



YLEISKAAVA

PIOLAHDEN OSAYLEISKAAVAN OSAN TARKISTUS



Närpiön kaupunki / Mittaus- ja kaavoitusyksikkö

Yleiskaava hyväksytty kaupunginvaltuustossa XX.XXX

Kaavaselostus

Sisältö

| | | |
|--------|---|---|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 4 |
| 1.1 | Tunnistetiedot | 4 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti..... | 4 |
| 1.3 | Kaavan nimi ja tarkoitus | 4 |
| 1.4 | Selostuksen sisällysluettelo | 5 |
| 1.5 | Liiteluettelo..... | 5 |
| 1.6 | Taustaselvitykset | 5 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 5 |
| 2.1 | Kaavoitusprosessin vaiheet | 5 |
| 2.2 | Osayleiskaavan toteutus..... | 6 |
| 2.3 | Osayleiskaavan oikeusvaikutukset | 6 |
| 3 | LÄHTÖKOHDAT..... | 6 |
| 3.1 | Selvitys kaava-alueen olosuhteista..... | 6 |
| 3.1.1 | Yleinen kuvaus alueesta..... | 6 |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö ja ympäristö | 6 |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö..... | 6 |
| 3.1.4 | Liikenne ja liikennejärjestelyt..... | 6 |
| 3.1.5 | Palvelut ja virkistysmahdollisuudet..... | 7 |
| 3.1.7 | Tekninen huolto | 7 |
| 3.1.8 | Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot..... | 7 |
| 3.1.10 | Maanomistusolosuhteet | 7 |
| 3.2 | Kaavoitustilanne | 7 |
| 3.2.1 | Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset | 7 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4 | ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET | 10 |
| 4.1 | Asemakaavoituksen tarve | 10 |
| 4.2 | Kaavoituksen käynnistäminen ja tätä koskevat päätökset | 10 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 10 |
| 4.3.1 | Asianosaiset..... | 10 |
| 4.3.2 | Vireillepano | 10 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutus..... | 11 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö..... | 11 |
| 4.4 | Osayleiskaavan tavoite | 11 |
| 4.4.1 | Tiivistelmä kaavoituksen tavoitteista..... | 11 |
| 5 | OSAYLEISKAAVASELOSTUS | 11 |
| 5.1 | Kaavan rakenne | 11 |
| 5.1.1 | Rakenneanalyysi..... | 11 |
| 5.2 | Aluevaraukset..... | 11 |
| 5.3.1 | Asuinalueet..... | 11 |
| 5.3.2 | Muut alueet..... | 12 |
| 5.3 | Osayleiskaavan vaikutukset..... | 12 |
| 5.3.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 13 |
| 5.3.2 | Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan..... | 13 |
| 5.3.3 | Vaikutukset liikenteeseen | 13 |
| 6 | Osayleiskaavan toteutus | 14 |
| 6.1 | Toteutus ja aikataulu | 14 |

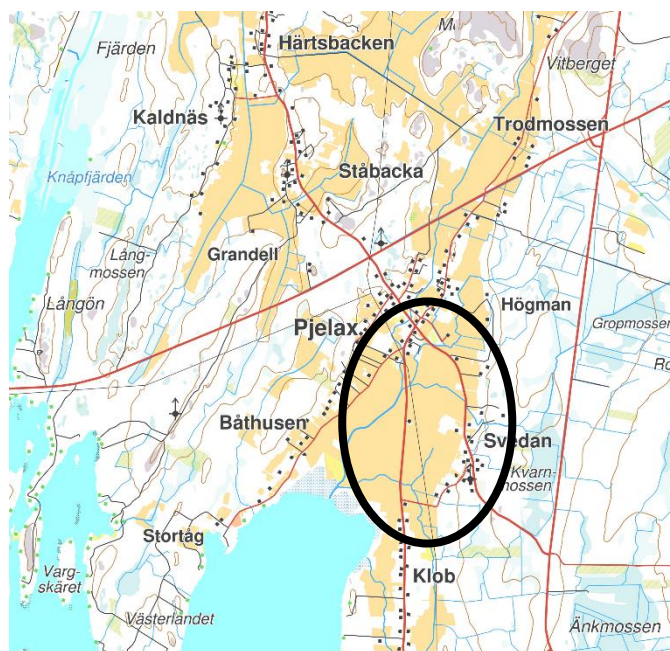
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

