

Uudenkaarlepyyn kaupunki
Krankborg, ranta-asemakaavan muutos

Kaavaselostus 14.3.2025



SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja vaikutusalue	2
2	Lähtökohdat.....	3
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	3
2.2	Maanomistus	4
2.3	Suunnittelutilanne	5
2.3.1	Maakuntakaava	5
2.3.2	Yleiskaava	5
2.3.3	Asemakaava/ranta-asemakaava.....	5
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	5
2.3.5	Pohjakartta	6
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	6
3.1	osallistuminen ja yhteistyö.....	6
3.1.1	Osalliset	6
3.1.2	Vireilletulo	6
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	6
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	7
3.2	Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	7
4	Asemakaavan kuvaus	7
4.1	Kaavaratkaisu.....	7
4.1.1	Kaavaluonnos	7
4.1.2	Kaavaehdotus	8
4.2	Mitoitus	8
4.3	Rantaviivan mitoitustarkastelu.....	8
4.4	Kaavan vaikutukset.....	9
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	9
5	Asemakaavan toteutus.....	9

LIITE 1 Kaavakartta 1:2000

LIITE 2 Emätilamitoituskartta

LIITE 3 Kaavan laatijan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 14.3.2025 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Krankborg, ranta-asemakaavan muutos	
Alueen määrittely:	Ranta-asemakaavan muutos koskee korttelin 57 tonttia 2. Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 57 tontit 2, 4 ja 5.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Uudenkaarlepyyn kaupunki Topeliuksenpuistikko 7 66900 Uusikaarlepyy Karttateknikko Ann-Helène Skata +358 50 330 7092 ann-helene.skata@nykarleby.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Pitkänsillankatu 1–3 G 67100 Kokkola Kaavan laatija Pekka Kujala +358 40 726 6050 pekka.kujala@plandea.fi
Vireilletulo:	Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	19.12.2024 – 20.1.2025	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Alueelle laaditaan Alueidenkäyttölain mukainen ranta-asemakaavan muutos. Kaavamuuotos koskee osaa korttelista 57, kiinteistöillä 3:60 ja 21:7. Kaavamuuotosalueelle on osoitettu voimassa olevissa kaavoissa loma-asuntojen korttelialuealuetta, ranta-asemakaavatietä sekä maa- ja metsätalousaluetta. Muutoksen tavoitteena on osoittaa voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tontti 2 kolmeksi tontiksi. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa ajoyhteys kaavamuutoksella muodostuville tonteille.

1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

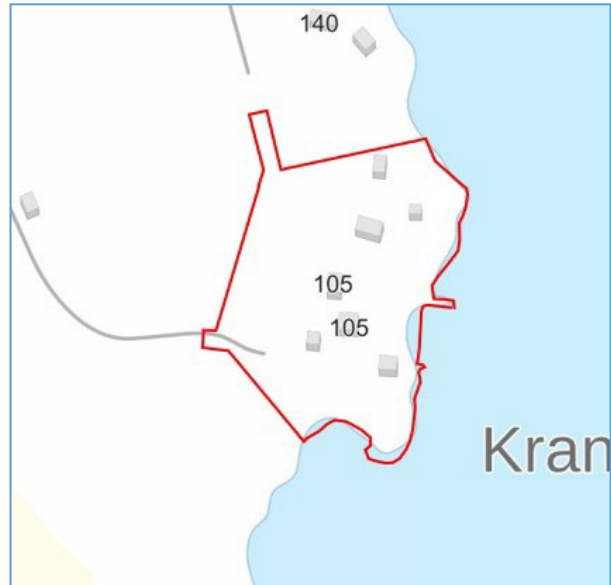
Suunnittelualue on kooltaan n. 1 ha ja se sijaitsee Frösön kaakkoisrannalla rajoittuen itäpuolella Kubbjärdenin merenselkään, noin 8 kilometrin etäisyydellä Vexalan kyläkeskuksesta pohjoiseen. Alueen likimääräinen sijainti on esitetty kuvassa 1 ja tarkempi rajausta kuvassa 2.

Kaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat ainoastaan kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen.





Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti.
Taustakartta © MML



Kuva 2. Suunnittelualan rajausta punaisella. © MML

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

Suunnittelualue on ranta-alueelta rakentunut ja rakennusten ympäristö on hoidettua piha-aluetta. Alueen länsiosassa on mäntyvaltaista havumetsää. Suunnittelualue on topografialtaan tasaista, loivasti meren suuntaan laskevaa ranta-aluetta.

