



KAAVOITUSKATSAUS 2024

UUDENKAARLEPYYN KAUPUNKI
KAAVOITUS JA MITTAUS

KÄÄNNÖS; JK

Sisältö

1	Johdanto.....	2
1.1	Kaupungin tonttivarannon tarkastaminen.....	2
2	Kaavoitustasot.....	2
3	Kaavoitusprosessi	4
3.1	Vuorovaikutus maankäytön suunnittelussa	4
3.2	Kaavoitusprosessin vaiheet	5
4	Maakuntakaavoitus	6
5	Alueellinen kaavoitus	6
6	Yleiskaavoitus	6
6.1	Ajankohtaiset osayleiskaavat	7
7	Asemakaavoitus	9
7.1	Ajankohtaiset asemakaavat	10
8	Ranta-asemakaavat	12
9	Yhteystiedot	12

Kaavoitus ja mittaus 8.1.2024

Tekninen lautakunta 16.1.2024 § 6

Kaupunginhallitus 5.2.2024 § 4

1 Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslain 7§ mukaan *kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä* (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Maankäytön ohjausjärjestelmä sisältää myös alueiden käytön valtakunnalliset tavoitteet. Valtakunnalliset tavoitteet tulee ensisijaisesti huomioida maakuntakaavaa laadittaessa, mutta tavoitteet koskevat myös yleis- ja asemakaavatasoa. Valtakunnallisten tavoitteiden säännöstöihin sisältyy nykyään myös Suomen ilmastostrategiset tavoitteet.

Rakennuslainsäädännön (MRL) muutos on ajankohtainen ja laki tulee osittain voimaan 1 tammikuuta 2024. Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä tulee myös tietyiltä osin voimaan 1 tammikuuta 2024.

1.1 Kaupungin tonttivarannon tarkastaminen

Kaavoituskatsauksen laatimisen yhteydessä on tehty tonttivarannon arviointi. Tonttien tarjonta asuinrakentamista varten kunnassa on riittävää. Osayleiskaavalla merenläheisille kylille saatiin n. 230 uutta haja-asutusrakennuspaikkaa Sokaluodon, Kantlaxin, Monäsin ja Monån kyliin. Jepuan ja Munsalan keskusta-alueiden päivitetyillä asemakaavoilla on saatu n. 90 uutta asuintonttia. Smedsbacka keskustassa tarjoaa n. 70 uutta asuintonttia pientaloille, kun kaavan toimeenpano on tehty. Sen lisäksi vapaita tontteja on Forsbackan ja Eteläisen Rengastien alueilla.

