

# **ASEMAKAAVA**

**POHJOISEN NÄSBYN KORTTELIN 73  
ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS**



*Närpiön kaupunki / Mittaus- ja kaavoitusyksikkö*

**Asemakaava hyväksytty kaupunginvaltuustossa xxxx.202x §xx**

# Kaavaselostus

## Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	4
1.1	Tunnistetiedot .....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	4
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	5
1.5	Liiteluettelo.....	5
2	TIIVISTELMÄ .....	6
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet .....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteutus.....	6
2.4	Asemakaavan oikeusvaikutukset.....	7
3	LÄHTÖKOHDAT .....	7
3.1	Selvitys kaava-alueen olosuhteista.....	7
3.1.1	Yleinen kuvaus alueesta.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö ja ympäristö .....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4	Liikenne ja liikennejärjestelyt.....	7
3.1.5	Palvelut.....	7
3.1.6	Virkistysmahdollisuudet .....	8
3.1.7	Tekninen huolto .....	8
3.1.8	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	8
3.1.9	Hulevesi ja tulvariski.....	8
3.1.10	Maanomistusolosuhteet .....	8
3.2	Kaavoitustilanne .....	8
3.2.1	Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset .....	8
4	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET .....	12
4.1	Asemakaavoituksen tarve .....	12

4.2	Kaavoituksen käynnistäminen ja tätä koskevat päätökset .....	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
4.3.1	Asianosaiset.....	12
4.3.2	Vireillepano .....	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4	Asemakaavan tavoite .....	13
4.4.1	Tiivistelmä kaavoituksen tavoitteista.....	13
5	ASEMAKAAVASELOSTUS .....	13
5.1	Kaavan rakenne .....	13
5.1.1	Yleistä .....	13
5.1.2	Rakenneanalyysi.....	13
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen.....	13
5.3	Aluevaraukset.....	13
5.3.1	Korttelialueet.....	13
5.3.2	Muut alueet.....	14
5.4	Kaavan vaikutukset.....	14
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan, ja yhdyskuntarakenteeseen 14	
5.4.2	Vaikutukset elinympäristöön ja luontoon.....	14
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen .....	14
5.4.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset .....	15
5.5	Asemakaavamerkintöjä ja kaavamääräyksiä:.....	16
5.6	Nimi.....	17
6	Asemakaavan toteutus.....	17
6.1	Toteutus ja aikataulu .....	17

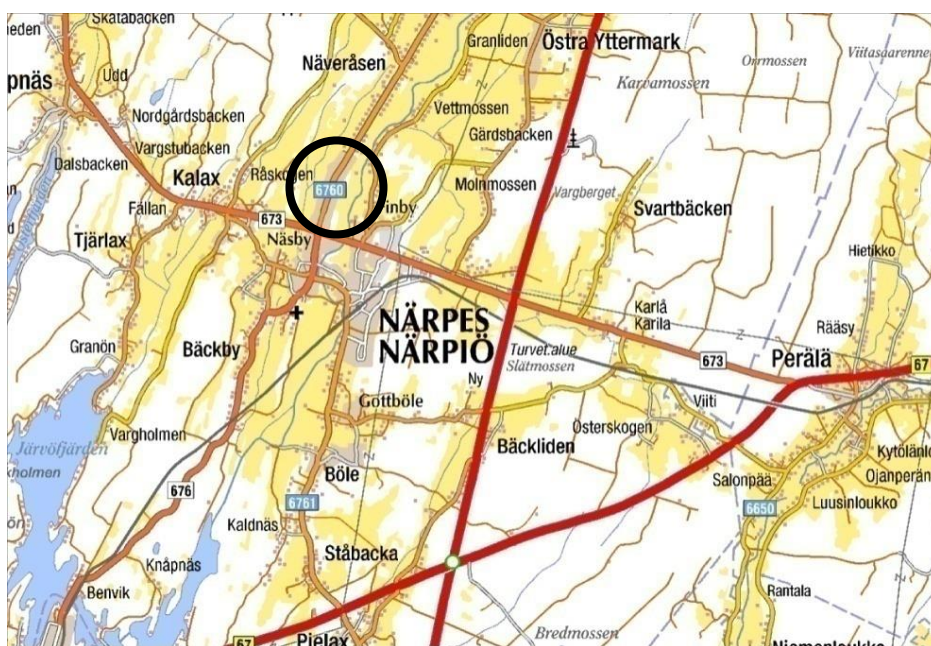
# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Närpiö
Kylä:	Näsby
Kiinteistöt:	Närpes Tryckeri RN:ro 14:1, Kroklida RN:ro 14:4, Krokbacken RN:ro 14:5, Bäckbacken RN:ro 14:7
Kaavan nimi:	Pohjoisen Näsbyn korttelin 73 asemakaavan osittainen muutos.
Kaavan mittakaava:	1:2000
Kaavatunnus:	545-400-035

