

KAAVOITUSKATSAUS

2021

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

Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla (Maankäyttö- ja rakennuslaki § 7).

Katsaus Närpiön kaupungissa vuonna 2021 käsiteltävistä maakunta-, yleis- ja asemakaavoista.



Sisällysluettelo

JOHDANTO	3
KAVAJÄRJESTELMÄ.....	3
MAKUNTAKAAVA	3
YLEISKAAVA	4
RANTAYLEISKAAVA.....	4
ASEMAKAAVA.....	4
VUONNA 2021 VIREILLÄ OLEVAT KAAVA-ASIAT	5
MAKUNTAKAAVA	5
YLEISKAAVAT:.....	5
1) Bredåsenin tuulivoimapuiston osayleiskaava.....	5
2) Pielahden osayleiskaavan osittainen muutos.....	6
ASEMAKAAVAT:	7
3) Asemakaavan laajennus Gottbölessä	7
4) Teuvantien asemakaavan tarkistus.....	7
5) Ylimarkun korttelin 2 osittainen asemakaavan tarkistus.....	8
6) Finbyn kylän korttelien 317 ja 320 asemakaavan tarkistus	9
7) Närpiön keskustan korttelien 123 ja 124 asemakaavan tarkistus.....	10
8) Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi	10

JOHDANTO

Vuosituhanen vaihteessa 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) korostetaan kansalaisten mahdollisuuksia osallistua kaavojen valmisteluun. Kaavoituksen tulee tapahtua vuorovaikutuksessa eri osallisten kesken. Osallisilla tarkoitetaan alueen maanomistajia ja kaikkia niitä, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tarkoituksena on, että käytännön kaavoitustyö hoidetaan avoimesti ja vuorovaikutteisesti. Kaupungin asukkaille tulee tarjota osallistumismahdollisuus kaavan valmisteluun heti alusta alkaen. Osallistumalla voi tuoda kaavoittajien tietoon omia mielipiteitä ja näkökantoja. Päättäjätkin pysyvät silloin paremmin selvillä asukkaiden mielipiteistä niin hyvissä ajoin, että ne voidaan ottaa huomioon päätettäessä kaavan sisällöstä. Uuteen lakiin on otettu joukko menetelmiä ja työvälineitä varmistamaan avointa tiedonkulkua, asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja **vuorovaikutusta**; tärkein näistä välineistä on **osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**.

Kaavoituksessa on otettava huomioon suuri määrä erilaisia näkökulmia ja tarpeita. Tiivis yhteistyö alueen asukkaiden, maanomistajien, asukasjärjestöjen, kaavoittajien, kaupungin eri hallintoalojen virkamiesten ja eri sektoreiden muiden asiantuntijoiden kanssa johtaa parhaisiin ratkaisuihin. Kun yhteistyö alkaa jo kaavoituksen lähtökohtia ja kaavatavoitteita määriteltäessä, vältetään tarpeettomia ristiriitoja ja aikaa vieviä muutos- ja valitusprosesseja.

KAVAJÄRJESTELMÄ

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaava on koko maakunnan alueidenkäyttöä ohjaava kaava. Siinä esitellään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön pitkän aikavälin perusratkaisut. Maakuntakaava muodostaa osan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää ja ohjaa kunnan kaavoitustyötä. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.

YLEISKAAVA

Kunta laatii **yleiskaavat**, jotka kaupunginvaltuusto hyväksyy.

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.

Yleiskaavan oikeusvaikutukset:

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvnan myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvnan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan (MRL 44 §).

1.4.2011 voimaan astuneen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen mukaan rakennuslupa tuulivoimalan rakentamiseen voidaan myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvnan myöntämisen perusteena (MRL 77a §). Tuulivoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset on lueteltu maankäyttö- ja rakennuslain 77b §:ssä.

RANTAYLEISKAAVA

Samat tarkoitukset koskevat rantayleiskaavaa kuin **yleiskaavaa**.

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvnan myöntämisen perusteena.

Sama koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

ASEMAKAAVA

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavat.

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (MRL 50 §).

