

NÄRPIÖN KAUPUNKI

RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS



2024

NÄRPIÖN KAUPUNKI
Mittaus- ja kaavoitusyksikkö

Kirkkotie 2, 64200 NÄRPIÖ

NÄRPIÖ RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Selostus osaa Närpiön kaupungin alueella olevia merenrantoja koskevasta rantayleiskaavan muutoksesta, kohdistuen 20.9.2024 päivättyyn yleiskaavakarttaan.

1. JOHDANTO

1.1 Perustiedot

Vuoden 2024 aikana tulee Närpiön kaupungin kaavoitusohjelman mukaan toteuttaa kaavamuutos, joka koskee osaa merenrantojen rantayleiskaavoista.

Voimassa oleva kaikkia Närpiön merenrantoja koskeva oikeusvaikutteinen rantayleiskaava on vahvistettu 16.2.2000, liite 3. Tämän osia on kumottu Nämperäsin kylää (hyväksytty 26.9.2005) ja Piolahden kylää (hyväksytty 18.12.2006) koskevien osayleiskaavojen kautta. Lisäksi rantayleiskaavan joitakin osia on muutettu kolmeen eri otteeseen.

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava helpottaa rakennuslupamenettelyjä. Kaavamuutoksella ohjataan rakentamista alueille, joilla ei ole luonto- tai maisemallisia arvoja. Samalla korjataan aiemmin laaditun rantayleiskaavan virheitä ja puutteita. Aikaisemmin vahvistettu mitoitus pätee, eikä muutoksella lisätä vapaa-ajan asumisen rakentamisoikeuksien määrää.

1.2 Tilannekatsaus

Kaava-alue koostuu pienistä alueen osista, jotka sisältyvät voimassa olevaan rantayleiskaavaan. Voimassa oleva rantayleiskaava koskee kaikkia Närpiön ranta-alueita lukuun ottamatta niitä, jotka ovat osayleiskaavan tai ranta-asemakaavan piirissä. Alueet, joita muutos koskee, käyvät ilmi liitteestä 1.

1.3 Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus on 30.5.2023 § 65 päättänyt rantayleiskaavan osittaisesta muutoksesta.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Strategiset lähtökohdat

Useampi maanomistaja on hakenut rakennusoikeuksien siirtoa toiselle alueelle saman maanomistussyksikön sisällä.

Lisäksi korjataan voimassa olevan rantayleiskaavan suoranaiset virheet. Tämän tyyppisiä virheitä voivat olla esim. että kiinteistöllä on rakennuksia, mutta ne puuttuvat kartalta tai että talo sijaitsee osoitetun rakennuspaikan ulkopuolella jne.

Muutoksia tehdään vain alueille, joissa on selvää, että kyseessä on maisemallisesti ja ympäristön kannalta **parempi kaavaratkaisu**. Samalla kaikkien siirtojen kohdalla edellytetään **rajanaapureiden suostumusta**, ettei kenenkään oikeussuojaa loukata. **Omistussuhteiden tulee olla täsmälleen samat** paikassa, josta rakennuspaikka siirretään kuin paikassa jonne se siirretään.

Muutokset eivät saa aiheuttaa yhteiskunnalle kohtuuttomia kustannuksia. Rakennusoikeuksien uudelleensijoittelun tulee tukea olemassa olevaa asutusrakennetta ja infrastruktuuria.

2.2 Ongelmia ja kehitystarpeita

Meren tai muun vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa erityisesti määrätään, että yleiskaavaa tai sen osaa voidaan käyttää perusteena rakennusluvan myöntämiselle. Tämä vaatimus täyttyy nykytilanteessa, koska ranta-aluetta koskee 16.2.2000 vahvistettu oikeusvaikutteinen rantayleiskaava.

3. PERUSTIEDOT

3.1 Selvityskkeinot

Kaavamuuos perustuu voimassa olevan rantayleiskaavan pohjana olleisiin selvityksiin ja julkaisuihin täydennettynä rakennuspaikkakohtaisella luontoselvityksellä vuodelta 2023.