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Rantatien pohjoispuolella ja Vaasantien länsipuolella. Kaavoitettava alue koostuu nykyisessä asemakaavassa korttelin 73 tonteista 10 ja 11.



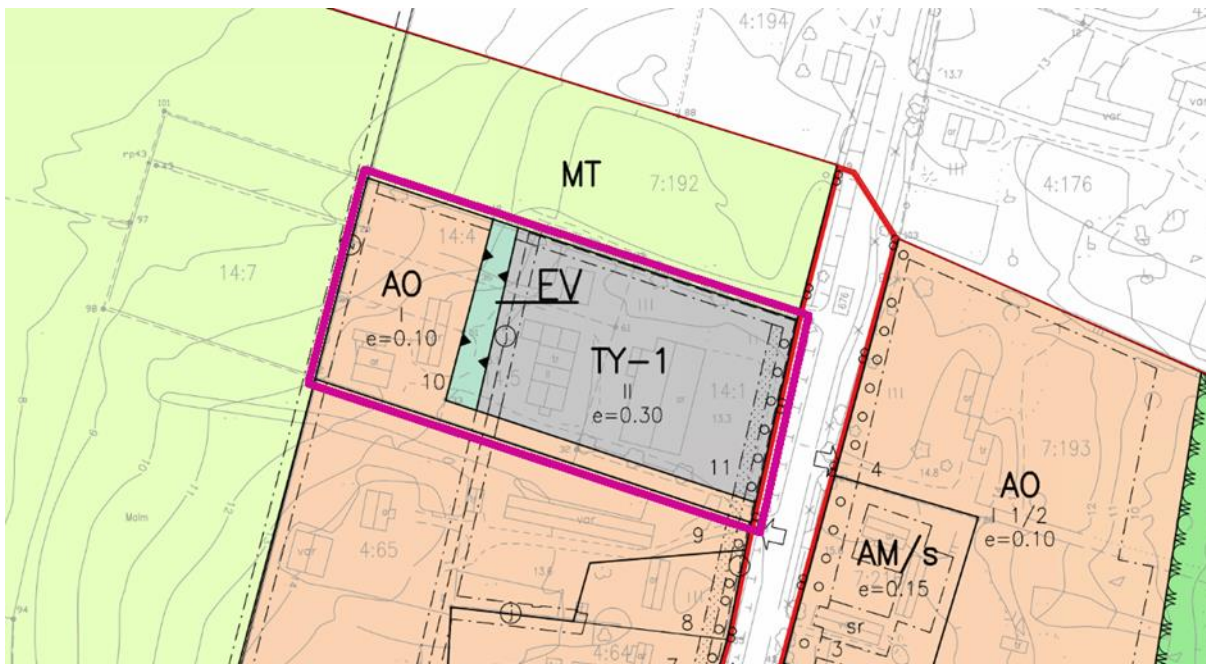
Kuva 1. Kaava-alueen karkea sijainti.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Pohjoisen Näsbyn korttelin 73 asemakaavan osittainen muutos”.

Kaavan tarkoitus on:

- Selvittää mahdollisuutta muuttaa entinen koulu asunnoiksi.