| | |
|--------------|---|
| Kunta: | Närpiö |
| Kylä: | Piolahti |
| Kaavan nimi: | Piolahden osayleiskaavan osan tarkistus |
| Kaavatunnus: | 545-G-400-032 |

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitus koskee osaa Piolahden kylän keskustasta. Kaava-alue on kooltaan noin 150 ha ja se koostuu suurimmaksi osaksi asuintaloista, kasvihuoneista ja peltoalueista. Piolahden kylä sijaitsee kunnan eteläisessä osassa noin 10 kilometriä Närpiön keskustasta etelään. Piolahden väkiluku on nykyisin noin 420 henkeä.



Kuva 1. Kaava-alueen karkea sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Piolahden osayleiskaavan osan tarkistaminen”. Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset rivitalojen rakentamiseen Piolahden keskustaan siirtämällä Närpiön kaupungin omistamat Kristiinankaupungintien eteläpuolella sijaitsevat epätarkoituksenmukaiset rakennuspaikat Pjelahtintien pohjoispuolelle. Samalla kylän keskustassa olevaa koulualueita laajennetaan. Lisäksi selvitetään mahdollisuuksia laajentaa jo olemassa olevaa kasvihuonetta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Osayleiskaava koostuu kartasta, määräyksistä sekä kaavaselistuksesta. Kaavaselistuksessa esitellään kaava-alueen lähtötiedot, asetetut tavoitteet ja osayleiskaavan perustelut. Erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu.

1.5 Liiteluettelo

| | |
|---|-----------------|
| 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | Teksti + kartat |
| 2. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta | Kartta |
| 3. Kaavamerkinnät ja -määräykset - ” - | Teksti A, B |
| 4. Tilastointilomake | Teksti |
| 5. Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet | Teksti |
| 6. Ehdotusvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet | Teksti |
| OSAYLEISKAAVAKARTTA | Kartta |

1.6 Taustaselvitykset

1. Luontoinventointi

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

14.4.2020 § 38

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Piolahden kylän osayleiskaavan muutoksen.

XX-XX.XXXX

Osallistumis- ja arviointiohjelma sekä luonnos oli asetettu julkisesti esille. Xx mielipidettä jätettiin. Asiaankuuluvilta viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

XX.X.XXXX § XX

Kaupunginhallitus hyväksyi osayleiskaavan muutosehdotuksen.

XX-XX.XXXX

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä. XX muistutusta jätettiin. Osallisilta ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

xx.x.xxxx § xx

Kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan muutoksen.

2.2 Osayleiskaavan toteutus

Kaavamutosta aletaan toteuttaa kaupunginvaltuuston hyväksyttyä osayleiskaavan muutoksen.

2.3 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja sitä voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL §:n 44 mukaisesti. Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaava-alueen olosuhteista

3.1.1 Yleinen kuvaus alueesta

Kaava-alueella on useita kiinteistöjä, joiden yhteispinta-ala on noin 150 ha. Alueet sijaitsevat Piolahden kylän keskustassa, Kristiinankaupungintien (6761) molemmin puolin. Piolahden keskustassa on palveluja kuten koulu, päiväkotia, kauppa ja jalkapallokenttä.

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristö

Kyseinen kaava-alue koostuu suurimmaksi osaksi peltoalueesta, jonka korkeusvaihtelut ovat pieniä. Kaavoitusalueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Kaava-alueella ei ole myöskään Natura 2000 -alueita. Alueella on tehty luontoinventointi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kasvihuoneviljely on perinteisesti ollut tärkeä elinkeino kylässä, ja sillä on edelleen merkittävä asema seudulla. Tiheimmin rakennetut alueet sijaitsevat alueen keskustassa, jossa on sekä asuinrakennuksia että kasvihuoneita.