Aiemmat selvitykset ja julkaisut:

- maakuntakaava
- voimassa oleva rantayleiskaava
- kaupungin kiinteistörekisteri
- väestörekisterikeskus (maanomistustiedot)
- rakennusluparekisteri
- ympäristöministeriön julkaisut
- kansalliset suojeleuhjelmat ja kulttuuriympäristöt
- rantayleiskaavan rakennusinventointi
- luontoinventointi 1978 – 1979, sekä täydennys vuodelta 2005
- merenrantojen luonto- ja maisemainventointi 1996, 2012
- kulttuurimaisemainventointi 1997
- muinaismuistoinventointi

3.2 Selvitykset

Kaavamuuoksen pohjaksi on suoritettu rakennuspaikkakohtainen luontoinventointi 2023. Carina Rönnin laatima selvitys on erillisenä liitteenä.

3.2.1 Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 astui voimaan 11.9.2020. Maakuntakaavassa suuri osa Närpiön ulkosaaristosta on osoitettu Natura 2000 -suojelealueeksi. Saaristossa on myös lukuisia väyliä ja virkistyspaikkoja sekä satamia.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on työn alla. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy maakuntakaavan vuoden 2024 lopulla.

Suomen merialuesuunnitelma 2030

Merialuesuunnitelma on meriympäristön hyvää tilaa vaaliva, sinisen talouden toimintojen strateginen kehittämissasiakirja, jota havainnollistetaan kartalla. Suunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen.

Yleiskaavoitus

Närpiön merenrantoja koskeva oikeusvaikutteinen rantayleiskaava on olemassa entuudestaan. Se on vahvistettu 16.2.2000, ja sitä on osittain muutettu 20.8.2007, 11.11.2013 ja 19.6.2019. Rantayleiskaavaan kuuluva alue käy ilmi liitteestä 3.

Asema- ja ranta-asemakaavoitus (aiemmin rakennus- ja rantakaavat), maankäyttösuunnitelmat

Ranta-asemakaavassa ei ole muutettavilla alueilla voimassa olevia asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja.

3.2.2 Rakennusjärjestys

Närpiön kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 21.4.2008, mutta vapaa-ajan asumisen kohdalla pätee edelleen kaupunginvaltuuston 17.12.2001 vahvistama rakennusjärjestyksen teksti, joka on seuraava:

Vapaa-ajan rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m² ja vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden on oltava vähintään 40 m. Rakennukset sijoitetaan vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta keskivedenkorkeudella kuitenkin siten että alle 20 m² kerrosalan saunan saa rakentaa 10 metrin päähän kyseisestä rantaviivasta. Rakennuspaikan rakennusten täyttämättömän maakorkeuden on oltava vähintään +1,5 metriä keskivedenkorkeudesta (jolloin lattiatason korkeus on vähintään +2,0 metriä keskivedenkorkeudesta). Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 140 m², josta päärakennuksen kerrosala saa olla enintään 90 m².

3.2.3 Vesihuollon ja jätevedenkäsittelyn kehittämissuunnitelma

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Närpiön vesihuollon ja jätevedenkäsittelyn kehittämissuunnitelman 2004, ja sitä on päivitetty vuosina 2022 ja 2023. Kaupunginhallitus on hyväksynyt päivitetyn kehittämissuunnitelman 30.5.2023 § 66. Kaupunginvaltuusto on 29.1.2007 päättänyt laajentaa jäteveden toiminta-alueen käsittämään Närpiön koko pysyvän asutuksen, lukuun ottamatta muutamaa pienempää asuinalueita. Ranta-alueet eivät kuulu vesijohto- tai viemäriverkon toiminta-alueisiin.

3.2.4 Pohjakartta

Kaavoitustyön karttana käytetään 1:10 000 peruskarttaa. Kiinteistörekisterielementtinä on käytetty Maanmittauslaitoksen numeerista maastokarttaa mittakaavassa 1:10 000.

3.2.5 Asutus ja työtilaisuudet

Ranta-asemakaavan muutettavilla alueilla ei ole työpaikkoja tai vakinaisia asuntoja.

3.2.6 Palvelut, liikenne ja tekniset palvelut

Jotkut kaupungin palvelut, kuten koulut ja päiväkodit, ulottuvat rantakyltiin. Monissa rantakylissä on elintarvikekauppa, joiden kautta on mahdollista saada myös muita palveluja, esim. posti, apteekki ja polttoaineen myynti. Muut palvelut löytyvät kaupungin keskustasta.