Kuva 2. Kaava-alueen rajat

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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

## 1.5 Liiteluettelo

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Teksti + kartat
2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta	Kartta
3. Kaavamerkinnot ja -määräykset - ” -	Teksti A,B
4. Rakennettu ympäristö	Kartta
5. Infrastruktuuuri	Kartta
6. Tulvariskiselvitys (1/250 a)	Kartta
7. Kumottava asemakaava	Kartta
8. Tilastolomake	
9. Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet	Teksti
10. Ehdotusvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet	Teksti
<b>ASEMAKAAVAKARTTA</b>	<b>Kartta</b>

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet**

23.8.2022 § 85

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Pohjoisen Näsbyn korttelin 73 osittaisen asemakaavamuutoksen.

18.10.2022

Tiedote kaavoituksen käynnistämisestä.

18.10-16.11.2022

Osallistumis- ja arviointiohjelma sekä luonnos on asetettu julkisesti esille 30 päiväksi MRA §:n 30 mukaisesti. Mielipiteitä ei jätetty luonnoksesta. Ely-keskukselta, kuntayhtiöiltä, Carunalta ja pyydettiin lausunnot. Vastine lausuntoihin liitteessä 8.

28.11.2022 § 144

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosesityksen.

xxx.2022

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan MRL §:n 65 ja MRA §:n 27 mukaisesti. Kyseisenä aikana ei jätetty muistutuksia. Osallisilta ja viranomaisilta pyydetään lausunnot.

xx.2022 § xx

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

### **2.2 Asemakaava**

Asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 73 tontit 10 ja 11 tonteiksi 10, 11, 12 ja 13. Tonttien rajoja muutetaan siten, että ne osittain noudattavat kiinteistöjen rajoja.

### **2.3 Asemakaavan toteutus**

Asemakaavan toteutus käynnistetään, kun asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

## **2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset**

Rakennusta ei saa rakentaa asemakaavan vastaisesti (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys kaava-alueen olosuhteista**

#### **3.1.1 Yleinen kuvaus alueesta**

Asemakaavoitettava alue on kooltaan noin 1,1 ha. Alue sijaitsee Närpiön keskustan pohjoispuolella Näsbyn kylässä. Kaavoitettavalla alueella on entinen koulu, asuintaloja ja teollisuuskiinteistö. Kadut ja kunnallistekniikka ulottuvat alueelle.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristö**

Alueella on asuinrakennuksia ja teollisuuskiinteistö. Vaasantie kulkee alueen rajalla sen itäpuolella. Kaavoitettavaa aluetta ympäröivät peltomaat sekä asutus asuin- ja talousrakennuksineen. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura 2000 -alueita.

#### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Asemakaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia rakennettuun ympäristöön.

Rakennettu ympäristö on selvitetty liitteessä 4.

#### **3.1.4 Liikenne ja liikennejärjestelyt**

Liikenne alueelle kulkee Vaasantien kautta. Liikenne muutetun asemakaavan kortteliin kulkee nykyisten katujen kautta. Pysäköintitilaa sijoitetaan jokaiselle tontille, yleiselle pysäköintialueelle ei ole tarvetta.

#### **3.1.5 Palvelut**

Närpiön keskustassa on suhteellisen monipuolinen tarjonta sekä kunnan palveluita, että muita arjen palveluita. Sieltä löytyy muun muassa: useampi ruokakauppa, pankkeja, posti ja bensiniiasema. Näiden lisäksi keskustassa on melko laaja valikoima erikoisliikkeitä ja ruokapaikkoja.



### **3.1.6 Virkistysmahdollisuudet**

Kaava-alueella ei ole virkistysalueita. Kaupungin urheilukeskuksessa Mosedalissa on tilat jalkapalloilua, yleisurheilua, jääkiekkoilua ja luistelua varten. Koulukeskuksessa on myös tarjolla kuntosali sekä tilat lentopalloa ja tennistä varten. Öjskogin puiston alueella voi museokäynnin lisäksi vaeltaa luonnonmetsässä, hiihtää ja suunnistaa.

### **3.1.7 Tekninen huolto**

Kunnallistekniikka ulottuu nykyiseen asutukseen. Kunnallistekniikan sijainti ilmenee liitteestä 6.

