



Uudenkaarlepyyn kaupunki
Rummelbackenin asemakaavan muutos

Kaavaselostus 12.5.2026 (ehdotus)

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti	3
2	Lähtökohdat.....	4
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	4
2.1.1	Luonnonympäristö.....	4
2.1.2	Rakennettu ympäristö	6
2.1.3	Tekninen huolto.....	15
2.2	Maanomistus	15
2.3	Suunnittelutilanne	15
2.3.1	Maakuntakaava	15
2.3.2	Yleiskaava	16
2.3.3	Asemakaava.....	16
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	17
2.3.5	Pohjakartta	17
3	Selvitykset.....	17
3.1.1	Hulevesiselvitys	17
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.1.1	Osalliset	19
4.1.2	Vireilletulo	19
4.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	19
4.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	21
4.2.1	Vaihtoehto 1	21
4.2.2	Vaihtoehto 2	22
4.2.3	Vaihtoehtojen ja vaikutusten vertailu	22
5	Asemakaavan kuvaus	23
5.1	Asemakaavaratkaisu.....	23
5.1.1	Kaavaluonnos 30.1.2026	23
5.1.2	Kaavaehdotus 12.5.2026	24
5.1.3	Kaavaratkaisun kuvaus	25
5.2	Mitoitus	26
5.3	Kaavaratkaisun suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	27
5.4	Yleiskaavallinen tarkastelu	29
5.5	Kaavan vaikutukset.....	32
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
6	Asemakaavan toteutus.....	35



- LIITE 1** Rakennusinventointi – Uudenkaarlepyyn keskusta (Ramboll, 2023)
LIITE 2 Liikenneraportti - Ratakatu (Trackflow, 2025) ja Liikennevaikutukset -Ratakadun osittainen sulkeminen VE2 (Plandea Oy, 2025)
LIITE 3 Kaavan laatijan vastineet

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 12.5.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Rummelbackenin asemakaavan muutos	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 30.1.2026 Ehdotusvaihe 12.5.2026	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 303-306, 311-314 ja 323 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita. Asemakaavalla muodostuu korttelit 303, 311-314 ja 323 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Uudenkaarlepyyn kaupunki Topeliuksenpuistikko 7 66900 Uusikaarlepyy Kaavoituspäällikkö Emilia Ingman +358 50 476 8599 emilia.ingman@nykarleby.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Vaasantie 6 67100 Kokkola Projektipäällikkö Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi Kaavan laatija, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi
Vireilletulo:	13.9.2025	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	28.2.-30.3.2026	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

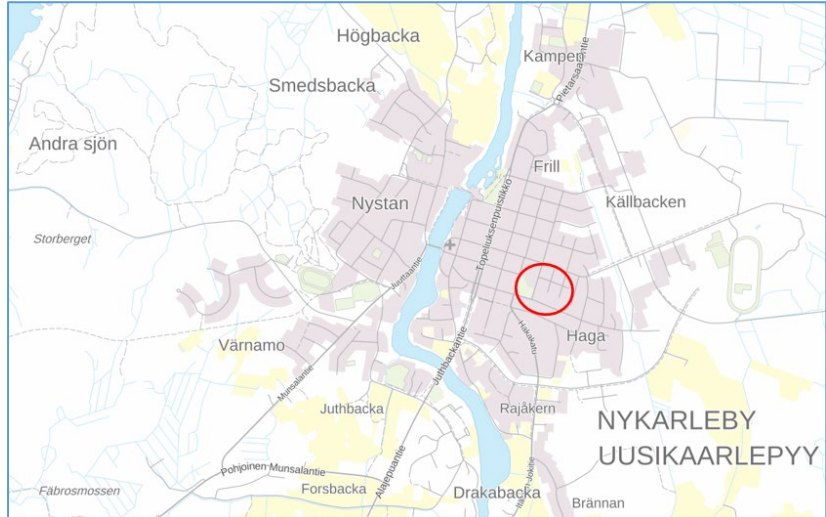
Uudenkaarlepyyn kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 7.4.2025 § 11 päättänyt käynnistää Rummelbackenin alueen asemakaavan laadinnan. Kaavan tarkoituksena on tarkistaa alueen asemakaavat ajan tasalle sekä mahdollistaa rivitalojen rakentaminen alueen etelä-kaakkoisosaan.



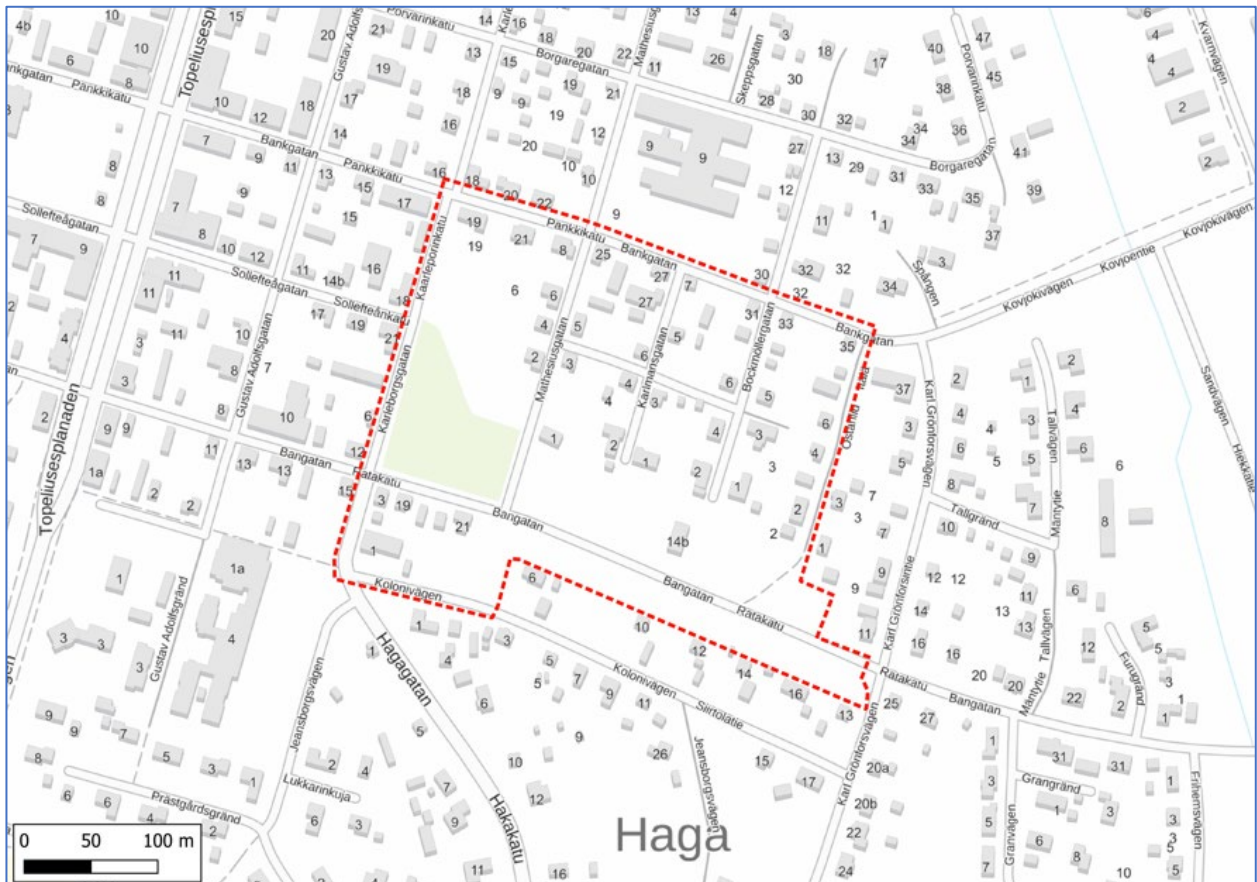
Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Asemakaavan laadinnassa kiinnitetään huomiota ympäristön nykyiseen rakennuskantaan sekä huomioidaan muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.

1.3 ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue on kooltaan noin 9,8 hehtaaria ja se sijaitsee Uudenkaarlepyyn keskustassa Rummelbackenin ympärillä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pankkikatuun, etelässä Siirtolatiehen, lännessä Kaarleporinkatuun ja idässä Itälään. Alueen likimääräinen sijainti on esitetty kuvassa 1 ja suunnittelualueen rajaus kuvassa 2.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Taustakartta © MML.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus punaisella. Taustakartta © MML.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakennettua ja ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Alueen länsiosassa on puustoinen puistoalue, Rummelbackenin puisto, jossa on kallioalue sekä siirtolohkareita. Alueen kaakkois- ja eteläosissa on jonkin verran puustoa, alueen ollessa yleisesti hoidettuja piha-alueita. Topografialtaan alue on tasaista loivasti itä-pohjoisen suuntaan nousevaa.



Kuva 3. Ortoilmakuva suunnittelualueelta. Taustakartta © MML

Metsäisten alueiden luontoarvoja käytiin tarkastelemassa 6.11.2025. Maastokäynnin suoritti Sara Luhtaniemi (luontokartoittaja-opiskelija). Havainnointiolosuhteet olivat muutoin hyvät, mutta puista pudonneet lehdet peittivät kenttä- ja pohjakerroksen kasvillisuutta osittain ja osa ruohovartisista kasveista oli jo lakastunut. Alueelta ei löytynyt merkittäviä luontoarvoja, eikä alueelta ole havaittu laji.fi mukaan huomionarvoisia lajeja (laji.fi), eikä alueella sijaitse liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä.



Kallioalueen valtapuustona on mänty, lisävalta-
puina muun muassa kuusi, haapa ja hieskoivu,
aluspuina yksittäisiä haapoja, kuusia ja pari
nuorta tammea. Osa männyistä on iäkkäitä kilpi-
kaarnaisia yksilöitä. Kallioalueen ja ympäröivän
puistoalueen rajalla kasvaa yksittäisiä vaahte-
roita, kuusia, hieskoivuja, sekä eri kasvuvai-
heessa olevia haapoja ja tuomia.



Kuva 4. Yleiskuva kallioalueen kasvillisuudesta. © Plandea Oy

Kallioalueen pensaskerroksessa kasvaa pihlaja, hieskoivu, vadelma, haapa, yksittäisinä kasvustoina
katajia, vaahteraa ja terttuseljaa. Kenttäkerroksessa kasvaa paikoitellen mustikka, puolukka, heiniä,
kultapiisku, koiranputki, oravanmarja, käenkaali, keltamo ja metsäalvejuuri. Pohjakerroksessa ja ki-
vien päällä kasvaa useita sammallajeja, muun muassa niittyliekosammal, seinäsammal, kalliopalmik-
kosammal, kivikynsisammal, kiviharmosammal ja yksittäisinä esiintyminä palmusammal.

Kallioalueen keskiosassa on alue, jonka puusto koostuu enimmäkseen erilaisista lehtipuista, lajeina
muun muassa hieskoivu, vaahtera, haapa, yksi nuori tammi sekä yksittäisiä tuomia. Pensaskerrok-
sessa kasvaa vaahterantaimia, vadelma, taikinamarja, terttuselja ja haitallinen vieraslaji viitapihlaja-
angervo. Kenttäkerroksen lajeina kasvaa muun muassa erilaiset heinät, kultapiisku, koiranputki, nur-
mikohokki, metsäapila, käenkaali. Kallioalue rajautuu eteläosassa leikkialueeseen ja hoidettuun
puistoalueeseen.

Kallioalueella on havaittavissa ihmisvaikutusta, alueelle on kulunut polkuja ja sieltä oli jonkin verran
löydettävissä roskia. Lisäksi alue oli kunnossapidon hoidon kohteena, alueella oli tehty jonkin verran
taimikon harvennusta.