Mantereella on kattava tieverkko ja sähköverkko kattaa pääosin rannikkoalueet. Vesi-yhtiö Närpes Vatten on viime vuosien aikana laajentanut kotitalous- ja jätevesiverkostoa ranta-alueilla ja lisäksi vapaa-ajan asutusta varten on tarjolla vesiposteja.

3.2.7 Maanomistussuhteet

Rantayleiskaavan muutettavat alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2.8 Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö

Rantayleiskaavamuutoksessa ei ole valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) kuuluvia alueita.

3.2.9 Luonnonympäristö

Luonnonympäristö on tyypillinen pohjalainen saaristomaisema, jossa on sekä tiheästi rakennettuja alueita että laajahkoja rakentamattomia ranta-alueita, joilla on pääasiassa vaihtelevan ikäistä talousmetsää. Rantayleiskaavamuutoksen kohteena olevien alueiden luonnonympäristöä on selvitetty biologi Carina Rönnin vuonna 2023 laatimassa luontoinventoinnissa.

3.2.10 Valtakunnalliset edut

Valtakunnalliset edut ovat seuraavat:

Osa merenrannoista sisältyy Natura-2000 (FI0800134 ja FI0800135) -ohjelmaan, eli rantojensuojeluohjelmaan.

Natura 2000-alueet käyvät ilmi liitteestä 2.

4. TAVOITTEET

4.1.1 Yleiset tavoitteet

Rantayleiskaavan muutoksen yleisenä tavoitteena on rakennusoikeuksien siirto toiselle alueelle saman maanomistussyksikön sisällä, maanomistajien hakemusten mukaisesti.

Lisäksi korjataan voimassa olevan rantayleiskaavan suoranaiset virheet. Tämän tyyppisiä virheitä voivat olla esim. että kiinteistöllä on rakennuksia, mutta ne puuttuvat kartalta tai että talo sijaitsee osoitetun rakennuspaikan ulkopuolella jne.

Muutoksia tehdään vain alueille, joissa on selvää, että kyseessä on maisemallisesti ja ympäristön kannalta **parempi kaavaratkaisu**. Samalla kaikkien siirtojen kohdalla edellytetään **rajanaapureiden suostumusta**, ettei kenenkään oikeussuojaa loukata. **Omistussuhteiden tulee olla täsmälleen samat** paikassa, josta rakennuspaikka siirretään kuin paikassa jonne se siirretään.

5. MITOITUS

5.1 Mitoituksen yleiset periaatteet

Mitoitus ja rakennusoikeuksien lukumäärä on vahvistettu voimassa olevassa rantayleiskaavassa eikä vapaa-ajan asutuksen rakennusoikeuksia lisätä muutoksen myötä.

6. MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT

Maankäyttövaihtoehtoja ei ole laadittu. Rakennuspaikat sijoitetaan olemassa olevan vapaa-ajan asutuksen yhteyteen rakennuspaikkakohtaisesti laaditun luontoinventoinnin perusteella.

7. YLEISKAAVA PERUSTELUINEEN

7.1 Yleinen perustelu

Muutoksen tavoitteena on siirtää joitakin rakennusoikeuksia maiseman ja ympäristön kannalta paremman kaavoitusratkaisun saavuttamiseksi, ja samalla korjataan voimassa olevan rantayleiskaavan suoranaisia virheitä.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto hyväksyi uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain §:n 24 mukaan suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitus on varmistaa, että valtakunnallisesti merkittävät kysymykset otetaan huomioon kuntien kaavoituksessa.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla halutaan vähentää yhteiskunnan ja liikenteen päästöjä, turvata biologinen monimuotoisuus ja kulttuuriympäristöarvot sekä parantaa mahdollisuuksia uudistaa elinkeinoja. Tavoitteiden on tarkoitus myös helpottaa ilmastonmuutoksen seurauksiin ja äärimmäisiin sääolosuhteisiin sopeutumista.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavamuutoksen toteuttaminen ei vaikuta kielteisesti valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

- olemassa olevat rakenteet säilytetään
- olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödynnetään ja rakennettu ympäristö otetaan huomioon

7.4 Suhde maakuntakaavaan

Voimassa olevat maakuntakaavan aluevaraukset ja muu sisältö on huomioitu rantayleiskaavan muutoksessa. Kaavamuutos ei vaikuta maakuntakaavan toteuttamiseen.

