Grönforsvägen och Bangatan



Figur 25. Leder för den lätta trafiken i närheten av planeringsområdet.



5) Att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö;
Genom planlösningen har man tagit hänsyn till hur en trygg, hälsosam och balanserad livsmiljö uppkommer, bl.a. med hjälp av tillräckliga grönområden och trafiklösningarna.

6) Att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;

Planlösningen har indirekta konsekvenser för näringslivets verksamhetsförutsättningar i och med att planen gör det möjligt att bygga hyresbostäder på området. Allteftersom byggandet ger stöd åt näringslivet kan även bostadsbehovet öka.

7) Att miljöolägenheterna minskas;

Planlösningen medför inga betydande miljöolägenheter. Planändringens konsekvenser för trafikmängderna och för det buller som uppkommer i trafiken har bedömts obetydliga.

8) Att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas,

I planprocessen har man gjort utredningar om kulturmiljön och naturen. Vid planeringen av området har hänsyn tagits till de lokala värden som identifierats i området.

9) Att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation;

I samband med planlösningen ändras det område som i den gällande detaljplanen har anvisats som park och lekplan men som inte har genomförts norr om Bangatan till radhusbyggande, varvid området förtätas och det område som anvisats för rekreation stryks. Närmaste bebyggda rekreationsområde ligger ca 150 m från Rummelbacksparken. I övrigt finns det rekreationsområden i Haga i områden mellan byggnader samt en bredare grön zon från Södra Ringvägen till rondellen i norra delen av tätorten (Jakobstadsvägen–Kvarnvägen–Åminnevägen). I planeringslösningen har man tagit hänsyn till att de områden som lämpar sig för rekreation är tillräckliga.

5.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

När en plan utarbetas ska det bedömas om genomförandet av planen medför betydande konsekvenser som avses i OAL 9 § (6.3.2015/204). Det är viktigt att identifiera och utvärdera konsekvenserna av ändringarna i just denna detaljplan i den omfattning som planeringsmiljön och ändringarna kräver. Nedan följer en bedömning av konsekvenserna enligt indelningen i OAL.

1) människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

- *Det nya området för radhusbyggande ökar bostadsmöjligheterna i närheten av service och goda förbindelser.*
- *De boende på de tomter för fristående småhus som ligger intill radhustomterna kan uppleva det negativt att parkområdet ändras till ett bostadsområde och att landskapet framstår som mer bebyggt. Konsekvenserna för boendekomforten på de närmaste småhustomterna förblir dock små eftersom en ca 10 meter bred del som ska planteras har anvisats mellan radhusen och småhusen.*
- *Mot ändarna av Karlmansgatan och Bockmöllergatan anvisas ett förbud mot anslutning, vilket styr radhustrafiken i huvudsak till Bangatan. Trafiken orsakar därmed inga betydande störningar på småhustomterna.*

2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

- *Planområdet ligger inte inom ett grundvattenområde och planlösningen har därför inga konsekvenser för grundvattnet.*



- *Området omfattas av det kommunaltekniska nätet, vilket innebär att det inte uppstår några konsekvenser för vattendragen.*
- *När det gäller dagvatten har det gjorts en dagvattenutredning (punkt 3.1.1) i samband med planändringen. Enligt resultaten av utredningen har den förändrade markanvändningen enligt planändringen en måttfull inverkan på dagvattenflödet eftersom när klimatförändringens inverkan på nederbördsintensiteten i varje fall ökar dagvattenflödet. Med utgångspunkt i dagvattenutredningen har det i anslutning till det nuvarande dikesnätet i rekreationsområdet söder om Bangatan anvisats en del av område reserverad för dagvattensystemet. Via den kan man leda bort och fördröja dagvatten från kvarteren och gatuområdena med hjälp av bassänger, svackor och diken. Planändringens konsekvenser för dagvattenbildningen bedöms vara något negativa och för hanteringen av dagvatten positiva.*
- *Med hänsyn till bekämpningen av klimatförändringen är miljöbelastningen i byggnadens driftsfas av största betydelse. Byggmaterialens och byggandets andel av fastighetsutsläppen utgör bara omkring fyra procent. Största delen av utsläppen orsakas av energiförbrukningen under användningen av byggnaderna, vilket innebär att nytt energieffektivt byggande har positiva konsekvenser för klimatet allteftersom miljöbelastningen minskar.*

3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna

- *Inga betydande konsekvenser; de nya byggnaderna placeras i anslutning till befintlig byggnation och i ett trädbevuxet område. Man känner inte till att det skulle finnas växt- eller djurarter som bör tas i beaktande i området. Genomförandet av planen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för naturvärdena.*

4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken

- *Byggandet sker i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen. Planen främjar utvecklingen av tätortens kärnområde så att det blir en funktionellt och visuellt tydlig del av tätortsstrukturen. De nya invånarna höjer utnyttjandegraden hos servicen, vilket inverkar positivt på kommunekonomin.*
- *Byggandet av området kompletterar samhällsstrukturen i centrum och effektiviserar kapacitetsutnyttjandet hos de tekniska näten. Området omfattas av det kommunaltekniska nätet. I och med planändringen kräver dagvattenhanteringen ett nytt dagvattennät från Bockmöllergatan till Bangatan, vilket har beaktats i planbeteckningarna.*
- *Planlösningens konsekvenser för trafiken berör i huvudsak Bangatan och Mathesiusgatan. Den trafikmängd som hänförs till radhusbyggandet har dock bedömts vara måttlig ($32 \text{ bostäder} \times 2 \text{ personer/bostad} \times 1,76 \text{ körprestationer/person} = 120 \text{ fordon/dygn}$) och i och med planlösningen kan den totala trafiken på Bangatan antas minska eftersom YS-kvartersområdet stryks vid planändringen. Planlösningen har inga konsekvenser för gatuavsnittens kapacitet eller trafiksäkerheten, särskilt med beaktande av Bangatans gatugeometri och den nuvarande trafikmängden och den trafikmängd som detaljplanen möjliggör (se nedan).*

