

Uudenkaarlepyyn kaupunki  
Vexalan ranta-asemakaavan muutos  
kiinteistölle 893-419-9-150

---

Kaavaselostus 2.4.2026



## 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.....	4
2.1	Suunnittelualan nykytila.....	4
2.2	Maanomistus .....	5
2.3	Suunnittelutilanne .....	6
2.3.1	Maakuntakaava .....	6
2.3.2	Yleiskaava .....	6
2.3.3	Asemakaava/ranta-asemakaava.....	7
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	7
2.3.5	Pohjakartta .....	7
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	8
3.1	osallistuminen ja yhteistyö.....	8
3.1.1	Osalliset .....	8
3.1.2	Vireilletulo .....	8
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	8
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	9
3.2	Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	9
4	Asemakaavan kuvaus .....	9
4.1	Kaavaluonnos .....	9
4.2	Kaavaehdotus .....	9
4.3	Mitoitus .....	10
4.4	Kaavan vaikutukset.....	10
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	10
5	Asemakaavan toteutus.....	10

**LIITE 1** Kaavakartta 1:2000

**LIITE 2** Kaavan laatijan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 2.4.2026 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Vexalan ranta-asemakaavan muutos kiinteistölle 893-419-9-150	
Alueen määrittely:	Ranta-asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 75 sekä retkeily- ja ulkoilualueita. Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 23 tontti 8, maa- ja metsätalousalue sekä retkeily- ja ulkoilualue.	
Yhteystiedot:	<b>Kaavoittaja:</b> <b>Uudenkaarlepyyn kaupunki</b> Topeliuksenpuistikko 7 66900 Uusikaarlepyy  Kaavoituspäällikkö Emilia Ingman +358 50 476 8599 emilia.ingman@nykarleby.fi	<b>Kaavakonsultti:</b> <b>Plandea Oy</b> Vaasantie 6 67100 Kokkola  Kaavan laatija Pekka Kujala +358 40 726 6050 pekka.kujala@plandea.fi
Vireilletulo:	29.6.2025	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	31.1 - 2.3.2026	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

## 1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Alueille laaditaan Alueidenkäyttölain mukaiset ranta-asemakaavan muutokset. Asemakaavan muutos koskee kiinteistön 893-419-9-150 kahta eri palstaa. Muutoksen tarkoituksena on siirtää kiinteistön palstalta B rakentamaton loma-asunnon rakennuspaikka (RA) kiinteistön palstalle A.

## 1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue A sijaitsee Hägnaden luoteisrannalla, rajoittuen pohjoispuolella Krokösundin merenselkään, noin 4,5 km etäisyydellä Vexalan kyläkeskuksesta luode-pohjoiseen. Suunnittelualue B sijaitsee Larsholmenin saaren itärannalla, rajoittuen itäpuolella Kubbfjärdenin merenselkään, noin 5 km etäisyydellä Vexalan kyläkeskuksesta koilliseen.

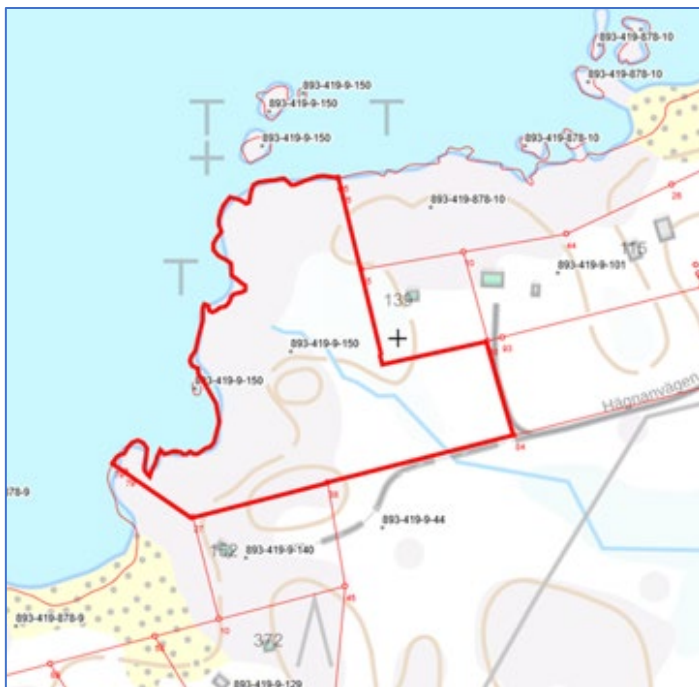
Alueiden likimääräiset sijainnit on esitetty kuvassa 1 ja tarkemmat rajaukset kuvassa 2 ja 3.

Kaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat ainoastaan kaava-alueille ja niiden välittömään läheisyyteen.

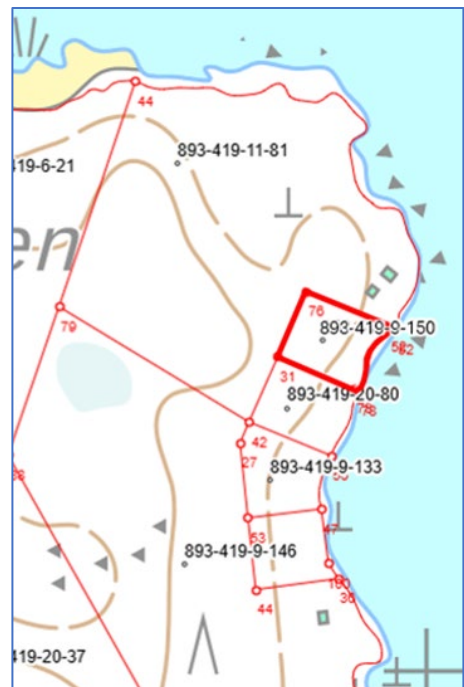




Kuva 1. Suunnittelualueiden likimääräiset sijainnit. Pohjakartta © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualue A:n rajaus paksulla punaisella viivalla. Taustakartta © Maanmittauslaitos.



Kuva 3. Suunnittelualue B:n rajaus paksulla punaisella viivalla. Taustakartta © Maanmittauslaitos.



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

#### Luonnonympäristö ja maisema

Kaava-alueen luontoarvoja käytiin tarkastamassa kaavamuutosalueen molemmilla alueilla 18.6.2025 (S. Luhtaniemi, Plandea Oy).

#### **Suunnittelualue A**

Alueen rannat ovat kalliota. Kallio vaihettuu sisäosaan mentäessä jäkälä- ja sammalpeitteisyyden kautta mustikkapeitteiseen metsänpohjaan. Puuston lajisto muuttuu sisämaahan mentäessä rannan männyistä ja lehtipuustosta sisämaan kuusikkoon ja männikköön.

Suunnittelualueen keskiosassa on muuta ympäristöä kosteampi alue, johon virtaa kosteutta alueen eteläpuolella sijaitsevien talousmetsien kuivatusta varten kaivettua ojaa pitkin. Alue pysyy pääosin ympäri vuoden vetisenä, mutta kuivan kauden aikana alue kuivuu ojaa lukuun ottamatta. Ojan varressa ja kostealla alueella esiintyi mustikan lisäksi heinä- ja sarakasvillisuutta, raate, hilla, puolukka, korpikarhunsammal, korpilahkasammal, koivu ja paju.

Suunnitellulla rakennuspaikalla kasvillisuus koostuu kenttäkerroksessa pääasiassa mustikasta. Puuston lajistoa kuusi ja mänty.



Kuva 4. Ranta-alueen puusto



Kuva 5. Suunnittelualueella sijaitseva oja.

#### **Suunnittelualue B**

Alue sijoittuu Larsholmenin saareen. Suunnittelualueella on sekapuustoista luonnontilaisen kaltaista metsää. Puusto koostuu varttuneesta kuusikosta ja lehtipuiden (pääosin pihlajan ja koivun) taimista. Rantavyöhykkeen puusto on tiheää ja sekalajista. Alueella oli jonkin verran joko kaatunut tai kaadettu puita, jotka olivat jättäneet valoisia aukkoja, joissa lehtipuiden taimet kasvavat. Suunnittelualueella on muutamia puiden kantoja, eli alueella on jossain vaiheessa tehty puiden kaatoja.

Alue oli paikoitellen vaikeakulkuista lahopuiden, tiheän kuusikon ja lehtipuutaimikon takia. Alueella oli muutamia suuria kivenlohkareita. Suunnittelualueen itäosassa, rantavyöhykkeellä, esiintyy kenttäkerroksen lajeina oravanmarja, metsätähti ja käenkaali. Siirryttäessä sisämaahan päin, vaihtuu kenttäkerroksen päälajiksi mustikka. Pensaskerroksessa lehtipuun taimia.





Kuva 6. Kuva suunnittelualueelta B.



Kuva 7. Kuva suunnittelualueelta B.

### ***Yhteenveto***

Suunnittelualueilla ei havaittu metsälain, vesilain tai luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia kohteita.

Maisemaltaan alueet ovat havupuuvältaista metsää, suunnittelualue A:lta erottuvat lisäksi rantojen kalliot. Merimaisemassa alueen välittömässä läheisyydessä olemassa oleva rakennus jää harvan mäntypuuston taakse. Suunnittelualue on korkeuseroiltaan melko tasaista, alueen A:n keskiosan kostea alue erottuu maastosta muuta aluetta matalampana. Lähin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Merenkurkun saaristomaisemat) sijoittuu noin 5,3 kilometrin etäisyydelle länteen suunnittelualue A:sta.

