

Kaavaselostus

Benvikenin asemakaava, Närpiö



Sweco Finland Oy
Projekti
Työnumero
Asiakas
Tekijä
Päiväys
Dokumenttiviite

Reg. No. 2661738-3
Närpiö Benvik asemakaava
25021257
Närpiön kaupunki
Filemon Wolfram, Hanna Töykkälä, Satu Suikkola
26.3.2026
Närpiö Benviken Asemakaava_selostus_luonnos.docx

Sisältö

	Kaavakartta	4
	Liitteet	4
	Muut taustaselvitykset	4
1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
	1.1 Kaava-alueen sijainti	5
2	Tiivistelmä.....	6
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
	2.2 Asemakaava.....	6
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	Lähtökohdat.....	7
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
	3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	7
	3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
	3.1.4 Yhdyskuntarakenne ja liikenne	9
	3.1.5 Virkistys.....	9
	3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö	9
	3.1.7 Muinaisjäännökset	9
	3.1.8 Maanomistus.....	10
	3.1.9 Sosiaalinen ympäristö ja väestö	10
	3.2 Suunnittelutilanne.....	10
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
	3.2.2 Maakuntakaava.....	11
	3.2.3 Yleiskaava.....	12
	3.2.4 Asemakaavat	13
	3.2.5 Rakennusjärjestys	13
	3.2.6 Pohjakartta	13
	3.2.7 Melutason ohjearvot	14
	3.2.8 Muut suunnitelmat	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	15
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
	4.3.1 Osalliset	15
	4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
	4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
	4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
	4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
5	Asemakaavan kuvaus	17
	5.1 Kaavan rakenne	17
	5.1.1 Mitoitus.....	17
	5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
	5.3 Aluevaraukset.....	17
	5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen AKL 39 §:n mukaisesti	17
	5.5 Kaavan vaikutukset	19
	5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
	5.5.3 Sosiaaliset vaikutukset	20

5.5.4	Ilmastovaikutukset	20
5.6	Ympäristön häiriötekijät	21
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.8	Nimistö	21
6	Asemakaavan toteutus	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta	22

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:1000

26.3.2026

Liitteet

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

päiv. 01.12.2025

Seurantalomake

lisätään myöh.

Muut taustaselvitykset

Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys Benvikiin, Närpiöön (ruotsiksi)

11.12.2025

1 Perus- ja tunnistetiedot

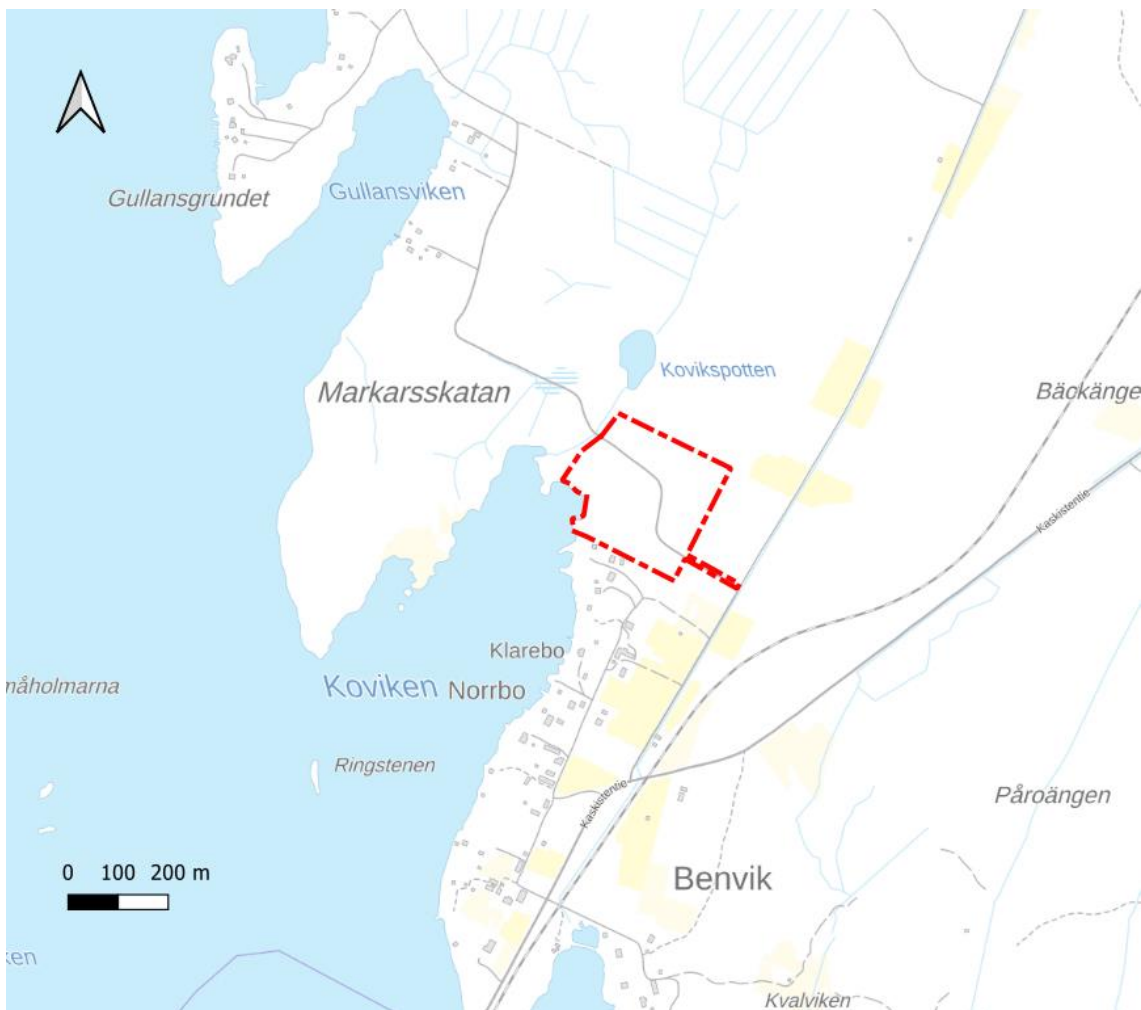
Kaavan nimi: Benvikenin asemakaava, Närpiö

