

Vastaanottaja
Närpiön kaupunki

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä
19.5.2026

NÄRPIÖN KAUPUNKI ÖSTANÅKER-SKÄLGANIN ASEMAKAAVAN MUUTOS



NÄRPIÖN KAUPUNKI

ÖSTANÅKER-SKÄLGANIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Projekti **ÖSTANÅKER-SKÄLGANIN ASEMAKAAVAN MUUTOS**
Vastaanottaja **Närpiön kaupunki**
Asiakirjatyyppi **Kaavaselostus - Käännös**
Päivämäärä **19.5.2026**
Laatija **Jonas Lindholm, Mirva Lundell, Sofia Lybäck, Joel Nylund**
Tarkastaja **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 Vaasa

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteutus	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET	22
4.1	Kaavoituksen eri vaiheet	22
4.2	Aikataulu	23
4.3	Asemakaavoituksen tarve	23
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.5.1	Vireilletulo	24
4.5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus	24
4.5.3	Viranomaisyhteistyö	24
4.6	Asemakaavan tavoitteet	24
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.2	Kaavaluonnos xx.xx.2026	25
5.2.1	Kaavan mitoitus	26
5.3	Aluevaraukset	27
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen	28
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	28
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	29

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Närpiön kaupungin ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavan valmistelusta vastaa Närpiön kaupunki / Kaavoitusinsinööri. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.



Närpiön kaupunki

Kirkkotie 2, 64200 NÄRPIÖ
www.narpes.fi

Yhteyshenkilö

Kaavoitusinsinööri Malin Haka
puh. +358 40 160 0931
sähköposti: malin.haka@narpes.fi



Ramboll Finland Oy

Teräksenkuja 1-3 E, 65100 VAASA
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö

Kaavan laatija Jonas Lindholm, YKS-605
puh. +358 50 349 1156
sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

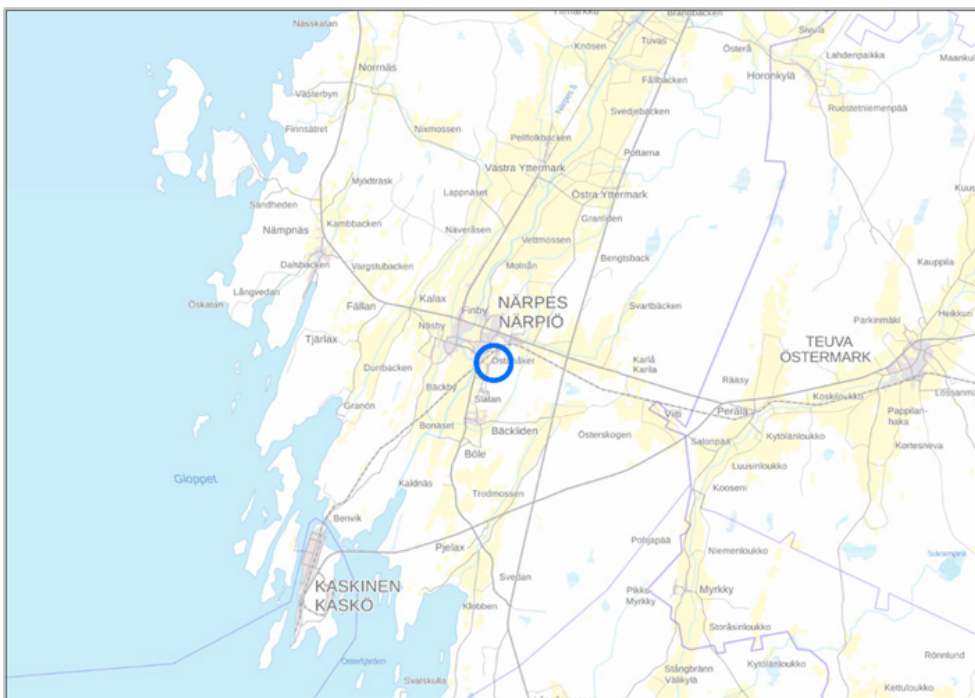
Suunnittelija Joel Nylund

Puh. +358 50 406 8466
sähköposti: joel.nylund@ramboll.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijoittuu Närpiön keskustasta noin 1,5 km kaakkoon. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Teuvantiehen, lännessä rautatiehen, etelässä Strandgårdinkujaan ja idässä Itäpellontien varren asutukseen. Kaavoitettava alue on noin 78 ha.

Alue on ennestään asemakaavoitettu. Tuleva asemakaava korvaa tieosuuden aiemmat asemakaavat.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Alueen alustava rajaus sinisellä. © Maanmittauslaitos

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **ASEMAKAAVAN MUUTOS ÖSTANÅKER-SKÄLGAN.**

Suunnittelun tarkoituksena on selvittää edellytykset muuttaa Itäpellontie valtion tiealueesta kunnalliseksi katualueeksi. Tiealueen statuksen muutos voidaan tehdä vahvistetulla asemakaavalla. Muutoksen yhteydessä tarkastellaan myös korttelien ja tonttien rajauksia, merkintöjä sekä tarkastetaan rakennusaloja.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*

Liite 2: *Rakennusinventointi 2023*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

29.11.2022 § 129	Kaupunginhallitus päättää kaavoituksen käynnistämisestä.
4.5.2023–2.6.2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
__.__.-__.__.202	Kaavaluonnos nähtävillä.
__.__.-__.__.202	Ehdotus nähtävillä.
__.__.202_ § __	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan.
__.__.202_ § __	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaava perustuu voimassa olevan kaavan rakenteeseen. Itäpellontie osoitetaan katualueeksi ja korttelien sekä tonttien rajauksia, merkintöjä sekä rakennusaloja tarkistetaan. Kaavamerkinnot ja -määräykset esitetään tarkemmin kaavakartalla, mutta ne löytyvät myös kohdasta 5.4 - *Alueva-
raukset*.

2.3 Asemakaavan toteutus

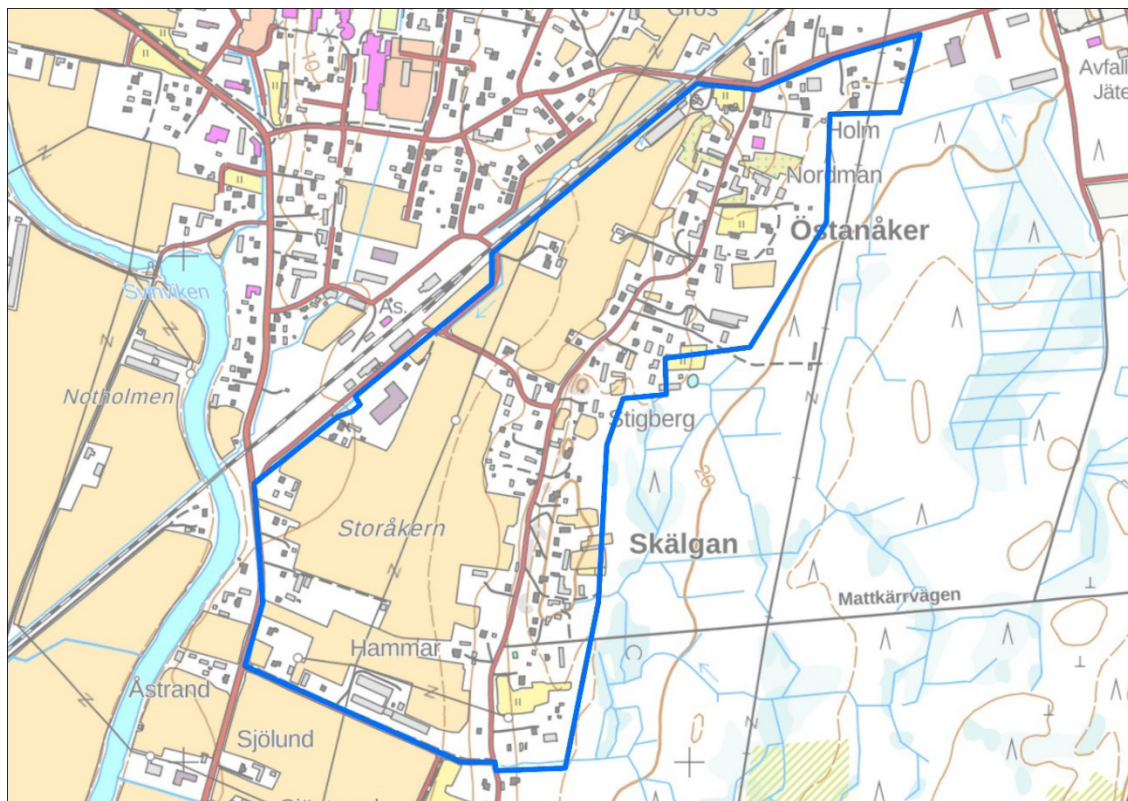
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty valtuustossa ja kaava on saanut lainvoiman. Itäpellontie toteutus ja ylläpito siirtyy kaupungille, kun alue on kadunhoitopäätöksellä siirtynyt kaupungin omistukseen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitettavan alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavan alueen halki kulkee Itäpellontie. Alueella sijaitsee useita asuin- ja maatalousrakennuksia sekä erilaista yritystoimintaa, kuten taimisto ja kasvihuone. Itäpellontien ympäristö on melko tiheään rakennettua, kun taas alueen länsiosaa hallitsee avoin viljelymaisema. Alueen länsipuolella kulkee Seinäjoki-Kaskinen välinen käytössä oleva tavaraliikenteen rautatie. Kaavoitettavan alueen itäpuolella on talousmetsää.