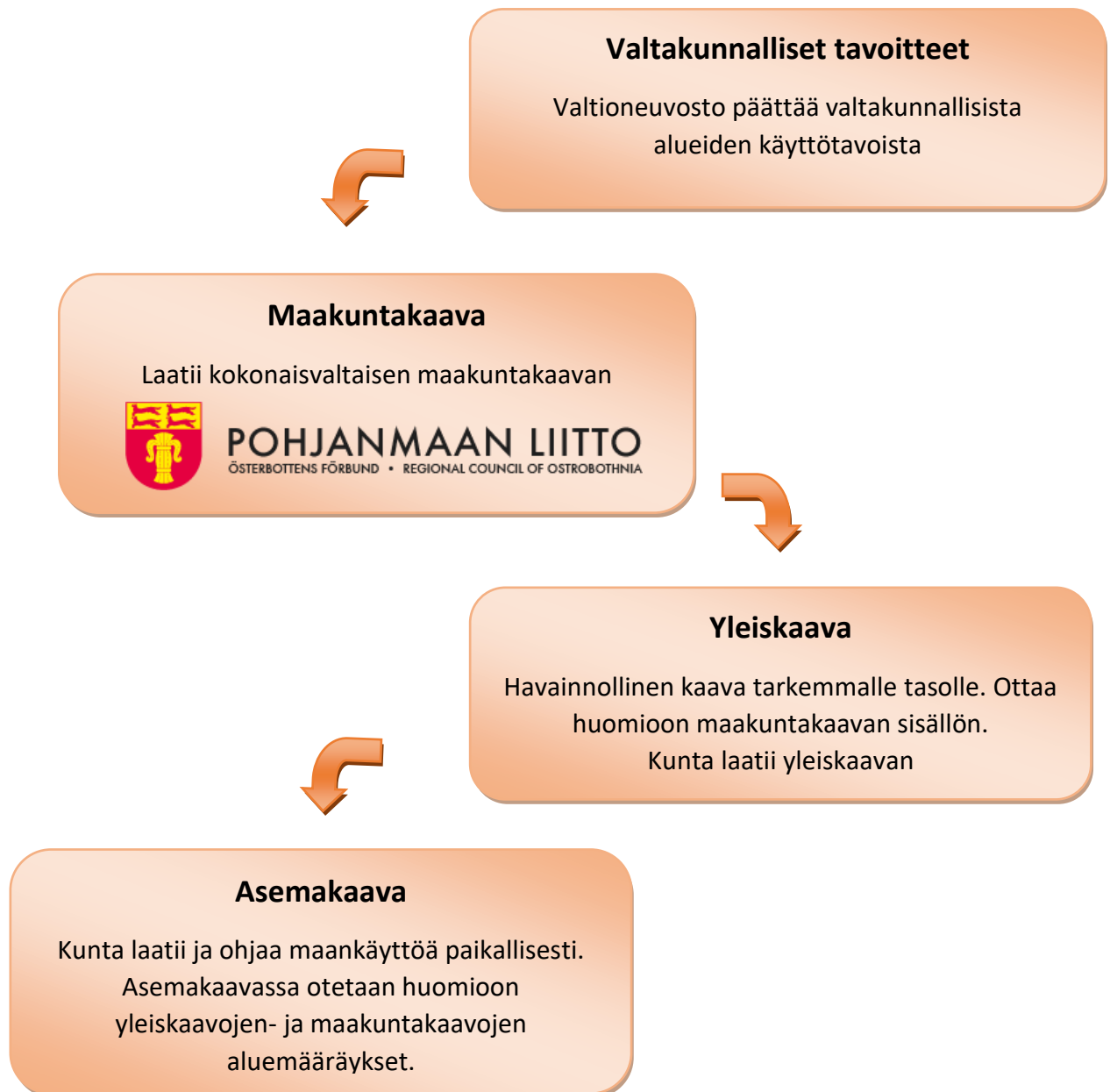
2 Kaavoitustasot

Suomessa meillä on kaavoitusjärjestelmä, jonka periaatteena on, että ylemmän tason yleispiirteinen kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Maakuntakaavalla on keskeinen tehtävä maakunnan kehittämisessä ja suunnittelussa. Kaavaa laadittaessa tulee tavoitteena olla maakunnan alue- ja yhdyskuntarakenteen kehittäminen kestäväällä tavalla. Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja myös viranomaisten alueidenkäytön suunnittelua. Maakuntakaava laaditaan maakunnan liitossa ja se ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Kunta laatii ja hyväksyy yleiskaavat. Yleiskaavassa saadaan maakuntakaavan sisältö tarkemmalle tasolle. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen. Yleiskaava voidaan laatia sekä vaiheittain että osa-alueittain.

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa alueet eri maankäytön tarkoituksia varten. Asemakaavalla ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä ottaen huomioon paikalliset olosuhteet. Kunta laatii ja hyväksyy asemakaavat.



3 Kaavoitusprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vuorovaikutus ja avoimuus on keskeinen tavoite suunnitteluprosesseissa.

3.1 Vuorovaikutus maankäytön suunnittelussa

Maankäytön suunnittelussa osallisia ovat alueen maan omistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