3.1.4 Liikenne ja liikennejärjestelyt

Liikenneverkko koostuu pienemmistä valtion teistä ja yksityisistä teistä, jotka yhdistyvät Kristiinankaupungintiehen. Kaava-alueen läpi kulkee Kristiinankaupungintie (6761), Bäcklidsvägen/Skrattnäsintie (17063). Kristiinankaupungintie on alueen kasitielle ja Kristiinankaupunkiin vievä päätie ja sen keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on noin 610

ajoneuvoa kylän eteläpuolella ja 1615 ajoneuvoa kylän pohjoispuolella. Etäisyys kylästä Närpiön keskustaan on noin 10 kilometriä. Koulukuljetusten lisäksi alueella ei ole joukkoliikennettä. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole pyöräteitä.

3.1.5 Palvelut ja virkistysmahdollisuudet

Alueen palvelut ovat keskittyneet keskustan alueelle. Piolahden kyläkeskuksessa on lyhyen matkan päässä kaava-alueesta myymälä, lounaspaikka, koulu ja päiväkoti. Lisäksi muutaman kilometrin päässä kylän keskustasta on tanssipaviljonki. Maatalouselinkeino on merkittävä työnantaja kylän asukkaille ja alueella on kasvihuoneita, lammastiloja sekä viljantuotantoa. Kaava-alueella ja sen läheisyydessä on virkistyspalveluja kuten jalkapallokenttä, jääkiekkokaukalo sekä hiihtolatu ja kuntorata.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueella on kattava vesijohtoverkosto. Kunnallinen jätevesijärjestelmä kattaa lähinnä kylän keskeisimmät osat. Huleveden osalta käytetään lähinnä luonnonojia. Alueella on toimiva sähköverkko.

3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei sijaitse alueellisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurialueella tai valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa ympäristössä. Alueella ei esiinny tunnettuja muinaisjäänneitä tai muinaismuistoja.

3.1.10 Maanomistusolosuhteet

Asianosaiset kiinteistöt ovat Närpiön kaupungin ja yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Kaavoitustilanne

3.2.1 Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista astui voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

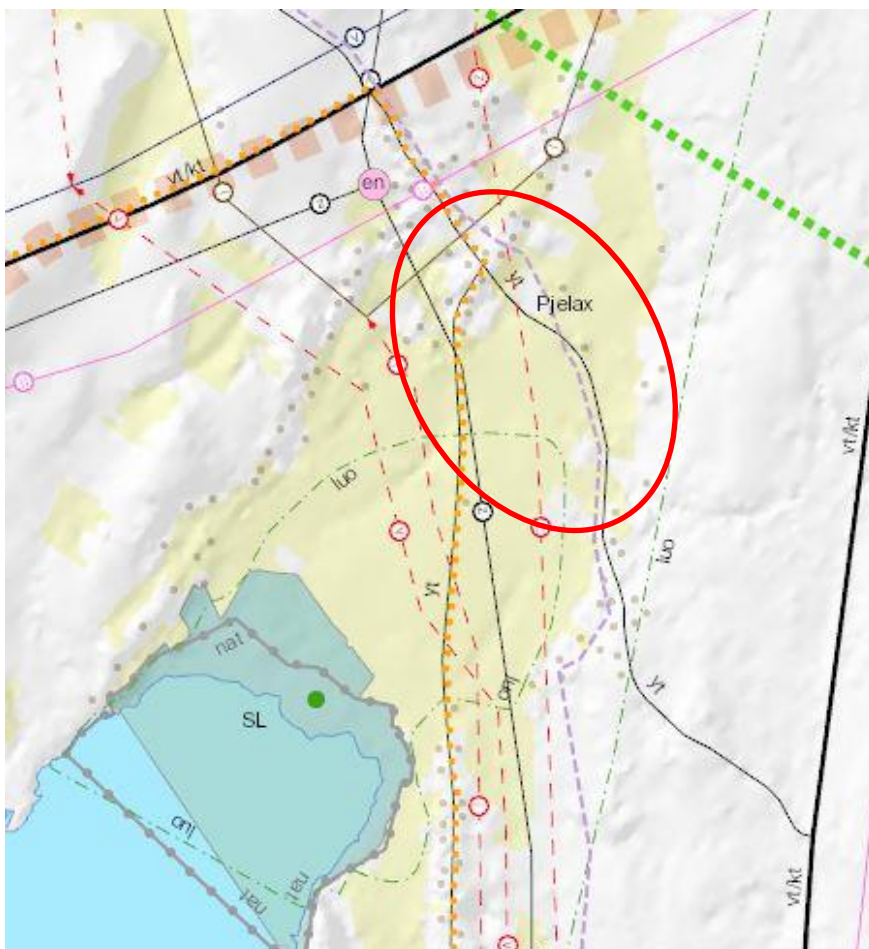
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja se astui voimaan 11.9.2020. Maakuntakaava on n.s. kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Kaava-alueelle on maakuntakaavassa osoitettu

