

Nykarleby stad  
Ändring av Vexala stranddetaljplan  
för fastigheten 893-419-9-150

---

Planbeskrivning 2.4.2026



## INNEHÅLL

1	Bas- och identifikationsuppgifter .....	2
1.1	Identifikationsuppgifter .....	2
1.2	Planens syfte och målsättning .....	2
1.3	Områdets läge och influensområde .....	2
2	Utgångspunkter .....	4
2.1	Planeringsområdets nuvarande tillstånd .....	4
2.2	Markägoförhållanden .....	5
2.3	Planeringssituation .....	6
2.3.1	Landskapsplan .....	6
2.3.2	Generalplan .....	6
2.3.3	Detaljplan/stranddetaljplan .....	7
2.3.4	Byggnadsordning .....	7
2.3.5	Baskarta .....	7
3	Detaljplanens planeringsskeden .....	8
3.1	Deltagande och samverkan .....	8
3.1.1	Intressenter .....	8
3.1.2	Anhängiggörande .....	8
3.1.3	Deltagande och samarbetsförfarande .....	8
3.1.4	Myndighetssamarbete .....	9
3.2	Stranddetaljpanelösningens alternativ .....	9
4	Beskrivning av detaljplanen .....	9
4.1	Planutkast .....	9
4.2	Planförslag .....	9
4.3	Dimensionering .....	10
4.4	Planens konsekvenser .....	10
4.5	Planbeteckningar och -bestämmelser .....	10
5	Genomförande av detaljplanen .....	10

**BILAGA 1** Plankarta 1:2000

**BILAGA 2** Planberedarens bemötanden av utlåtanden och åsikter som inlämnats om planutkastet



## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Beskrivningen gäller den stranddetaljplanekarta som är daterad 2.4.2026.

Planens namn:	Ändring av Vexala stranddetaljplan för fastigheten 893-419-9-150	
Specificering av området:	Ändringen av stranddetaljplanen gäller en del av kvarter 75 samt ett frilufts- och strövområde.  Genom ändringen av stranddetaljplanen skapas tomt 8 i kvarter 23, ett jord- och skogsbruksområde samt frilufts- och strövområde.	
Kontaktuppgifter:	<p><b>Planläggare:</b>  <b>Nykarleby stad</b>            Topeliusplanaden 7            66900 Nykarleby</p> <p>Planläggningschef            Emilia Ingman            +358 50 476 8599            emilia.ingman@nykarleby.fi</p>	<p><b>Plankonsult:</b>  <b>Plandea Oy</b>            Vasavägen 6            67100 Karleby</p> <p>Planberedare            Pekka Kujala            +358 40 726 6050            pekka.kujala@plandea.fi</p>
Anhängiggörande:	29.6.2025	
Framläggning i utkastskedet:	31.1–2.3.2026	
Framläggning i förslagsskedet:		
Godkännande:		

### 1.2 PLANENS SYFTE OCH MÅLSÄTTNING

För områdena utarbetas ändringar av stranddetaljplanen enligt lagen om områdesanvändning. Detaljplaneändringen gäller två olika skiften på fastigheten 893-419-9-150. Avsikten med ändringen är att flytta en obebyggd byggplats för en fritidsbostad (RA) från fastighetens skifte B till fastighetens skifte A.

### 1.3 OMRÅDETS LÄGE OCH INFLUENSOMRÅDE

Planeringsområde A ligger på Hägnadens nordvästra strand och gränsar i norr till havsfjärden Krokönsund, cirka 4,5 km nordväst-norr om Vexala bycentrum. Planeringsområde B ligger vid östra stranden av Larsholmen och gränsar i öster till havsviken Kubbjärden, cirka 5 kilometer nordost om Vexala bycentrum.