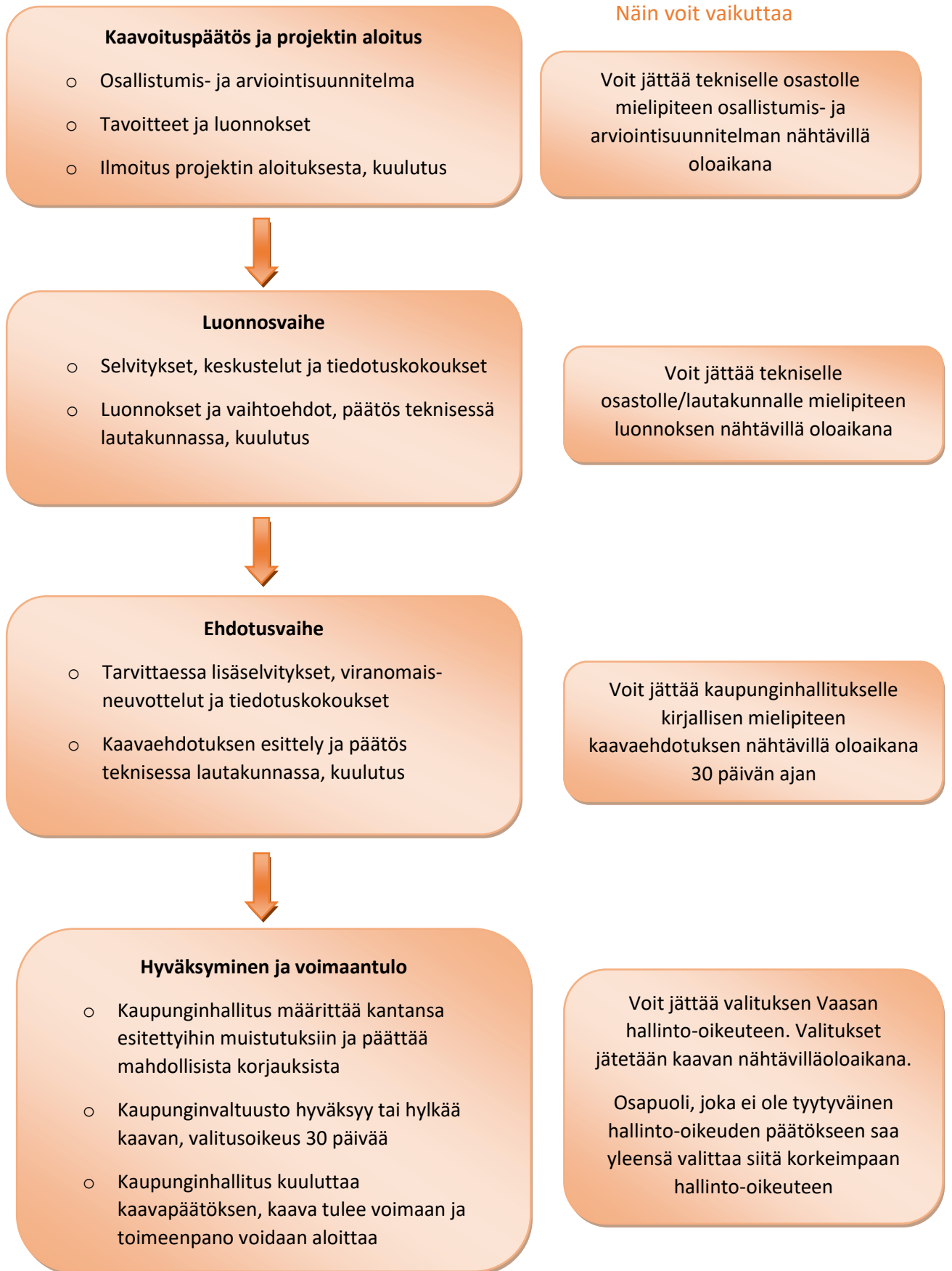
Jokaiselle kaavalle laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS:ssa on tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunniteltu aikataulu sekä osallistumis- ja arviointimenettely. Suunnittelun aloituksesta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla /verkkosivustoilla sekä paikallislehdissä.

Osallisella on mahdollisuus esittää mielipiteensä suunnittelun jokaisessa valmisteluvaiheessa. Mielipiteet OAS:aa sekä kaavaluonnosta koskien voidaan jättää kaupungin tekniselle osastolle.

Ehdotusvaiheessa osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus ehdotusta vastaan. Muistutus tulee jättää kaavan nähtävillä oloaikana (tavallisesti 30 päivää). Jos kaavaan tehdään merkittäviä muutoksia, voidaan se asettaa esille nähtäville uudelleen.

Kaupunginhallitus määrittää kantansa esitettyihin muistutuksiin ja päättää mahdollisista korjauksista. Kaupunginhallitus vie kaavan kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy kaavan tai hylkää sen (viit.; katso luonnos seuraavalla sivulla).

3.2 Kaavoitusprosessin vaiheet



4 Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön perusratkaisut pitkällä aikavälillä. Maakuntakaava kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen alueiden käytön suunnittelujärjestelmään ja ohjaa kuntien kaavoitusta. **Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.**

Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laadinta jatkuu. Energiahuolto, kiviaineshuolto, liikenne ja kulttuuriympäristö ovat teemoja, joita päivitetään. Kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2023. Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville keväällä 2024 ja että maakuntavaltuusto hyväksyy kaavan syksyllä 2024.

Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa kesällä 2022.

Suomen merialuesuunnitelma 2030 hyväksyttiin vuoden 2020 lopussa. Merialuesuunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia. Merialuesuunnitelman päivitys jatkuu ja sen arvioidaan olevan valmis 2026.

Pohjanmaan liitto, www.obotnia.fi
aluesuunnittelujohtaja Ann Holm puh. 044 3206540



5 Alueellinen kaavoitus

Kuntien kehittämissyhtiö Concordia (www.jakobstadsregionen.fi) on koordinoinut alueellisen kaavoituksen. Seudulle on laadittu rakennekaava, *Elämänlaatu 2040*. Rakennekaava on tarkoitettu kuntien työvälineeksi heidän tulevaa yleiskaavatyötä varten.

6 Yleiskaavoitus

Pienemmät paikalliset osayleiskaavaprojektit ovat olleet ajankohtaisia, kun lainsäädäntöä (MRL) muutettiin niin, että suoraan yleiskaavan tuella voidaan kaavoittaa alueita tuulivoimatuotantoa varten. Useat tuulivoimaprojektit ovat olleet ja ovat ajankohtaisia kunnassa. Osalliset ovat aloittaneet uusia tuulivoimaprojekteja, jonka takia uudet osayleiskaavaprojektit voivat tulla ajankohtaisiksi myöhemmin. Tulevien yleiskaavojen tulisi tukeutua maakuntakaavan 2050 selvityksiin.

Maakuntaliiton yhteisen tuulivoimaselvityksen rinnalla on yhtiö OX2 käynnistänyt myös merkittävän merituulivoimaprojektin, Laine. Projektialue sijaitsee Pohjanlahdella Suomen talousalueella ja sisältää enintään 150 voimalaitosta, joiden vuosituotanto on noin 11 TWh. Ympäristövaikutusten arviointiohjelma on ollut nähtävillä syksyllä 2022.

Skyborn Renewables on myös ryhtynyt selvittämään merituulivoiman mahdollisuutta Pohjanlahdella samalla alueella kuin Laineprojekti. Tämän projektin nimi on Reimari. Reimari koostuu enintään 120 voimalaitoksesta, joiden vuosituotanto on noin 18,9 TWh. Ympäristövaikutusten arviointiohjelma on ollut nähtävillä syksyllä 2022. Lisätietoja molemmista projekteista löytyy Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskuksen kotisivuilta.

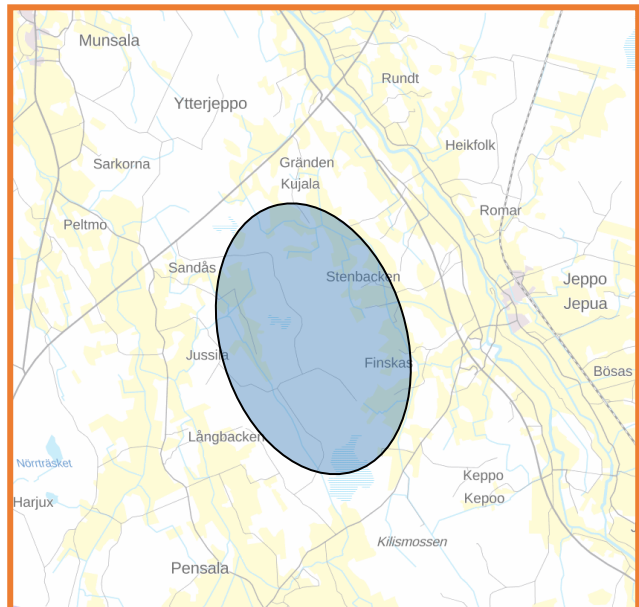
Kaupungin yleinen kaavoitustavoite on, että kaikilla kylillä tulisi olla osayleiskaavat. Tekninen osasto (TO) katsoo, että osayleiskaavat on laadittava olemassa olevien taloudellisten ja henkilöllisten voimavarojen rajoissa. TO on aikaisemmin katsonut, että keskustan osayleiskaavan tarkistaminen olisi tärkeä kaavoitustoimenpide. Kun tarpeellisia resursseja projektia varten ei ole vapautettu niin tarkistustoimenpiteet suoritetaan osaselvityksinä. Nämä osaselvitykset suoritetaan suurempien asema-kaavahankkeiden yhteydessä.