Ratakadun varteen asuintalojen ja kadun
väliin sijoittuu puustoinen viherkaistale,
jonka valtapuustona on hieskoivu. Pai-
koitellen kaistaleella koivujen joukossa
välipuina kasvaa muutamia kuusia ja ter-
valeppiä. Pensaskerroksessa kasvaa pai-
koitellen eri pajulajeja, kuusen, tuomen,
pihlajan ja vaahteran taimia. Kenttäker-
roksen kasvillisuutena oli tähän vuoden
aikaan havaittavissa erilaisia heiniä, me-
siangervo, maitohorsma ja koiranputki.
Ratakadun piennar oli leikattu alas ja
siinä kasvoi erilaisia heiniä, voikukka,
rönsyleinikki, vuohenputki, niittylieko-
sammal ja koiranputki.



Kuva 5. Ratakadun ja asuinrakennukset erottava viherkaistale © Plandea Oy



Ratakadun pohjoispuolelle sijoittuvan rakentumattoman puustoisin alueen valtapuuna on mänty ja hieskoivu. Lisävaltapuina kuusi, yksittäinen raita ja haapoja. Aluspuuna haapoja, yksittäisiä vaahteran ja tuomen taimia. Pensaskerroksessa kasvaa vadelma, punaherukka ja nokkonen. Kartoitushetkellä havaittavaa aluskasvillisuutta puustoisella alueella on mesiangervo, maitohorsma, käenkaali, myrkkycatko, vuohenputki, maahumala. Jalkakäytävän viereiset alueet on pidetty matalana, pientareella havaittuja lajeja ovat valkokeippi, pietaryrtti, erilaiset heinät ja vuohenputki. Alueelle on tuotu jonkin verran puutarhajätettä, mahdollisesti lähiympäristön pihalta.

Ratakadun kenttään rajoittuvalla alueella kasvaa runsaasti koivun ja haavan taimia sekä yksi suu-remppikokoinen harmaaleppä. Pensaskerroksessa kasvaa erilaisia pajulajeja, alueella kasvavien lehtipuiden taimia, vadelma ja haitallinen vieraslaji kurtturuusu. Kenttäkerroksen kasvillisuutta tällä alueella särmäkuisma, pujo, koiranputki, pietaryrtti, siankärsämö, maitohorsma, maahumala, nokkonen, mesiangervo, hiirenvirna ja aitovirna.



Kuvat 6 ja 7. Ratakadun pohjoispuolen puustoinen alue ©
Plandea Oy

Suunnittelualueelta havaittiin joko kuulemalla tai näkemällä talitiainen, räkättirastas, sinitiainen, varis, naakka, punatulkku, tilhi, käpytikka, pikkuvarpunen ja sepelkyyhky.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita. Lähin Natura-alue on Lapuanjokisuisto-Bådaviken (SAC, SPA, FI0800064), joka sijoittuu lähimmillään noin 3,5 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta luoteeseen. Alueesta etelään noin 550 metrin etäisyydellä sijaitsee yksityismaiden luonnonsuojelualue; Lill-Jeansborg (YSA, 264964).

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaarlepyyn ydinkeskustassa, missä alueen lähiympäristöön sijoittuu asuin- ja keskustarakentamista. Aluetta ympäröi pääosin pientaloasuminen, poikkeuksena Pankkikadun pohjoispuolelle sijoittuva terveyskeskus. Keskustahakuinen liike-, palvelu- ja asuinrakentaminen sijoittuu hieman etäämmälle suunnittelualueesta, pääosin Topeliuksenpuistikon ympäristöön.

Suunnittelualue on rakentunut suurelta osin ruutukaavamaisesti pientaloasumiselle Ratakadun pohjoispuolella. Alue on rakentunut voimakkaimmin jälleenrakennuskaudella 1940-50-luvulla sekä täydennysrakennettu asemakaavan mukaisesti 60-, 70- ja 80-luvuilla. Asuinrakennukset ovat 1-2 kerroksisia ja pääosin lautavuorattuja tai rapattuja sekä harjakattoisia rakennuksia.





Kuva 8. Pankkikadun varren rakennuskantaa suunnittelualueella. Kuva Pankkikadun ja Mathesiuksenkadun risteysalueelta kohti itää. © Plandea Oy



Kuva 9. Pankkikadun ja Mathesiuksenkadun varren rakennuskantaa suunnittelualueella. Kuva Pankkikadun ja Mathesiuksenkadun risteysalueelta kohti etelää. © Plandea Oy



Kuva 10. Karl Grönforsinkadun varren rakennuskantaa suunnittelualueella. Kuva kohti länttä. © Plandea Oy





Kuva 11. Itälän varren rakennuskantaa suunnittelualueella. © Plandea Oy

Ratakadun pohjoispuolelle, kadun ja asutuksen väliselle alueelle on sijoittunut aiemmin Rummelbackenin päiväkodin kaksi rakennusta (v.1980 ja v.2010), joista -80 luvun rakennus on purettu vuonna 2022 sekä toinen siirretty toisaalle 2025. Nykytilanteessa alue on entisen päiväkodin aidattua nurmi- ja sorakenttää.

Suunnittelualan länsiosassa Rummelbackenin puistossa sijaitsee lasten leikkipuisto.



Kuva 12. Näkymä Ratakadulta kohti entistä päiväkodin aluetta. © Plandea Oy





Kuva 13. Mathesiuksenkadun varren rakennuskantaa ja leikkipuisto suunnittelualueella. Kuva Mathesiuksenkadun ja Ratakadun risteysalueelta kohti pohjoista. © Plandea Oy

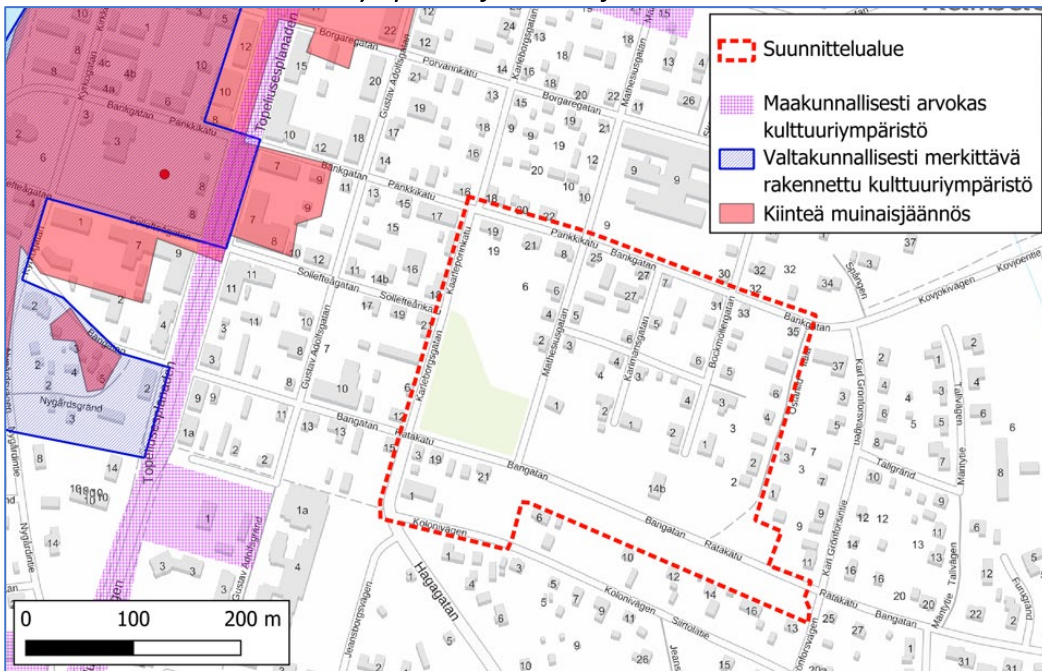
Suunnittelualueen lounaisosaan Ratakadun ja Siirtolatie väliselle alueelle sijoittuu kolme lautavuorattua ja harjakattoista asuinpientaloa, joista kaksi itäisintä ovat 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä sekä läntisin -80 luvulta. Em. asuinrakennusten eteläpuolelle, Kaarleporinkadun varrelle sijoittuu 1800-luvun lopulla rakennettu vaalea pystyrimalaudoitettu teatteri (Scala).



Kuva 14. Ratakadun varren rakennuskantaa suunnittelualueella. © Plandea Oy



2.1.2.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset



Kuva 15. Suunnittelualueen (punainen katkoviiva) lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (sininen), maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt (violetti) ja kiinteät muinaisjäännökset (punainen). © Museovirasto, Pohjanmaan liitto

Lähin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alue, Uudenkaarlepyyn historiallinen keskusta, sijoittuu noin 200 metriä suunnittelualueesta länteen. Lisäksi Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 osoitettu lähin maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, Uudenkaarlepyyn keskusta, sijoittuu lähimmillään noin 200 metrin etäisyydelle.

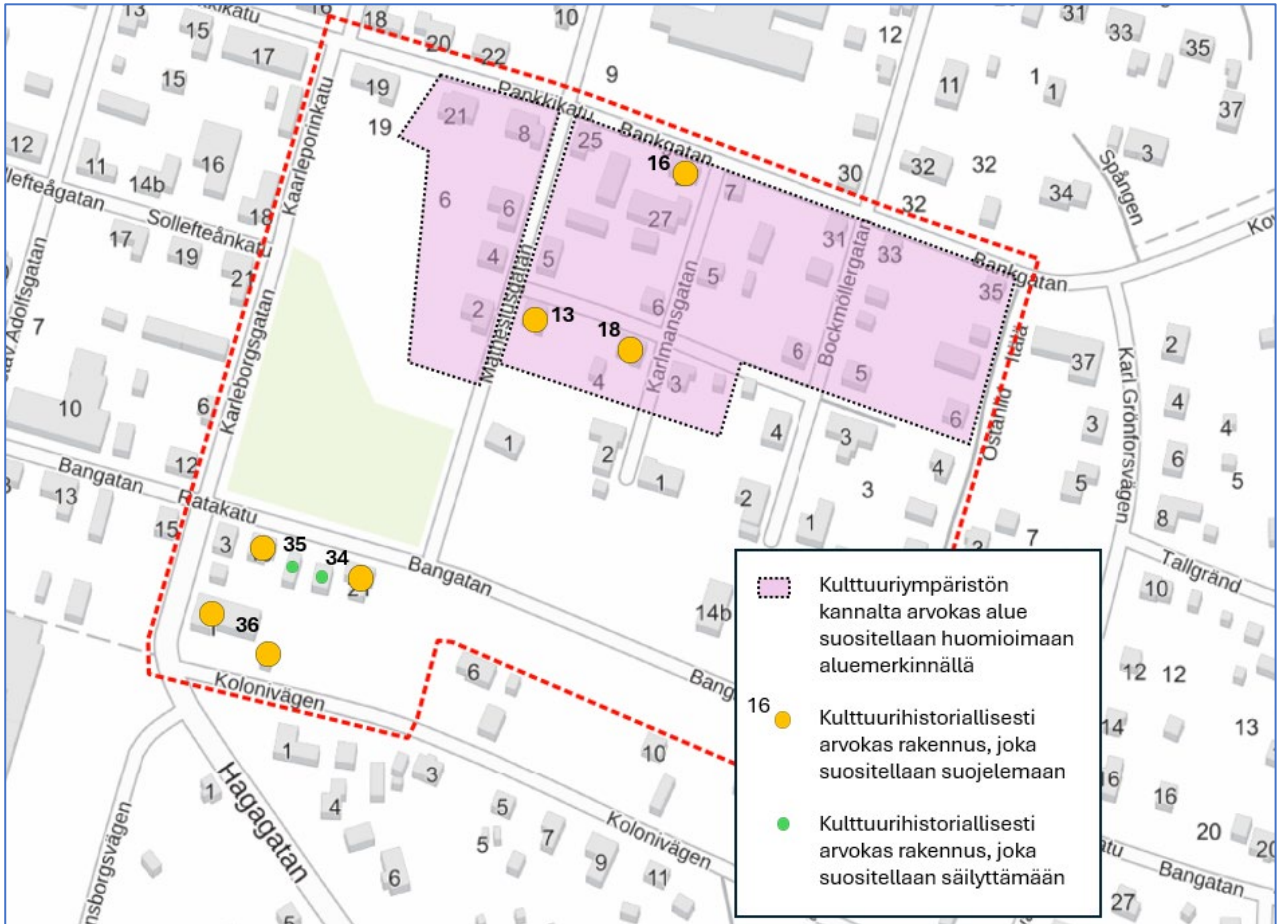
Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Lähin kiinteä muinaisjäännös Uudenkaarlepyyn vanha asemakaava-alue (1000007481) sijaitsee suunnittelualueesta lähimmillään noin 130 metrin etäisyydellä länteen.

Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua. Lisäksi lain 16 §:n mukaisesti sen, joka löytää sellaisen esineen, jonka omistajaa ei tiedetä ja mikä voidaan olettaa vähintään sadan vuoden vanhaksi, on viipymättä toimitettava esine tarkkoine tietoineen Museovirastoon. Ajantasaisin tieto alueen muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä.

Rakennusinventointi

Alueen rakennuskanta on inventoitu Ramboll Oy:n toimesta vuonna 2023. Inventointiraportti on esitetty kaavaselostuksen **liitteenä 1**. Inventointikohteiksi valittiin kaikki ennen 1960-lukua rakennetut rakennukset. Kaikki rakennukset kuitenkin kartoitettiin ja tutkittiin maastossa. Inventoinnista käytiin arvottamisneuvottelu 10.11.2025, johon osallistui Emilia Ingman Uudenkaarlepyyn kaupungin edustajana, Outi Orhanen ja Annika Harjula-Eriksson Pohjanmaan museolta sekä Stina Karhunmaa ja Tanja Tarkkanen Rambollilta.





Kuva 16. Rakennusinventoinnin (Ramboll, 2023) suojelusosuudet. Violetilla osoitettu kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat alueet, jotka suositellaan huomioimaan aluemerkinällä, keltaisella ympyrällä osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, jotka suositellaan suojelemaan sekä vihreällä ympyrällä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, jotka suositellaan säilyttämään.

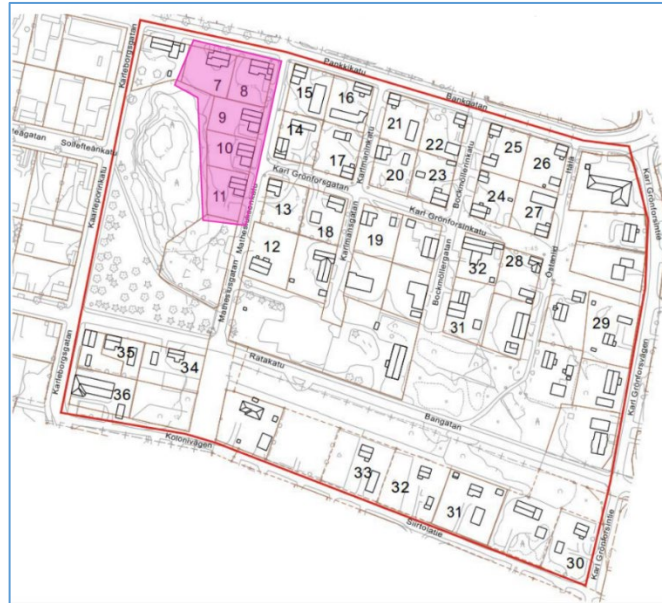
Inventoinnin tuloksena alueelta on tunnistettu kaksi paikallisesti arvokasta aluekokonaisuutta; Mauritz Nylundin suunnitteleminen rakennusten ryhmä sekä 1940–1950-lukujen korttelit. Mauritz Nylundin suunnittelemaat asuinrakennukset edustavat 60-luvulle tyypillistä matalaa rakentamista. 40-50-luvun korttelissa puolestaan rakennukset ovat kooltaan pienemmiksi, neliömäisiä ja niissä on harjakatto sekä usein kuisti. Tarkastelualueen rakennuksista seitsemän suositellaan suojelemaan (inventointiraportin kohteet 13, 16, 18, 34, 35, 36). Lisäksi suositellaan säilytettäväksi asuin- ja piharakennuksia. Muutamien kohteiden (inventointiraportin kohteet 7-11, 15 ja 19) osalta rakennus suositellaan suojelemaan tai huomioimaan aluemerkinällä. Alueen arvokain rakennus on 1800-luvun lopulla rakentunut teatteri ja kulttuuritalo Scala (inventointiraportin kohde 36). Aluekokonaisuutena esimerkki Pohjanmaan rannikkokaupungin kerroksisesta rakentumisesta. Aluekokonaisuudet ja suojeltavaksi suositellut kohteet on esitetty seuraavassa taulukossa ja kohdekohtaiset tiedot on esitetty inventointiraportissa (liite 1).



Taulukko 1. Rakennusinventoinnissa tunnistetut paikallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet sekä suojelluiksi suositellut rakennukset.

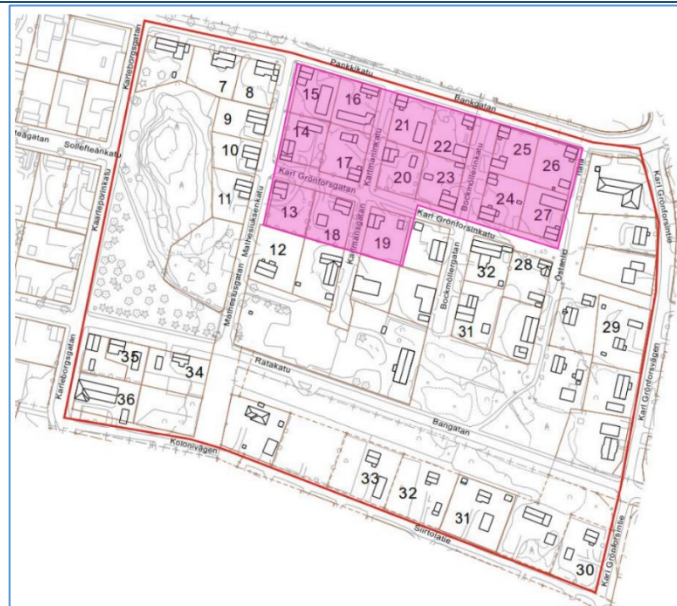
Mauritz Nylundin suunnittelemien rakennusten ryhmä

Rakennukset ovat säilyneet poikkeuksellisen hyvin rakentamisajankohdan ulkoasussa, ja niistä on tunnistettavissa ajalle tyypillisiä yksityiskohtia julkisivuissa, kuten vaakasuuntaisten ikkunoiden korostukset. Rakennusryhmästä muodostuu yhtenäinen maisemallinen ja rakennushistoriallinen kokonaisuus.



1940–1950-lukujen korttelit

Rakennukset ovat säilyneet hyvin rakentamisajankohdan hahmossa ja niistä on tunnistettavissa ajalle tyypillinen muoto ja yksityiskohtia julkisivuissa, kuten ikkunat. Rakennusryhmästä muodostuu yhtenäinen maisemallinen ja rakennushistoriallinen kokonaisuus



Kohde 13.
Mathesiuksenkatu 3



Kohde 16.
Pankkikatu 27



Kohde 18.
Karlmaninkatu 4



Kohde 34.
Ratakatu 21



Kohde 35.
Ratakatu 19



Kohde 36.
Kaarleporinkatu 1



2.1.2.2 Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Uudenkaarlepyyn kaupungissa oli 7 439 asukasta vuonna 2024 (Kuntien avainluvut, Tilastokeskus), joista 64,2 % asui taajamassa. Suunnittelualueelle sijoittuu nykytilanteessa 32 asuinkäytössä olevaa omakotitaloa, johon perustuen arvioituna alueella asuu n. 80 henkilöä (Uudessakaarlepyyssä 1,3 hlö/asuntokunta). Alue sijoittuu Uudenkaarlepyyn keskustaajamaan, joten sen läheisillä alueilla asuu satoja asukkaita.



Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen lukumäärä Uudessakaarlepyyssä oli vuonna 2023 3161 kpl, joista palvelutyöpaikkojen osuus oli suurin (45,7 %). Suunnittelualueen lounaisosaan sijoittuu nykytilanteessa kulttuuritalo.

Uudenkaarlepyyn kaupalliset palvelut keskittyvät suunnittelualueen läheisyyteen keskusta-alueelle, missä toimii mm. päivittäistavaramyymälöitä, erikoisliikkeitä ja ravintoloita. Alueen läheisyyteen Pankkikadun pohjoispuolelle sijoittuu Uudenkaarlepyyn terveyskeskus.

2.1.2.3 Liikenne

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Uudenkaarlepyyn keskustan lävitse kulkeva seututie 746 (Pankkikatu). Alueen länsipuolella kulkee yhdystie 7323 (Kaarleporinkatu) yhdistyen alueen luoteisosassa seututiehen 746. Alueen lävitse etelässä kulkee Ratakatu. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee useampia pienempiä sorapintaisia tonttikatuja (Mathesiuksenkatu, Karlmaninkatu, Bockmöllerinkatu, Itälä, Siirtolatie, Karl Grönforsinkatu). Suunnittelualueen tiestöllä nopeusrajoitus on 40 km/h.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä Ratakadun, Kaarleporinkadun, Pankkikadun sekä Karl Grönforsintien varsilla on korotetut kevyen liikenteen väylät. Lisäksi Rummelbackenin puiston läpi Kaarleporinkadulta Mathesiuksenkadulle sekä Itälän päättyvän tonttikadun eteläpäästä Ratakadulle on sorapintaiset kevyen liikenteen väylät.

2.1.3 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueella maata omistavat Uudenkaarlepyyn kaupunki ja yksityiset maanomistajat.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava

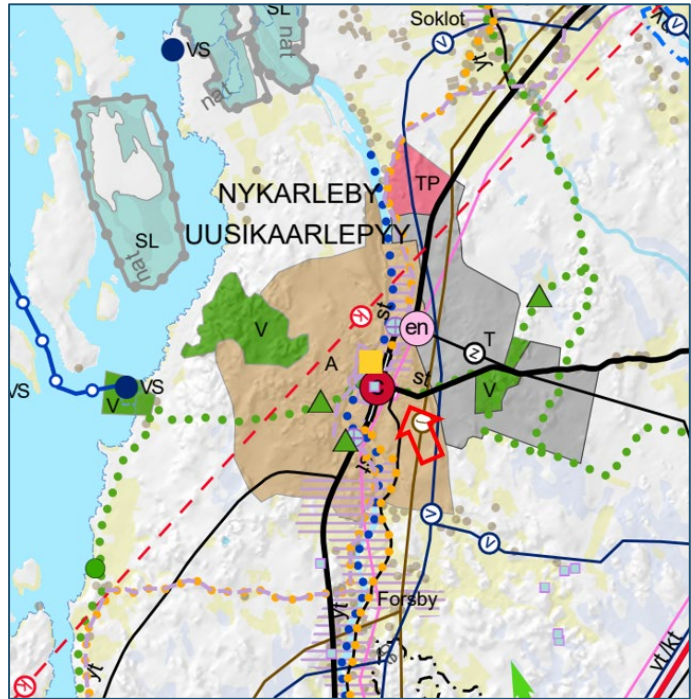
Uudenkaarlepyyn kaupunki kuuluu Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2050.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 § 10. Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 23.6.2025 § 59 alueidenkäyttölain (201 §) mukaisesti määrätä Pohjanmaan maakuntakaava 2050 tulemaan voimaan. Maakuntakaavan voimaantulosta on kuulutettu maakuntakaava-alueeseen kuuluvissa kunnissa sekä sanomalehdissä Vasabladet, Österbottens Tidning, Syd-Österbotten, Keskipohjanmaa, Ilkka-Pohjalainen, Pietarsaaren Sanomat, Vaasa Insider ja Pohjanmaan liiton verkkosivuilla 2.7.2025. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on kumonnut aiemmin hyväksytyin voimassa olleen Pohjanmaan maakuntakaava 2040 kokonaisuudessaan. Maakuntakaavasta jätettyjen valitusten (7 kappaletta) käsittely jatkuu Vaasan hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeus voi tarvittaessa keskeyttää maakuntakaavan täytäntöönpanon.