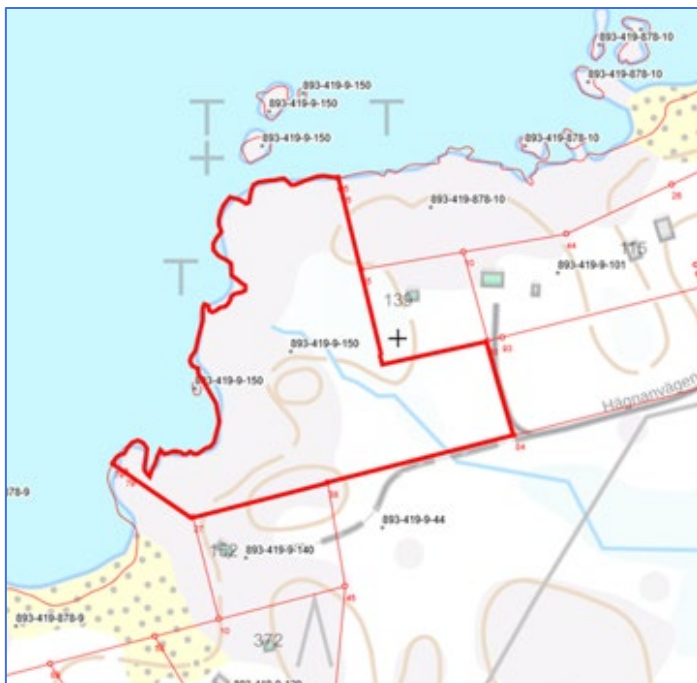
Områdenas ungefärliga läge anges i figur 1 och noggrannare avgränsningar i figur 2 och 3.

Konsekvenserna av planändringen berör endast planområdena och deras omedelbara närhet.

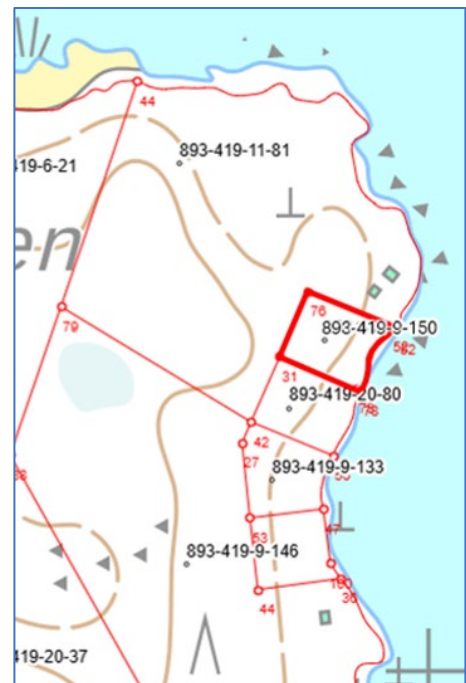




Figur 1. Planeringsområdenas ungefärliga läge. Baskarta © Lantmäteriverket.



Figur 2. Planeringsområde A är avgränsat med ett tjockt rött streck. Bakgrundskarta © Lantmäteriverket.



Figur 3. Planeringsområde B är avgränsat med ett tjockt rött streck. Bakgrundskarta © Lantmäteriverket.



## 2 UTGÅNGSPUNKTER

---

### 2.1 PLANERINGSOMRÅDETS NUVARANDE TILLSTÅND

#### Naturmiljö och landskap

Planområdets naturvärden granskades på båda områdena av planändringsområdet 18.6.2025 (S. Luhtaniemi, Plandea Oy).

#### **Planeringsområde A**

Områdets stränder består av klippor. Mot den inre delen övergår klipporna via lav- och mossbeklädd mark till skogsbotten med blåbärsris. Då man rör sig in mot land ändras trädslagen från tallar och lövträd vid stranden till granar och tallar i inlandet.

I mellersta delen av planeringsområdet finns ett område som är fuktigare än den övriga omgivningen. Dit rinner fukt från ett dike som grävts för att dränera ekonomiskogarna söder om området. Området förblir huvudsakligen fuktigt året om, men under torra perioder torkar området upp, bortsett från diket. Intill diket och på det fuktiga området växer blåbär samt gräs- och starrväxter, vattenklöver, hjortron, lingon, stor björnmossa, granvitmossa, björk och vide.

På den planerade byggplatsen består växtligheten i fältskiktet främst av blåbär. Trädbeståndet består av gran och tall.



Figur 4. Strandområdets trädbestånd



Figur 5. Dike på planeringsområdet.