TO katsoo, että kaupungin tulisi kohdentaa resursseja yleiskaavoitukseen pitkäksi aikaa eteenpäin, tulevana budjettivuosina. Keskustan alueen yleiskaavaprojekti voidaan toteuttaa sekä kokonaisuutena tai ainoastaan teematasolla.

6.1 Ajankohtaiset osayleiskaavat

TUULIVOIMAN OSAYLEISKAAVA JUSSILASSA/YTTERJEPPOLLA

Energiquelle Oy on tehnyt aloitteen kaavoituksen aloittamisesta tuulivoimapuistolle Jussilassa/Ytterjeppolla ja Ramboll Finland on valittu kaavakonsultiksi. Yleiskaavaprojektilla tutkitaan, voidaanko tuulivoimapuisto rakentaa Björkbackenin alueelle. Kaavaprosessin rinnalla on toteutettu erillinen ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA). YVA-menettely on saatu päätökseen yhteysviranomaisen lausunnolla keväällä 2023 ja suunnitteluprosessi jatkuu kaavaluonnoksen valmistelulla.

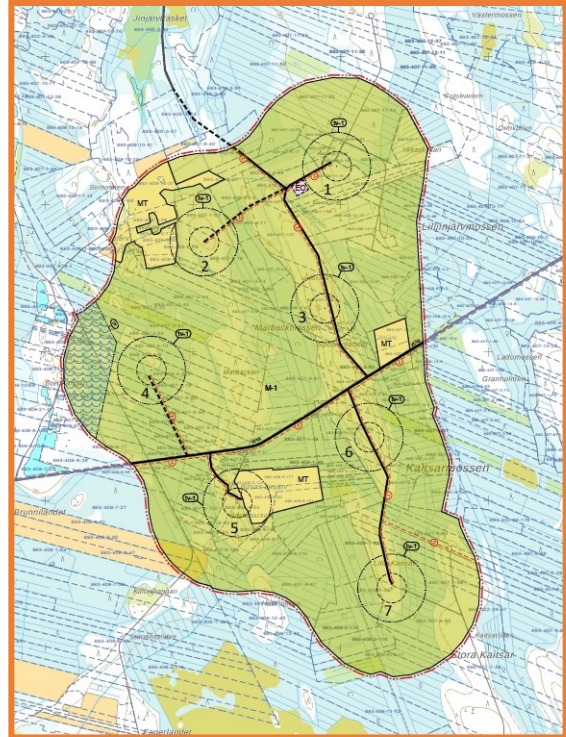


TUULIVOIMAN OSAYLEISKAAVA KAITSARISSA

Lillby Vind Ab on tehnyt aloitteen tuulivoimapuiston kaavoittamisen aloittamisesta Kaitsarissa (Uudis- maantien vieressä) ja konsulttitoimisto FCG laatii osayleiskaavan.

YVA-menettelyn tarvetta on tutkittu ELY-keskuksessa ja päätöksen mukaan projektiin ei sovelleta YVA-menettelyä. Ensimmäinen neuvottelu viranomaisten kanssa on käyty keväällä 2022 ja osallistumis- ja arviointiohjelma on ollut esillä nähtävillä kesällä 2022.

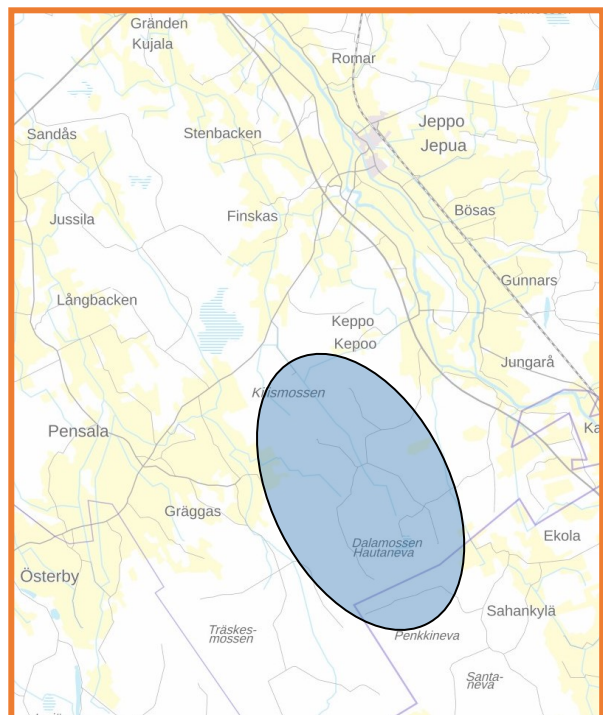
Yleiskaavaprosessi jatkuu kaavaluon- noksen laatimisella. Luonnos tulee näh- täville talvella 2024.



