



GENERALPLAN

REVIDERING AV DEL AV PJELAX DELGENERALPLAN



Närpes stad / Enheten för mätning och planläggning

Generalplanen godkänd av stadsfullmäktige XX.XXX

Planbeskrivning

Innehåll

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	4
1.1	Identifikationsuppgifter	4
1.2	Planområdets läge	4
1.3	Planens namn och syfte	4
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	5
1.5	Förteckning över bilagor	5
1.6	Bakgrundsutredningar	5
2	SAMMANDRAG	5
2.1	Olika skeden i planlägningsprocessen	5
2.2	Genomförandet av detaljplanen	6
2.3	Delgeneralplanens rättsverkningar	6
3	UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1	Utredning om förhållandena i planområdet	6
3.1.1	Allmän beskrivning av området	6
3.1.2	Naturmiljö och omgivning	6
3.1.3	Den bebyggda miljön	6
3.1.4	Trafik och trafikarrangemang	7
3.1.5	Service, rekreation	7
3.1.7	Teknisk försörjning	7
3.1.8	Den byggda kulturmiljön och fornminnen	7
3.1.10	Markägoförhållanden	7
3.2	Planeringssituation	7
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör området	7
4	OLIKA SKEDEN I PLANERING AV GENERALPLAN	11
4.1	Behovet av planering	11
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	11
4.3	Deltagande och samarbete	11
4.3.1	Intressenter	11

4.3.2	Anhängiggörande	11
4.3.3	Deltagande och växelverkan	11
4.3.4	Myndighetssamarbete	12
4.4	Mål för delgeneralplanen	12
4.4.1	Sammandrag av målen för planeringen	12
5	REDOGÖRELSE FÖR DELGENERALPLANEN	12
5.1	Planens struktur.....	12
5.1.1	Dimensionering	12
5.2	Områdesreserveringar.....	12
5.3.1	Områden för boende.....	12
5.3.2	Övriga områden.....	13
5.3	Delgeneralplanens konsekvenser	13
5.3.1	Konsekvenser för bebyggda miljön	14
5.3.2	Konsekvenser för miljö och landskap.....	14
5.3.3	Konsekvenser för trafik	14
6	Genomförande av delgeneralplanen	15
6.1	Genomförande och tidsplanering	15

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun:	Närpes
By:	Pjelax
Planens namn:	Revidering av del av Pjelax delgeneralplan
Plankod:	545-G-400-032

1.2 Planområdets läge

Planläggningen berör delar av Pjelax bycentrum. Planeringsområdet omfattar ca 150 ha och består till största delen av bostads-, växthus och åkerområde. Pjelax är en by i södra delen av Närpes stad som är beläget ca 10 km söder om Närpes centrum. Pjelax har idag en befolkningsmängd på ca 420 personer.

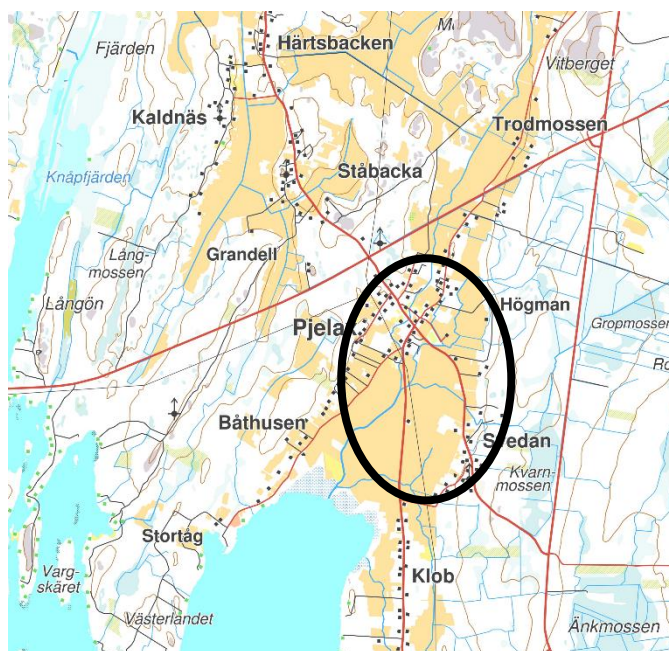


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge.