#### **Planeringsområde B**

Området ligger på Larsholmen. På planeringsområdet finns skog med blandbestånd i naturliknande tillstånd. Trädbeståndet består av mogen granskog och lövträdsplantor (främst rönn och björk). Träden i strandzonen står tätt och består av olika trädslag. På området finns i någon mån träd som har fallit eller fällts och som har lämnat ljusa öppningar där lövträdsplantor nu växer. På planeringsområdet finns några trädstubbar, vilket innebär att träd i något skede har fällts på området.

Området var ställvis svårframkomligt på grund av murkna träd, täta gransnår och plantskog av lövträd. På området fanns några stora stenblock. I östra delen av planeringsområdet, i strandzonen, förekommer ekorrbär, skogsstjärna och harsyra i fältskiktet. Då man rör sig längre in mot land övergår fältskiktet till att domineras av blåbär. I buskskiktet finns lövträdsplantor.





Figur 6. Foto från planeringsområde B.



Figur 7. Foto från planeringsområde B.

### **Sammanfattning**

På planeringsområdet upptäcktes inga objekt som är skyddskrävande enligt skogslagen, vattenlagen eller naturvårdslagen.

I fråga om landskap är områdena barrträdsdominerad skog. På planeringsområde A finns dessutom klippor vid stränderna. En befintlig byggnad i havslandskapet alldeles nära området döljs av gles barrskog. I fråga om höjdskillnader är planeringsområdet ganska plant. Det fuktiga området i mellersta delen av område A skiljer sig från den övriga terrängen genom att det är mera låglänt än det övriga området. Närmaste nationellt värdefulla landskapsområde (Kvarkens skärgårdslandskap) ligger cirka 5,3 kilometer väster om planeringsområde A.

### **Byggd miljö**

Planeringsområdena är obebyggda områden, men det finns fritidshus i deras närhet.

### **Trafik, teknisk försörjning och service**

Till planeringsområde A tar man sig via Hägnanvägen som svänger av från Krokösundsvägen. Området hör till elnätet.

Planeringsområde B ligger på en ö dit man tar sig med båt från närbelägna båthamnar. Området hör inte till elnätet.

Närmaste service finns i Vexala bycentrum, cirka 5 km från planeringsområdena.

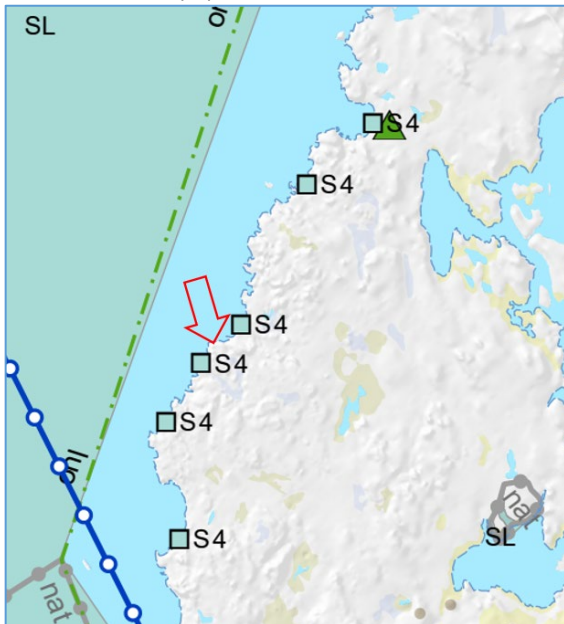
## **2.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Planeringsområdet är i privat ägo.



## 2.3 PLANERINGSSITUATION

### 2.3.1 Landskapsplan



Figur 8. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050. Planeringsområde A:s ungefärliga läge anges med en röd pil



Figur 9. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050. Planeringsområde B:s ungefärliga läge anges med en röd pil

Nykarleby stad hör till landskapet Österbotten och på området gäller Österbottens landskapsplan 2050.

Österbottens landskapsplan 2050 godkändes av landskapsfullmäktige 7.4.2025. Landskapsstyrelsen beslutade på sitt möte 23.6.2025 § 59 i enlighet med lagen om områdesanvändning (§ 201) att fastslå att Österbottens landskapsplan 2050 ska träda i kraft. Landskapsplanens ikraftträdande kungjordes 2.7.2025. Då Österbottens landskapsplan 2050 trädde i kraft upphävde den Österbottens landskapsplan 2040 i sin helhet. Sju besvär mot landskapsstyrelsens beslut lämnades in till Vasa förvaltningsdomstol.