Asemakaavan oikeusvaikutukset:

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetuille muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriötä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

VUONNA 2021 VIREILLÄ OLEVAT KAAVA-ASIAT:

MAAKUNTAKAAVA

Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laadinta on aloitettu. Energiahuolto ja maa-aineisten otto ovat teemoja, joita päivitetään. Tavoitteena on, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville syksyllä 2021 ja että maakuntavaltuusto hyväksyy kaavan syksyllä 2024. Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2050 laaditaan parhaillaan ja tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy suunnitelman syksyllä 2021.

Pohjanmaan, Keski-Pohjanmaan, Pohjois-Pohjanmaan ja Lapin maakuntaliitot laativat yhteisen Pohjoisen Selkämeren, Merenkurkun ja Perämeren merialuesuunnitelman. Tavoitteena on, että suunnitelma on valmis maaliskuun lopussa 2021. Merialuesuunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia.

YLEISKAAVAT:

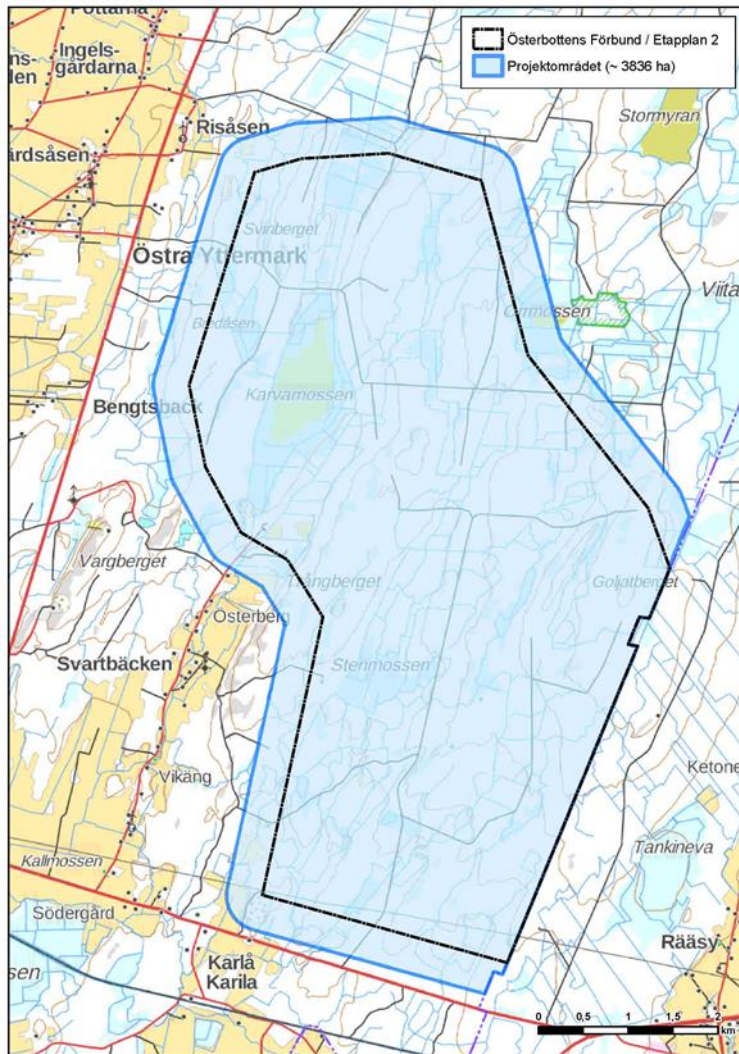
1) Bredåsenin tuulivoimapuiston osayleiskaava

Fortum suunnittelee tuulivoimapuiston rakentamista Svartbäckenin itäpuolelle.

Kaupunginhallitus on 21.1.2020 päättänyt laatia Bredåsenin alueelle osayleiskaavan ja valinnut kaavoittajaksi Ramboll Finland Oy:n. Hanke tullaan toteuttamaan uuden YVA-lain mukaisesti yhteismenettelynä YVA- ja kaavoitusprosessin osalta.

Suunnitteluvaiheet vuonna 2021:

- OAS oli nähtävillä 2.12.2020 – 8.1.2021
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kesän/syksyn 2021 aikana.