1.3 Planens namn och syfte

Namnet på planen är "Revidering av del av Pjelax delgeneralplan". Målsättningen med delgeneralplanändringen är att skapa möjligheter att bygga radhus i Pjelax centrum genom att flytta oändamålsenliga byggplatser som Närpes stad äger på södra sidan av Kristinestadsvägen till norra sidan av Pjelaxvägen. På samma gång förstoras skolområdet i byns centrum. Därtill undersöks möjligheten att förstora en befintlig växthusanläggning.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

Delgeneralplanen består av kartan, bestämmelserna samt planbeskrivningen. I planbeskrivningen presenteras utgångsuppgifter om planområdet, uppställda mål och motiveringar till delgeneralplanen. Ett skilt program för deltagande och bedömning har gjorts.

1.5 Förteckning över bilagor

1. Program för deltagande och bedömning	Text + kartor
2. Utdrag ur gällande generalplan	Karta
3. Planbeteckningar o -bestämmelser - " -	Text A,B
4. Bemötande till utlåtanden på utkast	Text
5. Bemötande till utlåtanden på förslag	Text
6. Statistikblankett	Text
DELGENERALPLANEKARTA	Karta

1.6 Bakgrundsutredningar

1. Naturinventering

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planläggningsprocessen

14.4.2020 § 38

Stadsstyrelsen beslutar att påbörja en ändring av delgeneralplan för Pjelas by.

7.6-6.7.2024

Program för deltagande och bedömning samt utkast var framlagt tillpåseende. Inga åsikter inlämnades. Utlåtanden begärdes från berörda myndigheter.

xx.x.xxxx § xx

Stadsstyrelsen godkände förslag till ändring av delgeneralplan.

xx-xx.xxxx

Ett planförslag framlagt till allmänt påseende. xx anmärkningar inkom. Utlåtanden begärdes från berörda intressenter och myndigheter.

xx.x.xxxx § xx

Stadsfullmäktige godkände ändringen av delgeneralplanen.

2.2 Genomförandet av detaljplanen

Då stadsfullmäktige har godkänt ändringen av delgeneralplanen kommer planändringen att börja förverkligas.

2.3 Delgeneralplanens rättsverkningar

Delgeneralplanen är uppgjord som en plan med rättsverkningar och kan användas som grund för beviljande av bygglov i enlighet med MBL § 44. Områdesreserveringar och bestämmelser i en plan med rättsverkan är bindande.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar ett flertal fastigheter på sammanlagt ca 150 ha. Områdena ligger i centrum av Pjelax by, på båda sidorna av Kristinestadsvägen, väg 6761. I centrum av Pjelax finns service i form av skola, daghem, butik och fotbollsplan.

3.1.2 Naturmiljö och omgivning

Planeringsområdet i fråga består till största delen av åkerområde med små höjdvariationer. Inom planläggningsområdet eller dess närhet finns inga grundvattenområden. Det finns ej heller på planområdet Natura 2000 områden. En naturinventering har gjorts över området.

3.1.3 Den bebyggda miljön

Växthusnäringen har av tradition varit en viktig näring i byn och spelar fortsättningsvis en betydande roll i bygden. De mest tätbebyggda

områdena hittas i områdets centrum där det är en blandning av bostadshus och växthus.

3.1.4 Trafik och trafikarrangemang

Trafiknätet består av mindre statliga och enskilda vägar som ansluter till Kristinestadsvägen. Genom planområdet löper Kristinestadsvägen (6761), Bäcklidsvägen/Skrattnäsvägen (17063).

Kristinestadsvägen är områdets huvudväg mot riksväg 8 och Kristinestad och dess genomsnittliga dygnstrafik är ca 610 fordon söder om byn och 1615 fordon norr om byn. Från byn är avståndet till Närpes centrum cirka 10 km. Utöver skolskjutsar, finns inte kollektivtrafik inom området. På planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet finns inga cykelvägar.

3.1.5 Service, rekreation

Servicen inom området är koncentrerad till centrumområdet. I Pjelas byacentrum finns på ett kort avstånd från planområdet butik, lunchservering, skola och dagis. Därtill finns en danspaviljong några kilometer från byns centrum. Lantbruksnäringarna är betydande arbetsplatser för byns invånare. Här finns växthusodlingar, får- och spannmålsbönder. Inom och i närheten av planläggningsområdet finns rekreatiansanläggningar i form av fotbollsplan, ishockeyrink samt skid-och motionsspår.