- ohjeellinen pyöräilyreitti
- voimalinjan yhteystarve
- kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus
- yhdystie



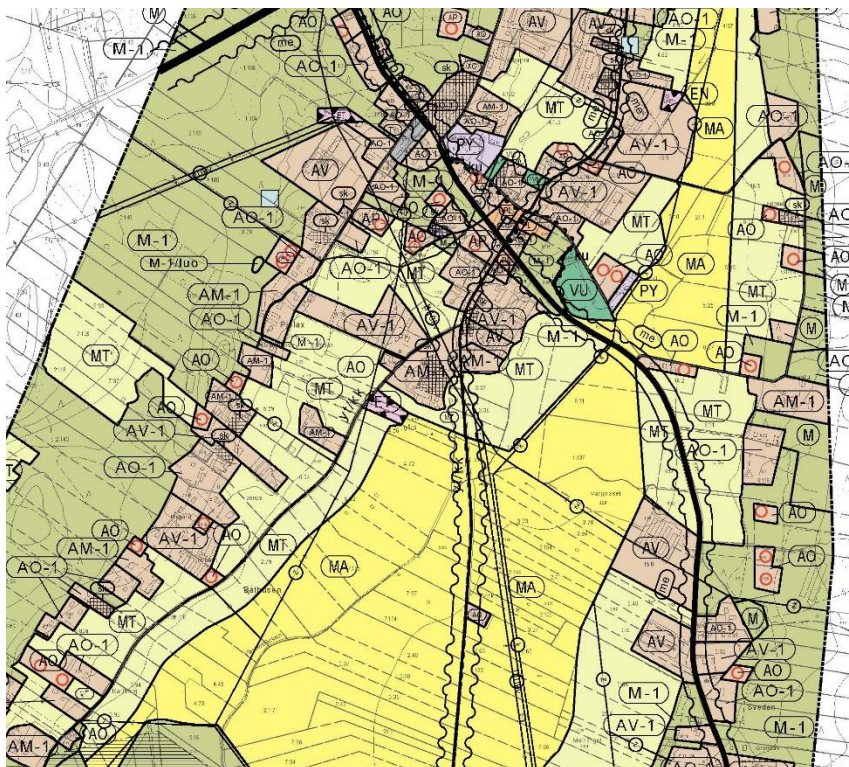
Kuva 2. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040 ja kaava-alueen karkea sijainti.

Strateginen yleiskaava

Närpiön kaupungille on laadittu strateginen yleiskaava, jonka tarkoituksena on ohjata yleisiä maankäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteita. Strateginen yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.9.2017.

Yleiskaava

Piolahden kylän nykyinen osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.12.2006.



Kuva 3. Ote Piolahden kylää koskevasta voimassa olevasta yleiskaavasta.

Asemakaavat

Aluetta, jota osayleiskaavan muutos koskee, ei ole asemakaavoitettu.