TUULIVOIMAN OSAYLEISKAAVA DALALANDETISSA

Aloitteen tuulivoimapuiston kaavoituksen aloittamisesta Dalalandetissa on tehnyt Prokon Wind Energy Oy ja suunnitelman laatii konsulttitoimisto Sitowise Oy. Alue sijaitsee aivan kaupungin etelärajan vieressä, Pensalan ja Keppon välissä.

Kaavaprosessin rinnalla toteutetaan erillinen ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA). YVA-ohjelma sekä osallistumis- ja arviointiohjelma (OAS) olivat nähtävillä kesällä 2023. Alustavan aikataulun mukaan YVA-prosessi jatkuu selostuksella keväällä 2024. Rinnakkain esitellään kaavaluonnos keväällä 2024.



7 Asemakaavoitus

Asemakaavojen tarkistus keskustassa on jatkuva prosessi, jonka tulee tukea jatkuvaa täydentämiskäytöstä. Vanhempia kaavoja päivitetään prioriteettijärjestyksen mukaan ja toimenpiteet on suunnattu osa-alueille, joilla on valmistunut kunnallistekniikka.

Lähivuosina tullaan suuri osa keskustan asuinrakentamisesta suuntaamaan Smedsbacka-Nystanille. TO on aloittanut kaavan toimeenpanon Smedsbackan alueella ja erilliset tonttijaot on laadittu vaiheeseen 2. Hyväksytyt asemakaavamuutokset koulualueella ja sen vieressä tulee tukemaan Smedsbackan kaavaa. Kaava luo edellytykset paremmille ja turvallisemmille liikennetarkistuksille Uudenkaarlepyyn joen ylittävän uuden siltavaihtoehdon myötä.

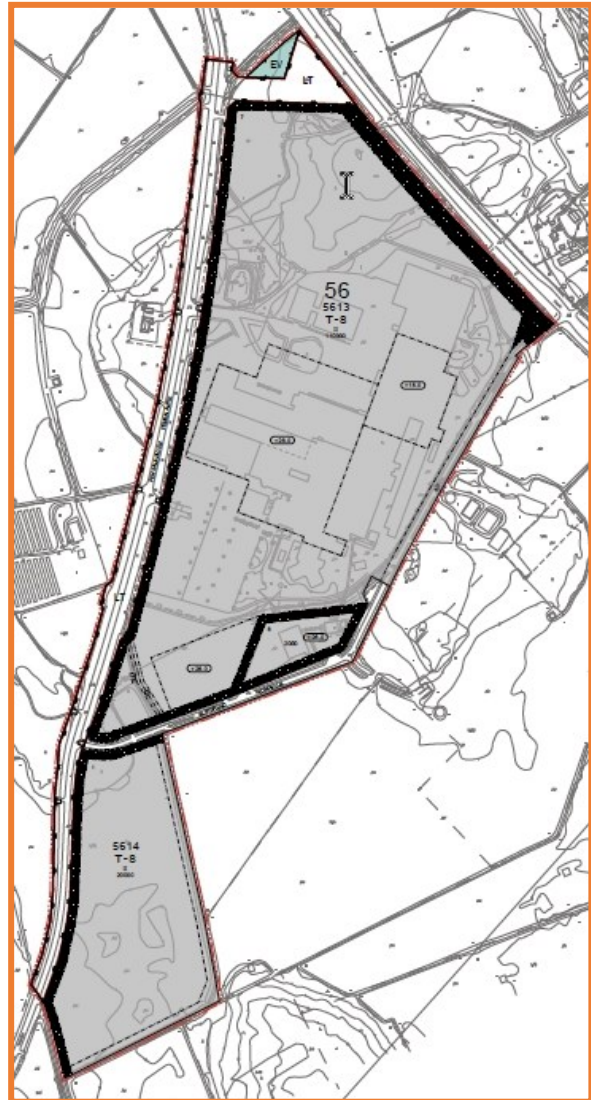
Nygårdin alueen osa-alueita koskeva asemakaava on päivitettävä. Kaavatoimenpide on ajankohtainen koska VHO on kumonnut rakennussuojeluasian kiinteistöllä 404-12-28. Museovirasto on 2021 lopulla antanut asiasta myös asiantuntevan lausunnon. Kaavaprojektiin tulee ottaa mukaan rajoittuvat tontit ja yleiset alueet. Keskustassa Nygårdin alueen ja Rummelbackenin ympäristössä sijaitsevalle kahdelle osa-alueelle tehdään vuoden 2023 lopussa rakennusinventointi. Inventointi tulee olemaan pohjana tuleville kaavoitusprojekteille. TO arvioi, että torialueen kaavaprojekti tulee ajankohtaiseksi. Kaavamuutoksella luotaisiin vanhalle koulurakennukselle (Normen) ja sen lähiympäristölle kehitysmahdollisuudet.