3.1.7 Teknisk försörjning

Inom området finns ett väl utbyggt vattenledningsnät. Kommunalt avlopp finns även utbyggt, främst i de centrala delarna av byn. För dagvattnets del används främst naturliga diken. På området finns ett fungerande elnät.

3.1.8 Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Området är inte beläget inom regionalt eller nationellt värdefullt kulturområde, eller inom byggda miljöer av riksintresse. På området förekommer inga kända fornlämningar eller fornminnen.

3.1.10 Markägförhållanden

De berörda fastigheterna ägs av Närpes stad och privata markägare.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör området

De riksomfattande målen för områdesanvändningen

Statsrådets beslut om revidering av de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Med hjälp av målen för områdesanvändningen vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Målen ska också underlätta anpassningen till följderna av klimatförändringen och till extrema väderförhållanden.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen har grupperats i följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdssätt
- Ett effektivare trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Landskapsplan

Österbottens landskapsplan 2050 godkändes av landskapsfullmäktige 16.12.2025. Österbottens landskapsplan 2050 ersätter när den träder i kraft Österbottens landskapsplan 2040. Österbottens landskapsplan 2050 är en strategisk plan, där nationella målsättningar kombineras med landskapets egna målsättningar. Planen utarbetas som en helhetslandskapsplan som omfattar hela landskapet Österbotten och behandlar alla de delområden i samhället som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och markanvändningen. På planeringsområdet anvisas i landskapsplanen

- riktgivande cykelled
- förbindelsebehov för kraftledning
- kulturhistoriskt betydande vägsträckning
- förbindelseväg
- område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald

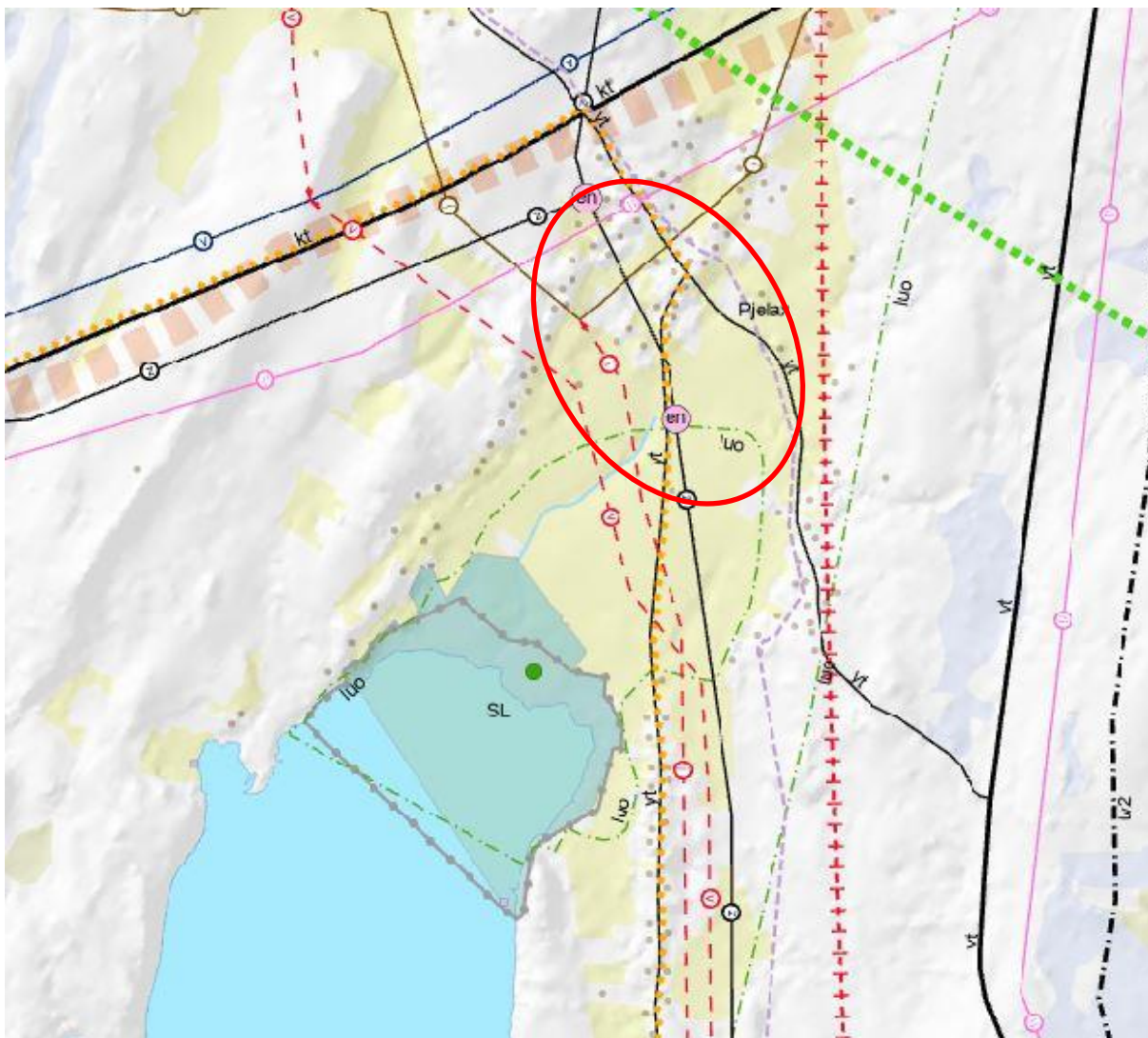


Bild 2. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050 och planområdets ungefärliga läge.

Strategisk generalplan

Närpes stad har en strategisk generalplan vars syfte är att styra de allmänna principerna för markanvändningen och samhällsstrukturen. Den strategiska generalplanen godkändes av stadsfullmäktige 18.9.2017.

Generalplan

Den gällande delgeneralplanen för Pjela by godkändes av stadsfullmäktige 18.12.2006.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERING AV GENERALPLAN

4.1 Behovet av planering

Behovet av planering har uppkommit eftersom det finns en efterfrågan på bostadstomter i Pjelax. Närpes stad äger flera byggrätter i byn men de är belägna direkt under eller bredvid en 110 kW kraftledning och är således inte lämpade att bebyggas. Pjelax skola ska byggas ut och det finns ett behov av större uteområden för skolbarnen. Därtill planerar ett växthusföretag att förstora sin anläggning.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Närpes stadsstyrelse beslutade 14.4.2020 § 38 om ändring av delar av Pjelax delgeneralplan.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

- Invånare, företag, föreningar

Stadens förvaltningsenheter

- Stadsstyrelsen
- Stadsfullmäktige
- Sektionen för byggnadstillsyn
- Västkustens miljöenhet
- Närpes Vatten

Övriga

- NTM-centralen
- Österbottens räddningsverk
- Caruna

4.3.2 Anhängiggörande

Om framläggandet av program för deltagande och bedömning tillkännagavs genom en annons i tidningarna Syd-Österbotten och Ilkka-Pohjalainen samt på stadens hemsida.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkast framlades till påseende under tiden 7.6-7.7.2024 i enlighet med MBL 63 §. Inga åsikter inlämnades under tiden.

Begäran om utlåtande har sänts till berörda myndigheter och sammanslutningar enligt MBF 30 §. En sammanställning av utlåtande med bemötande finns i bilaga 4.

Planförslaget var framlagt under tiden __-__-20__ i enlighet med MBL 65 §. Begäran om utlåtande har sänts till berörda myndigheter och sammanslutningar enligt MBF 19 § och MBF 20 §. Över förslaget inkom __ utlåtanden och __ anmärkningar.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Utlåtande av berörda myndigheter inbegärs över planutkast och vid behov över planförslag. Ett möte med myndigheterna kan hållas vid behov.

4.4 Mål för delgeneralplanen

4.4.1 Sammandrag av målen för planeringen

Målet med planeringen är att skapa förutsättningar för bostadsbyggande och växthusbyggande. Exploateringen av området är en naturlig utveckling av den befintliga bebyggelsen och planeringen stödjer den befintliga strukturen.

5 REDOGÖRELSE FÖR DELGENERALPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Dimensioneringen och antalet byggrätter är fastställda i gällande delgeneralplan och kommer inte att ändras i planändringen.

5.2 Områdesreserveringar

5.3.1 Områden för boende

Område för fristående småhus (AO)

Byggbestämmelse: Hela den använda våningsytan får inte överskrida effektivitetstalet $e=0,15$.