7.5 Suhde kunnan muuhun kaavoitukseen

Kaava-alueella on voimassa 16.2.2000 hyväksytty Närpiön nykyinen rantayleiskaava. Kaavaa on tarkistettu kolme kertaa alkuperäisen kaavan hyväksymisen jälkeen. Tarkistukset tehtiin vuosina 2007, 2013 ja 2019. Rantayleiskaava rajoittuu useisiin vahvistettuihin kylien osayleiskaavoihin.

7.6 Maankäyttö

7.6.1 Asutus

Loma-asuntoalue

Loma-asuntoalueeksi (RA) on varattu loma-asutukselle tarkoitettuja alueita.

Rakennusmääräykset:

Rakennusoikeuden koko on ilmoitettu loma-asuntoyksiköinä. Vapaa-ajan asuntoyksikön rakennusoikeus on rakennuspaikkaa koskevan rakennusjärjestyksen määräysten mukainen.

Uudisrakennukset tulee huolellisesti sovittaa maisemaan, luonnonympäristöön ja olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Vapaa-ajan asunnon täyttämättömän maakorkeuden on oltava vähintään + 1,5m.

7.6.2 Suoja-alueet

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1)

Alueella sijaitsee erittäin uhanalaisen lajiston esiintymiä. Alueen suunnittelussa ja toteuksessa on otettava huomioon lajiston säilyttäminen ja turvaaminen.

Alue, jolla ympäristö säilytetään (Is).

Rantaniitty kiinteistössä 417/2:127.

Kaavamerkintään sisältyy myös merkintä sr-1 kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rakennuksille, joiden erityispiirteet on säilytettävä kunnostettaessa.

7.6.3 Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalouspainotteiset alueet (M-1).

Alueelle ei saa uudisrakentaa.

Alueen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti sijoitettu toiselle maankäyttöalueelle saman maanomistusyksikön sisällä (AO, AT, AM, RA, RM).

Alueen mahdollinen laskennallinen rakennusoikeus on merkitty erillisellä kaavamerkinnällä, mikäli rakennusoikeutta ei ole siirretty.

Maa- ja metsätalouspainotteiset alueet (M-2)

Kalastus, veneily sekä maa- ja metsätalous on sallittua alueella. Indeksiluku osoittaa alueen kalamajojen sallitun enimmäismäärän. Yksittäisten kalamajojen kerrosala saa olla enintään 30 m².

8. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

8.1 Arviointimenetelmät

Kaavoituksen yhteydessä on arvioitu ympäristöön, maisemaan ja kansantalouteen vaikuttavat seuraukset.

Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan on selvitetty rakennuspaikkakohtaisesti laaditussa luontoinventoinnissa.

8.2 Vaikutukset

8.2.1 Ympäristö ja maisema

Kaavoituksen perustaksi laadittiin luontoselvitys (Carina Rönn), jolla kartoitettiin alueiden soveltuvuutta rakennuspaikoiksi ympäristön kannalta ja ympäristövaikutusten pitämiseksi mahdollisimman pienenä.

Kaavamuutoksella maisema paranee ja ympäristövaikutus pienenee muun muassa ruoppaustarpeen vähenemisen myötä.

8.2.2 Kansantalous

Kaavamuutoksesta ei seuraa suoria kuluja yhteiskunnalle.

8.2.3 Vaikutukset Natura 2000 -alueilla

Ei vaikutuksia Natura 2000 -alueilla.