Pohjanmaan maakuntakaava 2050 suunnittelualueelle on osoitettu:

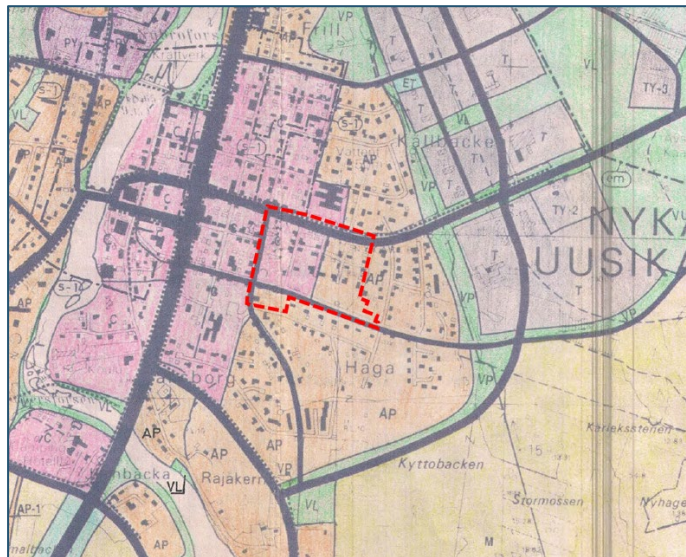
- taajamatoimintojen alue (A)
- seututie tai pääkatu (st, paksu musta viiva)
- yhdystie (yt, ohut musta viiva)
- ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä palloviiva).



Kuva 17. Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2050:stä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty punaisella nuolella.

2.3.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueella on oikeusvaikutukseton Uudenkaarlepyyn keskustan yleiskaava numero 16 (hyväksytty KV 22.6.1995), jossa alueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä keskustatoimintojen aluetta (C).

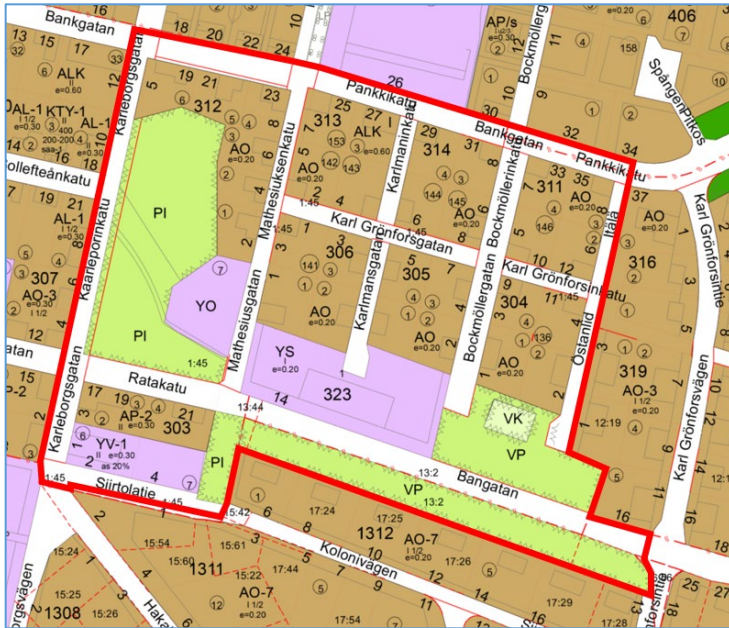


Kuva 18. Ote Uudenkaarlepyyn keskustan osayleiskaavasta numero 16 (oikeusvaikutukseton). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.

2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja (osat asemakaavoista 2, 5, 8, 31, 45 ja 84). Asemakaavat on hyväksytty vuosina 1966, 1971, 1984, 1986 ja 1999.





Kuva 19. Ote alueella voimassa olevista asemakaavoista.
Suunnittelualueen rajausta punaisella.

Suunnittelualueelle on osoitettu asuinpienalojen korttelialue (AP-2), korttelialue omakotitaloille ja muille enintään kahden perheen rakennuksille (AO), korttelialue yhdistetyille liike- ja asuinkerrostaloille (ALK), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS), huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialue (YV-1), puisto (VP), leikkikenttä (VK), puistoalue, joka tulisi istuttaa (PI) sekä kaualuetta.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Uudenkaarlepyyn rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2015 § 27. Kaupungilla on käynnissä rakennusjärjestyksen uudistaminen.

2.3.5 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Uudenkaarlepyyn kaupungin vektorimuotoista pohjakarttaa.

3 SELVITYKSET

Luettelo aiemmin laadituista suunnitelmat ja selvityksistä:

- Maakuntakaava
- Uudenkaarlepyyn keskustan yleiskaava numero 16 (oikeusvaikutukseton)
- Uudenkaarlepyyn liikenneturvallisuussuunnitelma (Ramboll, 2014)
- Rakennusinventointi – Uudenkaarlepyyn keskusta (Ramboll, 2023), liite 1

Luettelo kaavaprosessin aikana laadituista suunnitelmat ja selvityksistä:

- Vaihtoehdot (Plandea, 2025), kappale 4.2
- Liikenneraportti - Ratakatu (Trackflow, 2025) ja Liikennevaikutukset -Ratakadun osittainen sulkeminen VE2 (Plandea Oy, 2025), liite 2
- Luontoselvitys (Plandea Oy, 2025), kappale 2.1.1
- Hulevesiselvitys (Envineer Oy, 2026), kappale 3.1.1

3.1.1 Hulevesiselvitys

Alueelle laadittiin hulevesiselvitys Envineer Oy:n toimesta, jonka tavoitteena on arvioida suunnittelualueella muodostuvien hulevesien määrää nykytilassa sekä kaavamutoksen jälkeen. Selvityksessä tarkastellaan alueen nykyinen maankäyttö, hulevesivirtaamien laskenta sekä tarvittava hulevesien viivytystarve. Lisäksi esitetään alustavat mitoitus- ja menetelmäehdotukset hulevesien hallintaan.



Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 9,8 hehtaaria. Alueen maankäyttö jakautuu nykytilassa ja kaavamuutoksen jälkeen seuraavasti:

Maankäyttö	Pinta-ala (ha) Nykytila	Pinta-ala (ha) Kaavamuutos
Metsä	2,3	2,03
Nurmikko	3,5	3,89
Sorakenttä/-tie	1,5	1,10
Asfaltti	1,7	1,70
Katto	0,8	1,08

Kattopinta-alan määrittelyssä on käytetty rakennusoikeuden määrää, josta on huomioitu 70 % kattopintana, ottaen huomioon kaksikerroksiset rakennukset. Asfalttipinta-ala vastaa katualueiden asfalttoitua osuutta. Sorakenttä käsittää alueella nykytilassa olevan kentän (noin 0,35 ha), sekä katualueiden sorapintaiset tiet. Kaavamuutoksen myötä sorakentän katsotaan muuttuvan pääosin kattopinta-alaksi ja piha-alueiksi (nurmikko).

Hulevesivirtaamien laskenta

Alueelle muodostuva hulevesivirtaama (mitoitusvirtaama) arvioidaan kaavalla $Q = \Psi \cdot F \cdot i$, missä Q on virtaama [l/s], Ψ valuntakerroin, F valuma-alueen pinta-ala [ha] ja i mitoitussateen keskimääräinen intensiteetti [l/s·ha].

Hulevesivirtaama vastaa tässä tapauksessa alueen purkupisteeseen tulevan rankkasadetulvan maksimiarvoa.

Käytetyt valuntakertoimet on esitetty alla:

Maankäyttö	Valuntakerroin
Metsä	0,1
Nurmikko	0,2
Sorakenttä/ -tie	0,4
Asfaltti	0,8
Katto	1,0

Alueen keskimääräinen valuntakerroin nykytilassa on 0,38 ja kaavamuutoksen jälkeen 0,39. Mitoitussateen kestoksi valittiin alueen pinta-alan mukaan 20 min, ja mitoitussateen toistuvuudeksi 10 vuotta, jolloin mitoitussateen rankkuudeksi saatiin 125 l/(s·ha).

Tulokset

Hulevesilaskennan perusteella suunnittelualueen nykytilan mukainen mitoitusvirtaama on noin 461 l/s. Kaavamuutoksen myötä alueen maankäytön muutoksen vaikutus virtaamiin on maltillinen, mutta otettaessa huomioon ilmastomuutoksen vaikutukset huomioon (+20 %) nousee mitoitustilanteen mukainen hulevesivirtaama noin 579 l/s:iin. Hulevesivirtaaman kasvua on noin 118 l/s.



Viivytyksrakenteiden tilavuus on oltava vähintään 142 m³. Viivytyksrakenteiden mitoittaminen perustuu mitoitusvirtaamien ennen ja jälkeen tilanteiden mitoitusvirtaaman vertailuun. Viivytyksrakenteiden tilavuus saadaan kertomalla viivytettävä virtaama mitoitusasteen kestolla, joka on määritetty mitoitusvirtaamaa laskettaessa.

Hulevesien hallinta suunnittelualueella perustuu ensisijaisesti luonnonmukaisiin ratkaisuihin, joiden tavoitteena on vähentää muodostuvan huleveden määrää ja tasata virtaamaa. Yleisimpiä menetelmiä hulevesien viivyttämiseksi ovat viivytysojat, tasausaltaat sekä viivytystilavuudella varustetut kosteikot. Kaava-alueen eteläosassa, Ratakadun eteläpuolella sijaitsevaa VL-alueita voidaan käyttää alueella muodostuvien hulevesien viivyttämiseen- alueelle voidaan rakentaa esimerkiksi hulevesien viivytysoja tai painanne.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (AKL 62 §):

γ	alueen maanomistajat
γ	ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
γ	ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: <ul style="list-style-type: none">○ Uudenkaarlepyyn kaupungin hallintotoimet○ Lupa- ja valvontavirasto○ Pohjanmaan elinvoimakeskus○ Pohjanmaan liitto○ Pohjanmaan museo○ Kallan Ympäristöterveys○ Pohjanmaan pelastuslaitos○ Nykarleby Kraftverk AB
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

4.1.2 Vireilletulo

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.1.3.1 Aloitusvaihe

Kaavan vireilletulosta tiedotettiin Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet- ja Österbottens tidning- lehdissä ja kaupungin nettisivuilla 13.9.2025 (AKL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 13.9.2025-17.10.2025 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi palautetta, joiden tiivistelmät ja kaavan laatijan vastineet on esitetty **liitteessä 3**.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute on huomioitu kaavaluonnosta laadittaessa.