På områdena finns inga beteckningar i landskapsplanen. I närheten av område A finns en skyddad naturtyp (S4) anvisad.

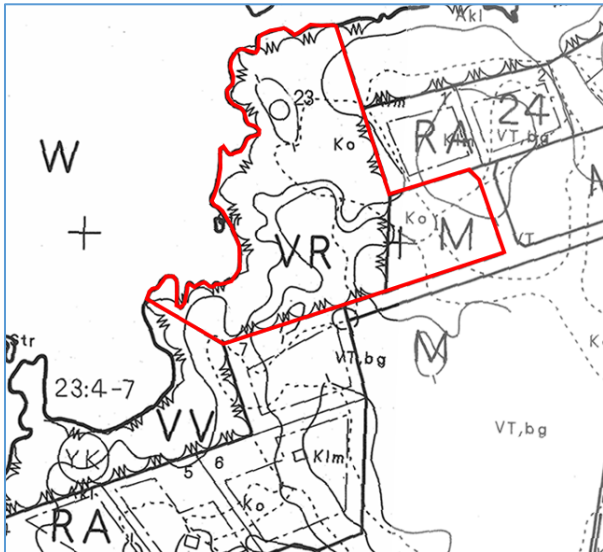
### 2.3.2 Generalplan

På områdena finns ingen gällande generalplan.

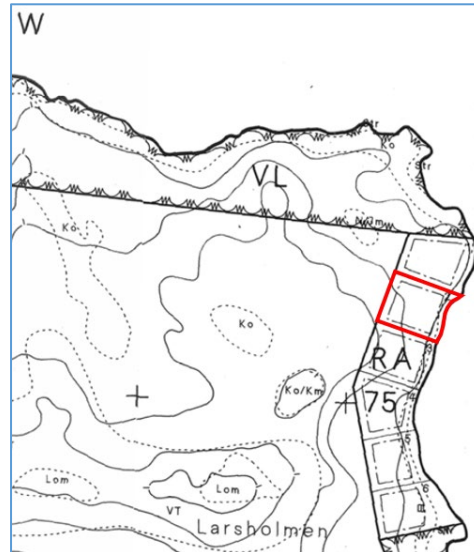


### 2.3.3 Detaljplan/stranddetaljplan

På planeringsområdena gäller Vexala stranddetaljplan, som godkändes av stadsfullmäktige 24.3.1997.



Figur 10. Utdrag ur de stranddetaljplaner som gäller på planeringsområde A. Planeringsområdet är avgränsat med rött.



Figur 11. Utdrag ur de stranddetaljplaner som gäller på planeringsområde B. Planeringsområdet är avgränsat med rött.

På området (A) dit man har för avsikt att flytta en RA-byggplats finns anvisat jord- och skogsbruksområde (M) samt frilufts- och strövområde (VR).

På planeringsområde B finns anvisat kvartersområde för fritidsbostäder (RA).

### 2.3.4 Byggnadsordning

Nykarleby stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2015 § 27. Staden håller på att förnya byggnadsordningen. Den har varit offentligt framlagd som förslag 31.10–30.11.2025.

### 2.3.5 Baskarta

En baskarta utarbetades i samband med Vexala stranddetaljplan och den godkändes 25.4.1994. Baskartan kompletterades sommaren 2025. Baskartan godkänns av Nykarleby stad i samband med planändringen.



## 3 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

### 3.1 DELTAGANDE OCH SAMVERKAN

#### 3.1.1 Intressenter

Intressenterna har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma dess konsekvenser samt framföra åsikter (utkastskedet) och anmärkningar (förslagsskedet) om planen, och myndigheter och sammanslutningar får ge utlåtanden om planen.