Kaavanumero: 545-4000-041

Asemakaava koskee kiinteistöä 545-408-3-125 ja osaa kiinteistöistä 545-408-3-89 sekä 545-405-876-1.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Närpiön kaupungissa, Kaskisten kaupunginrajan tuntumassa. Närpiön keskustaan on matkaa noin 11 kilometriä ja Kaskisten keskustaan noin 2 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,3 hehtaaria. Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue on esitetty alla olevassa kuvassa punaisella rajauksella MML:n taustakartan päälle.



Kuva 1 Karttaote Benvikistä. Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue on merkitty punaisella pistekatkoviivalla. Taustakartta: Maanmittauslaitos 2026.

2 Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 9.12.2025 § 161 Närpiön kaupunginhallitus, kaavoituspäätös
- pv.pv.2026 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (AKL 63 §)
- pv.pv.2026–pv.pv.2026 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kaupunginhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on lisätä Närpiön kaupungin tonttitarjontaa merenläheiseen asumiseen. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa viihtyisän ja eheän asuinalueen muodostuminen Benvikenin nykyisen kylärakenteen jatkoksi. Asemakaavassa pyritään osoittamaan pientalotonttien lisäksi myös yhteisöllisyyttä lisääviä, alueen asukkaita palvelevia, yhteiskäyttöisiä alueita meren rantaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Närpiön kaupungissa, Kaskisten kaupunginrajan tuntumassa, Benvikenin nykyisen kylärakenteen välittömässä läheisyydessä. Nykytilassa alue on rakentamatonta.



Kuva 2 Suunnittelualueen likimääräinen rajaus merkittynä punaisella pistekatkoviivalla Maanmittauslaitoksen ilmakuvan päälle.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

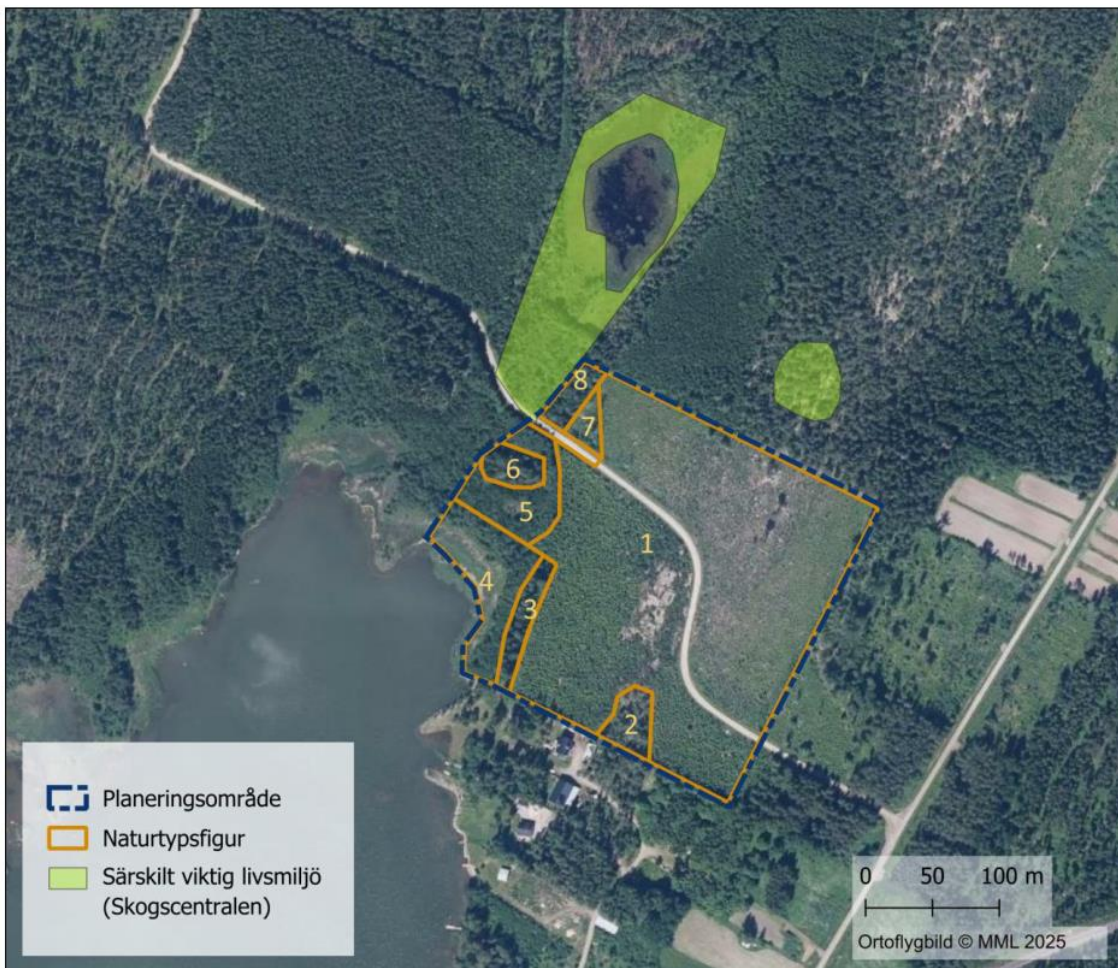
Suunnittelualue jatkuu merenrannalta pienen harjumaisen muodostuman päälle, jonka korkein piste on noin 12 metriä merenpinnan yläpuolella.