### **3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alue sijaitsee alueellisesti arvokkaalla kulttuurialueella sekä kansallisesti merkittävässä rakennetussa ympäristössä. Alueenkäytöllä on varmistettava alueen kulttuuri- ja luonnonperinnön säilyminen. Alueella on Näsbyn vanha kansakoulu. Rakennukset on dokumentoitu rakennusinventoinnissa, katso liite 5. Alueella ei esiinny tunnettuja muinaisjäännöksiä tai muinaismuistoja.

### **3.1.9 Hulevesi ja tulvariski**

Hulevesi johdetaan alueella oleviin ojiin.

Närpiönjoen tulvariskeistä on laadittu kartoitus yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa. Selvityksestä käy ilmi, että kaava-alueella ei ole tulvariskiä seuraavalla 250 vuoden kaudella (1/250 a). Tämä käy ilmi liitteestä 5.

### **3.1.10 Maanomistusolosuhteet**

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yritysten ja yksityisten maanomistajien omistuksessa.

## **3.2 Kaavoitustilanne**

### **3.2.1 Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset**

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

### **Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:**

#### *Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunta-kehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Entisen koulun käyttötarkoitusta muuttamalla saadaan luotua asumisvaihtoehtojen tiivistymä Näsbyn kylän pohjoisosaan.

#### *Tehokkaampi liikennejärjestelmä*

Valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään ensisijaisesti hyödyntämällä tehokkaasti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja -verkostoja. Liikenneverkosto suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka koostuvat asutusta ja muuta toimintaa palvelevista liikennemuodoista.

Kunnallistekniikka ulottuu entuudestaan kaava-alueelle ja siellä on toimiva yhteysverkosto sekä kevyen liikenteen väylä.

#### *Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*

Varaudutaan äärimmäisiin sääolosuhteisiin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uudet rakennukset sijoitetaan tulvariskialueiden ulkopuolelle tai tulvariskien käsittely varmistetaan muulla tavoin. Ennaltaehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta ympäristölle ja terveydelle aiheutuvaa haittaa.

Elinympäristön laadun parantamiseksi kiinnitetään erityisesti huomiota ihmisen terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennaltaehkäisemiseen sekä olemassa olevien haittojen poistamiseen.

#### *Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*

Alueidenkäytöllä vaikutetaan siihen, että valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja luonnonvarojen arvot turvataan. Arvokkaiden ja herkkien luontoalueiden säilyminen turvataan, ja niiden monimuotoisuus säilytetään. Pidetään huolta siitä, että virkistysalueita on riittävästi ja että viheralueiden verkosto säilyy.

Alueella on sekä virkistysalueita että arvokasta ympäristöä, jotka on huomioitava kaavassa.

### Uusiutumiskykyinen energiahuolto

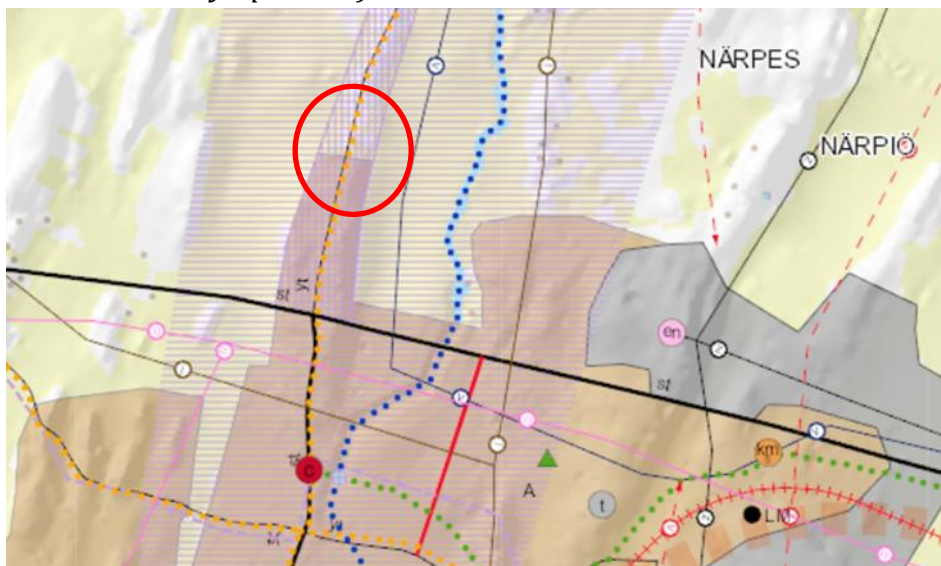
Aluevarauksissa pyritään edistämään uusiutuvien energiamuotojen ja kaukolämmön käyttöä.