Intressenter är (62 § OAL):

γ	områdets markägare
γ	de vars boende, arbete eller andra förhållanden betydligt kan påverkas av planen
γ	de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nykarleby stads förvaltningar</li> <li>○ Tillstånds- och tillsynsverket</li> <li>○ Österbottens förbund</li> <li>○ Miljöhälsan Kallan</li> <li>○ Vattenområdets skifteslag</li> <li>○ Österbottens räddningsverk</li> </ul>
γ	andra intressenter och sådana som anmäler sig som intressenter

#### 3.1.2 Anhängiggörande

Planen kungjordes anhängig 29.6.2025.

#### 3.1.3 Deltagande och samarbetsförfarande

I programmet för deltagande och bedömning (PDB) beskrivs hur deltagande och växelverkan ordas.

##### 3.1.3.1 Inledningsskedet

Planens anhängighet kungjordes (63 § OAL) och programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 29.6–29.8.2025. Det kom in tre utlåtanden och en åsikt om programmet för deltagande och bedömning. Responsen har beaktats i planutkastet.

##### 3.1.3.2 Beredningsskedet

Planutkastet med dateringen 4.12.2025 var offentligt framlagt 31.1–2.3.2026. Det lämnades in fem utlåtanden och en muntlig åsikt om planutkastet. Bemötanden av utlåtanden och åsikter har formulerats. Baserat på responsen har bestämmelsen för VR-området preciserats beträffande byggrätten, i övrigt har inga ändringar av planlösningen gjorts.

##### 3.1.3.3 Förslagsskedet

Planförslaget framläggs offentligt i 30 dagar enligt 65 § i OAL och 27 § i MBF. Då har intressenterna möjlighet att lämna in en skriftlig anmärkning om planförslaget. Sättet att lämna in anmärkningar och vart de ska lämnas anges i kungörelsen, som publiceras på stadens webbplats samt i Vasabladet och Österbottens tidning. I enlighet med 65 § i OAL ska informationen om framläggningen ske på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse. Då planförslaget har varit offentligt framlagt och anmärkningar om det har lämnats in, sänder staden ett motiverat bemötande till dem som har lämnat in anmärkningar och som har uppgett sin adress.



### 3.1.3.4 Godkännande

Kommunstyrelsen beslutar om godkännande av planen samt informerar om beslutet i enlighet med 67 § i OAL och 94 § i MBF. Bestämmelser om sändning av planen för kännedom finns i 95 § i MBF.

Enligt 188 § i lagen om områdesanvändning sökes ändring i beslut om godkännande av en detaljplan genom besvär till förvaltningsdomstolen enligt vad som stadgas i kommunallagen.

### 3.1.4 Myndighetssamarbete

Ett myndighetssamaråd om planen enligt 66 § i OAL och 35 § i MBF ordnades 17.3.2026. Utlåtanden om planförslaget begärs av myndigheterna.

## 3.2 STRANDETALJPLANLÖSNINGENS ALTERNATIV

Det utarbetas inga alternativ för planeringsområdet utan planändringen är baserad på markägarens målsättning.

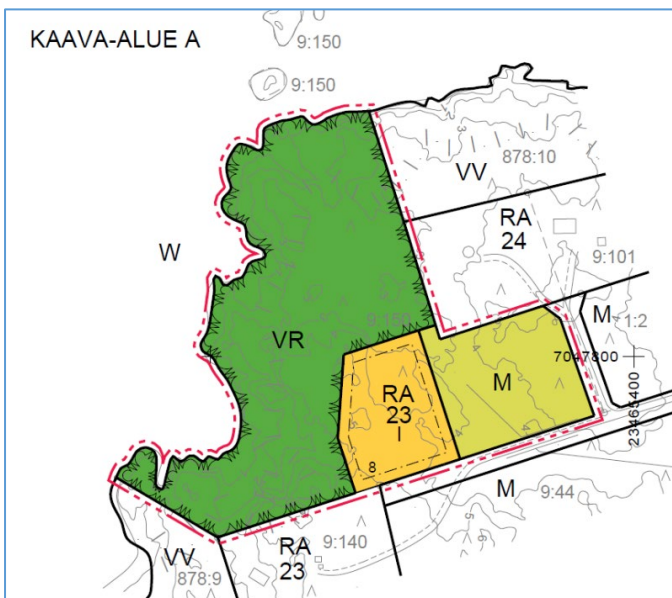
## 4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 4.1 PLANUTKAST