9. TOTEUTTAMINEN

9.1 Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yleiskaava laaditaan yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaava ohjaa viranomaisten ja maanomistajien toimintaa muun muassa seuraavasti:

- Suunniteltaessa maankäyttöä koskevia toimenpiteitä tulee varmistaa, etteivät nämä vaikeuta yleiskaavan toteuttamista.
- Rakennuslupaa myönnettäessä tulee varmistaa, ettei alueen käyttö sille yleiskaavassa varattuun käyttöön vaikeudu.
- Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueilla, mutta se toimii toimintaohjeena asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena kaavana, ja sitä voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti. Kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Kunnan rakennusjärjestys on voimassa niiltä osin, joita ei ole yleiskaavassa määritelty.

Osayleiskaavan alueella noudatetaan kyseisen kaavan määräyksiä.

9.2 Yksityiskohtainen kaavoitus

Osayleiskaavan alueella voidaan yleisesti toteuttaa rakentamista ilman asemakaavaa tai poikkeamislupaa. Näin ollen rakennuslupa osayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen voidaan myöntää suoraan. Yleiskaavan aluevarauksista poikkeaminen vaatii asemakaavan tai poikkeusluvan. Merkittävä poikkeaminen edellyttää osayleiskaavan muutosta.

9.3 Rakennusluvan käsittely osayleiskaavan alueella

Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella siinä osoitetun rakennusoikeuden mukaisesti. Osayleiskaavassa rakennukselle osoitettu paikka on ohjeellinen. Osayleiskaavan aluevarausten rajat ovat sitovia, mutta pohjakartan mittakaavasta riippuen näitä rajoja voidaan tarkentaa maasto-olosuhteiden mukaan rakennuslupaa myönnettäessä.

9.4 Suojelualueiden toteuttaminen

Alueella, jota kaavamuuotos koskee, ei ole suojelualueita.

9.5 Vaiheet, epävarmuustekijät

Osayleiskaavan rakennuspaikat toteutetaan maanomistajien rakennustarpeiden mukaan.

10. SEURANTA

10.1 Seurannan periaatteet

Kaupungin tulee seurata kaavan toteuttamista, ja tarpeen mukaan muuttaa tai tarkentaa kaavan aluevarauksia.

11. KAAVOITUKSEN VAIHEET

11.1 Kaavoituksen käynnistäminen

- Kaupunginhallitus päätti 30.5.2023 §65 käynnistää rantayleiskaavan tiettyjä osia koskevan kaavamuuoksen.
- Biologi Carina Rönn laati rakennuspaikkakohtaisen luontoinventoinnin vuonna 2023

11.2 Kaavaluonnos

- OAS ja rantayleiskaavan osa-alueita koskevan kaavamuuoksen luonnos olivat julkisesti nähtävillä 22.10-20.11.2024 MRL §:n 63 ja MRA §:n 30 mukaisesti.
- Kuulutus julkaistiin kaupungin verkkosivuilla sekä sanomalehdissä Syd-Söterbotten

ja Ilkka-Pohjalainen

- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot ELY-keskukselta, Carunalta ja Vaasan Sähköverkolta
- Esilläoloaikana jätettiin xx mielipidettä. Vastineet liitteessä x.

11.3 Kaavaehdotus

- Kaupunginhallitus hyväksyi xxxxx § xx asemakaavan muutosehdotuksen ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää lausunnot rakennusvalvontajaostolta, Länsirannikon ympäristöyksiköltä ja Pohjanmaan pelastuslaitokselta.
- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xxxx. Kyseisenä aikana jätettiin xx huomautusta ja xx lausuntoa.

11.4 Hyväksyminen

- Närpiön kaupunginvaltuusto hyväksyi rantayleiskaavan muutoksen xxxx § xx

Närpiö 20.9.2024.

NÄRPIÖN KAUPUNKI
Mittaus- ja kaavoitusyksikkö

Malin Haka
Maanmittausinsinööri (AMK)

Kaupunginhallituksen hyväksymä xxx § xx.
Kaupunginvaltuuston hyväksymä xxx § xx.