Kaupunginhallitus on 19.2.2018 tehnyt aloitteen kaavamuutoksiin Dammskatalla Munsalassa ja Roparsandilla Vexalassa. TO:n tehtävänä on valmistella pysyvän asutuksen kaavoitusta, sillä aikaa kun kaavoituksen aloittamisesta ei ole vielä tehty päätöstä. Maa-alue Vexalassa on uimarannan läheisyydessä ja kaupunki omistaa alueen. Kaavoitusprojektiin tulee sisältyä yleiskaavatarkistukset. Tarkoitukseen ei ole osoitettu määrärahoja talousarviossa ja kaavoituspäätöstä ei ole tehty.

7.1 Ajankohtaiset asemakaavat

JEPUAN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVOITUS

Mirkan rakennusten vieressä olevan asemakaavan päivitys ja laajentaminen on ajankohtainen. Kaupunki on yrityksen aloitteesta päättänyt aloittaa kaavoituksen Jepuan työpaikka-alueella ja hyväksynyt kaavakonsultiksi, Ramboll Finland Oy:n. Asemakaavaa laajennetaan etelään päin luonnosvaiheessa, jolloin projektialue on n. 34 ha. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä kesän 2023 aikana ja ehdotus on ollut nähtävillä talvella 2024. Kaavaehdotuksessa muutettiin maksimi rakennuskorkeutta osalle projektialuetta. Tavoitteena on, että kaava hyväksytään keväällä 2024.

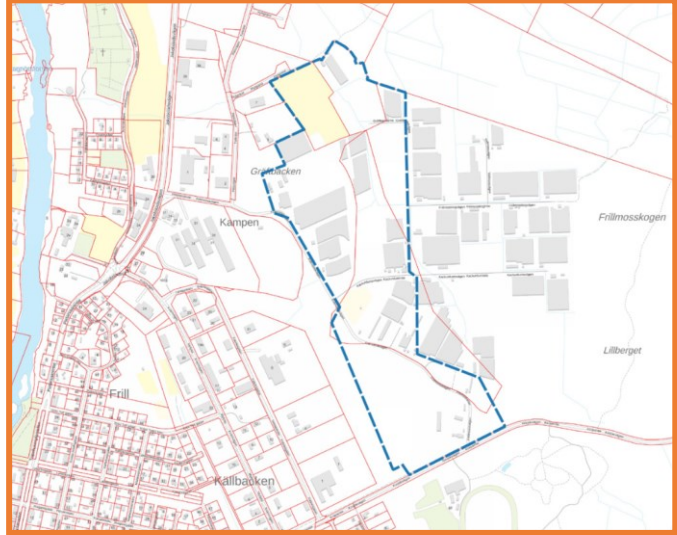


FRILLMOSSENIN LÄNSIOSAN ASEMAKAAVA

Kaupunki on tehnyt aloitteen Frillmossenin länsiosan asemakaavoituksesta. Tarve asemakaavan laatimiseen on saanut alkunsa, kun kaupunki haluaa laajentaa keskustan teollisuusaluetta itäänpäin sekä mahdollistaa aurinkoenergian tuotannon osalla kaavoitusalueella. Ympäristöministeriö on myöntänyt projektille tukea vihreän siirtymän investointihankkeiden edistämiseen.