4.1.3.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä 28.2.-30.3.2026 välisen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalolla. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Tiivistelmät saadusta palautteesta ja kaavan laatijan vastineet on esitetty **liitteessä 3**.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa (**kohta 5.1.2**).

4.1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Muistutusten teko tapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa, joka julkaistaan kaupungin nettisivuilla sekä Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet ja Österbottens tidning -lehdissä. AKL 65 §:n mukaisesti nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset on saatu, kaupunki lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

4.1.3.4 Hyväksyminen

Kaupunginhallitus tekee hyväksymistä koskevan päätöksen ja siitä ilmoitetaan AKL 67 § ja MRA 94 § mukaisesti. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

Alueidenkäyttölain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaissa säädetään.

4.1.3.5 Viranomaisyhteistyö

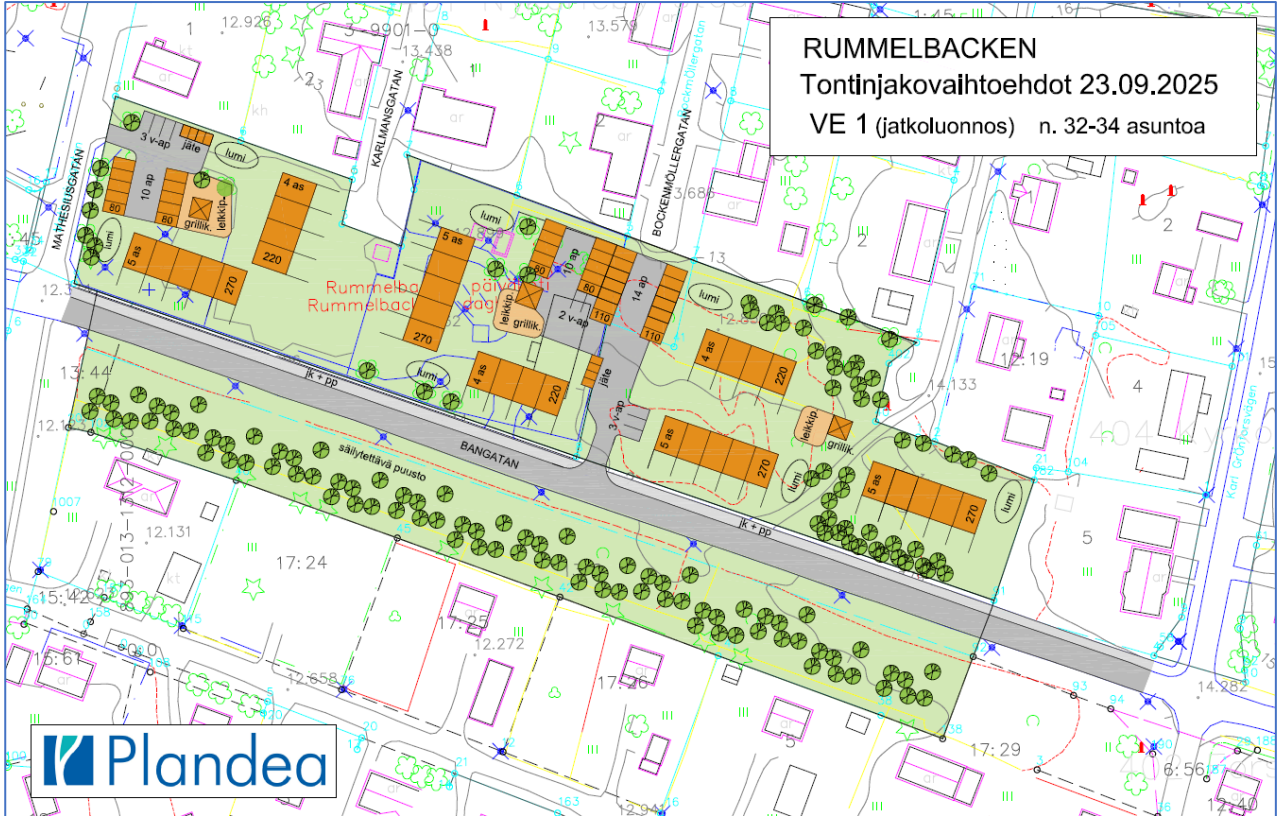
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi. Neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa. Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.



4.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueen etelä-kaakkoisosan YS-, VP- ja Ratakadun alueiden osalta tutkittiin kahta eri toteutusvaihtoehtoa rivitalorakentamisen mahdollistamiseksi. Vaihtoehdoilla tutkittiin rakentamisen määrää, sopeutumista ympäristöön, liikennöintiä sekä mahdollisuutta Ratakadun osittaiselle sulke-
miselle.

4.2.1 Vaihtoehto 1

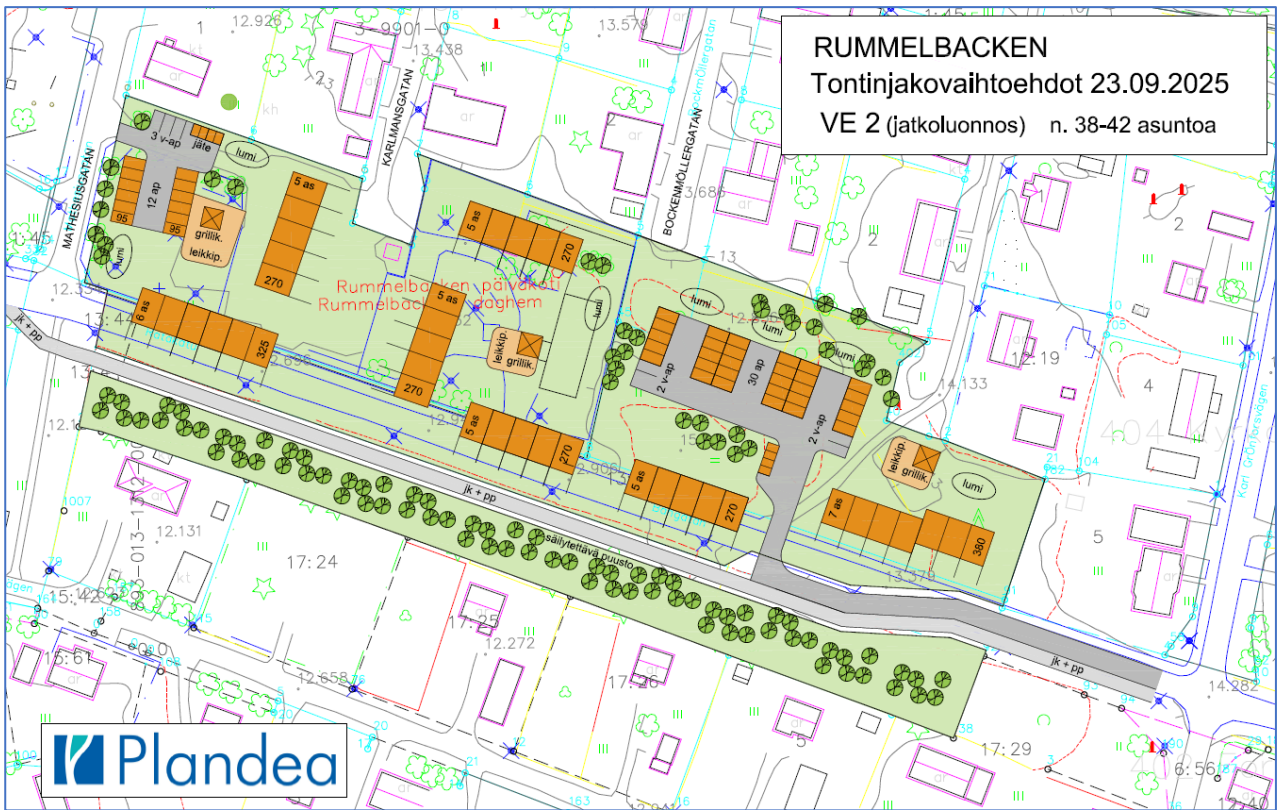


Kuva 20. Vaihtoehto 1 (VE 1). Rivitalorakentaminen sijoittuu voimassa olevan asemakaavan YS- ja VP-korttelialueille. Ratakatu ja sitä reunustava kevyen liikenteen väylä pysyy ennallaan.

Vaihtoehdossa 1 (VE 1) rivitalorakentaminen sijoittuu Ratakadun pohjoispuolelle, voimassa olevan asemakaavan YS- ja VP-korttelialueille. Vaihtoehdossa alueelle on osoitettu rakentamista n. 2410 k-m² eli alueen tehokkuus olisi 0,2. Vaihtoehto mahdollistaisi, asuntojen pinta-aloista riippuen, n. 32-34 asunnon rakentamisen alueelle. Liikennöinti rivitaloalueelle on osoitettu alueen länsiosaan Mat-hesiuksenkadun kautta sekä alueen itäisempään osaan, alueen eteläpuolella kulkevalta Rataka-dulta.



4.2.2 Vaihtoehto 2



Kuva 21. Vaihtoehto 2 (VE 2). Rivitalorakentaminen sijoittuu voimassa olevan asemakaavan YS- ja VP-korttelialueille sekä nykyisen Ratakadun alueelle. Alueen eteläpuolelta järjestetään kevyen liikenteen yhteys.

Vaihtoehdossa 2 (VE 2) rivitalorakentaminen sijoittuu voimassa olevan asemakaavan YS- ja VP-korttelialueille sekä Ratakadulle siten, että vaihtoehdolla Ratakatu suljettaisiin korttelin eteläpuolella. Vaihtoehdossa alueelle on osoitettu rakentamista n. 3000 k-m² eli alueen tehokkuus olisi 0,2. Vaihtoehto mahdollistaisi, asuntojen pinta-aloista riippuen, n. 38-42 asunnon rakentamisen alueelle. Liikennöinti rivitaloalueelle on osoitettu alueen länsiosaan Mathesiuksenkadun kautta sekä alueen itäosaan Ratakadulta alueen itäpuolelta. Ratakadun varressa kulkeva kevyen liikenteen väylä siirrettäisiin alueen eteläpuolelle, turvaten kevyen liikenteen reitistön jatkuvuuden.

4.2.3 Vaihtoehtojen ja vaikutusten vertailu

Molemmilla vaihtoehdoilla lisätään rakennusoikeutta sekä rakennustiheyttä, kun aiemmin puistona osoitettu itäinen alue on osoitettu rivitalorakentamiselle. Lisäksi vaihtoehdossa 2 rakentamista on laajennettu nykyiselle Ratakadulle.

Rakennusoikeuden lisäys voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna on:

- **Vaihtoehto 1:** 1066 k-m²
- **Vaihtoehto 2:** 1656 k-m²

Liikennevaikutukset tunnistettiin keskeiseksi tarkasteltavaksi kokonaisuudeksi ja vaihtoehdolle 2 laadittiin erillinen liikennevaikutusten arviointi (**liite 2**). Ratakadulle toteutettiin liikennemäärälasenta syyskuussa 2025 Trackflow:n toimesta (**liite 2**), jossa liikennemääriä laskettiin viikon ajan. Laskennan kautta saatiin selville vaihtoehdolla 2 suljettavan Ratakadun osuuden vuorokausiliikennemäärä: 274 kpl, joka jakaantui kulkumuodoittain seuraavasti: 193 henkilöauto (70,6%), 2 raskas liikenne (0,7%), 48 pyörä (17,4%), 29 kävelijä (10,7 %) ja 1 tuntematon (0,5%).