Kuva 3. Kaavoitettava alue maastokartalla. © Maanmittauslaitos

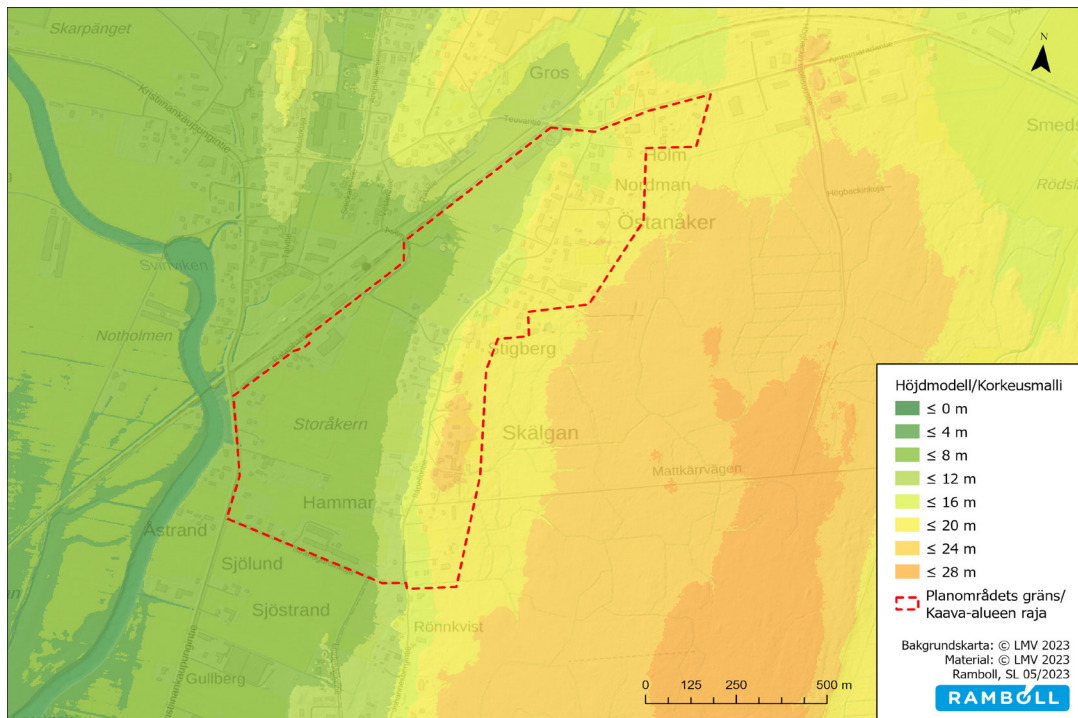
3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Itäpellontien länsipuolella avautuvat laajat peltoalueet. Tien itäpuolella maisema koostuu metsäalueesta.

Korkeusolosuhteet

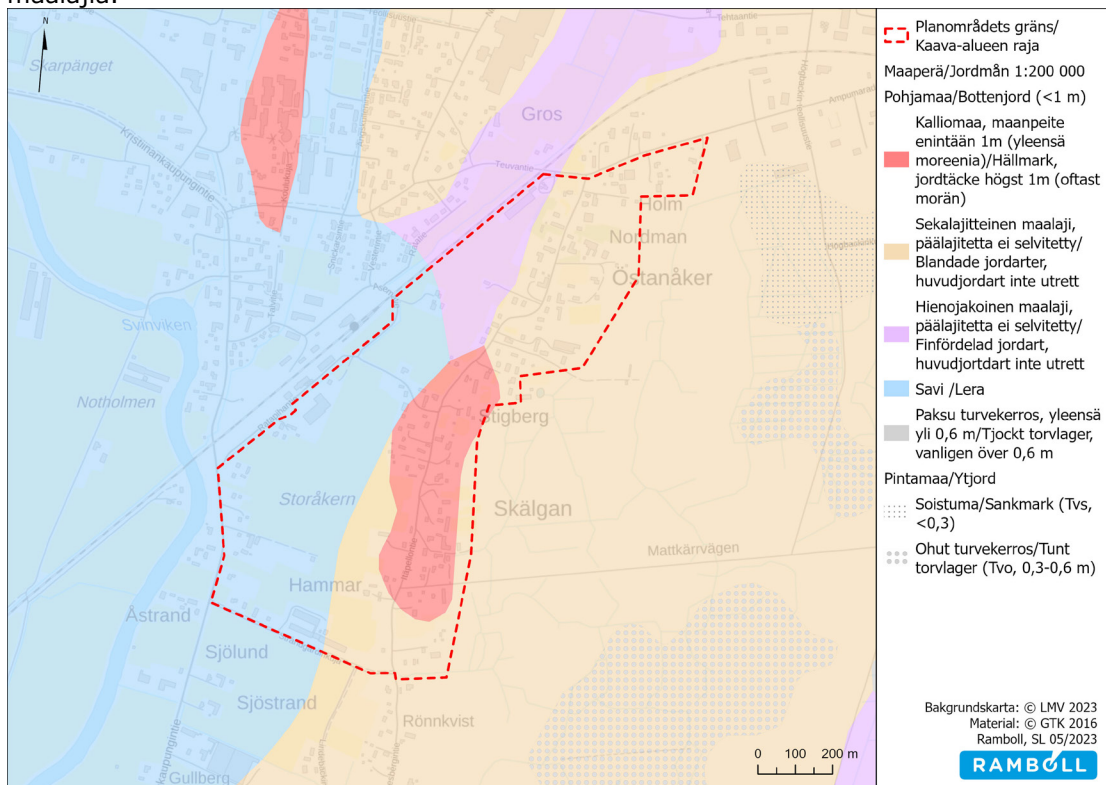
Alueen korkeusolosuhteet vaihtelevat noin välillä 4–24 m mpy. Asutus sijaitsee pääasiassa noin 20 m mpy korkeudella. Matalimmat kohdat ovat noin 8 m mpy.



Kuva 4. Alueen korkeusmalli. © Maanmittauslaitos

Maaperä

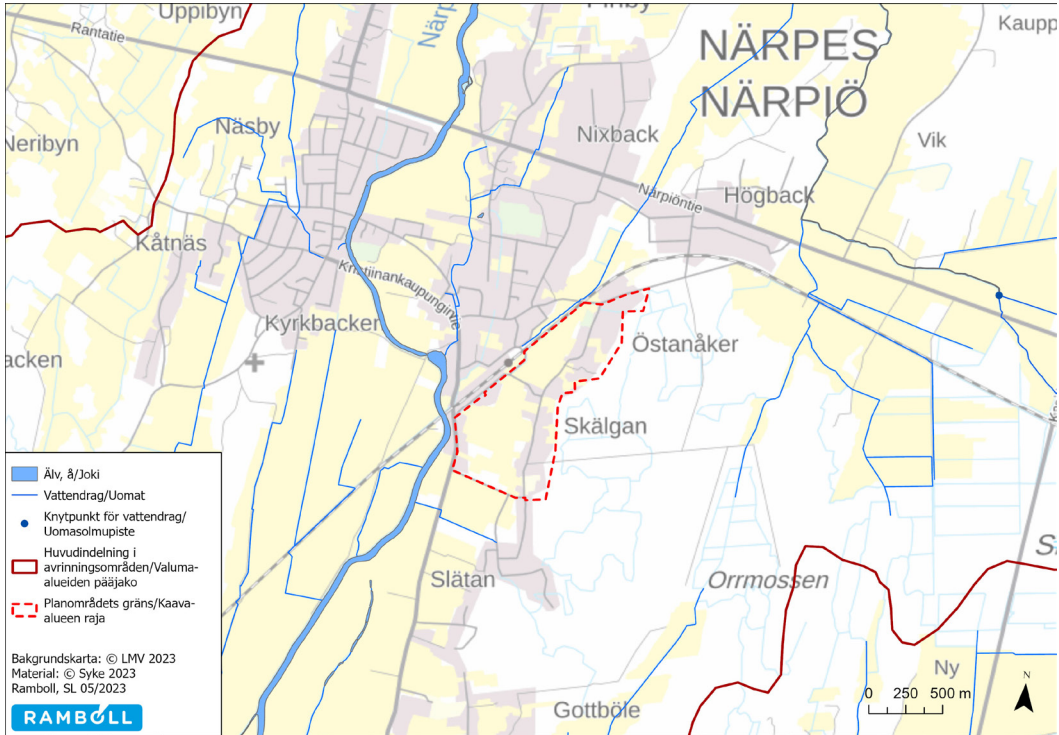
Alueen maaperä koostuu monesta eri maalajista. Asutus sijaitsee pääasiassa kalliomaalla ja sekalajitteisella maaperällä, mutta myös savisella maaperällä. Kaava-alueella on myös hienojakoista maalajia.