LIITTEET

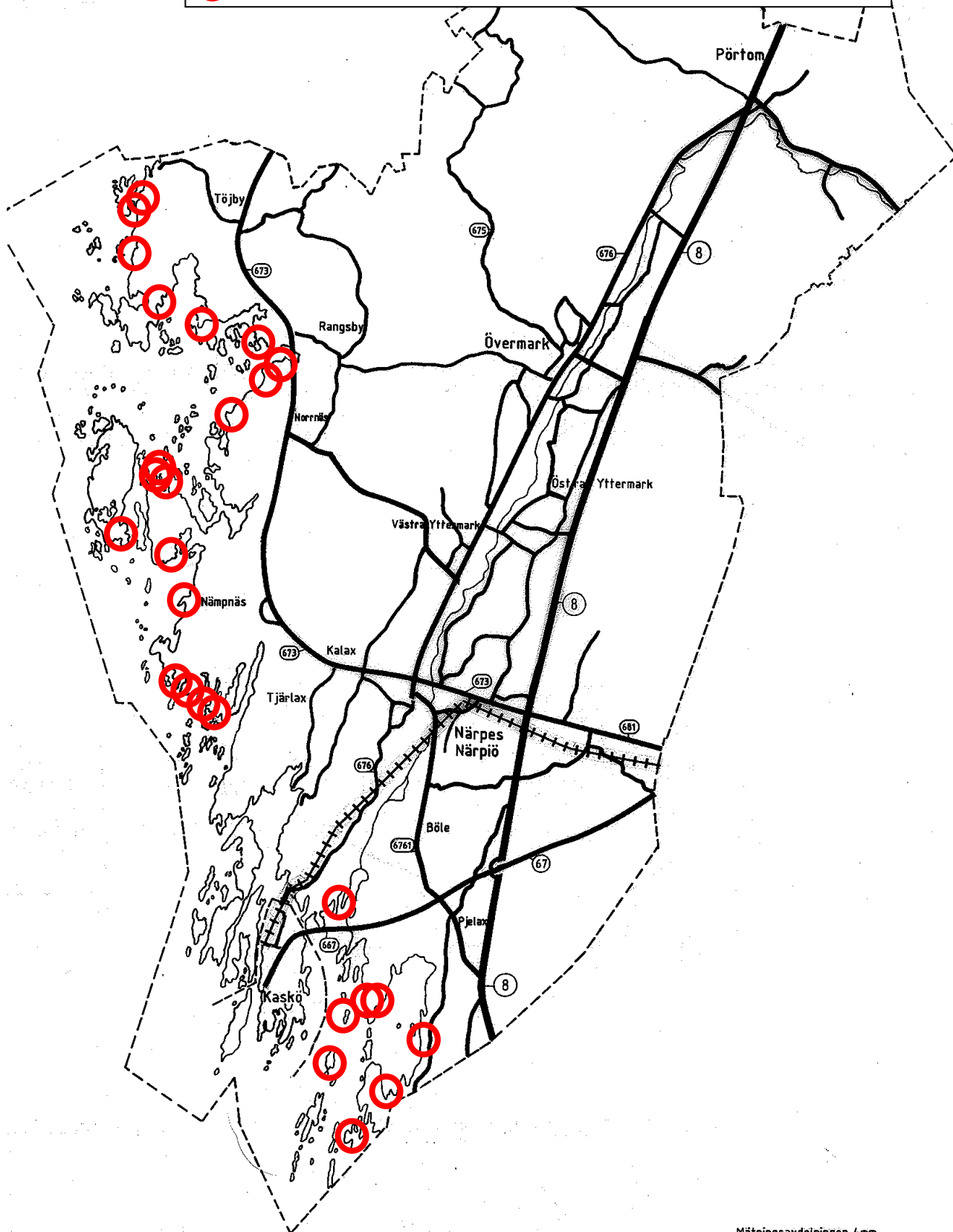
- Liite 1** Yleiskartta
- Liite 2** Natura 2000 –alueiden kartta
- Liite 3** Kartta vahvistetun rantayleiskaavan alueesta
- Liite 4** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4 Tilastotiedot
- Liite 6 Kaavoittajan vastine (luonnosvaihe)
- Liite 7 Kaavoittajan vastine (ehdotusvaihe)

Erillisenä liitteenä luontoselvitys (2023).