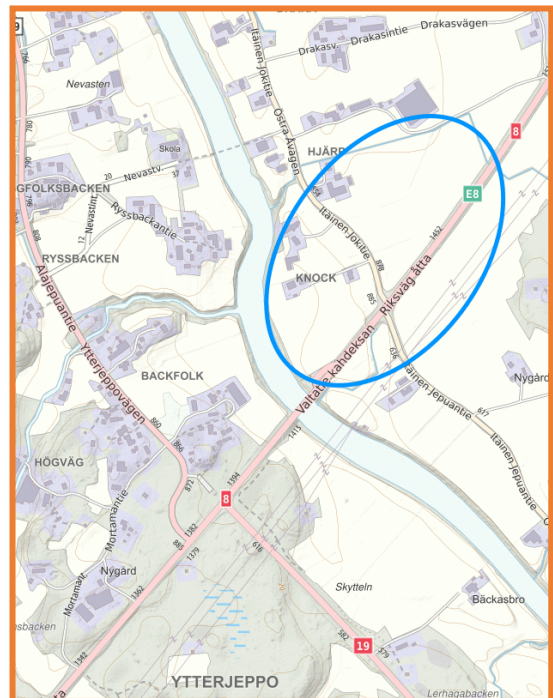
Kaavoituksen yhteydessä selvitetään Eteläisen Rengastien jatkoa pohjoiseen päin, joka tulee vaikuttamaan kaavoitusalueeseen.

Alueen luontoinventointi on tehty kevään-kesän 2023 aikana ja OAS on ollut nähtävillä kesälä 2023. Kaava-alueita supistetaan luonnosvaiheeseen, koska pohjoisen optioaluetta ei oteta mukaan jatkuvaan suunnitteluun. Kaavaprosessi jatkuu kaavaluonnoksen esittelyllä vuoden 2024 aikana.



YTTERJEPPON ASEMAKAAVOITUS

Kaupunki on tehnyt aloitteen alueen kaavoituksesta pohjoisen risteysalueen vieressä (valtatie 8) Ytterjeppolla. Asemakaava-toimenpiteet tehdään sekä kaupungin hankkiman raakamaan että asetettujen strategisten ja kaupallisten tavoitteiden takia alueelle. Aikaisemmin toteutetun osayleiskaavaprosessin yhteydessä on ajateltu, että ajankohtaisella alueella voisi olla laadullinen levähdyspaikka, huolto-asema kahvilatoimintoihin ja liikkeitä. Alueelle on laadittu suurmittakaavainen pohjakartta. Alueella on tehty infraaloitteita valtateiden (vt. 8/vt. 19) välillä olevan tienristeyksen perusrakennusta varten. Alustavat aluetutkielmat tulee tehdä rinnakkain tulevan tiesuunnittelun kanssa.



8 Ranta-asemakaavat

VEXALAN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen rantakaavan muutoksesta Vexalassa. Asemakaavan tarkoituksena on selvittää, voidaanko rakennuspaikka siirtää saaresta mannermaalle. Alueen suunnittelussa on käännytty konsulttitoimisto Rambollin puoleen.

Projekti koskee kahta pienempää osa-aluetta, yksi alue on Tankarholmenilla ja toinen mannermaalla Slätörenillä (Frösön). Alueille on tehty luontoinventointi 2017. Viranomaisneuvottelu pidettiin kesällä 2018. Slätörenin alueelle on syksyllä 2018 laadittu uusi pohjakartta. Kaavaluonnos tullaan esittämään.

BYRKSÄRETIN OSAN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen Kantlaxin, Byrkskäretin rantakaavan osa-alueen muuttamisesta. Asemakaavan tarkoituksena on selvittää, voidaanko rakennuspaikka siirtää mannermaalta Byrkskäretin saarelle. Alueen suunnittelussa on käännytty konsulttitoimisto Rambollin puoleen.

Projekti koskee kahta pienempää osa-aluetta, toinen on mantereella Bådanilla ja toinen Byrkskäretin alueella. Byrkskäretin kiinteistön luontoinventointi on laadittu vuonna 2021. Kesän 2023 aikana Byrkskäretin alueesta on laadittu uusi pohjakartta ja kaavaluonnos on esitelty syksyn 2023 aikana. Kaavaehdotus laaditaan kevään-talven aikana, ja tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuoden 2024 aikana.

9 Yhteystiedot

Uudenkaarlepyyn kaupunki – kaavoitus ja mittaus

Topeliuksenpuistikko 7

66900 Uusikaarlepyy

Puh: 06 7856 111 (vaihde),

www.uusikaarlepyy.fi

Ann-Heléné Skata, karttateknikko

ann-helene.skata@nykarleby.fi