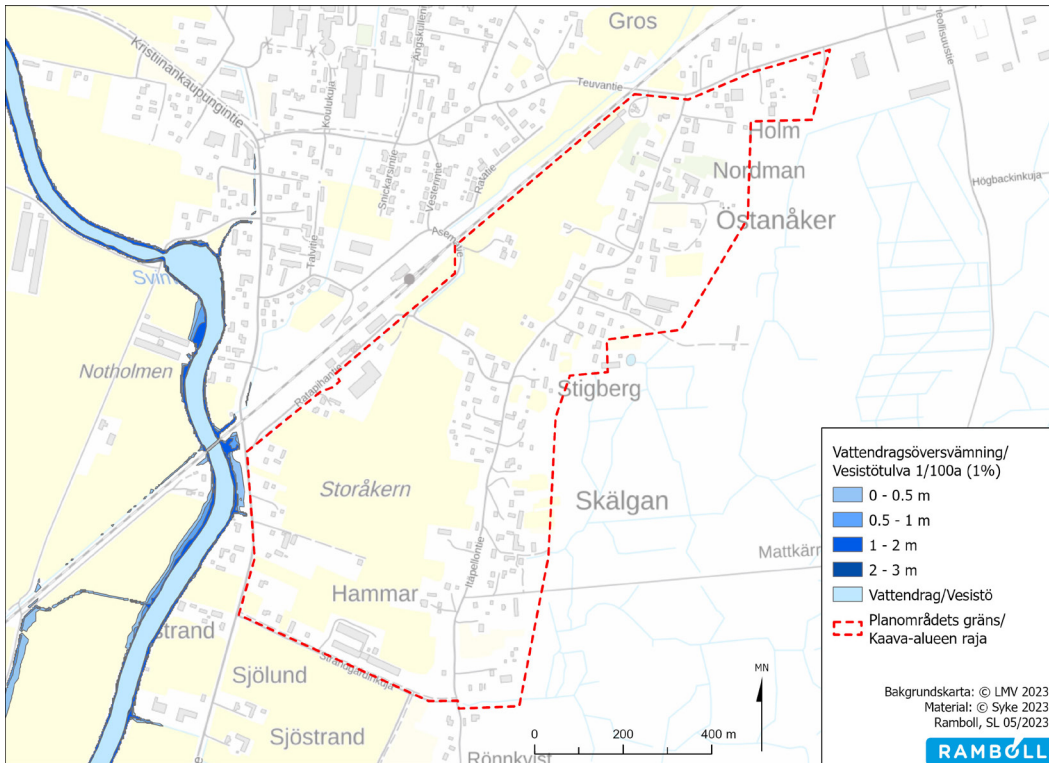
Kuva 5. Maaperäkarta. © Geologian tutkimuskeskus 2016

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavan alueen länsipuolella virtaa Närpiönjoki. Alueen lähellä virtaa myös pienempiä uomia.



Kuva 6. Vesistöt ja valuma-alueet kaava-alueen lähistöllä. © Syke 2023



Kuva 7. Tulvariski 1 kerta/100 vuodessa kaava-alueen lähistöllä. © Syke 2023

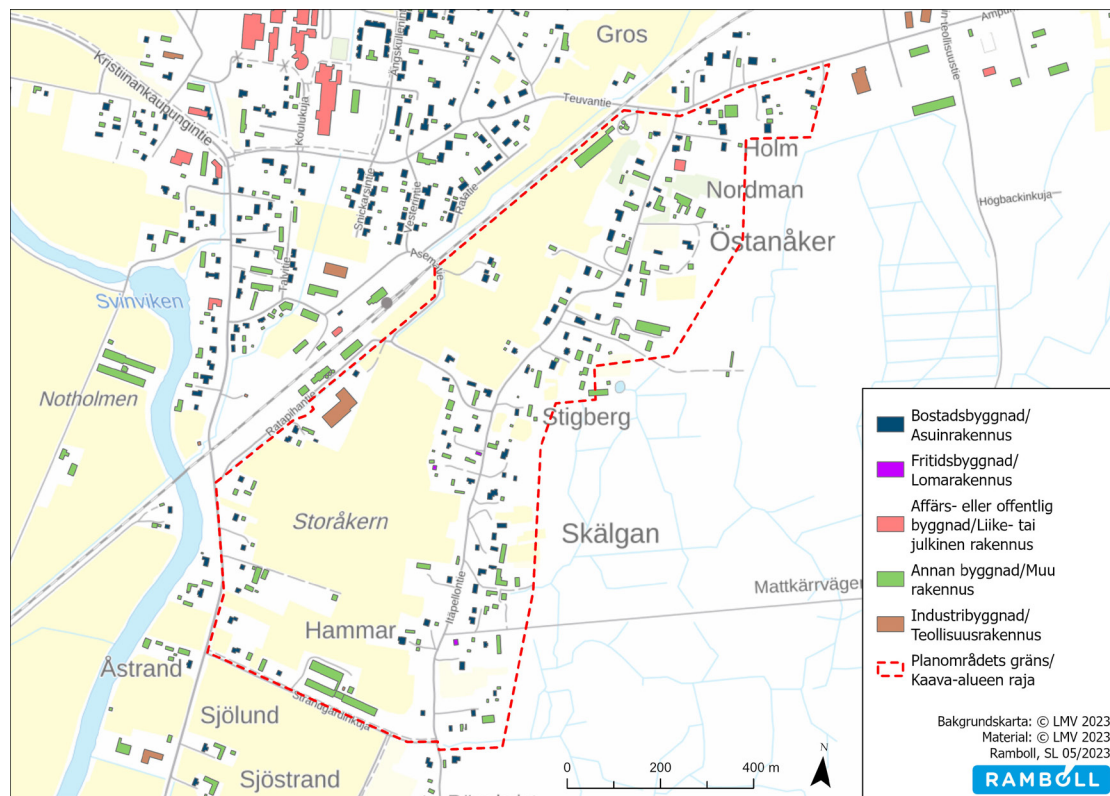
Luonnonsuojelu

Alueen lähistöllä ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Suurin osa kaava-alueesta on rakennettu tai viljelykäytössä, itäreunalla alue rajautuu talousmetsään.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestörakenne

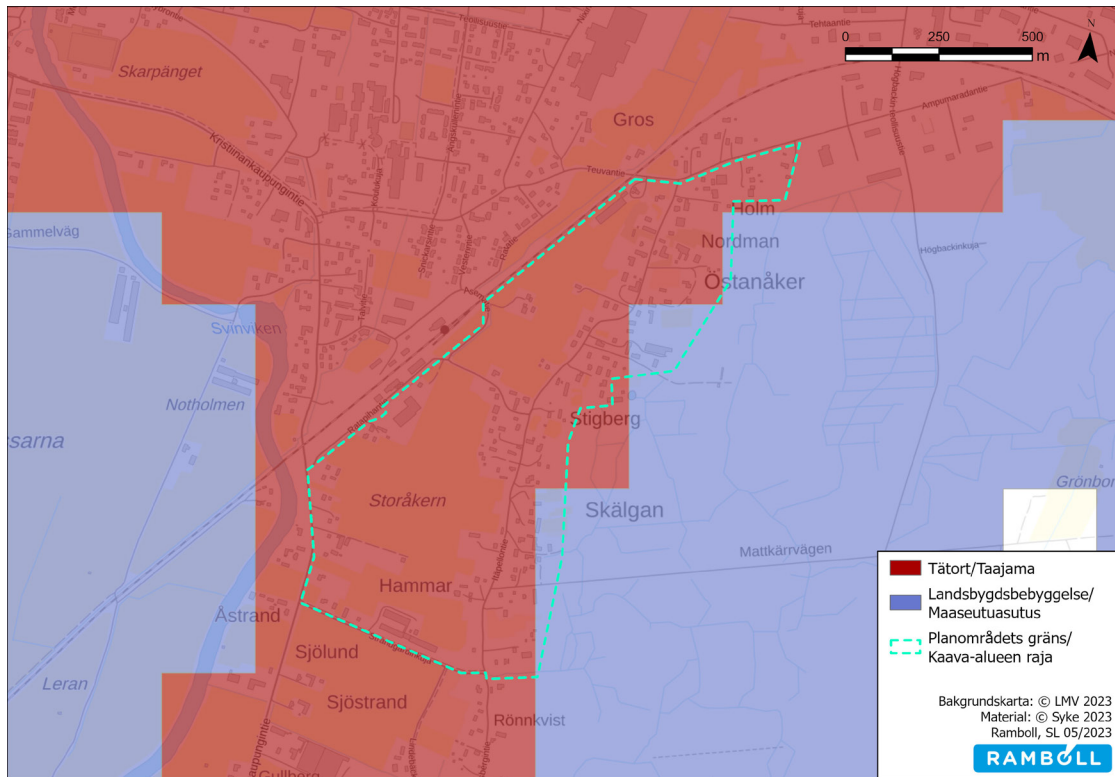
Asutus sijaitsee lähinnä Itäpellontien varrella, joka kulkee koko alueen läpi. Kaava-alue ulottuu muutaman piha-alueen yli Kristiinankaupungintien ja Strandgårdinkujan varrella. Asutus on pääasiassa pysyvää asutusta, mutta alueella on myös muutama vapaa-ajan asunto.



Kuva 8. Kaava-alueen asutusrakenne. © Maanmittauslaitos 2023

Yhdyskuntarakenne

Alue on pääosin taajama-aluetta, pieni osa alueen ulkoreunasta on harva-asutusalueetta.



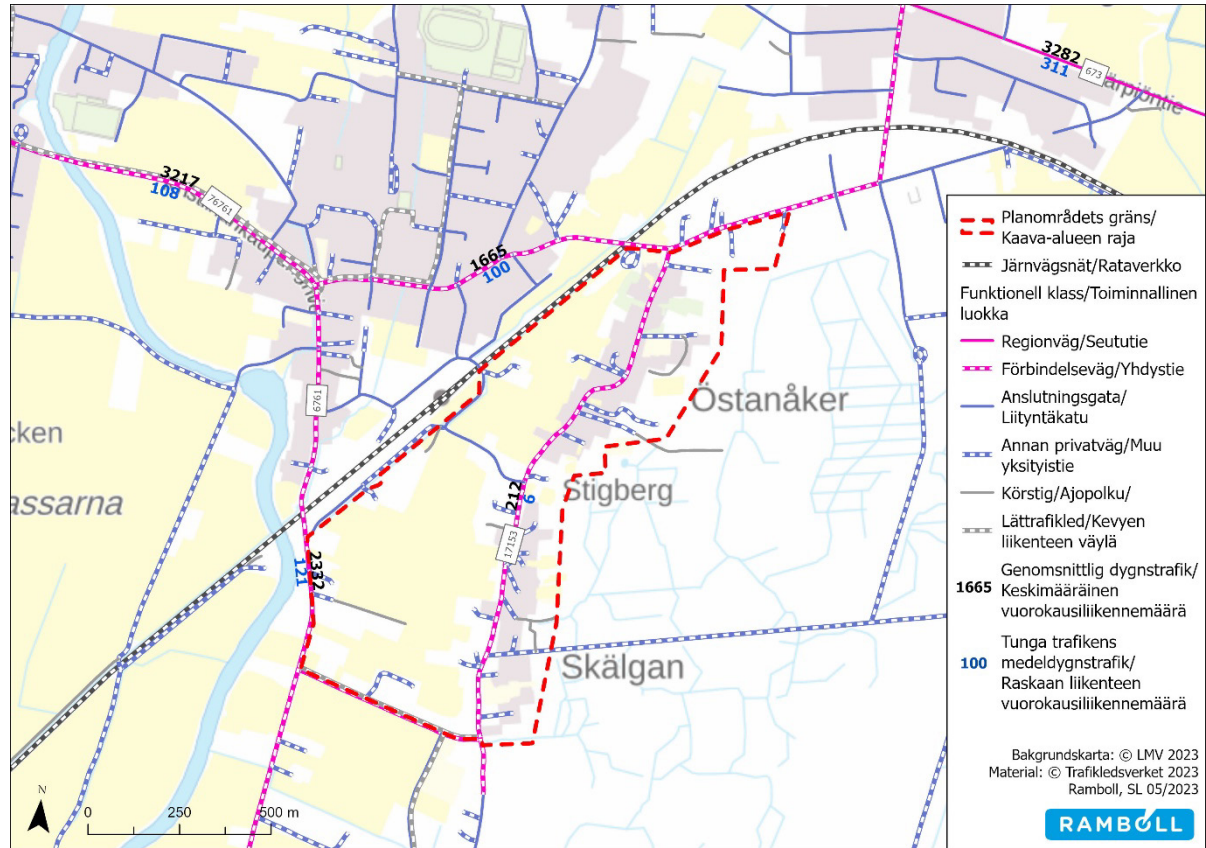
Kuva 9. Alueen yhdyskuntarakenne. ©Syke 2023