Vaihtoehdon 1 liikennevaikutukset kohdistuvat pääosin Ratakadulle ja Mathesiuksenkadulle. Rivitalorakentamisen liikennemäärät on kuitenkin arvioitu maltillisiksi (34 asuntoa x 2 hlö/asunto x 1,76 ajosuoritetta/asukas = 120 ajon./vrk) ja kaavaratkaisun myötä Ratakadun kokonaisliikennemäärän voidaan arvioida laskevan, kun huomioidaan että kaavamuutoksella YS-korttelialue poistetaan.

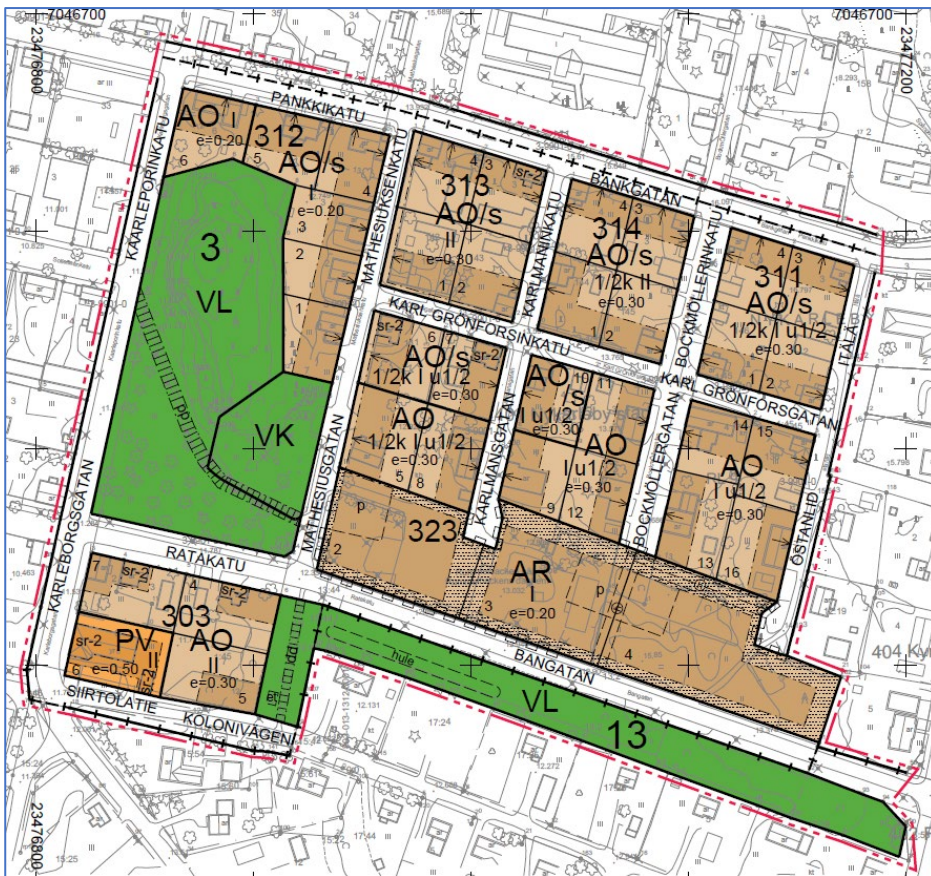
Vaihtoehdossa 2 Ratakatu suljettaisiin osittain, jolloin osuuden nykyinen liikenne (n. 223 ajon. /vrk) sekä osa rivitaloalueen liikenteestä (27 asuntoa x 2 hlö/asunto x 1,76 ajosuoritetta/hlö/vrk = 95 ajon./vrk) suuntautuisi todennäköisimmin Karl Grönforsintielle ja edelleen Pankkikadulle. Karl Grönforsintien nykyisen liikennemäärän on arvioitu olevan n. 125 ajon./vrk, ja vaihtoehdon 2 myötä liikennemäärä kasvaisi arvion mukaan n. 443 ajoneuvon/vrk, liikennemäärän kasvun ollen n. 254 %. Liikennemäärä kasvulla arvioidaan olevan Karl Grönforsintien liikenneturvallisuuksia alentava vaikutus. Katu on nykytilanteessa ajoradaltaan n. 6 metriä leveä tonttikatu, jolta on liittymät (13 kpl) suoraan asuintonteille. Kadun varrella on kuitenkin korotettu kevyen liikenteen väylä sekä katulinjalla on kohtuullisen hyvä näkyvyys, jotka parantavat katuosuuden liikenneturvallisuuksolosuhteita.

Tekninen lautakunta käsitteli vaihtoehdot sekä liikennevaikutusten arvioinnit kokouksessaan 21.10.2025 § 125, jossa kaavaluonnosta päätettiin edistää vaihtoehdon 1 pohjalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 ASEMAKAAVARATKAISU

5.1.1 Kaavaluonnos 30.1.2026



Kuva 22. Kaavaluonnos 30.1.2026



Kaavaluonnoksessa 30.1.2026 alue muodostuu 33 erillispientalojen tontista (AO), kolmesta rivitalontontista (AR), yhdestä huvi- ja viihdepalveluiden tontista (PV) sekä viheralueista (VL, VK) ja katualueista.

5.1.2 Kaavaehdotus 12.5.2026

Kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen sekä valmisteluvaiheen kuulemisessa saatuun palautteeseen. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaratkaisuun on tehty seuraavat muutokset:

- Yleismääräykseen on lisätty määräys ”Rakennusten minimietäisyys tontinrajaan tulee olla 4 metriä tai palomääräykset huomioiden vähemmän, kun palon leviämisen rajoittamisesta huolehditaan rakenteellisin tai muilla keinoin”.
- sr-2 merkintään lisätty ”Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa...”.
- Kaavaluonnoksessa kulttuuriympäristön kannalta arvokkaille alueille osoitettu /s merkintä: ”Alue, jolla ympäristön luonne tulee säilyttää. Uudisrakentamisessa sekä rakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee kiinnittää huomiota alueen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden ja pienipiirteisen rakenteen säilymiseen, siten että rakennus soveltuu sijainnin, muodon, materiaalien, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta ympäristöön. Jos alueella on toteutettu tämän tavoitteen kanssa ristiriidassa olevia toimenpiteitä, tulee muutostöiden yhteydessä pyrkiä kunnostamaan rakennus sen alkuperäisen tyylin mukaisesti.” on erotettu kahdeksi /s-1 ja /s-2 merkinnäksi (merkintöjen määräykset kuvattu seuraavassa kappaleessa 5.1.3).
- Korttelin 323 tontin 4 itärajan istutettavan alueen leveys on muutettu yhdeksästä metristä kahteenkymmeneen metriin. Istutettavan alueen osaan on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi. Istutettavan alueen leveyden muutoksen myötä tontin 4 itärajan rakennusala on kavennettu 11 metriä.



Kuva 23. Kaavaehdotus 12.5.2026



5.1.3 Kaavaratkaisun kuvaus

Erillispientalojen korttelialueet (AO) sijoittuvat pääosin Pankkikadun ja Ratakadun väliselle alueelle muodostaen nykytilanteessa rakentuneen alueen mukaista ruutukaavaa. Ratakadun eteläpuolelle on osoitettu lisäksi kolme AO-tonttia. AO-tonttien rakennusoikeus on osoitettu pääosin tehokkuutena 0,3, paitsi korttelissa 312 tehokkuudeksi on asetettu 0,2 ja kerroskorkeudeksi I. Muissa AO-kortteleissa kerroskorkeudet on osoitettu siten, että Pankkikadun varrelle sekä Ratakadun eteläpuolelle (korttelit 313, 314 sekä 303) on mahdollista sijoittaa kaksi kerroksisia rakennuksia sekä muutoin pienempien tonttikatujen varsilla (korttelit 311, 323) kerroskorkeudeksi on asetettu lu1/2 ja 1/2klu1/2. AO-tonttien rakennusalat on osoitettu katujen suuntaisesti ja asuinrakennukset on rakennettava kiinni kadun suuntaiseen rajaan. Yleismääräyksen mukaisesti talousrakennuksia voidaan kuitenkin sijoittaa myös varsinaisen rakennusalan ulkopuolelle. Kortteleissa 311, 313 ja 314 tontin Pankkikadun puoleiset osat tulee aidata pensasaidalla tai muulla alueen ympäristöön soveltuvalla aitarakenteella, kuten puuaidalla.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) on osoitettu Ratakadun varrelle, sen pohjoispuolelle. AR-kortteli on jaettu kolmeen ohjeelliseen tonttiin. Tehokkuudeksi on osoitettu 0,2 ja kerroskorkeudeksi I. Paikotusalueet on osoitettu ohjeellisina, alueelle laadittuun tontinkäyttösuunnitelmaan perustuen. Tontin 4 pohjoisosaan sekä tonttien 3 ja 4 rajalle on osoitettu ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa hulevesiverkkoa varten.

Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue (PV) on osoitettu Siirtolatien ja Kaarleporintien risteyskseen. Tehokkuudeksi on osoitettu 0,5 ja kerroskorkeudeksi II.

Yleismääräyksen mukaisesti rakennusten minimietäisyys tontinrajasta tulee olla 4 metriä tai palomääräykset huomioiden vähemmän, kun palon leviämisen rajoittamisesta huolehditaan rakenteellisin tai muilla keinoin.

Rummelbackenin puustoinen ja kivikkoinen alue on osoitettu lähivirkistysalueena (VL) sekä rakennut puisto leikkipuistona (VK). Ratakadun eteläpuolelle kadun varrelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Ratakadun ja Siirtolatien väliselle lähivirkistysalueelle sijoittuva puistomuuntamo on osoitettu ohjeellinen alueen osana, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita (et). Lisäksi ko. lähivirkistysalueelle on osoitettu hulevesiselvitykseen perustuen ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta voidaan johtaa ja viivyttää kortteleiden ja katualueiden hulevesiä allas-, painanne- ja ojarakentein (hule).

Alueen katuverkosto on osoitettu nykyisen katuverkon mukaisesti. Lisäksi Rummelbackenin lähivirkistysalueen läpi Kaarleporinkadulta Mathesiuksenkadulle sekä Ratakadulta Siirtolatielle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat (pp).

Alueelle on osoitettu rakennusinventointiin (**liite 1**) perustuen seitsemän (inventoinnin kohteet 13, 16, 18, 34, 35, 36) suojeltua rakennusta, joita ei saa purkaa (sr-2): kulttuurihistoriallisesti ja kaupunki-/kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunki-/kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa.



Rakennusinventointiin perustuen alueella tunnistetut kaksi paikallisesti arvokasta aluekokonaisuutta on huomioitu kaavassa omin merkinnöin ja määräyksin. Mauritz Nylundin suunnitteleminen rakennusten ryhmä on huomioitu merkinnällä /s-1; alue, jolla kulttuuriympäristön luonne tulee säilyttää. Aluetta koskien määrätään, että alueen uudisrakentamisessa sekä rakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee kiinnittää huomiota alueen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden; rakennusajankohdalleen tyypillisen matalan ja loivakattoisen ulkomuodon sekä julkisivun mittasuhteiden säilymiseen siten, että rakennus soveltuu sijainnin, muodon, materiaalien, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta alueen ympäristöön ja maisemaan. Kattomuotona tulee olla harjakatto ja julkisivumateriaalina vaalea rappaus, laudoitus tai panelointi. Jos alueella on toteutettu näiden tavoitteiden kanssa ristiriidassa olevia toimenpiteitä, tulee muutostöiden yhteydessä pyrkiä kunnostamaan rakennus sen alkuperäisen tyylin mukaisesti.