## **Maakuntakaava**

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaava on ns. kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2040 Pohjanmaa on kilpailukykyinen alue, jossa väestö voi hyvin ja jossa on hyvä elinympäristö.

Maakuntakaavassa kaavoitettavaa aluetta koskevat seuraavat varaukset:

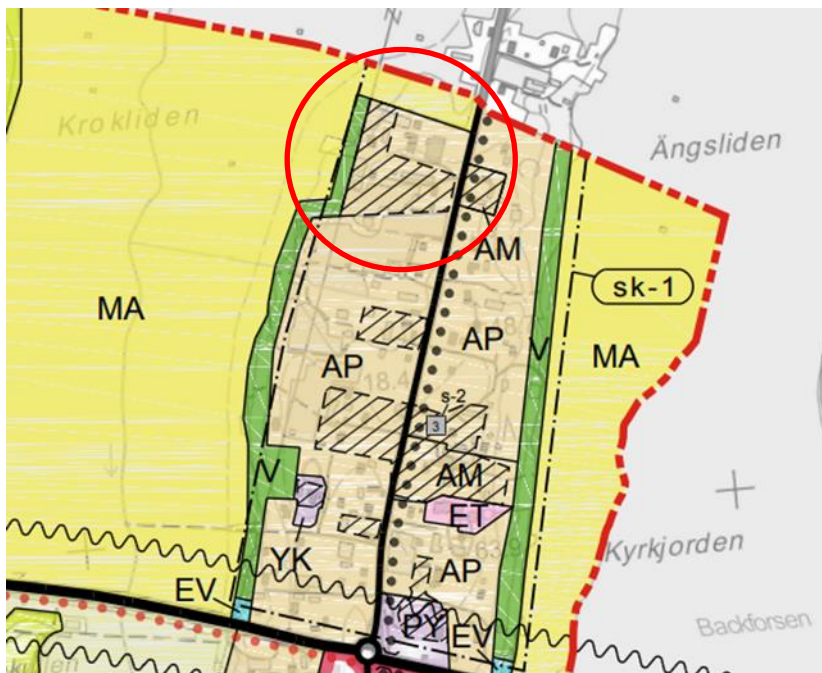
- *A Taajamatoimintojen alue*
- *Närpiönjoen kulttuurimaisema Närpiön keskustan pohjoispuolella*
- *Adolf Fredrikin postitie (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt)*



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta ja kaava-alueen karkea sijainti.

## **Yleiskaava**

Närpiön keskustan osayleiskaava 2030 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.9.2017. Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu ”Asuinpientalojen korttelialueeksi (AP)”. Pisteviivoin merkitty alue on osoitettu ”kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi”. Alueella sijaitsee ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt - Adolf Fredrikin Postitie (sk-1)”.



Kuva 4. Ote osayleiskaavasta.

### **Asemakaava**

Alue on entuudestaan asemakaavoitettu. Alueen asemakaava on vahvistettu 21.2.1992. Alueeseen kuuluvat osa korttelista 73, tontti 10 (AO) ja tontti 11 (TY-1) sekä suojaviheralue (EV).

### **Rakennusjärjestys**

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

### **Pohjakartta**

Suunnittelun pohjana on käytetty pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000. Pohjakarttaa on täydennetty ja se on hyväksytty 12.1.2021.

## **4 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavoituksen tarve**

Kaavoituksen tarve on syntynyt, koska entisen Näsbyn kansakoulun muuttamisella asunnoiksi olisi kysyntää.