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alue sijaitsee lyhyen etäisyyden päässä Närpiön keskustasta. Kaava-alueella on muutama toiminnassa oleva yritys, mm. kuljetusyritys, ajoneuvohoito, puutarhayritys ja viljelysyritys. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, 2 km sisällä on sekä julkisia palveluita että teollisuusalueita.

Liikenne

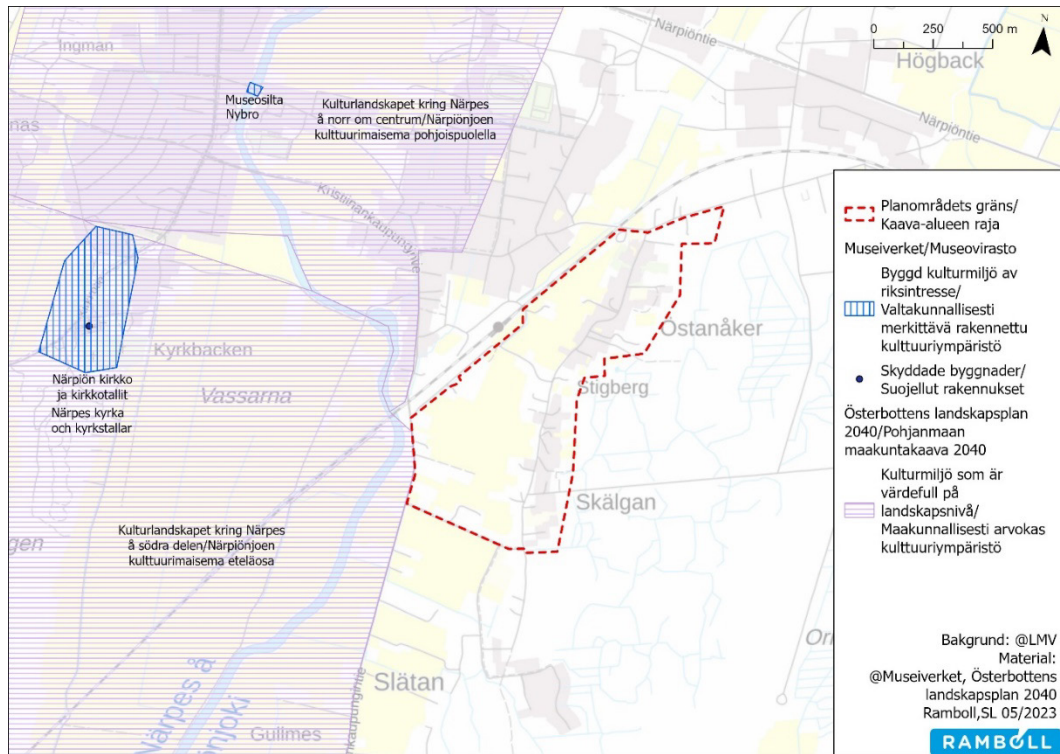
Kaava-alueen länsipuolella kulkee junarata. Alueen läpi menevällä Itäpellontiellä liikenne on vähäistä. Kristiinankaupungintie, joka rajautuu alueeseen lännessä, on vilkasliikenteisempi.



Kuva 10. Kuvasta ilmenee liikennemäärät ja tietyyppit lähistöllä sijaitsevilla teillä. © Väylävirasto 2023

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

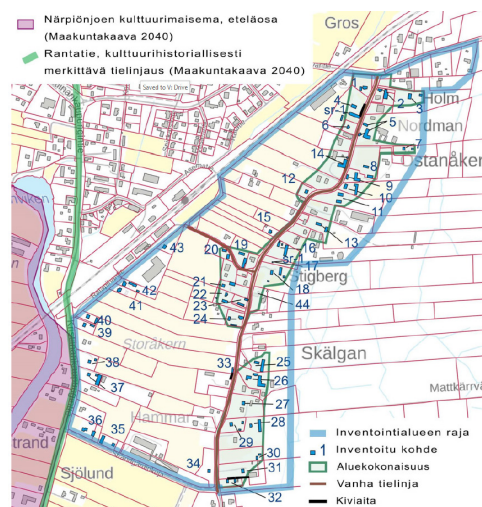
Suunnittelualue rajautuu Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 esitettyyn maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Aluetta kutsutaan Närpiönjoen kulttuurimaisemaksi, joka jakautuu etelä- ja pohjoisosaan. Närpiön kirkko ja kirkkotallit sekä museosilta Nybron, jotka kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, sijaitsevat Närpiönjoen kulttuurimaiseman sisällä.



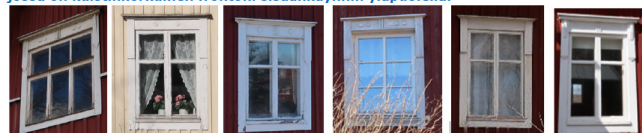
Kuva 11. Kulttuurihistorialliset alueet/kohteet kaavoitettavan alueen läheisyydessä. © Museovirasto, Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Rakennusinventointi 2023

Kaavaluonnoksen perustaksi on laadittu perusteellinen inventointi asemakaava-alueen rakennetusta kulttuuriympäristöstä, inventoinnin tulokset on otettu huomioon kaavakartassa suojamerkintöinä. Koko inventointi on liitteenä kaava-asiakirjoissa, katso liite 2.



Kuva 20. Inventointialueella on monissa 1900-luvun alkupuolen rakennuksissa kuisti, jossa on kuistinkorkuinen frontoni sisäänkäynnin yläpuolella.



Kuva 12. Ote rakennusinventoinnista.

Tekninen huolto

Alueelle ja sen välittömään läheisyyteen on rakennettu kunnallistekniikka.

Erityistoiminta

Kaava-alueella ei ole huomioitavaa erityistoimintaa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueella ei ole suurempia ympäristöhaittoja. Rautatien tavaraliikenne voi olla häiritsevää rautatien läheisyydessä asuville, mutta rautatieliikenne on hyvin harvaa.

3.1.4 Maanomistus

Maa-alueet ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa ja Itäpellontie on valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisältönsä mukaan seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

YLEISKAAVA









ASEMAKAAVA



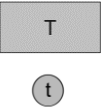



3.2.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2050




Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Maakuntakaavan laatii maakuntaliitto, ts. Pohjanmaan liitto Närpiön kaupungin osalta.

Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavan tehtävä on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka koskee useampia kuin yhtä kuntaa, siinä laajuudessa ja tarkkuudella, että alueidenkäyttö voidaan sovittaa yhteen.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025.