### ***Rakennettu ympäristö***

Suunnittelualueet ovat rakentumattomia alueita, joiden läheisyydessä on lomarakennuksia.

### ***Liikenne, tekninen huolto ja palvelut***

Suunnittelualueelle A, kulku tapahtuu Hägnantien kautta, joka erkanee Krokösundintiestä. Alue on sähköverkon piirissä.

Suunnittelualue B sijaitsee saarella, jonne kulku tapahtuu veneellä lähellä olevista venesatamista. Alue ei ole sähköverkon piirissä.

Lähimmät palvelut löytyvät Vexalan kyläkeskuksesta, noin 5 km etäisyydellä suunnittelualueista.

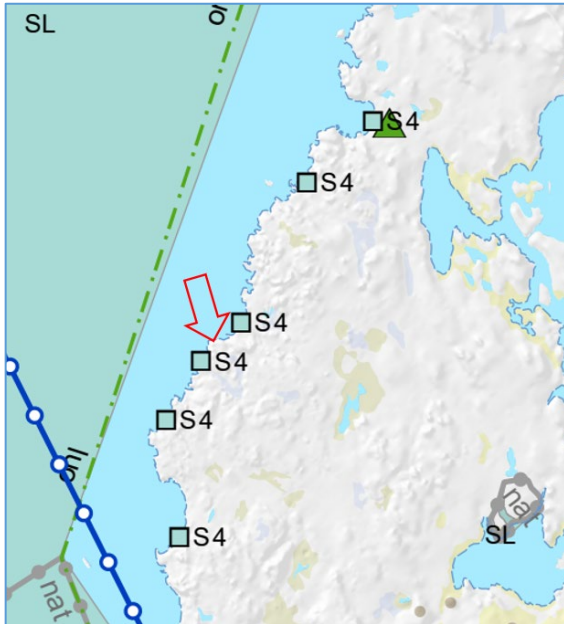
## **2.2 MAANOMISTUS**

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.



## 2.3 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.3.1 Maakuntakaava



Kuva 8. Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2050.  
Suunnittelualue A:n likimääräinen  
sijainti osoitettu punaisella nuolella



Kuva 9. Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2050.  
Suunnittelualue B:n likimääräinen  
sijainti osoitettu punaisella nuolella

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

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025. Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 23.6.2025 § 59 alueidenkäyttölain (201 §) mukaisesti määrätä Pohjanmaan maakuntakaava 2050 tulemaan voimaan. Maakuntakaavan voimaantulosta on kuulutettu 2.7.2025. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on kumonnut Pohjanmaan maakuntakaava 2040 kokonaisuudessaan. Maakuntahallituksen päätöksestä jätettiin seitsemän valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen.

Alueilla ei ole merkintöjä maakuntakaavassa. Alueen A läheisyyteen on osoitettu suojeltu luontotyyppi (S4).

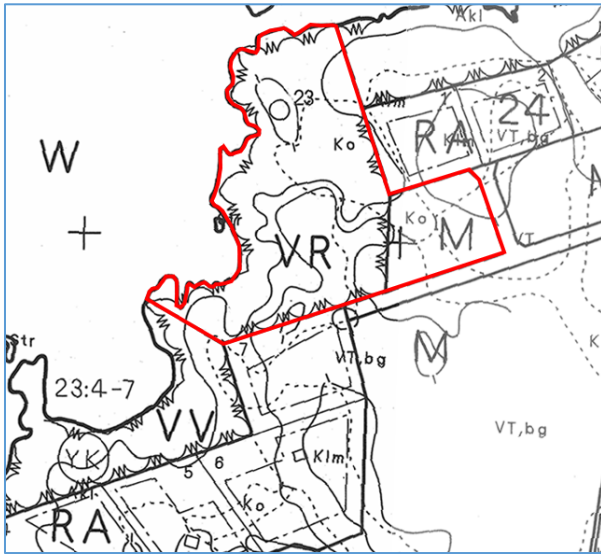
### 2.3.2 Yleiskaava

Alueilla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

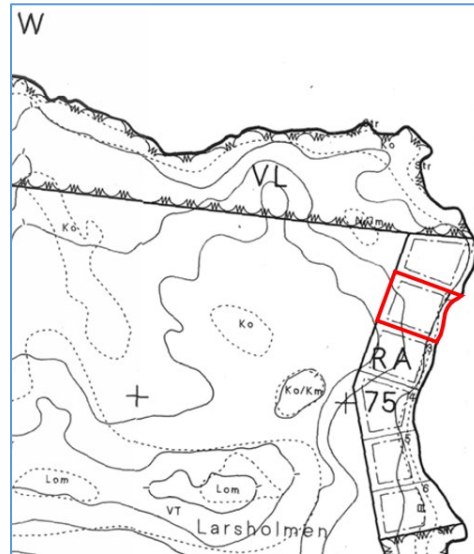


### 2.3.3 Asemakaava/ranta-asekaava

Suunnittelualueilla on voimassa kaupunginvaltuuston 24.3.1997 hyväksymä Vexalan ranta-asekaava.