Rakennusjärjestys

Närpiön kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 21.4.2008 § 19. Uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 18.11.2010 Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 18.11.2010/3316 Dnro 1130/1/9. Vanhasta rakennusjärjestyksestä, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2001 § 14, pätee vielä kohta 5.2 "Rakentamisen laajuus ranta-alueille / Vapaa-ajan asuminen".

Pohjakartta

Suunnittelun pohjana on käytetty Maanmittauslaitoksen numeerista maastotietokantaa mittakaavassa 1:10 000.

Luontoinventointi

Kaava-alueelle on tehty osittainen luontoinventointi. Inventoinnin teki biologi Carina Rönn kesällä 2022.

4 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavoituksen tarve

Kaavoitus on tarpeellista, koska Piolahdessa on kysyntää asuntotonteille. Närpiön kaupunki omistaa kylässä useita rakennusoikeuksia, mutta ne sijaitsevat suoraan 110 kW:n voimalinjan alapuolella tai vieressä eivätkä siksi sovellu rakennuspaikoiksi. Piolahden koulua aiotaan laajentaa ja koululaisille tarvitaan lisää ulkoilualueita. Lisäksi kasvihuoneyritys suunnittelee laajentavansa toimintaansa.

4.2 Kaavoituksen käynnistäminen ja tätä koskevat päätökset

Närpiön kaupunginhallitus päätti 14.4.2020 § 38 Piolahden osayleiskaavan osan muuttamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Asianosaiset

- Aukkaat, yritykset, yhdistykset

Kaupungin hallintoyksiköt

- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto
- Rakennusvalvontajaosto
- Länsirannikon ympäristöyksikkö
- Vesiyhtiö Närpes Vatten

Muut tahot

- ELY-keskus
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Caruna

4.3.2 Vireillepano

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta tiedotettiin ilmoituksella sanomalehdissä Syd-Österbotten ja Ilkka-Pohjalainen sekä kaupungin verkkosivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus olivat nähtävillä 7.6-7.7.2024 MRL §:n 63 mukaisesti.

Kyseisenä aikana jätettiin xx mielipidettä.

Kaavaluonnos oli nähtävillä __-__-___.20__ MRL 62 §:n mukaisesti. Lausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille MRA 30 §:n mukaisesti. Luonnoksesta jätettiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä __-__-___.20__ MRL 65 §:n mukaisesti. Lausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille MRA 19 ja 20 §:n mukaisesti. Ehdotuksesta jätettiin __ lausuntoa ja __ huomautusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kuntayhtiöiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta. Viranomaisten kanssa voidaan tarvittaessa pitää kokous.

4.4 Osayleiskaavan tavoite

4.4.1 Tiivistelmä kaavoituksen tavoitteista

Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset asuntojen rakentamiselle ja kasvihuoneiden rakentamiselle. Alueidenkäyttö tukee nykyisen asutuksen luonnollista kehitystä ja suunnittelu vahvistaa jo olemassa olevaa rakennetta.

5 OSAYLEISKAAVASELOSTUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Rakenneanalyysi

Rakennusoikeuksien mitoitukset ja lukumäärät on vahvistettu voimassa olevassa osayleiskaavassa, eikä niitä muuteta kaavamuutoksella.

5.2 Aluevaraukset

5.3.1 Asuinalueet

Asuinpienalojen korttelialue (AO)

Rakennusmääräys: Käytetty kerrosala ei saa kokonaisuudessaan ylittää tehokkuuslukua $e=0,15$.

Erillispientalojen asuntoalue (AO-1)

Jokaiselle tontille saa rakentaa yhden asunnon. Tontille, jonka pinta-ala ylittää 0,4 ha saa kuitenkin rakentaa kaksi asuntoa. Rakennusmääräys: Käytetty kerrosala ei saa kokonaisuudessaan ylittää tehokkuuslukua $e=0,15$.

Pientaloalue (AP)

Rakennusmääräys: Käytetty kerrosala ei saa kokonaisuudessaan ylittää tehokkuuslukua $e=0,15$.