### **4.2 Kaavoituksen käynnistäminen ja tätä koskevat päätökset**

Närpiön kaupunginhallitus päätti 23.8.2022 § 85 pohjoisen Näsbyn kylän korttelia 73 koskevan asemakaavan muutoksesta.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Asianosaiset**

- Maanomistajat
- Asukkaat

Hallintoyksiköt

- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto
- Rakennusvalvonnan jaosto
- Länsirannikon ympäristöyksikkö

Muut viranomaiset

- ELY-keskus
- Pelastuslaitos
- Caruna
- Pohjanmaan museo, Pohjanmaan vastuumuseo

#### **4.3.2 Vireillepano**

Kaavoituspäätös julkistettiin ilmoituksella sanomalehdissä Syd-Österbotten ja Ilkka-Pohjalainen sekä kaupungin verkkosivulla.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaesitys olivat esillä 18.10-16.11.2022 MRL §:n 63 ja MRA §:n 30 mukaisesti. Mielenkiintoa ei jätetty luonnoksesta.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Kuntayhtiöiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot.

#### **4.4 Asemakaavan tavoite**

##### **4.4.1 Tiivistelmä kaavoituksen tavoitteista**

Kaavoituksen tavoite on selvittää edellytyksiä entisen koulun käyttötarkoituksen muuttamiselle.

### **5 ASEMAKAAVASELOSTUS**

#### **5.1 Kaavan rakenne**

##### **5.1.1 Yleistä**

Asemakaavan laatimisen lähtökohtana on ollut alueen nykyinen asutus, jota tukee alueen voimassa oleva osayleiskaava. Nykyiseen asemakaavaan on tehty pieniä muutoksia, joilla se saadaan paremmin vastaamaan käyttötarkoitusta.

##### **5.1.2 Rakenneanalyysi**

Asemakaava-alueella on asuinpientalojen korttelialue (AO), asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-1).

#### **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen**

Kaavoituksessa on huomioitu nykyinen asutus ja yhdyskuntarakenne sopeuttamalla tämän kaavan aiheuttamat muutokset vallitseviin olosuhteisiin.

Hulevesien hallinnan on tapahduttava niin, ettei sillä ole haitallista vaikutusta ympäristöön. Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tonteilla ja johdetaan kaava-alueen pienempiä avo-ojia pitkin suurempiin valtaojiin.

#### **5.3 Aluevaraukset**

##### **5.3.1 Korttelialueet**

###### **AO, asuinpientalojen korttelialue**

Kaavassa on varattu yhdestä korttelista kaksi tonttia, joiden pinta-ala on 0,3389 ha. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla = 0,15 ja on sallittua rakentaa **1 kerroksen**.

###### **AK, asuinkerrostalojen korttelialue**

Kaavassa on varattu yhdestä korttelista yksi tontti, jonka pinta-ala on 0,2968 ha. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla = 0,30 ja on sallittua rakentaa 2 kerrosta.

### **TY-1, Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue**

Tähän tarkoitukseen on kaavassa varattu yksi tontti, jonka yhteispinta-ala on 0,4034 ha. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla  $e=0,30$  ja on sallittua rakentaa 2 kerrosta.

#### **5.3.2 Muut alueet**

##### **EV, suojaviheralue**

Tähän tarkoitukseen on varattu alueita, joiden yhteispinta-ala on 0,0564 ha.

#### **5.4 Kaavan vaikutukset**

##### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan, ja yhdyskuntarakenteeseen**

Rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettu maisemakuvaan. Koulurakennus on suojattu sr-tunnuksella, mutta laajennusta ei ole suojattu kaavassa.

- *Asemakaavalla ei voida katsoa olevan kielteisiä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, maisemaan tai yhdyskuntarakenteeseen.*

##### **5.4.2 Vaikutukset elinympäristöön ja luontoon**

Huleveden käsittely järjestetään niin, ettei se kuormita vesistöjä. Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tonteilla.

- *Asemakaavalla ei voida katsoa olevan kielteisiä vaikutuksia elinympäristöön tai luontoon.*

##### **5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen**

Kaavamuutoksen vaikutukset alueen liikenteelle eivät ole huomattavia nykytilanteeseen verrattuna. Lisääntyneen liikenteen vaikutukset ovat käsiteltävissä, nykyinen tieverkosto selviytyy lisääntyneestä liikenteestä eikä liikennöitävyysongelmia muodostu.