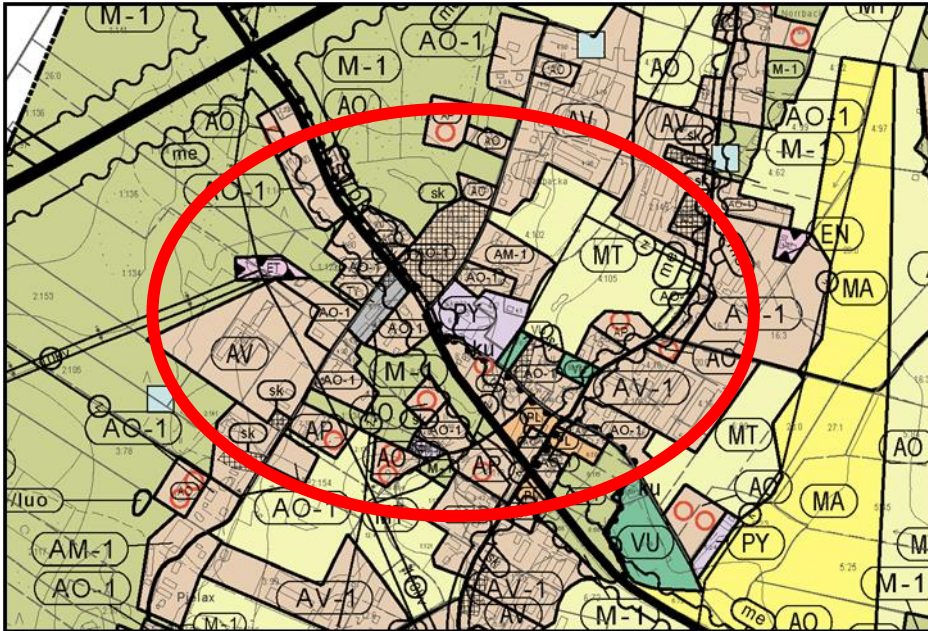
Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti.

2) Pielahden osayleiskaavan osittainen muutos

Pielahden kylässä on kysyntää rivitalotonteille, mutta Närpiön kaupungin omistamat tontit sijaitsevat kylän läpi kulkevan 110 kV:n voimansiirtolinjan lähellä tai alla. Nämä tontit tullaan siirtämään kaupungin ostamalle alueelle koulun läheisyyteen.

Kaavoituksen vaiheet vuonna 2021:

- OAS:n laatiminen
- Valmisteluvaiheen (luonnos) kuulemiset



Kuva 2. Kaava-alueen likimääräinen sijainti.

ASEMAKAAVAT:

3) Asemakaavan laajennus Gottbölessä

Gottbölessä käynnistetään asemakaavan laajennus muun muassa asuntojen rakentamisen mahdollistamiseksi.

Kaavoituksen vaiheet vuonna 2021:

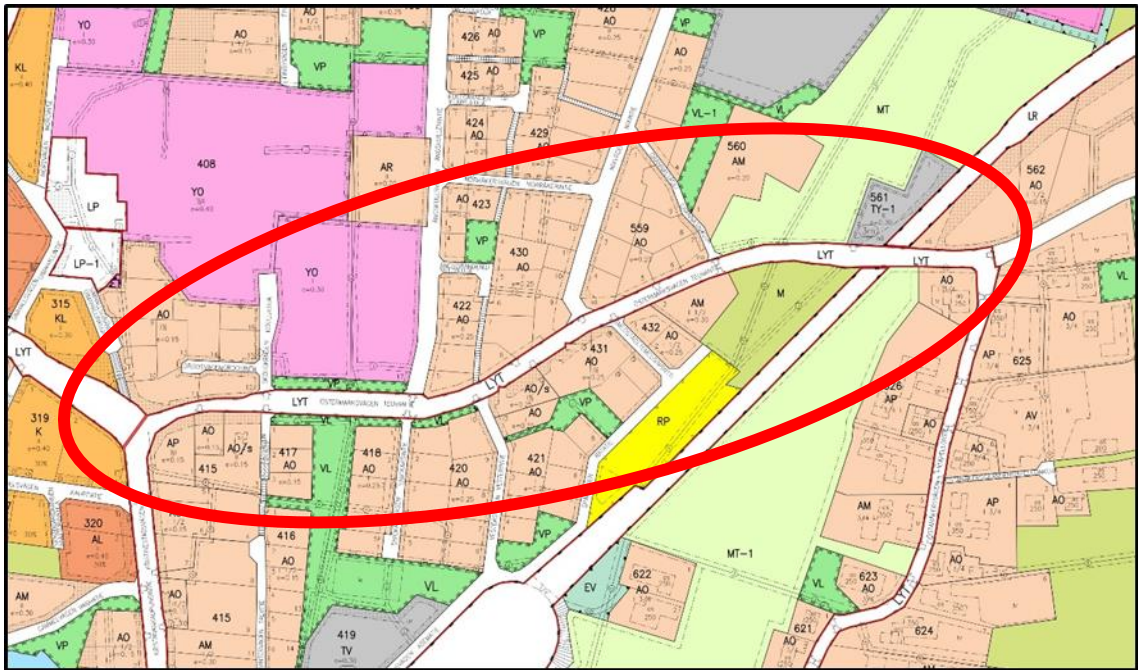
- OAS:n laatiminen
- Valmisteluvaiheen (luonnos) kuulemiset