5.3.2 Muut alueet**Maatalousalue (MT)**

Rakennusmääräys: Alueella sallitaan vain maatalouteen liittyvä rakentaminen.

Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)

Maisemakuvan kannalta on tärkeää säilyttää alueet avoimina ja viljelykäytössä.

Rakennusmääräys: Asuntojen rakentamisen rakennusoikeus on siirretty muille saman maanomistussyksikön alueille.

Asuin- ja puutarharakennusten alue (AV)

Alueelle saa rakentaa asunnon sekä maataloudelle ja kasvihuoneviljelylle tarpeellisia muita rakennuksia.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY)

Rakennusmääräys: Käytetty kerrosala ei saa kokonaisuudessaan ylittää tehokkuuslukua $e=0,15$.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)**Energiahuollon alue (EN)**

Rakennusmääräys: Käytetty kerrosala ei saa kokonaisuudessaan ylittää tehokkuuslukua $e=0,20$.

Suojaviheralue (EV)**5.3 Osayleiskaavan vaikutukset**

Kaavoituksessa on huomioitu ja arvioitu vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan ja liikenteeseen.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla pyritään tiivistämään ja laajentamaan nykyistä kyläkeskusta ja siten luomaan elinvoimainen ja viihtyisä ympäristö. Uudistuksella ei sinänsä ole merkittäviä vaikutuksia asumiseen, väestön rakenteeseen ja kehitykseen, koska rakennuspaikkojen määrää ei lisätä, vaan siirretään.

5.3.2 Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan

Avoim peltomaisema on tunnusomainen monille Pohjanmaan kunnille, mutta Närpiön erottaa muista se, että kasvihuoneet ovat jo pitkään olleet luonnollinen osa peltomaisemaa. Kasvihuoneviljely alkoi jo 1900-luvun alussa ja se on perinteisesti keskittynyt erityisesti avoimeen jokilaaksoon, jolloin kasvihuoneista on tullut olennainen osa kulttuurimaisemaa. Näin ollen vaikutuksia maisemaan voidaan pitää hyvin vähäisinä.

Suunnittelun pohjaksi tehtiin kesällä 2022 luontoinventointi, jossa arvioitiin alueen soveltuvuutta.

Kaava-alueen arvokkaat luontoalueet on kartoitettu ja huomioitu toimintojen sijoittelussa. Inventoinneissa on keskitytty lähinnä varmistamaan, ettei uhanalaisten lajien elinympäristöjä tuhota. Inventoinnissa on myös perusteellisesti inventoitu luonnonsuojelulaisissa ja vesilaisissa mainitut biotoopit. Koska kasvillisuus on rehevimmillään Kvarnbäckenin vesiympäristössä, sen suojelemiseksi osoitetaan suojaviheralue puron varrelle suojaavan pensaikon säilyttämiseksi. Luontoinventoinnin mukaan kaavamuutos vaikuttaa pieneen määrään pesiviä lintuja. Rakenteen hyvällä suunnittelulla ja rakennusvaiheen aikaisilla rajoituksilla voidaan minimoida vaikutukset lintuihin, jolloin niitä voidaan pitää vähäisinä.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutuksia liikenteeseen ei voida pitää merkittävänä, koska tieverkko ulottuu hyvin kaava-alueelle. Kaava-alue soveltuu asuntorakentamiseen ja sijainti on helposti saavutettavissa sekä autolla että jalan. Koulu ja kauppa sijaitsevat osassa aluetta vain muutaman sadan metrin päässä. Uusille tieyhteyksille ei synny tarvetta.

6 Osayleiskaavan toteutus

6.1 Toteutus ja aikataulu

Tarkoitus on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy osayleiskaavan vuoden 2024 aikana.

Närpiö 29.5.2024.

.....

Malin Haka

Maanmittausinsinööri (AMK)

Kaupunginhallituksen hyväksymä xx.2024

Kaupunginvaltuuston hyväksymä xx.2024