Område för fristående småhus (AO-1)

På varje tomt får uppföras en bostad. På en tomt vars areal överskrider 0,4 ha får dock uppföras två bostäder. Byggbestämmelse: Hela den använda våningsytan får inte överskrida effektivitetstalet $e=0,15$.

Område för småhus (AP)

Byggbestämmelse: Hela den använda våningsytan får inte överskrida effektivitetstalet $e=0,15$.

5.3.2 Övriga områden**Jordbruksområde (MT)**

Byggbestämmelse: På området tillåts endast byggande i anslutning till jordbruket.

Landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA)

Med tanke på landskapsbilden är det viktigt att områdena bevaras öppna och i odlingsbruk.

Byggbestämmelse: Byggrätten för bostadsbyggande har överförts till andra områden inom samma markägoenhet.

Område för bostads- och trädgårdsbyggnader (AV)

På området får byggas en bostad, samt för jordbruket och växthusodling nödvändiga andra byggnader.

Område för offentlig service och förvaltning (PY).

Byggbestämmelse: Hela den använda våningsytan får inte överskrida effektivitetstalet $e=0,15$.

Område för idrotts – och rekreationsanläggningar (VU)**Område för energiförsörjning (EN)**

Byggbestämmelse: Hela den använda våningsytan får inte överskrida effektivitetstalet $e=0,20$.

Skyddsgrönområde (EV)**5.3 Delgeneralplanens konsekvenser**

I samband med planläggningen har konsekvenser som påverkar bebyggda miljön, natur, landskapet och trafik beaktats och bedömts.

5.3.1 **Konsekvenser för bebyggda miljön**

Med planen strävar man till att förtäta och utvidga det befintliga bycentret och på så vis skapa en livskraftig och trivsamt miljö. Revideringen medför i sig inga stora konsekvenser för själv boendet, befolkningens struktur och utveckling eftersom antalet byggplatser inte ökar utan det görs endast förflyttningar. På den planerade utvidgningen av AV-området kommer väggarna antingen att bestå av täckta väggelement eller av väggar med sidogardiner för att minimera den eventuella ljusolägenhet som kunde uppstå för omkringliggande bosättning.

5.3.2 **Konsekvenser för miljö och landskap**

Det öppna åkerlandskapet är kännetecknande för många kommuner i Österbotten men det som särskiljer Närpes från andra är att växthus är en naturlig del av åkerlandskapet och har så varit under lång tid. Växthusodlingen som har anor från 1900-talets början har av tradition koncentrerats speciellt till den öppna ådalen vilket gjort att växthusen blivit en väsentlig del av kulturlandskapet. Därmed kan konsekvenserna på landskapet vara marginella.

Som underlag för planeringen utfördes en naturinventering sommaren 2022 och hösten 2024 där områdets lämplighet bedömdes.

Planområdets värdefulla naturområden har kartlagts och de har beaktats vid placeringen av verksamheten. I inventeringarna har man främst koncentrerat sig på att säkerställa att inga hotade arters livsmiljöer förstörs. I inventeringen har man också grundligt inventerat de biotoper som nämns i naturvårdslagen och vattenlagen. För att skydda vattenmiljön längs Kvarnbäcken där växtligheten är som mest frodig anvisas ett skyddsgrönområde längs bäcken så att det skyddande buskaget kan bevaras.

Enligt naturinventeringen berörs ett litet antal häckande fåglar av planändringen. Genom god planering av strukturen och begränsningar under byggskedet kan konsekvenserna för fåglarna minimeras och anses vara obetydliga.

5.3.3 **Konsekvenser för trafik**

De trafikmässiga konsekvenserna anses inte bli stora eftersom vägnätet är väl utbyggt på planområdet. Planområdet lämpar sig för bostadsbyggande och det är beläget lättillgängligt både för bilister och för fotgängare. Skolan och butiken ligger endast några hundra meter från delar av området. Det uppstår inga nya behov av vägförbindelser.

6 Genomförande av delgeneralplanen

6.1 Genomförande och tidsplanering

Avsikten är att delgeneralplanen skall godkännas av stadsfullmäktige under 2025.

Närpes den 4.2.2025.

.....

Malin Haka

Lantmäteriingenjör (YH)

Godkänd av stadsstyrelsen xxxx.2025 § xx

Godkänd av stadsfullmäktige xxxx.2025 § xx