ÖVERSIKTSKARTA / YLEISKARTTA

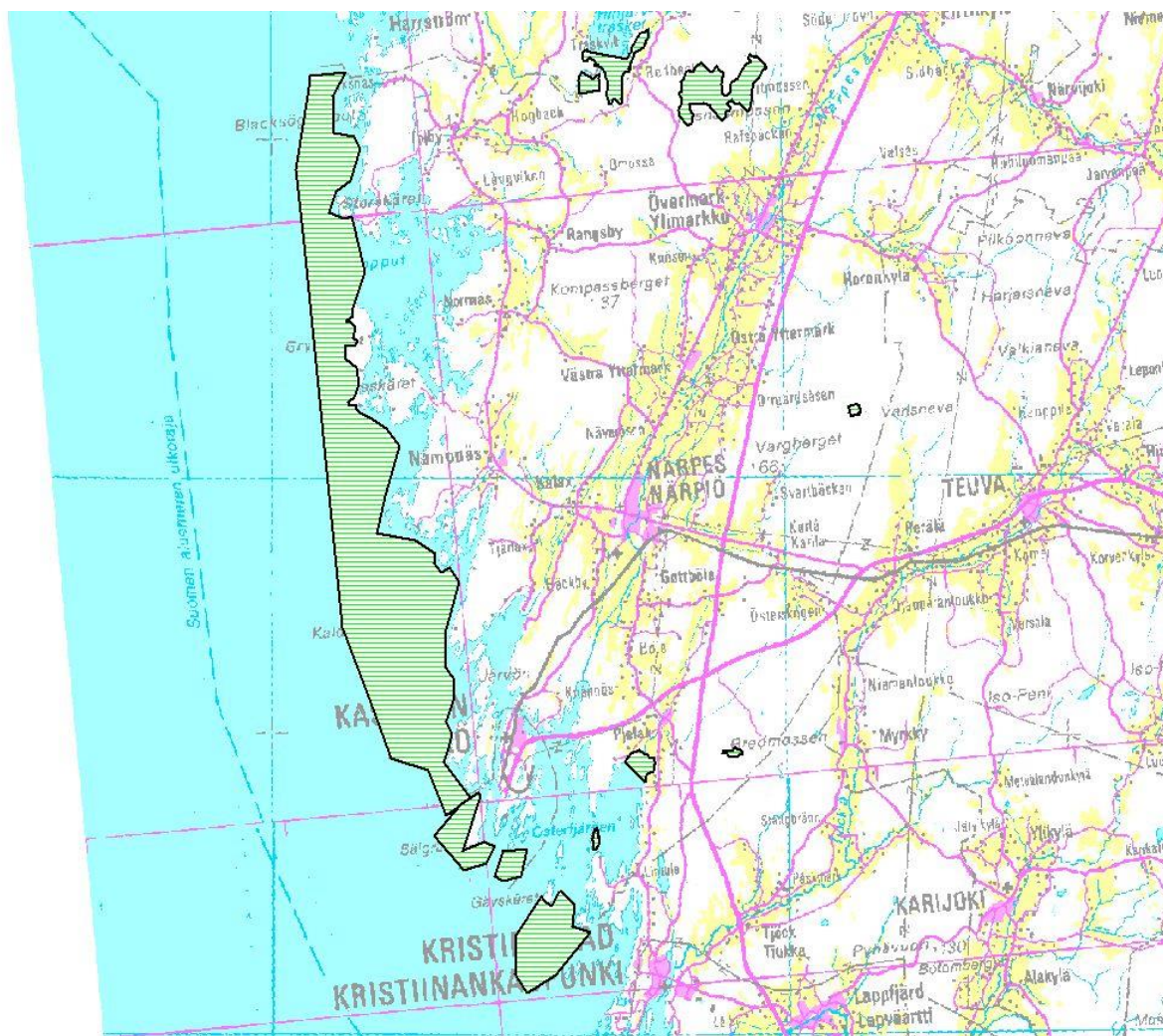
Bilaga 1

○ Områden som ändringarna gäller / Muutettavat alueet Liite



KARTA ÖVER NATURA 2000 OMRÅDEN NATURA 2000-ALUEIDEN KARTTA

Bilaga 2 Liite 2



**OMRÅDE MED FASTSTÄLLD STRANDGENERALPLAN
VAHVISTETUN RANTAYLEISKAAVAN ALUE**

**Bilaga 3
Liite 3**