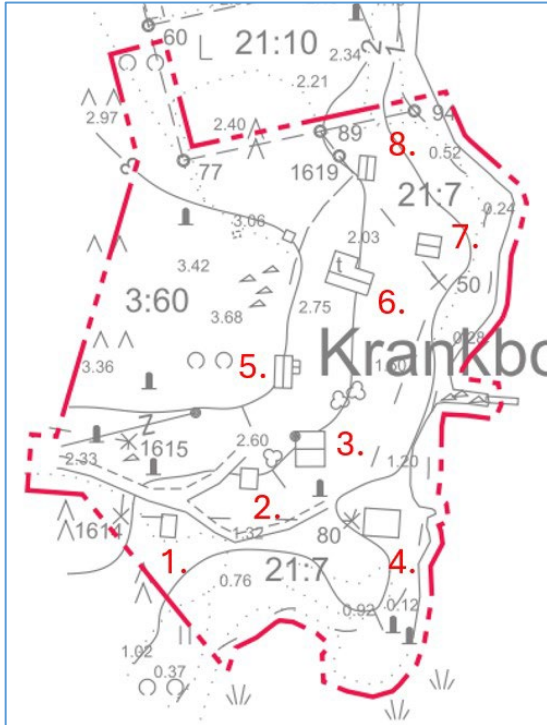


Kuva 3.
Viistoilmakuva
14.8.2024
suunnittelu-
alueesta.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vapaa-ajan rakennus, kaksi vierastupaa, sauna ja talousrakennuksia.



1. Autotalli 14 m²
2. Puuvaja 18 m²
3. Vierastupa 37 m²
- Rakennus on tarkoitus siirtää tai purkaa kaavamuutoksen jälkeen
4. Venevaja 48 m²
5. Vapaa-ajan rakennus 33 m²
6. Talousrakennus 65 m²
7. Vierastupa 16 m²
8. Saunarakennus 18 m²

Kuva 4. Suunnittelualueen rakennukset

Maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole arvokkaita maisema-alueita. Suunnittelualueen maisema on alueelle tyypillistä rannikkoseudun maisemaa. Mereltä päin näkymiä suunnittelualueelle rajaavat rantaviivan tuntumassa olevat lehtipuut ja osaltaan myös alueen edustalla olevat saaret.

Alueelle on laadittu luontoselvitys Krankborgin ranta-asemakaavan yhteydessä vuonna 2010 (Nature-Invest, Ingvar Fagerholm). Alue on ollut rakentunut jo silloin ja selvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Liikenne, tekninen huolto ja palvelut

Suunnittelualueelle kulku tapahtuu Krankborgintieltä, joka erkanee Frösöntiestä. Alue on sähköverkon piirissä. Lähimmät palvelut löytyvät Vexalan kyläkeskuksesta, noin 11 km ajoetäisyydellä suunnittelualueesta.

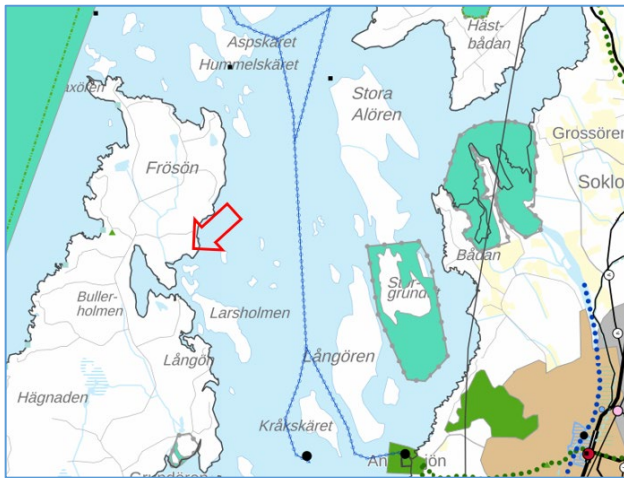
2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.



2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava



Kuva 5. Ote vahvitettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella.

Uudenkaarlepyyn kaupunki kuuluu Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 15.6.2020.

Alueella ei ole merkintöjä maakuntakaavassa.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2024, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Voimaantullessaan se korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Suunnittelualueella ei ole merkintöjä Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050.

2.3.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

2.3.3 Asemakaava/ranta-asemakaava



Kuva 6. Ote alueella voimassa olevista ranta-asemakaavoista. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 23.2.2012 hyväksymä Krankborgin ranta-asemakaava sekä pieneltä osin kaupunginvaltuuston 24.3.1997 hyväksymä Vexalan ranta-asemakaava.

Alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA), ranta-asemakaavatie sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Viereisessä kuvassa on ote alueella voimassa olevista ranta-asemakaavoista. Keltaisella pohjalla Krankborgin ranta-asemakaava ja valkoisella Vexalan ranta-asemakaava.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Uudenkaarlepyyn rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2015 § 27. Kaupungilla on käynnissä rakennusjärjestyksen uudistaminen, joka on ollut luonnoksena nähtävillä 31.1 – 3.3.2025.



2.3.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Krankborgin ranta-asetmakaavan yhteydessä ja se on hyväksytty 28.11.2011. Pohjakarttaa on täydennetty pieniltä osin nyt kaavamuutoksen yhteydessä. Pohjajartan täydennyksen hyväksyy kaavamuutoksen yhteydessä Uudenkaarlepyyn kaupunki.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.1.1 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: ○ Uudenkaarlepyyn kaupungin hallintotoimet ○ ELY-keskus ○ Pohjanmaan liitto ○ Kallan Ympäristöterveys ○ Vesialueen jakokunta ○ Pohjanmaan pelastuslaitos
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan valmisteluvaiheen yhteydessä.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

AKL 63 §:n mukaisesti kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS).

3.1.3.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Ranta-asetmakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä ranta-asetmakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan samaan aikaan. Kaavaluonnos ja OAS asetetaan nähtäville samanaikaisesti 30 päivän ajaksi teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen. Osallisilla on mahdollisuus jättää palautetta kaupungille nähtävilläolon aikana. Esitetystä kaavaluonnoksesta voi antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa, joka julkaistaan kaupungin nettisivuilla sekä Vasabladet- ja Österbottens tidning- lehdissä.

3.1.3.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Muistutusten tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa, joka julkaistaan kaupungin nettisivuilla sekä 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.

3.1.3.3 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.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan ei katsota koskevan vaikutuksiltaan merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita, joten AKL 66 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelua ei ole lähtökohtaisesti tarpeen järjestää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi. Neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot Pohjanmaan ELY – keskukselta.

3.2 RANTA-ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuuotos perustuu nykytilaan sekä maanomistajan tavoitteeseen.

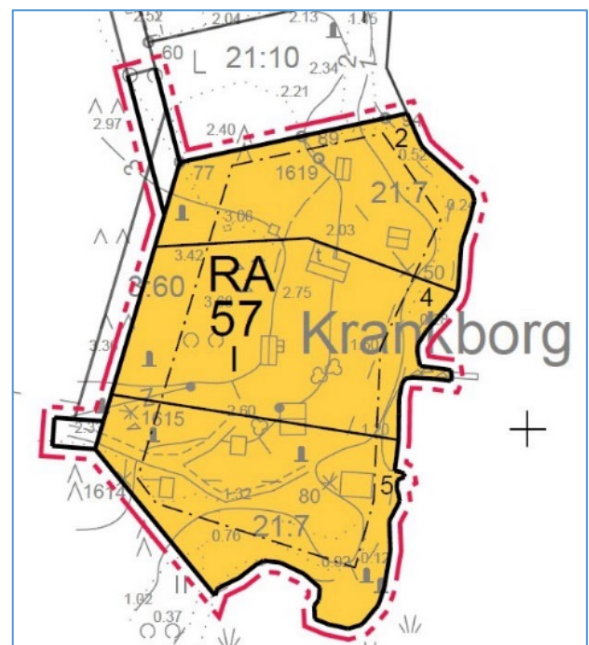
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVARATKAISU

4.1.1 Kaavaluonnos

Ranta-asemakaavalla osoitetaan kolme omarantaista loma-rakennuspaikkaa sekä ajoyhteydet.

Kaavamääräykset – ja merkinnät sekä rakennusoikeudet ovat vastaavat kuin voimassa olevassa Krankborgin ranta-asemakaavassa.