Kalkylerade trafikmängder på Bangatan enligt gällande detaljplan:

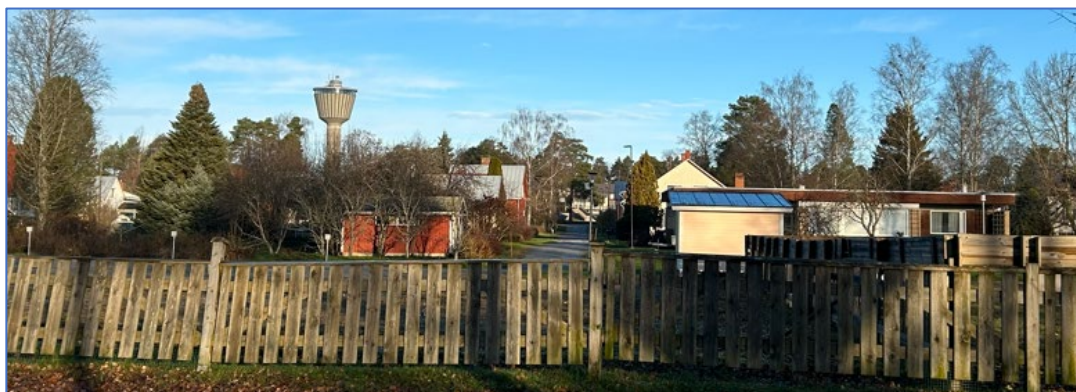


- Trafikmängd vid Bangatan, fastställd vid trafikräkningen: 193 fordon/dygn (Track-flow, 2025).

-Kalkylerad trafikmängd på Bangatan som möjliggörs av den gällande detaljplanen: 193 fordon/dygn + 693 fordon/dygn = 886 fordon/dygn (obebyggda bostadstomter: 7 bostadshushåll x 2,3 personer/bostad = 16 invånare, 16 invånare x 1,76 fordon/dygn = 28 fordon/dygn, YS-kvarteren kalkylerad trafikstring: 35 fordon/100 vy-m² x 13,44 100 vy-m² = 470 fordon/dygn). (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Bedömning av trafikstring vid planering av markanvändning), Miljöministeriet 2008)

5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den bebyggda miljön

- I planlösningen har man tagit hänsyn till de värden i kulturmiljön som har identifierats vid byggnadsinventeringen, och planlösningen styr bevarandet av den nuvarande rutplanestrukturen. I planlösningen har man beaktat områdets representativa gatuvyer och huvudbyggnaderna har anvisats att uppföras vid gränsen till gatulinjerna, eftersom planlösningen gör det möjligt att placera gårds- och ekonomibyggnader på landskapsmässigt mer skyddade innergårdar.
- Exploateringen har ökats till 0,3 i kvarteren för fristående småhus (AO), där våningstalet är större än 1. I och med ändringen ökar byggrätten i genomsnitt med 30 vy-m² vilket gör att konsekvenserna för landskapet och stadsbilden förblir små.
- I fråga om det nya radhusområdet har den representativa vylinje som öppnar sig från Karlmansgatan samt från Bangatan mot Karlmansgatan beaktats i avgränsningen av byggnadsområdena så, att linjen förblir fri från byggande och de skiktade vyer som öppnar sig från Bangatan bevaras (visas i följande figur).
- Byggandet av radhus beräknas inte medföra betydande konsekvenser för landskapet eller kulturmiljön, eftersom våningstalet förblir detsamma och byggområdena utvidgas endast litet mot öster i förhållande till den gällande detaljplanen.



Figur 26. Vylinje från Bangatan mot Karlmansgatan.

- Genom planlösningen har i området anvisats sju skyddade, kulturhistoriskt och för stads-/bybildens bevarande viktiga byggnader (sr-2) utifrån byggnadsinventeringen. Vid reparations- och ändringsarbeten ska det säkerställas att deras kulturhistoriska värden och för stads-/bybildens betydande karaktär bevaras. Dessutom har två lokalt värdefulla områdeshelheter anvisats med en egen beteckning (/s-1 och /s-2), som styr bevarandet och återställandet av områdenas byggnadshistoriska särdrag. I och med



planbeteckningarna har man kunnat säkerställa bevarandet av områdets kulturhistoriska värden.

- *För hela planområdet gäller en allmän bestämmelse om att nybyggnad ska passa ihop med byggnaderna i omgivningen och lämpa sig för stads-/bybild.*
- *I tätortsstrukturen ligger planlösningen så långt från RKY-området och den värdefulla kulturmiljön på landskapsnivå att planlösningen inte inverkar på dem.*
- *Det finns inga kända fornlämningar i området. I enlighet med 14 § lagen om fornminnen ska grävningsarbete avbrytas om man upptäcker en fast fornlämning och det regionala ansvarsmuseet eller Museiverket ska kontaktas.*

5.6 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras på plankartan.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Förutom av detaljplanekartan styrs genomförandet av detaljplaneändringen även av denna detaljplanebeskrivning. Genomförandet av området kan inledas när planen vunnit laga kraft. Nykarleby stad övervakar den fortsatta planeringen och byggandet inom ramen för normal myndighetstillsyn.

Karleby, 12.5.2026



Ville Vihanta
Planläggningschef



Lotta Märsälä
Planläggningsingenjör