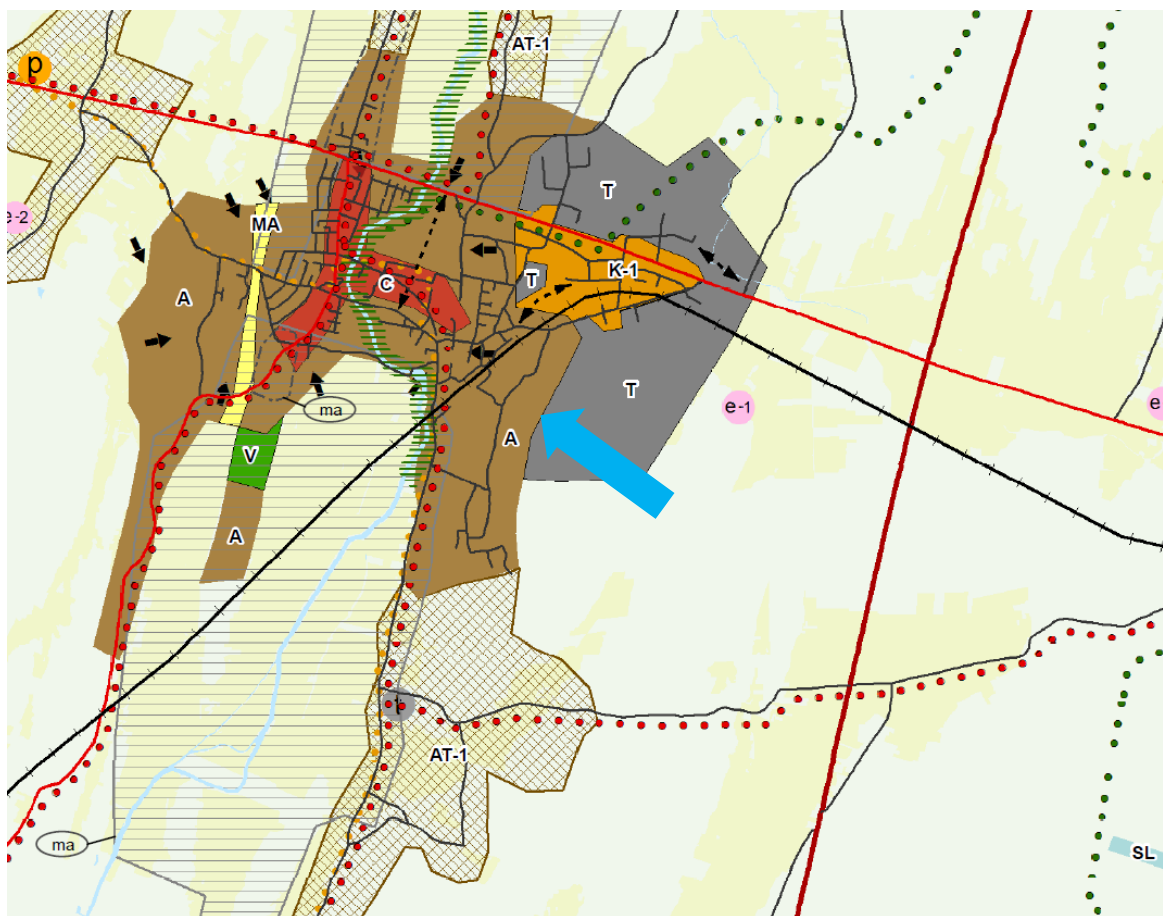
	kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin.
	Vähittäiskaupan suuryksikkö - Högback <u>Merkinnän kuvaus:</u> Kohdemerkinnällä osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä Närpiön Högbackissa. <u>Suunnittelumääräys:</u> Alueelle on mahdollista sijoittaa enintään 29 700 k-m ² :n suurinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, josta 3 000 k-m ² saa olla päivittäistavarakauppaa, 21 700 k-m ² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja 5 000 k-m ² muuta erikoistavarakauppaa.
	Logistiikka-alue, -keskus tai liikenneterminaali - Närpiö, lastauspaikka <u>Merkinnän kuvaus:</u> Kohdemerkinnällä osoitetaan alue raideliikenneterminaalia varten Närpiössä. <u>Suunnittelumääräys:</u> Logistiikka- ja liikenneterminaalialueen suunnittelussa tulee sovittaa yhteen eri liikenne- ja kuljetusmuodot.
	Parannettava rataosuus - Kaskisen yhdysrata <u>Merkinnän kuvaus:</u> Viivamerkinnällä osoitetaan parannettavat rataosuudet. Rata-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. <u>Suunnittelumääräys:</u> Suupohjan radan tavaraliikenne välillä Kaskinen-Seinäjoki tulee varmistaa. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen ja liikennöintinopeuteen poistamalla tasoristeyksiä ja parantamalla radan kantavuutta. Lisäksi tulee mahdollistaa radan sähköistys sekä tarvittavat terminaali- ja lastausalueet.
	Seututie - Seututie 673 57 <u>Merkinnän kuvaus:</u> Viivamerkinnällä osoitetaan seututeitä tai pääkatuja. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
	Yhdystie - Yhdystie, tienumero 17153 <u>Merkinnän kuvaus:</u> Viivamerkinnällä osoitetaan merkittävimmät yhdystiet (keskimäärin vähintään 350 ajoneuvoa vuorokaudessa). Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
	Ohjeellinen ulkoilureitti - Näsby-Vargberget 70 <u>Merkinnän kuvaus:</u> Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan ulkoilureittejä. <u>Suunnittelumääräys:</u> Ulkoilureitin yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Ulkoilureittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.
	Ohjeellinen pyöräilyreitti - Närpiö-maakuntaraja <u>Merkinnän kuvaus:</u> Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan pyöräilyreittejä. <u>Suunnittelumääräys:</u> Pyöräilyreitin yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Reittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.
	Melontareitti - Knåpfjärden-maakuntaraja <u>Merkinnän kuvaus:</u> Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan melontareittejä. <u>Suunnittelumääräys:</u> Melontareitin sekä maihinnousu- ja levähdyspaikkojen tarkempi suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten

	<p>kanssa. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.</p>
	<p>Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö - Närpiönjoen kulttuurimaisema eteläosa 96</p> <p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat ja rakennetut kulttuuriympäristöt.</p> <p><u>Suunnittelumääräys:</u> Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristö kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Tavoitteena tulee olla, että alueen pellot säilyvät avoimina ja maanviljelykäytössä sekä että metsiä hoidetaan. Rakennuspaikkoja ei maa- ja metsätalouden tarpeita lukuun ottamatta tule suunnitella sijoitettavaksi yhtenäisille peltoalueille.</p>
	<p>Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus - Rantatie (eteläinen osa)</p> <p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Liikenneviraston kulttuuriarvo-kohteiksi nimeämiä museoteitä sekä muita kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita tielinjauksia.</p> <p><u>Suunnittelumääräys:</u> Maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida tielinjauksen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Mahdollisuudet käyttää historiallista reittiä matkailun ja virkistyksen edistämiseen tulee huomioida.</p>
	<p>Teollisuus- ja varastoalue - Närpiön teollisuusalue ja Närkö 114</p> <p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Aluevarausmerkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastoalueita. Uudet tai pienialaiset teollisuus- ja varastoalueet osoitetaan kohdemerkinnällä.</p> <p><u>Suunnittelumääräys:</u> Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon kaupunki- ja taajamakuva ja osoittaa asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi tarkemmassa suunnittelussa osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee esittää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisuilla. Jos alueella varastoidaan tai valmistetaan polttoaineita tai muita vaarallisia aineita, tulee alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa ottaa huomioon varastoinnista ja valmistelusta aiheutuvat ympäristöriskit. Alueelle ei tule osoittaa uutta asumista.</p>
	<p>Voimansiirtojohto - Vaskiluoto-Kristiinankaupunki</p> <p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Viivamerkinnällä osoitetaan 110 kV:n tai 400 kV:n voimansiirtojohdot. Johtoalueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p>
	<p>Voimansiirtojohdon yhteystarve - Kristiinankaupunki-Petolahti 121</p> <p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan vähintään 110 kV:n voimansiirtojohdon yhteystarve. Johtolinjauksen tarkka sijainti määräytyy tarkemmassa suunnittelussa.</p> <p><u>Suunnittelumääräys:</u> Vahvistettaessa ja rakennettaessa voimansiirtojohtoja tulee ensisijaisesti käyttää nykyisiä johtoaukeita. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.</p> <p><u>Suunnittelusuositus:</u> Mahdollisuuksien mukaan tulisi käyttää maakaapeleita.</p>
	<p>Päivesijohdon yhteystarve - Pielanti-Nixback 126</p>

	<p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan tarpeelliset vesijohtoyhdytykset eri vesijohtoverkostojen välille talousveden riittävyyden ja jakelun varmistamiseksi myös poikkeus- ja häiriötilanteissa. Johtolinjauksen tarkka sijainti määräytyy tarkemmassa suunnittelussa.</p> <p><u>Suunnittelumääräys:</u> Jatkosuunnittelussa tulee johtolinjalle selvittää tarkoituksenmukaisin vaihtoehto, jossa huomioidaan muu maankäyttö sekä maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot.</p>
	<p>Päivesijohto - Kankaanmäki-Närpiö-Ylimarkku</p> <p>Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan päävesijohtoja.</p>
	<p>Siirtoviemäri - Pirttikylä-Ylimarkku-Närpiö-Pjelax</p> <p>Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan siirtoviemäreitä.</p>
	<p>Tietoliikenneyhteys - Närpiö-Korsnäs-Maalathi-Mustasaari 134</p> <p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan erittäin suuren kapasiteetin laajakaistaverkko, joka yhdistää maakunnan kunnat ja paikkakunnat ja joka liitetään valtakunnallisiin ja kansainvälisiin solmupisteisiin.</p> <p><u>Suunnittelusuositus:</u> Seudullinen ja paikalliset toimenpidesuunnitelmat strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi tulee laatia.</p>













3.2.1.3 Strateginen yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Närpiön kaupungin strateginen yleiskaava. Kaava on oikeusvaikutuksen (MRL § 45) ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.9.2017. Kaava-alueella on osoitettu A-merkintä.