Kuva 10. Ote suunnittelualueella A voimassa olevista ranta-asekaavoista. Suunnittelualueen rajausta punaisella.



Kuva 11. Ote suunnittelualueella B voimassa olevista ranta-asekaavoista. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

Alueelle (A), jonne RA-rakennuspaikka aiotaan siirtää, on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä retkeily- ja ulkoilualue (VR).

Suunnittelualueelle B on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

### 2.3.4 Rakennusjärjestys

Uudenkaarlepyyn rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2015 § 27. Kaupungilla on käynnissä rakennusjärjestyksen uudistaminen, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä 31.10.-30.11.2025.

### 2.3.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Vexalan ranta-asekaavan yhteydessä ja se on hyväksytty 25.4.1994. Pohjakarttaa on täydennetty kesällä 2025. Pohjakartan 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Uudenkaarlepyyn kaupungin hallintotoimet</li> <li>○ Lupa- ja valvontavirasto</li> <li>○ Pohjanmaan liitto</li> <li>○ Kallan Ympäristöterveys</li> <li>○ Vesialueen jakokunta</li> <li>○ Pohjanmaan pelastuslaitos</li> </ul>
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

#### 3.1.2 Vireilletulo

Kaava kuulutettu vireille 29.6.2025.

#### 3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

##### 3.1.3.1 Aloitusvaihe

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin (AKL 63 §) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 29.6.-29.8.2025 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide. Palaute on huomioitu kaavaluonnoksen laadinnassa.

##### 3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos päivämäärällä 4.12.2025 on ollut yleisesti nähtävillä 31.1-2.3.2026 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja yksi suullinen mielipide. Saatuun palautteeseen on laadittu vastineet. Palautteen perusteella VR-alueen määräystä on tarkennettu rakennusoikeuden osalta, muutoin kaavaratkaisuun ei tehty muutoksia.

##### 3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Muistutusten 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.





### 4.3 MITOITUS

Kaavamuutosalue A					
Kortteli	Tontti	Käyttötarkoi- tus	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoi- keus (k-m <sup>2</sup> )	Kerroskor- keus
23	8	RA	3055	130	I
		VR	14269	15	
		M	3786		
<b>yhteensä</b>			21110		

Kaavamuutosalue B					
Kortteli	Tontti	Käyttötarkoi- tus	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoi- keus (k-m <sup>2</sup> )	Kerroskor- keus
		M	3062,5		

### 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 9 §:ssä (132/1999) 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.

Kaavamuutos mahdollistaa rakentamista kaavamuutosalueella A. Osa kaavamuutosalueella sijaitsevasta retkeily- ja ulkoilualueesta (VR) tulee muuttumaan rakentuneeksi alueeksi, jolloin virkistys ja vapaa-ajantoiminnan alue pienenee kyseisellä alueella. Vaikutukset katsotaan vähäisiksi, koska yleiseen virkistyskäyttöön ei ole merkittävää vaikutusta ranta-alueiden jäädessä vapaiksi rakentamisesta sekä kaavassa osoitetun loma-asuntojen korttelialueen sijoittuessa voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetun loma-asuntojen korttelialueen välittömään läheisyyteen.

Kaava aiheuttaa toteutuessaan vähäisiä muutoksia maisemakuvassa. Muutos tulee olemaan havaittavissa pääasiassa mereltä päin, harvan havupuuvaltaisen metsän takaa. Alueen korkeuserojen takia kaava-alueen rakennuspaikalta ei ole näkymiä olemassa oleville lomarakennuksille. Vaikutukset maisemakuvaan ovat siten vähäisiä rakentamisen sijoittuessa etäälle rantaviivasta sekä lähialueelle jo rakennettujen lomarakennusten vuoksi.

Kaavamuutosalueilla ei havaittu metsälain, vesilain tai luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia kohteita. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä.

Kaavamuutosalueella B tilanne pysyy muuttumattomana nykytilaan verrattuna, joten vaikutuksia ei muodostu.

### 4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinntät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