1940-1950-lukujen korttelit on huomioitu kaavassa merkinnällä /s-2; alue, jolla kulttuuriympäristön luonne tulee säilyttää. Näitä alueita koskien määrätään, että alueen uudisrakentamisessa sekä rakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee kiinnittää huomiota alueen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden; rakentamisajankohdalleen (1900-1950 -luvut) tyypillisen ulkomuodon ja mittakaavan sekä pienipiirteisen rakenteen säilymiseen siten, että rakennus soveltuu sijainnin, muodon, materiaalien, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta alueen ympäristöön ja maisemaan. Kattomuotona tulee olla harjakatto tai sen sovellus. Päärakennuksen julkisivumateriaalina tulee olla rappaus, panelointi tai laudoitus sekä talousrakennuksissa pääasiallisena julkisivumateriaalina puu. Jos alueella on toteutettu näiden tavoitteiden kanssa ristiriidassa olevia toimenpiteitä, tulee muutostöiden yhteydessä pyrkiä kunnostamaan rakennus alueen alkuperäisen tyylin ja materiaalien mukaisesti.

Yleismääräyksissä on annettu asuinkorttelialueita koskevat autopaikkasuositukset:

AR-kortteli: 1 ap / asunto

AO-kortteli: 2 ap / asunto

5.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 9,8 ha.

Taulukko 2. Asemakaavan mitoitustiedot.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Kerroskorkeus	Pinta-ala (m ²)	Kokonaisrakennusoikeus (k-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 u½	1028	308
311	2	AO	½ k u½	1013	304
311	3	AO	½ k u½	1006	302
311	4	AO	½ k u½	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	
		Katu		28743	
Yhteensä				98215	13244

5.3 KAAVARATKAISUN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNTA- KAAVAAN

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25§:n mukaisesti, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Alueidenkäyttölain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava 1.4.2018 voimaan tul-
leiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään
niiden toteuttamista. Tämän kaavan suunnitteluun vaikuttavat ainakin seuraavaksi esitetyt valta-
kunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavaratkaisun suhde näihin tavoitteisiin on kuvattu taulukon
oikeassa sarakkeessa.



Taulukko 3. Kaavaratakaisun suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite	Toteutuminen kaavaratkaisussa
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	<i>Kaavaratkaisulla mahdollistetaan riittävä asuntotuotanto kaupungissa.</i>
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	<i>Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on pitkälti rakentunutta aluetta.</i>
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	<i>Alue tukeutuu nykyisiin reitistöihin, joilta on hyvä yhteys kaupungin palveluihin ja vapaa-ajanalueille.</i>
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	<i>Alueen suunnittelussa on huomioitu hulevesien hallinta, jonka mitoituksessa on otettu huomioon ilmastonmuutoksen aiheuttama ennakoitu muutos sademääriin.</i>
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	<i>Alueelle ei sijoitu valtakunnallisia kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoja. Alueen suunnittelussa on huomioitu alueella tunnistetut paikalliset arvot.</i>
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	<i>Alueelle on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.</i>
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	<i>Kaavaratkaisun myötä alueella säilyy merkittävä osa virkistyskäyttöalueista.</i>

Pohjanmaan maakuntakaava 2050:ssä alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu taajamatoimintojen alue (A), seututie tai pääkatu (st, paksu musta viiva), yhdystie (yt, ohut musta viiva) sekä ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä palloviiva). Seuraavassa taulukossa on esitetty kaavaratkaisun suhde suunnittelualueutta koskeviin maakuntakaavan merkintöihin ja määräyksiin.

Taulukko 4. Kaavaratkaisun suhde Pohjanmaan maakuntakaavaan 2050.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050	Toteutuminen kaavaratkaisussa
Taajamatoimintojen alue	
Merkinnän kuvaus: Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille. Suunnittelumääräys: Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille.	<i>Alueelle on osoitettu asumista, palveluja sekä virkistysalueita. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskunta- ja taajamarakenteeseen. Alue tukeutuu nykyisiin reitistöihin (kevyt liikenne, ajoneuvoliikenne),</i>



<p>Eheää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä sekä kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi</p>	<p><i>joilta on hyvä yhteys kaupungin palveluihin ja vapaa-ajanalueille. Kaavaprosessissa on tehty kulttuuriympäristöä ja luonto koskevat selvitykset. Alueen suunnittelussa on huomioitu alueella tunnistetut paikalliset arvot.</i></p>
Seututie tai pääkatu	
<p>Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan seututeitä tai pääkatuja. Tievalueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p>	<p><i>Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.</i></p>
Yhdystie	
<p>Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan merkittävimmät yhdystiet (keskimäärin vähintään 350 ajoneuvoa vuorokaudessa). Tievalueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p>	<p><i>Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.</i></p>
Ohjeellinen ulkoilureitti	
<p>Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan ulkoilureittejä. Nämä yhdistävät virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi.</p> <p>Suunnittelumääräys: Ulkoilureitin tarkempi suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida ulkoilureitin merkitys viheraluejärjestelmässä sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.</p>	<p><i>Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta maakunnallisiin ulkoilureitteihin.</i></p>

5.4 YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU

Yleiskaavan sisältövaatimukset

AKL 54.4 § mukaisesti, jos asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. AKL 39§ mukaisesti yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.



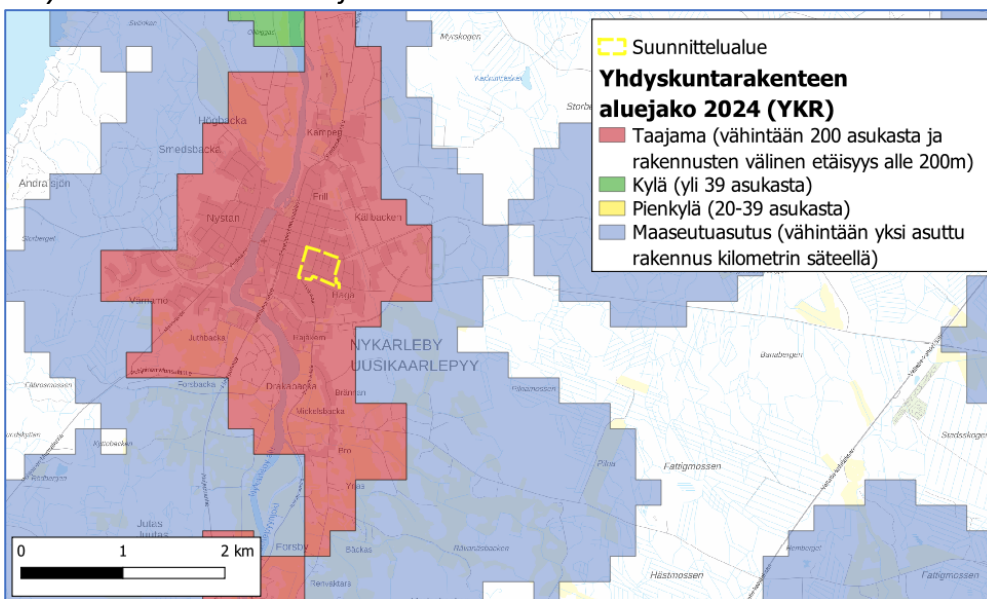
Edellä tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavan sisältövaatimuksien toteutuminen kaavaratkaisulla

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; 2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alue sijoittuu Uudenkaarlepyyn nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja kaavaratkaisulla hyödynnetään alueen nykyistä kunnallisverkostoa. Kaavaratkaisulla ei heikennetä viherverkostojen jatkuvuutta, kun valtaosa viheralueista on säilytetty ennallaan. Alue tukeutuu alueen jo rakentuneeseen ympäristöön, ja sijaitsee olemassa olevien kulkuyhteyksien varrella. Alueelle on hyvät yhteydet niin kevyellä liikenteellä kuin ajoneuvoliikenteellä.



Kuva 24. Uudenkaarlepyyn yhdyskuntarakenteen aluejako 2024. Suunnittelualueen rajausta keltaisella. Taajama (vähintään 200 asukasta ja rakennusten välinen etäisyys alle 200m) punaisella, kylät (yli 39 asukasta) vihreällä ja maaseutualue (vähintään yksi asuttu rakennus kilometrin säteellä) sinisellä. (SYKE, 2025)

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Uudenkaarlepyyn kaupungin visiona on 10 000 asukasta vuonna 2040, jonka saavuttamiseksi kaupungin yhtenä tavoitteena on tarjota monipuolisia asumismahdollisuuksia mm. kaupunkiympäristössä. Kaupungin vuokra-asuntojen tarjonta on todettu kaupungissa viime aikoina riittämättömäksi, jonka vuoksi uusia alueita vuokra-asumiseen on ollut syytä kartoittaa. Kaavaratkaisulla on voitu muuttaa kaupungille käyttämättömäksi jäänyt päiväkotialue rivitalorakentamiselle, jolla voidaan vastata kaupungin vuokra-asuntotarpeeseen keskeiseltä alueelta Uudenkaarlepyyn taajamasta, hyvien kulkuyhteyksien varrelta ja palveluiden läheisyydestä. Kaavaratkaisu mahdollistaa n. 32-34 uutta rivitaloasuntoa.

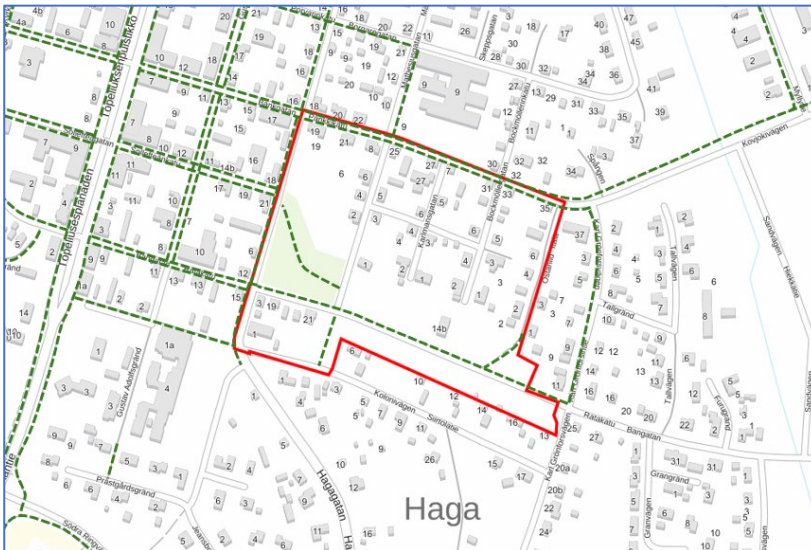
Kaavaratkaisulla sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palveleva korttelialue (YS) poistuu, minkä myötä ko. käyttötarkoitukseen osoitettujen alueiden määrä vähenee kaupungissa. Kaupungissa on kuitenkin tällä hetkellä riittävät tilat sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa varten, kun noin 400 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta, on hyväksytty vuonna 2020 asemakaavamuutos (uusi päiväkotikeskustassa). Alue on rakentunut ja uusi päiväkoti on otettu käyttöön syksyllä 2022.