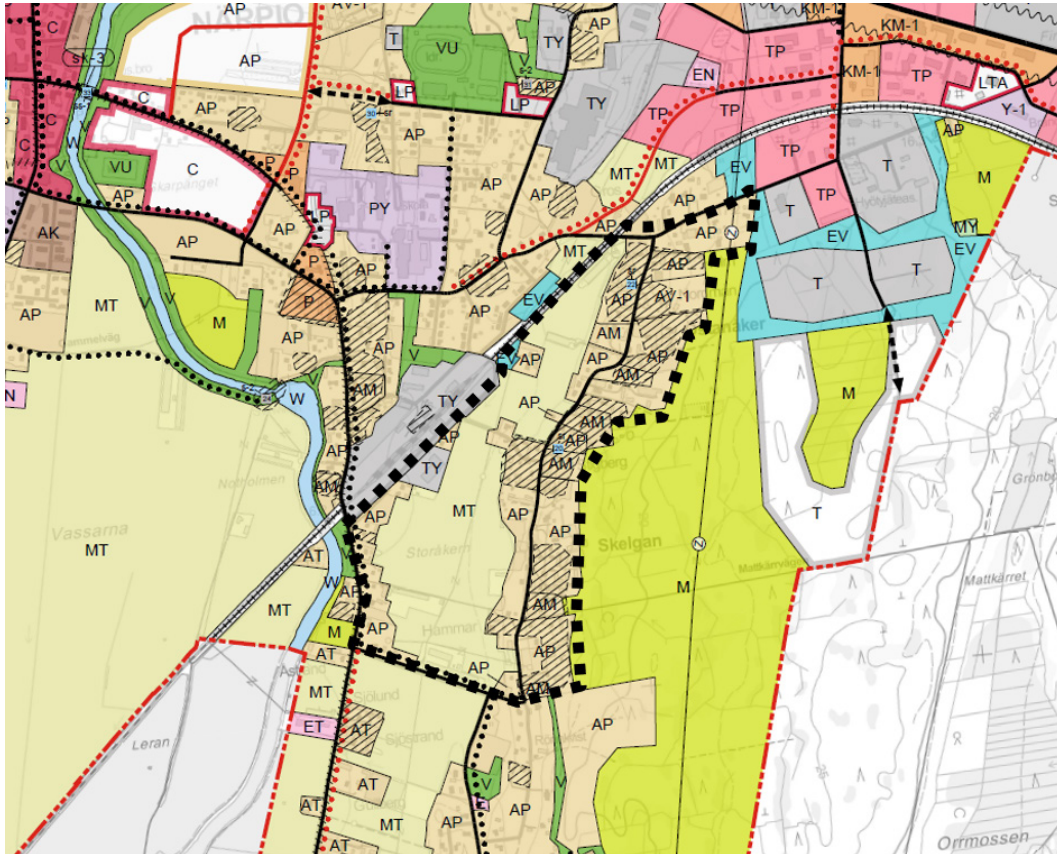
Kuva 14. Ote Närpiön kaupungin strategisesta yleiskaavasta. Kaava-alue osoitettu sinisellä nuolella.

Taulukko 2. Strategisessa yleiskaavassa on seuraavat pääasialliset varaukset kaavoitettavalle alueelle tai sen lähialueelle.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
	Keskustatoimintojen alue Palvelun ja hallinnon, asumisen sekä muun keskusta-alueelle sopivien toimintojen alue.
	Asuinalue Alueella kehitetään asumista ja siihen liittyviä palvelutoimintoja, jotka sopivat alueen ympäristöön. Asuinalueina on osoitettu Närpiön keskusta, Ylimarkku ja Pirttikylä, jotka ovat kaupungin vahvimmat palvelualueet ja joille alueille suurin osa väestönkasvusta osoitetaan.
	Asuinalueen tiivistämisen tarve
	Kaupallisten palveluiden alue Aluetta käytetään pääasiassa tilaa vaativalle kaupalle. Alueelle ei saa sijoittaa maakunnallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.
	Virkistykseen kehitysalue Merkinnällä osoitetaan Närpiönjoen lähialueita, joita suositellaan kehitettävän virkistysnäkökulmasta muiden lähellä sijaitsevien toimintojen, esim. asumisen, yhteydessä.
	Teollisuus- ja varastoalue Alue, jota pääasiassa käytetään teollisuus- ja varastotoiminnoille.
	Maiseman kannalta arvokas alue Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueidenkäytössä on huomioitava alueen maisemallinen arvo.
	Kulttuurihistoriallisesti arvokas tielinjaus
	Rautatie
	Muut olemassa olevat tiet
	Uuden tieyhteyden tarve
	Pyöräilyreitien ohjeellinen merkintä
<p>YLEISET SUOSITUKSET: Kaava on oikeusvaikutukseton strateginen yleiskaava (MRL §45). Yleiskaavan tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleisiä periaatteita. Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ei ole merkitty erikseen kaavaan. Näiden yhteydessä sijaitsee myös pienempiä kyliä sekä vakituista- ja vapaa-ajan asumista, jotka ei ole merkitty kaavaan. Näillä alueilla on mahdollista kehittää asumista ja muita toimintoja jotka palvelevat maaseutua, jos rakennusluvan muut ehdot täyttyvät. Oikeusvaikutteisten osayleis- ja asemakaavojen laadinnan yhteydessä on selvitettävä liikenneväylien ja muiden melulähteiden melutasot sekä alueiden tulvariskiä, jos kaavoissa osoitetaan niille herkkiä toimintoja tai toimintaa alueelle, jossa kyseisten vaikutusten arviointi on perusteltua. Uusia asuntoja ei suositella valtatie välittömässä läheisyydessä</p>	



3.2.1.4 Yleiskaava

Alueella on voimassa Närpiön keskustan osayleiskaava 2030. Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.9.2017 § 73.



Kuva 15 Ote Närpiön osayleiskaava 2030. Kaava-alueen ohjeellinen rajausta mustalla katkoviiviä.

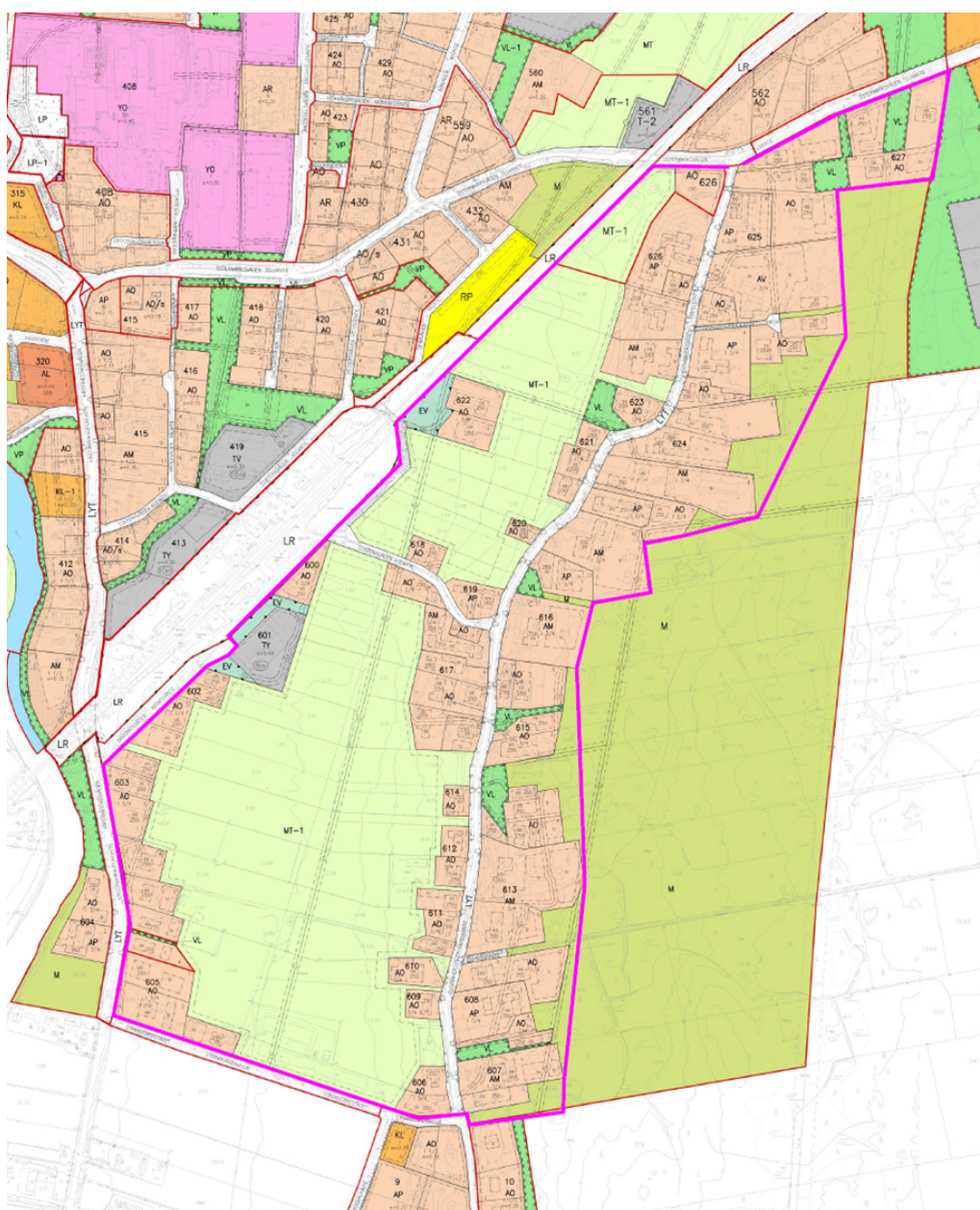
Taulukko 3. Kaava-alueella on seuraavia varauksia Närpiön osayleiskaavassa 2030.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
AM	Maatilojen talouskeskusten alue.
AP	Pientalovaltainen asuntoalue.
AV-1	Asuin- ja puutarharakennusten alue.
YT	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
EV	Suojaviheralue.
	Kaupunki- ja kyläluvallisesti arvokas alue, jolla ympäristö säilytetään.
	Suojeltava rakennus.
M	Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

MT	Maatalousalue.
//////////	Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus – Vanha rantatie.
●●●●●●●●	Olemassa oleva kevyen liikenteen reitti.
— yt/kk	Yhdystie/kokoojakatu.










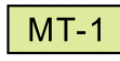



3.2.1.5 Asemakaava



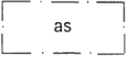
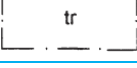

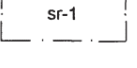
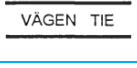
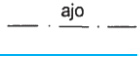
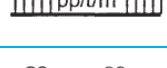
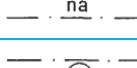



Alueella on voimassa Östanåker-Skäglan – Rakennuskaavan muutos ja laajennus, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.1.1997 § 10.



Kuva 16. Ote asemakaavayhdistelmästä.