Kuva 7. Kaavaluonnoskartta



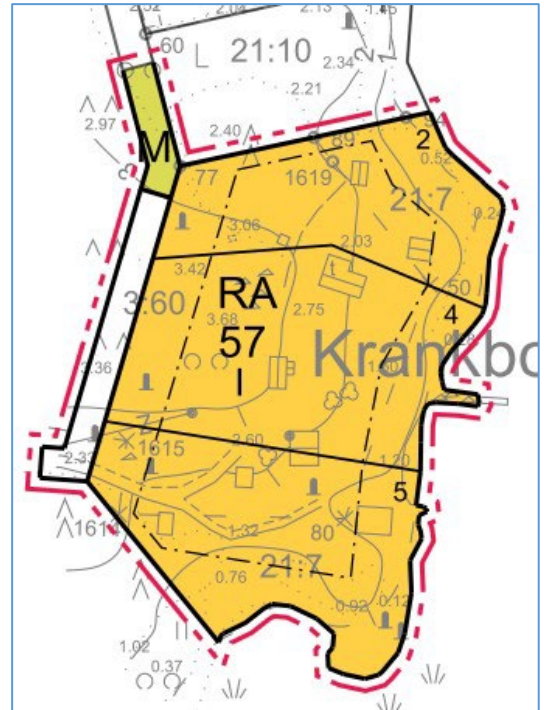
4.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksen nähtävillöön jälkeen kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Vexalan ranta-asemakaavassa osoitettu ranta-asema-kaavatie on otettu mukaan kaava-alueeseen ja pohjoisesta osoitettu tieyhteys on merkitty M-alueeksi.
- Tonttien 2 ja 4 välistä rajaa on siirretty pohjoiseen. Rajan läheinen talousrakennuksen kuisti puretaan ja puucee siirretään, jolloin paloturvallisuuteen liittyvät etäisyydet täyttyvät uuteen tontinrajaan.
- Rakennusala on tarkennettu rannan osalta
- Rakennusala koskien on lisätty rakentamisen erikoismääräys.
- Talousrakennuksiin liittyvää määräystä on tarkennettu koskemaan rakennelmia.
- Rakentamisen erikoismääräyksistä on poistettu kohta 1.

Muutoin kaavaehdotus on kaavaluonnoksen mukainen.

Tonttien 4 ja 5 rajalle sijoittuva vierastupa puretaan tai siirretään kaavan saatua lainvoiman. Siirtämisessä tai uusien rakennusten rakentamisessa etäisyyttä tontinrajaan ohjaa Uudenkaarlepyyn rakennusjärjestys.



Kuva 8. Kaavaehdotuskartta

4.2 MITOITUS

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Kerroskorkeus
57	2	RA	2369	130	I
57	4	RA	4073	130	I
57	5	RA	2952	130	I

4.3 RANTAVIIVAN MITOITUSTARKASTELU

Rakennuspaikkojen osoittaminen tasapuolisesti perustuu emätilakohtaiseen rantaviivamitoitukseen. Emätilan määrittämisen leikkausajankohtana on käytetty rantakaavasäädösten voimaantulon ajankohtaa 15.10.1969. Suunnitteluala sijoittuu kiinteistöille 3:60 ja 21:7, joista vain kiinteistöllä 21:7 on rantaviivaa. Molemmat kiinteistöt omistaa sama maanomistaja. Kiinteistön 21:7 (Krankborg) emätila on 21:1 (Krankborg), joka on rekisteröity 23.11.1961 ja lakannut 14.12.2003. Emätilaan 21:1 kuuluvat nykyiset kiinteistöt 21:4, 21:5, 21:6, 21:7, 21:8, 21:9 ja 21:10. Emätilan rantaviivan mitoittamisessa on käytetty maanmittauslaitoksen numeerisen kartan rantaviivaa. Emätilan suoristettu rantaviiva on muunnettu yleisesti käytössä olevien rantakaavan mitoituspäätösten mukaisesti. Emätilalla 21:1 on suoristettua rantaviivaa yhteensä 2443 metriä ja muunnettua rantaviivaa 1716 metriä.



Emätila on käyttänyt ranta-alueella 9 rakennuspaikkaa, mukaan lukien kiinteistön 3:60 rakennuspaikan sekä aiemmin laadituissa ranta-asemakaavoissa osoitetut rakentumattomat rakennuspaikat. Kaavamuutoksella osoitetun tonttijaon jälkeen emätilalla on 11 rakennuspaikkaa, jolloin emätilan mitoitusarvoksi tulee 6,4 rakennuspaikkaa / muunneltu rantaviivakilometri. Alueelle aiemmin laaditussa Vexalan ranta-asemakaavassa mitoitusarvona on ollut 7,17 rakennuspaikkaa / muunneltu rantaviivakilometri. Kaavamuutos on siten tasapuolinen maanomistajien kohtelun kannalta. Emätilamitoituskartta liitteenä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän ranta-asemakaavaan liittyvien muutosten vaikutukset ja arvioida niitä siinä laajuudessa kuin suunnitteluympäristö ja tehtävät muutokset vaativat. Arvioinnissa verrataan nykytilaa ja kaavassa suunniteltua tilannetta.

Ranta-asemakaavan muutos koskee nykyisellään rakentunutta aluetta, joten kaavan toteutumisesta ei aiheudu esim. maisemallisia muutoksia mereltä katsottuna. Edelliseen viitaten ranta-asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen eikä siten aiheuta tarvetta yksityiskohtaiseen vaikutusten arviointiin.

4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Uudenkaarlepyyn kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvontana alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