Lisäksi kaavamuutoksella muutetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) leikkipuistoksi (VK). Alueelle on sijainnut leikkipuisto aina 1900-luvun lopulta saakka, joten asemakaava on päivitetty alueen osalta ajan tasalle. Uudenkaarlepyyn koulutustoiminnot sijoittuvat kantakaupungissa Uudenkaarlepyynjoen länsipuolelle, missä on alkamassa koulukampuksen uudistus.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

Kaavamuutosalue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Kaavaratkaisulla on voitu turvata mahdollisuudet liikenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen. Kaavaprosessin aikana on tutkittu kahta eri toteutusvaihtoehtoa, joista toisessa (VE2) tutkittiin Ratakadun osittaista sulkemista. Vaihtoehdon vaikutukset liikenteeseen todettiin kohtalaisen suureksi ja kaavaratkaisun pohjaksi valittiin vaihtoehto 1, jossa alueelle mahdollistetaan lisää asuinrakentamista, mutta samalla liikennejärjestelyt on mahdollista järjestää tarkoituksenmukaisesti ja liikenneturvallisuus ja sujuvuus voidaan turvata. Kevyen liikenteen osalta Itälän ja Ratakadun välille puistoalueelle (VP) muodostunut kevyen liikenteen väylä muuttuu kaavamuutoksella rivitalokortteliksi ja väylä poistuu. Kevyen liikenteen jatkuvuus säilyy kuitenkin, kun Pankkikadun, Karl Grönforsintien ja Ratakadun varsilla on korotetut kevyen liikenteen väylät.



Kuva 25. Suunnittelualueen lähiympäristön kevyen liikenteen väylät.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Kaavaratkaisulla on huomioitu turvallisen, terveellisen ja tasapainoisen elinympäristön muodostuminen mm. viheralueiden riittävyydellä sekä liikennetarkoituksilla.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Kaavaratkaisulla on välillisiä vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, kun kaava mahdollistaa vuokra-asuntojen rakentamisen alueelle ja näin ollen elinkeinoelämän kehittymisenkin myötä mahdollisesti korostuvan asuntokäynnin tarpeet.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavaratkaisulla ei muodostu merkittäviä ympäristöhaittoja. Kaavamuutoksen vaikutukset liikennemääriin ja sitä myöten liikenteestä muodostuvaan meluun on arvioitu vähäisiksi.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;



Kaavaprosessissa on tehty kulttuuriympäristöä ja luonto koskevat selvitykset. Alueen suunnittelussa on huomioitu alueella tunnistetut paikalliset arvot.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

Kaavaratkaisun myötä voimassa olevassa asemakaavassa puistona ja leikkikenttänä osoitettu, mutta toteutumaton alue Ratakadun pohjoispuolella muuttuu rivitalorakentamiselle, jonka myötä rakentaminen tiivistyy ko. alueella ja virkistykseen osoitettu alue poistuu. Lähin rakentunut virkistysalue sijoittuu n. 150 m etäisyydelle Rummelbackenin puistoon sekä muutoin virkistysalueet sijoittuvat Hagassa rakentamisen välisille alueille sekä laajempi vihervyöhyke Eteläiseltä Rengastieltä taa-jaman pohjoisosan liikenneympyrään (Pietarsaarentie-Myllytie-Joensuuntie). Kaavaratkaisulla on huomioitu virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

5.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän asemakaavaan liittyvien muutosten vaikutukset ja arvioida niitä siinä laajuudessa kuin suunnitteluympäristö ja tehtävät muutokset vaativat. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia AKL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- *Uusi rivitalorakentamiseen osoitettu alue lisää asuinmahdollisuuksia lähellä palveluja ja hyvien kulkuyhteyksien varrella.*
- *Rivitalorakentamiselle osoitetun alueen viereisten erillispientalotonttien asukkaat voivat kokea puistoalueen muuttumisen asuinrakentamiselle negatiivisena, kun aiemmin puustoisena mielletty alue muuttuu kaavaratkaisulla asuinkäyttöön ja maisema muuttuu rakentuneempaan suuntaan. Vaikutukset lähimpien pientalotonttien asuinmukavuuteen jäävät kuitenkin vähäisiksi, kun rivitalorakentamisen ja pientalojen välille on osoitettu n. 10 metriä leveä istutettava alueen osa.*
- *Karlmaninkadun ja Bockmöllerinkadun päihin on osoitettu liittymiskielto, jolla rivitalojen liikennöinti ohjautuu pääosin Ratakadulle, eikä liikennöinnistä muodostu merkittävää häiriötä pientalotonteille.*

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,

- *Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.*
- *Alue on kunnallisteknillisen verkoston alueella, joten vaikutuksia vesistöihin ei synny.*
- *Hulevesiä koskien kaavaprosessin yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys (kohta 3.1.1), jonka perusteella kaavamutoksen myötä alueen maankäytön muutoksen vaikutus virtaamiin on maltillinen, kun ilmastonmuutoksen vaikutus sadantaan nostaa kuitenkin hulevesivirtaamaa. Hulevesiselvitykseen perustuen Ratakadun eteläpuolen lähivirkistysalueelle nykyisen ojaverkoston yhteyteen on osoitettu ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta voidaan johtaa ja viivyttää kortteleiden ja katualueiden hulevesiä allas-, painanne- ja ojarakentein. Kaavamutoksen vaikutus hulevesien muodostumiseen arvioidaan vähäisen kielteiseksi ja hulevesien hallintaan myönteiseksi.*



- *Ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta suurin merkitys on rakennuksen käyttövaiheen ympäristörasituksella. Rakennusmateriaalien ja rakentamisen osuus kiinteistöjen päästöistä on vain noin neljä prosenttia. Valtaosa päästöistä aiheutuu rakennusten käytön aikaisesta energian kulutuksesta, joten uusi energiatehokas rakentaminen vaikuttaa myönteisesti ilmastoon ympäristörasituksen vähentyessä.*

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,

- *Ei merkittäviä vaikutuksia, uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen sekä puustoiselle alueelle, eikä alueella ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin.*

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,

- *Rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Kaava edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvaselkeäksi osaksi taajamarakennetta. Uudet asukkaat lisäävät palveluiden käyttöastetta, vaikuttaen myönteisesti kuntatalouteen.*
- *Alueen rakentuminen täydentää keskustan yhdyskuntarakennetta tehostaen teknisten verkostojen käyttöastetta. Alue sijoittuu teknisen verkoston piiriin. Kaavamuutoksen myötä hulevesien hallinta vaatii uutta hulevesiverkostoa Bockmüllerinkadulta Ratakadulle, mikä on huomioitu kaavamerkinnöin.*
- *Kaavaratkaisun liikennevaikutukset kohdistuvat pääosin Ratakadulle ja Mathesiuksenkadulle. Rivitalorakentamisen liikennemäärät on kuitenkin arvioitu maltillisiksi (32 asuntoa x 2hlö/asunto x 1,76 ajosuoritetta/asukas = 120 ajon./vrk) ja kaavaratkaisun myötä Ratakadun kokonaisliikennemäärän voidaan arvioida laskevan, kun huomioidaan että kaavamuutoksella YS-korttelialue poistetaan. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta katuosuuksien välityskykyyn tai liikenneturvallisuuteen, etenkin Ratakadun katu-geometria sekä nykyiset ja asemakaavan mahdollistamat liikennemäärät (esitetty alla) huomioiden.*

Ratakadun voimassa olevan asemakaavan mukaiset laskennalliset liikennemäärät:

- Liikennelaskennalla todettu Ratakadun liikennemäärä: 193 ajon./vrk (Trackflow, 2025).

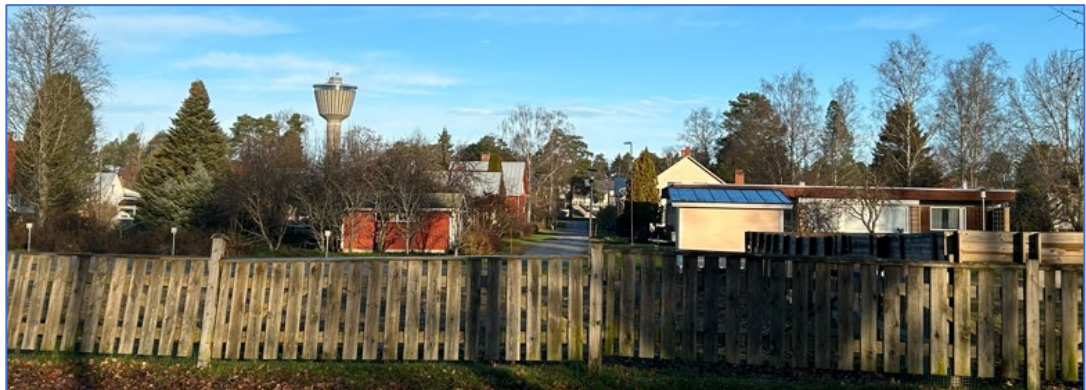
-Laskennallinen voimassa olevan asemakaavan mahdollistama Ratakadun liikennemäärä: 193 ajon./vrk + 693 ajon./vrk = 886 ajon./vrk (rakentumattomat asuintontit: 7 asuntokuntaa x 2,3hlö/asuntokunta = 16 asukasta, 16 asukasta x 1,76 ajon/vrk = 28 ajon/vrk, YS-korttelit laskennallinen liikennetuotos: 35 ajon/100k-m² x 13,44 100k-m² = 470 ajon/vrk). (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, YM 2008)

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

- *Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen rakennusinventoinnissa tunnistetut kulttuuriympäristön arvot ja kaavaratkaisu ohjaa nykyisen ruutukaavarakenteen säilyttämiseen. Kaavaratkaisulla on huomioitu alueen edustavat katunäkymät ja päärakennukset on osoitettu rakentumaan katulinjojen rajaan, kun kaavaratkaisu mahdollistaa piha- ja talousrakennusten sijoittumisen maisemallisesti suojaisemmille sisäpihoille.*



- *Rakennustehokkuus on nostettu 0,3:n erillispientalokortteleissa (AO), joissa kerroskorkeus on enemmän kuin I. Muutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa keskimäärin 30 k-m², jolloin vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan jäävät vähäisiksi.*
- *Uuden rivitaloalueen osalta on huomioitu Karlmaninkadulta sekä Ratakadulta Karlmaninkadulle aukeava edustava näkymälinja rajaten rakentamisalueet siten, että linja pysyy vapaana rakentamisesta, säilyttäen Ratakadulta aukeavien näkymien kerroksellisuuden (esitetty seuraavassa kuvassa).*
- *Rivitalorakentamisella ei arvioida muodostuvan merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai kulttuuriympäristöön, kerroskorkeuden pysyessä samana ja rakentamisalueiden laajetessa vain vähäisesti itään voimassa olevaan asemakaavaan nähden.*



Kuva 26. Näkymälinja Ratakadulta kohti Karlmaninkatua.

- *Kaavaratkaisulla alueelle on osoitettu rakennusinventointiin perustuen seitsemän suojeltua, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunki-/kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeää rakennusta (sr-2), joiden korjaus- ja muutostöissä tulee turvata kulttuurihistoriallisten arvojen ja kaupunki-/kyläkuvan kannalta merkittävän luonteen säilyminen. Lisäksi kaksi paikallisesti arvokasta aluekokonaisuutta on osoitettu omalla merkinnällään (/s-1 ja /s-2), joilla ohjataan alueiden rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen sekä ennallistamiseen. Kaavamerkintöjen myötä on voitu varmistaa alueiden paikallisten kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.*
- *Koko kaava-alueelle on annettu yleismääräys uudisrakentamisen soveltuvuudesta ympäristön rakennuksiin ja alueen kaupunki-/kyläkuvaan.*
- *Kaavaratkaisu sijoittuu taajamarakenteessa niin etäälle RKY-alueesta ja maakunnallisesti arvokkaasta kulttuuriympäristöstä, ettei kaavaratkaisulla ole vaikutuksia näihin.*
- *Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä alueelliseen vastuumuseoon tai Museovirastoon.*

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Uudenkaarlepyyn kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 12.5.2026



Ville Vihanta
Kaavoituspäällikkö



Lotta Märsylä
Kaavoitusinsinööri