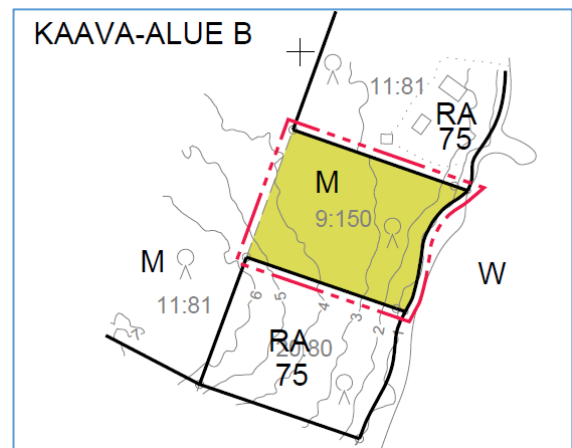
På planändringsområde A anvisas kvartersområde för fritidsbostäder (RA), frilufts- och strövområde (VR) samt jord- och skogsbruksområde (M). Antalet våningar i kvartersområdet för fritidsbostäder är I.

Planändringsområde B anvisas som jord- och skogsbruksområde (M).

Planbestämmelserna och -beteckningarna samt byggrätterna motsvarar dem som finns i gällande Vexala stranddetaljplan.



Figur 12. Planutkastkarta över planområde A.



Figur 13. Planutkastkarta över planområde B.

### 4.2 PLANFÖRSLAG

Utgående från hörandet i beredningsskedet har VR-områdets byggrätt preciserats. I övrigt är planförslaget i enlighet med planutkastet.



### 4.3 DIMENSIONERING

Planändringsområde A					
Kvarter	Tomt	Användnings- ändamål	Areal (m <sup>2</sup> )	Byggrätt (m <sup>2</sup> vy)	Antal vå- ningar
23	8	RA	3055	130	1
		VR	14269	15	
		M	3786		
<b>totalt</b>			21110		

Planändringsområde B					
Kvarter	Tomt	Användnings- ändamål	Areal (m <sup>2</sup> )	Byggrätt (m <sup>2</sup> vy)	Antal vå- ningar
		M	3062,5		

### 4.4 PLANENS KONSEKVENSER

I samband med planläggningsarbetet ska det bedömas om genomförandet av planen medför sådana betydande konsekvenser som avses i 9 § OAL (132/1999). Det är viktigt att identifiera konsekvenserna av de ändringar som görs i anslutning till just den här stranddetaljplanen och bedöma dem i den omfattning som planeringsmiljön och ändringarna kräver. I bedömningen jämförs nuläget och den situation som planeras i planen.

Planändringen möjliggör byggande på planändringsområde A. En del av frilufts- och strövområdet (VR) på planändringsområdet kommer att förändras till byggt område, varvid området för rekreation och fritidsverksamhet minskar på det här området. Konsekvenserna bedöms bli små, då påverkan på allmän rekreativ användning inte blir omfattande, eftersom strandområdena blir fria från byggande och det i planen anvisade kvartersområdet för fritidsbostäder ligger i omedelbar närhet av ett kvartersområde för fritidsbostäder i gällande stranddetaljplan.

Då planen förverkligas kommer den att medföra endast små förändringar av landskapsbilden. Förändringen kommer att kunna ses främst sett från havet, bakom ett glest barrträdsdominerat skogsparti. På grund av områdets höjdskillnader finns ingen utsikt från planområdets bygplats mot befintliga fritidshus. Inverkan på landskapsbilden blir därför liten, eftersom byggandet placeras långt från strandlinjen samt på grund av de fritidshus som redan har byggts i närområdet.

På planändringsområdet upptäcktes inga objekt som är skyddskrävande enligt skogslagen, vattenlagen eller naturvårdslagen. Konsekvenserna för naturmiljön blir små.

På planändringsområde B förblir situationen oförändrad jämfört med nuläget, så inga konsekvenser uppkommer.

### 4.5 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Planbeteckningarna och -bestämmelserna anges på plankartan.

## 5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Området kan börja förverkligas då planen har vunnit laga kraft. Nykarleby stad övervakar med normal myndighetstillsyn den fortsatta planeringen och byggandet på området.