Taulukko 3. Voimassa olevan asemakaavan merkinnät ja määräykset.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
	Asuinpientalojen korttelialue. Jokaiselle rakennuspaikalle voidaan rakentaa kaksi asuintaloa, joko kytkettyinä tai erillisinä. Rakennusten ja rakenteiden on ryhmittelyyn, muotojen, värityksen ja julkisivumateriaalien suhteen muodostettava yhtenäinen kokonaisuus.
	Erillispientalojen korttelialue. Alueella olemassa olevat rakennukset voidaan peruskorjata ja laajentaa alkuperäistä tyyliä noudattaen. Uudisrakennukset on sopeutettava perinteiseen rakennustapaan.
	Maatilojen talouskeskusten korttelialue. Enintään kaksi asuntoa käsittävän päärakennuksen lisäksi saadaan jokaiselle rakennuspaikalle rakentaa yksi asunto erilliseen rakennukseen. Alueella olemassa olevat rakennukset voidaan peruskorjata ja laajentaa alkuperäistä tyyliä noudattaen. Uudisrakennukset on sopeutettava perinteiseen rakennustapaan.
	Asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialue. Enintään kaksi asuntoa käsittävän päärakennuksen lisäksi saadaan jokaiselle rakennuspaikalle rakentaa yksi asunto erilliseen rakennukseen. Alueella olemassa olevat rakennukset voidaan peruskorjata ja laajentaa alkuperäistä tyyliä noudattaen. Uudisrakennukset on sopeutettava perinteiseen rakennustapaan.
	Ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua, tärinää, ilman saastumista tai muuta vastaavaa ympäristöhäiriötä lähialueelle.
	Lähivirkistysalue.
	Yleinen tie vierialueineen.
	Suojaviheralue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Maatalousalue. Alueen rakennusalueelle saa sijoittaa vain maataloudelle tarpeellisia tuotanto- ja talousrakennuksia.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
285	Korttelin numero.
2	Rakennuspaikan numero.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$\frac{3}{4} I$	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
$I \frac{3}{4}$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
$e = 0.20$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.
	Julkisivun suurin sallittu korkeus metreinä.
	Rakennusala.
	Rakennusala, johon voi sijoittaa asuinrakennuksen.
	Rakennusala, johon voi sijoittaa talousrakennuksen.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Suojeltava rakennus. Rakennukselle voidaan tehdä kunnossapito- ja korjaustoimenpiteitä siten ettei alkuperäistä tyyliä muuteta.
	Rakennuskaavatie ja sen nimi.
	Alueella oleva ajoyhteys.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla tonteille ajo ja maatalousajo on sallittu.
	Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
	Vesijohtoa varten varattu alueen osa.
	Liittymän likimääräinen sijainti.
Yleismääräykset:	
<ol style="list-style-type: none"> Rakennukset tulee julkisivumateriaalin, värityksen ja kattomuodon suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä, ympäristöön sopeutuvaa rakennustapaa noudattaen. Rakennettaessa lähemmäksi kuin neljän metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta saa rajanpuoleiseen seinään tehdä vain ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 170 cm:n korkeudella huoneen lattiatasosta. 	

3. Kellarikerroksen tai sen osan, johon ei sijoiteta kerrosalaan luettavia tiloja, saa rakentaa siten että sen yläreuna on korkeintaan 90 cm maanpinnan yläpuolella.
4. Yleiseen maantiehen rajoituville rakennuspaikoille rakennettavat asunnot on varustettava seinärakenteella, joka vaimentaa ulkoa tulevan melun enintään 30 dB(A):n tasoon asuinhuoneissa keittiötä lukuun ottamatta.

3.2.1.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Närpiön kaupunginvaltuustossa 21.4.2008 § 19 ja se on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 18.11.2010/3316 Dnro 1130/1/09.

3.2.1.7 Tonttijako ja tonttirekisteri

Tiedot alueen kiinteistöjaosta perustuvat Närpiön kaupungin ajantasaisiin tietoihin.

3.2.1.8 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakarttana käytetään Närpiön kaupungin ajantasaista pohjakarttaa alueelta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Kaavaprosessi toteutetaan neljässä päävaiheessa:

- 1) **Aloitusvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Aloitusvaiheessa laaditaan OAS, joka asetetaan nähtäville. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää OAS:sta palautetta kaupungille.](#)

- 2) **Valmisteluvaihe (kaavaluonnosvaihe).** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka pidetään nähtävillä 14-30 päivää. Nähtävilläolosta kuulutetaan paikallislehdissä sekä ja kaupungin internet-sivulla. [Osalliset voivat tällöin jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaavasta.](#)

- 3) **Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen, ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, on usein tarvetta tarkistaa kaavaa. Kun kaupunginhalitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

- 4) **Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valitus. Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

Voimaantulo. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:



4.3 Asemakaavoituksen tarve

Tarve asemakaavoitukselle on syntynyt siitä, että kunta haluaa muuttaa Itäpellontien valtion tie-alueesta kunnalliseksi katualueeksi. Myös kaavan rakennusalat halutaan tarkastella, sillä ne on nykyisessä kaavassa osoitettu melko tiukasti. Kaavasta halutaan joustavampi, koska aiempaa kaavaa on pidetty rajoittavana. Samalla halutaan, että kaava ottaa huomioon alueella olevat arvot ja ohjaa maankäyttöä sekä rakentamista niiden mukaisesti.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 29.11.2022 § 129 kaavoituksen käynnistämisestä.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Kaavoituksessa osallisiksi on määritelty ainakin seuraavat:

- Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:

- Närpiön kaupungin hallintotoimet
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjanmaan elinvoimakeskus
- Väylävirasto
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan alueellinen vastuumuseo
- Länsirannikon ympäristöyksikkö
- Pohjanmaan pelastuslaitos

- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Sähkö- ja teleoperaattorit
 - Närpiön vesi Oy
 - Botnian vihannes Oy
 - Wickmans taimisto

- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

4.5.1 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille 4.5.2023 OAS:n nähtävällepanon yhteydessä.

4.5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 4.5.2023–2.6.2023. Lausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille.

- Kaavaluonnos oli nähtävillä __.__.2026. Lausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaluonnoksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta.
Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen lisätään myöhemmin, kun vaihe on käsitelty.

- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.202_. Lausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta.
Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen lisätään myöhemmin, kun vaihe on käsitelty.

4.5.3 Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja asianomaisten viranomaisten kanssa. Asianomaisia viranomaisia kuullaan kaavan nähtävilläolovaiheissa.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on muuttaa Itäpellontie valtion tiealueesta kunnalliseksi katualueeksi. Tien alueen status voidaan muuttaa vahvistetun asemakaavan perusteella.

Kaavaa päivitettyäessä pyritään tekemään rakennusalojen osalta joustavammaksi, koska ne on nykyisessä kaavassa osoitettu melko tiukasti. Lisäksi tehdään normaalia tarkistustyötä eli pienempiä muutoksia ja korjauksia ajantasaisen kaavan saamiseksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

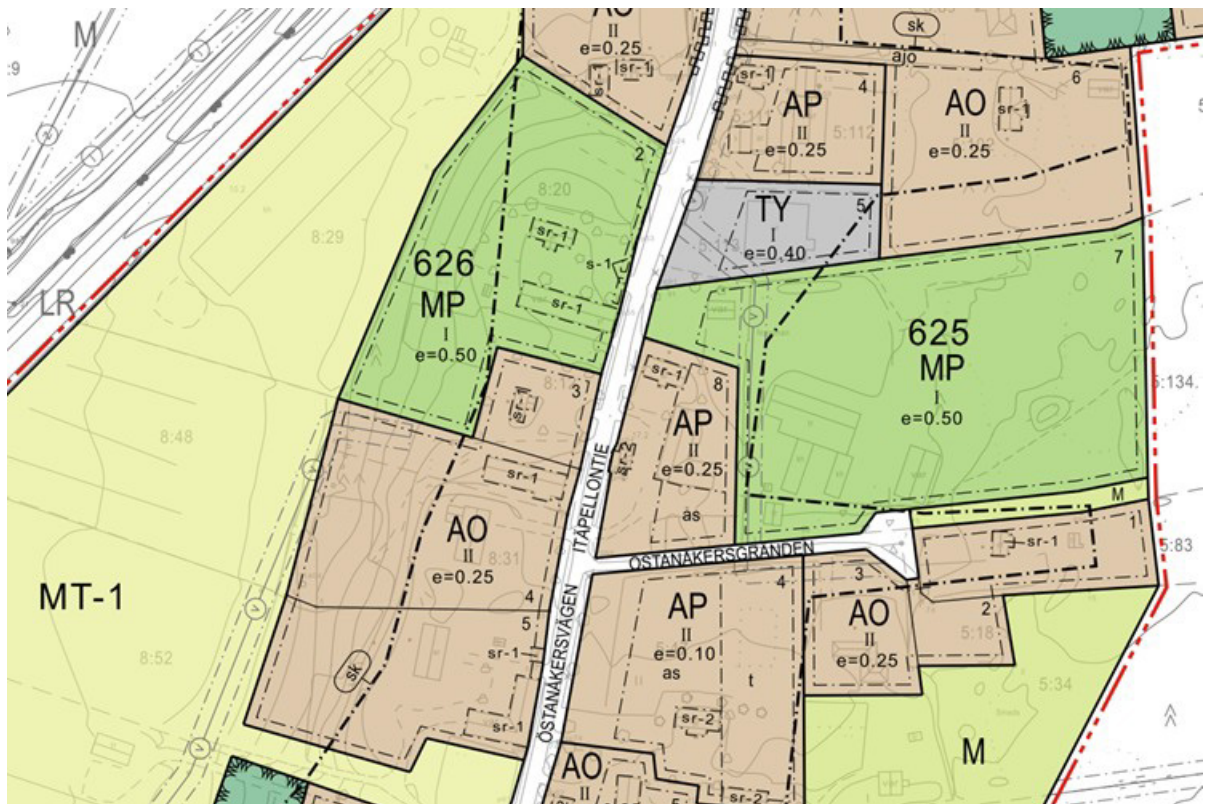
Alue on käytöltään pääasiassa asuinvaltainen. Kaava pohjautuu voimassa olevan kaavan rakenteeseen, ja ainoastaan pieniä sisäisiä tarkistuksia on tehty. Muutokset on tehty siten, että kaava vastaa nykytilannetta ja sitä, miten se on aiemmin toteutunut, ottaen samalla huomioon tulevat kehitystarpeet.