4) Teuvantien asemakaavan tarkistus

Teuvantien asemakaavan tarkistus käynnistetään yleisen tien muuttamiseksi kaduksi. Samalla tarkistetaan ympäröivän alueen asemakaava.

Kaavoituksen vaiheet vuonna 2021:

- OAS:n laatiminen
- Valmisteluvaiheen (luonnos) kuulemiset



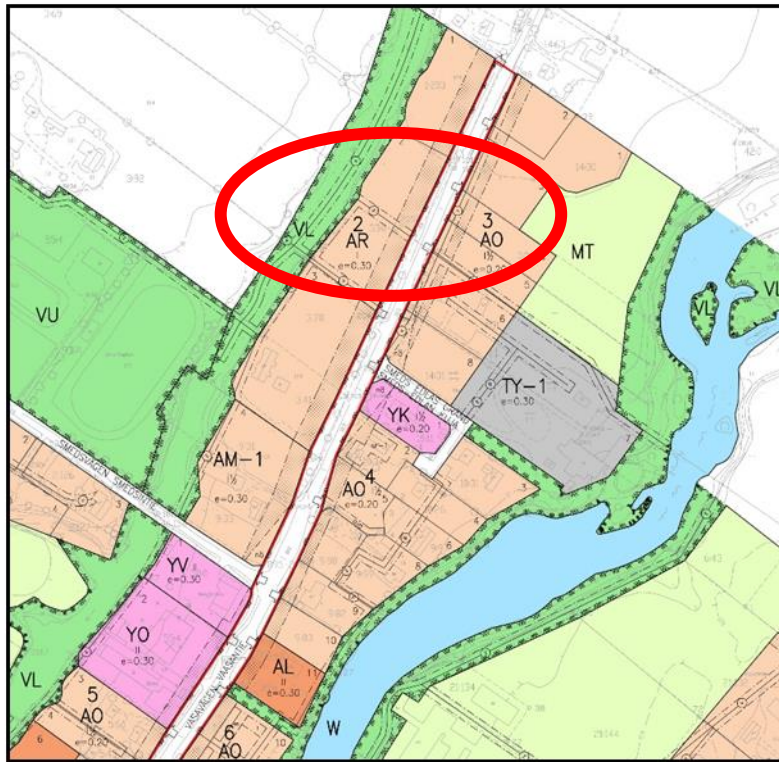
Kuva 3. Kaava-alueen likimääräinen sijainti.

5) Ylimarkun korttelin 2 osittainen asemakaavan tarkistus

Uuden paloaseman rakentamisen mahdollistamiseksi käynnistetään asemakaavan tarkistus, joka koskee osaa Ylimarkun korttelista 2.

Kaavoituksen vaiheet vuonna 2021:

- OAS:n laatiminen
- Valmisteluvaiheen (luonnos) kuulemiset
- Kaavaehdotus nähtäville 30 päiväksi
- Mikäli huomautukset aiheuttavat kaavaehdotukseen oleellisia muutoksia asetetaan ehdotus uudelleen julkisesti nähtäville.
- Kaupunginhallitus käsittelee mahdolliset huomautukset ja lausunnot ennen kaavan viemistä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi



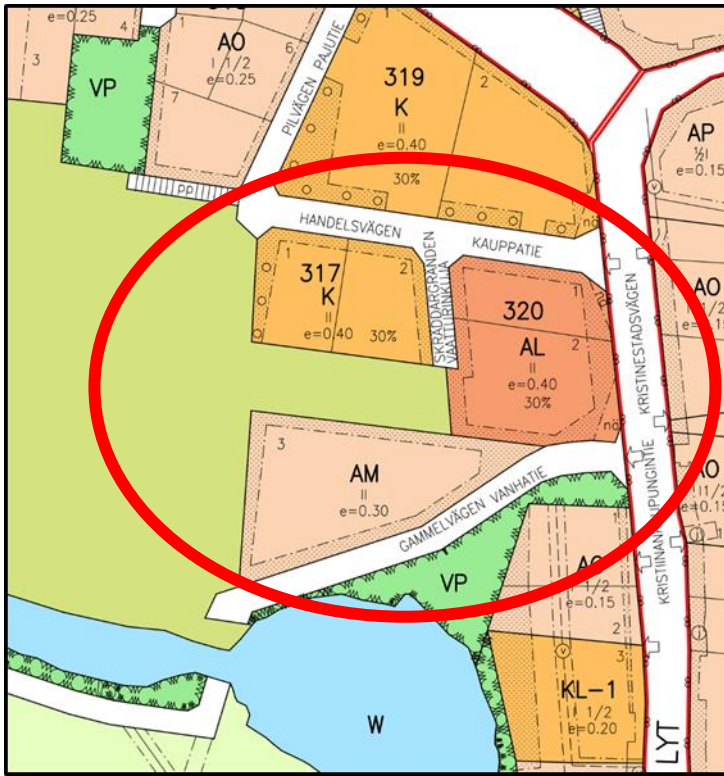
Kuva 4. Kaava-alueen likimääräinen sijainti.

6) Finbyn kylän korttelien 317 ja 320 asemakaavan tarkistus

Aluevarausten päivittämiseksi käynnistetään asemakaavan tarkistus, joka koskee Finbyn kylän kortteleita 317 ja 320.

Kaavoituksen vaiheet vuonna 2021:

- OAS:n laatiminen
- Valmisteluvaiheen (luonnos) kuulemiset
- Kaavaehdotus nähtäville 30 päiväksi
- Mikäli huomautukset aiheuttavat kaavaehdotukseen oleellisia muutoksia asetetaan ehdotus uudelleen julkisesti nähtäville.
- Kaupunginhallitus käsittelee mahdolliset huomautukset ja lausunnot ennen kaavan viemistä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi



Kuva 5. Kaava-alueen likimääräinen sijainti.

7) Närpiön keskustan korttelien 123 ja 124 asemakaavan tarkistus

Närpiön keskustan korttelien 123 ja 124 asemakaavaa tarkistetaan kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäämiseksi. Tarkistus tehdään korkeampien kerrostalojen rakentamisen mahdollistamiseksi kyseessä oleville tonteille. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 27.1-25.2.2020 ja kaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.1-17.2.2021.

Kaavoituksen vaiheet vuonna 2021:

- Kaavaehdotus nähtäville 30 päiväksi
- Mikäli huomautukset aiheuttavat kaavaehdotukseen oleellisia muutoksia asetetaan ehdotus uudelleen julkisesti nähtäville.
- Kaupunginhallitus käsittelee mahdolliset huomautukset ja lausunnot ennen kaavan viemistä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi

8) Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan on maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n ja 60 § 1 momentin mukaan seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Lain 60 § 2 momentti sisältää erityissäännöksen arvioinnista. Säädestä on siirtymäsäännösten mukaan alettava soveltaa viimeistään vuonna 2013 (MRL 209 § 6 mom.).

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen

rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

2. momentissa ilmoitettua 13 vuoden määräaika voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.

2. momentissa ilmoitettua 13 vuoden määräaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on voimassa 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi tai 58 §:n 5 momentin mukainen kielto. ([30.12.2008/1129](#))

Suunnitteluvaiheet vuonna 2021:

- Kaikkien 13 vuotta voimassa olleiden asemakaava-alueiden ajanmukaisuus arvioidaan vuoden aikana.

Närpiössä, 31. maaliskuuta 2021.

NÄRPIÖN KAUPUNKI
Mittaus- ja kaavoitusyksikkö

Malin Haka

.....

Malin Haka

kaavoitusinsinööri

Yhteystiedot: puh. 040-1600931

sähköposti: malin.haka@narpes.fi

Kaupunginhallituksen hyväksymä 13.4.2021 § 39