- *Asemakaavalla ei voida katsoa olevan huomattavia vaikutuksia liikenteeseen.*



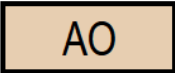







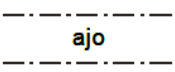
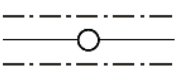
#### 5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia kunnallistekniikkaan. Kunnallistekniikka ulottuu jo alueelle.

- *Asemakaavalla ei voida katsoa olevan kielteisiä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia tekniselle huollolle, liikennejärjestelyille ja turvallisuudelle, elinkeinotoiminnalle ja työpaikoille tai kuntataloudelle.*



## 5.5 Asemakaavamerkintöjä ja kaavamääräyksiä:

	Kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
	Kvartersområde för flervåningshus. Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Kvartersområde för fristående småhus. Erillispientalojen korttelialue.
	Skyddsgrönområde. Suojaviheralue.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Gräns för delområde. Osa-alueen raja.
	Riktgivande gräns för område eller del av område. Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
10	Nummer på riktgivande tomt. Ohjeellisen tontin numero.
	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.15	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Byggnadsyta. Rakennusala.
	Trädrad som skall bevaras/planteras. Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Körförbindelse. Ajoyhteys.
	För ledning reserverad del av område. Johtoa varten varattu alueen osa. v = vattenledning / vesijohto j = avloppsledning / viemärijohto z = elledning / sähköjohto

sr-2

Byggnad som skall skyddas. Byggnaden ska bevaras och bör underhållas och renoveras på ett sådant sätt att den ursprungliga stilen inte ändras. Suojeltava rakennus. Rakennuksessa suoritettavien kunnossapito- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen alkuperäinen luonne säilyy.

sr-3

Byggnad som ska skyddas. Byggnaden får inte rivas utan tvingande skäl. Byggnaden bör renoveras på ett sådant sätt att den ursprungliga stilen inte ändras. renoveras på ett sådant sätt att den ursprungliga stilen inte ändras. Suojeltava rakennus. Rakennuksessa suoritettavien kunnossapito- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen alkuperäinen luonne säilyy.

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ:

### - Autopaikkojen minimimäärä:

- Asunnot:	AO	1 autopaikka/70 m <sup>2</sup> -vy tai vähintään 1 autopaikka/asunto
	AK	1,5 autopaikka/asunto
	TY-1	1,5 autopaikka/asuntoyksikkö

- Mikäli asemakaava ei muuta osoita rakennus on sijoitettava vähintään neljä metriä naapurin rajasta.
- Olemassa olevissa rakennuksissa, joille on myönnetty rakennuslupa ennen tämän kaavan hyväksymistä, saa suorittaa uudisrakentamiseen verrattavia korjaustoimenpiteitä ilman esteitä vaikka ylhäällä on toisin määritelty tontin maksimi kerrosalasta.
- Kadunvarsilla olevat tonttialueet, joita ei käytetä liittymiä varten on istutettava.
- Rakennuksilla on oltava harjakatto tai pulpettikatto.
- Suurin sallittu kattokeltavuus on 38 astetta.
- Kiiltävää, maalaamatonta peltiä ei saa käyttää kattomateriaalina.
- Varmistaakseen rakennuksien oikea perustamistapa vaaditaan että tontinomistaja teettää pohjatutkimuksen ennen rakennusluvan myöntämistä.
- Hulevesiä pyritään imeyttämään ja viivyttämään tonteilla. Muodostuvien hulevesien määrä tulee vähentää käyttämällä piha- ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita.

## 5.6 Nimi

Asemakaavan nimi on ”Pohjoisen Näsbyn korttelin 73 asemakaavan osittainen muutos”.

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutus ja aikataulu

Tarkoitus on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan vuoden 2024 aikana.

Närpiössä xx.2022.

.....  
Malin Haka

Maanmittausinsinööri (AMK)

Kaupunginhallituksen hyväksymä xx.202x

Kaupunginvaltuuston hyväksymä xx.202x