5.2 Kaavaluonnos xx.xx.2026

Käyttötarkoitukset on tarkasteltu koko alueella, ja merkintöjä, rakennusoikeuksia, kerroslukuja sekä tonttijakoa on tarvittaessa muutettu. Pääpaino on ollut kaavan tarkoituksenmukaisuuden ja ajantasaisuuden varmistamisessa. Myös määräyksiä on tarkistettu ja mukautettu tarpeen mukaan.

Kaavassa Itäpellontie on nyt osoitettu kunnalliseksi katualueeksi. Tämä antaa kaupungille mahdollisuuden ottaa tie omistukseensa ja vastata sen hoidosta ja kunnossapidosta. Liittymiskiellot on osoitettu tarvittaessa liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Laaditun kulttuuriympäristöselvityksen perusteella on osoitettu suojeltuja rakennuksia (sr-merkintä) ja aluekokonaisuuksia (sk-aluemerkintä). Näitä tarkoituksia varten annetuilla määräyksillä ohjataan rakentamista siten, että alueen arvot voidaan säilyttää.



Kuva 17. Ote kaavaluonnoksesta xx.xx.2026.

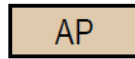
5.2.1 Kaavan mitoitus

Asemakaavassa on varattu seuraavat aluepinta-alat ja rakennusoikeudet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Osuus kokonaispinta-alasta, %	Rakennusoikeus k-m ²
AP	1,83		3474
AM	6,44		14967
AO	22,65		57068
A Yhteensä	30,91	39,98	75509
TY	1,62		6477
T	0,34		1352
T Yhteensä	1,96	2,53	7829
VL	1,39		
V Yhteensä	1,39	1,80	
LT	1,09		
L Yhteensä	1,09	1,41	
EV	1,04		
E Yhteensä	1,04	1,34	
MT-1	30,76		
MP	4,26		18175
M	3,20		
M Yhteensä	38,23	49,44	18175
Kadut	2,70		
Kadut, tiet Yhteensä	2,70	3,49	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	77,33 ha	100 %	38 210 k-m²

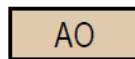
5.3 Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu seuraavat aluevaraukset.



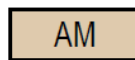
Kvartersområde för småhus.
På varje byggnadsplats får uppföras högst två bostadsbyggnader, bostadsbyggnaderna får tillsammans innefatta högst tre bostäder. En bostadsbyggnad får innefatta högst två bostäder. Byggnaderna bör till sin placering, form, färgsättning och sitt fasadmateriäl utgöra en enhetlig helhet.

Asuinpienalojen korttelialue.
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan kaksi asuinrakennusta, asuinrakennuksissa saa olla yhteensä korkeintaan kolme asuntoa. Yksi asuinrakennus saa sisältää enintään kaksi asuntoa. Rakennusten on sijainniltaan, muotojen, väriytyksen ja julkisivumateriaalien suhteen muodostettava yhtenäinen kokonaisuus.



Kvartersområde för fristående småhus.
På varje byggnadsplats får uppföras en bostadsbyggnad, bostadsbyggnaden får innefatta högst två bostäder. Byggnaderna bör till sin placering, form, färgsättning och sitt fasadmateriäl utgöra en enhetlig helhet.

Erillispienalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, asuinrakennus saa sisältää enintään kaksi asuntoa. Rakennusten on sijainniltaan, muotojen, väriytyksen ja julkisivumateriaalien suhteen muodostettava yhtenäinen kokonaisuus.



Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum.
Förutom en huvudbyggnad omfattande högst två bostäder får på varje byggnadsplats uppföras en bostad i skild byggnad. Byggnaderna bör till sin placering, form, färgsättning och sitt fasadmateriäl utgöra en enhetlig helhet.

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
Enintään kaksi asuntoa käsittävän päärakennuksen lisäksi saadaan jokaiselle rakennuspaikalle rakentaa yksi asunto erilliseen rakennukseen. Rakennusten on sijainniltaan, muotojen, väriytyksen ja julkisivumateriaalien suhteen muodostettava yhtenäinen kokonaisuus.



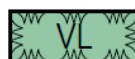
Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



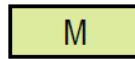
Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.



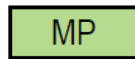
Område för närrökreation.
Lähivirkistysalue.



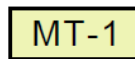
Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.



Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.



Område för trädgårdsodling och växthus.
Puutarha- ja kasvihuonealue.



Jordbruksområde.

På området byggnadsyta får byggas endast för jordbruket nödvändiga produktionsbyggnader och ekonomibyggnader.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueen rakennusalueelle saa sijoittaa vain maataloudelle tarpeellisia tuotanto- ja talousrakennuksia.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Kaavan toteuttaminen annettujen määräysten mukaisesti varmistaa harmonisen aluekokonaisuuden joka tulevaisuudessakin soveltuu ympäristöön.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö rakenne

Asemakaavalla ei muodostu lisää tontteja alkuperäiseen kaavaan verrattuna, ja kaava ei sen vuoksi aiheuta merkittävää muutosta asukkaisiin alueella. Rakenne pysyy ennallaan.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne olemassa olevien teiden ja jossakin määrin kunnallistekniikan muodossa on alueella, rakennetta ei muuteta. Alue tulee jatkossakin toimimaan pääasiassa asuinalueena. Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan myötä alueen toiminnan kehittämiseen annetaan oivallisia mahdollisuuksia. Niissä kortteleissa, joissa on nykyistä elinkeinotoimintaa, merkintöjen ja määräysten ajantasaisuus on tarkistettu, jotta ne ovat ajan tasalla ja tarkoituksenmukaisia. Asuinkortteleissa sallitaan myös ympäristöä häiritsemättömän toiminnan sijoittaminen. Merkittäviä vaikutuksia ei synny.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Alueella ei ole osoitettu suurempia aluekokonaisuuksia virkistykselle. Pienempiä virkistysalueita on osoitettu joidenkin asuinalueiden väliin. Kaava ei aiheuta vaikutuksia virkistykselle ja vapaa-ajan toiminnalle.

Asemakaavassa varataan osia alueesta virkistyskäyttöön. Näillä alueilla voidaan liikkua, ja niihin liittyviä toimintoja ja palveluja voidaan kehittää. Alueen itäpuolella sijaitsee laajoja metsäalueita, jotka soveltuvat hyvin virkistykseen jokaisenoikeuden perusteella. Virkistysalueita ja -toimintoja on laajemmin kaava-alueen ulkopuolella, esimerkiksi koulualueella ja keskusurheilukentällä.

Liikenne

Asemakaavassa Itäpellontie on muutettu aikaisemmasta valtion tiealueesta kunnalliseksi katualueeksi. Tämä antaa mahdollisuuden kaupungille ottaa hoito ja ylläpito vastuulleen sekä päättää itse maankäytöstä ja siihen liittyvistä liittymämahdollisuuksista. Liittymäkiellot on osoitettu tarpeen mukaan, jotta liikenneturvallisuus ja risteysten näkemäalueet voidaan turvata.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole sellaista toimintaa, jonka oletetaan aiheuttavan merkittävää ympäristöhäiriötä suunnitellun maankäytön mukaan. Osoitetut teollisuustontit ovat suhteessa pieniä, eikä nykyinen toiminta ole sellaista, että se häiritsisi lähiympäristöä.

Kulttuuriympäristö

Asemakaava rajautuu maakunnallisesti arvokkaisiin alueisiin. Kaavaluonnoksen pohjaksi on laadittu laaja rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys. Rakennukset, joille rakennusinventoinnin perusteella suositellaan suojelumerkintää, on osoitettu merkinnöillä "sr-1" tai "sr-2". Kaava-alueella on kaksi

erillistä aluetta, jotka ovat arvokkaita kaupunki- tai kyläkuvan kannalta; nämä on osoitettu sk-aluemerkinnällä. Nämä ohjaavat rakentamista siten, että alueen arvot eivät heikkene.

Asemakaavassa lisärakentamisen mahdollisuuksia on ohjattu siten, että mahdollinen uudisrakentaminen ei vaikuta kielteisesti alueen ulkoiseen hahmoon. Lisärakentaminen on pääosin sijoitettu olemassa olevan rakennuskannan taakse siten, ettei se heikennä alueen maisemallisia arvoja tai paikallista tieympäristöä.

Asemakaavamääräysten soveltamisella varmistetaan alueen arvojen säilyminen. Asemakaavalla on myönteisiä vaikutuksia kulttuuriympäristöön.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa olevaa teknistä huoltoa, jota voidaan hyödyntää. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Erityistoiminta

Kaavalla ei ole vaikutuksia erityistoimintaan.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Toteutunut asemakaava ei aiheuta merkittäviä muutoksia maisemakuvaan koska alue jo ennestään on rakennettua. Tieympäristön erityispiirteet Itäpellontien varrella tulee säilymään.

Korkeusolosuhteet

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia korkeusolosuhteisiin.

Maaperä

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maaperään.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia vesistöihin tai vesitalouteen.

Luonnonsuojelu, Natura-alueet

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luonnonsuojeluun tai Natura-alueisiin.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään valtuustossa vuonna 2026. Alueen toteuttaminen tapahtuu kaupungin toimesta asemakaavan vahvistumisen jälkeen. Vastuun siirtäminen katualueen osalta kaupungille tapahtuu erillisen sopimuksen perusteella tieviranomaisen kanssa.