Suunnittelualue koostuu nykytilanteessa talousmetsästä, jonka puusto on hyvin nuorta ja tiheäkasvuista.

Suunnittelualueelle on tehty luonto- ja kasvillisuus selvitys vuonna 2025. Selvityksen mukaan suunnittelualueen etelä- ja länsireunalla on jonkin verran vanhempaa puustoa. Alueelta ei havaittu luonnontilaisia metsiä tai soita tai lailla suojeltuja luontotyyppisiä tai pienvesiä, eikä selvityksessä rajattu erityisen huomionarvoisia kohteita. Luontoselvityksessä suositellaan huomioimaan alueen suunnittelussa pienet vanhemman metsän kuviot. Erityisesti alueen länsireunalla on tärkeää jättää metsää suojavyöhykkeeksi kluuvijärven, sen las-kuojan sekä niitä ympäröivän lähiympäristön suojaamiseksi. Luonto- ja kasvillisuus selvitys asetetaan nähtävälle kaavaluonnoksen yhteydessä.

Luonto- ja kasvillisuus selvityksessä alueelta on rajattu kahdeksan luontotyyppiä:

1. Istutukset männyllä ja kuusella
2. Kallioinen alue, jossa mäntyvaltainen puusto on säilytetty viimeisimmän hakkuun yhteydessä. Vaikka puusto ei ole luonnontilassa, suunnittelualan vanhimmat puut löytyvät täältä.
3. Rannan ja istutusten välinen puuvyöhyke, jota ei ole hakattu. Se koostuu pääasiassa kuusista, joiden joukossa on koivuja ja joitakin mäntyjä. Vyöhyke on vain noin viisi metriä leveä.
4. Lepistä ja pensaista koostuva vyöhyke. Rantaviivaa peittää tiheä ruovikkovyöhyke, joka on muutamametrin leveä. Rantaviivan ruovikon ja kuusivyöhykkeen välisellä alueella kasvaa runsaasti mustaleppä ja pajuntaimia.
5. Kuusenistutusalue, joka on hakattu 2010–2015 välillä.
6. Säilynyt metsikkö vähän vanhempia puita, pääasiassa kuusia ja koivuja sekä muutama leppä ja haapa. Kenttäkerros on lehtomainen, siellä kasvaa oravanmarjaa, ketunleipää ja mustikkaa sekä ruohoa.
7. Pieni alue, jossa puusto on säilytetty hakkuun yhteydessä. Puusto koostuu vanhoista mustalepistä ja yhdestä pajusta sekä reunan nuorista koivuista. Luontotyyppi on saattanut olla mustaleppämetsä ennen hakkuuta, mutta alueen pienen koon takia kasvillisuus on muuttunut ja koostuu nyt pääosin ruohokasveista.
8. Kapea metsäalue puron ympäristön ja istutuksen välissä. Puusto koostuu kuusista, joissa on mukana vähän koivuja ja mustalepät. Metsä toimii suojavyöhykkeenä puron ja lammen vieressä, ja on suositeltavaa, että se saa säilyä myös tulevaisuudessa.



Kuva 3. Ote luontoselvityksestä, jossa esitetty luontotyyppien sijainti. Kartalla näkyvät myös metsähallituksen rajaamat erityisen tärkeät elinympäristöt suunnittelualan läheisyydessä. (Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys Benvikiin, Närpiön, Sweco 2025.)

Suunnitteluala sijaitsee noin 3,5 kilometriä itään Närpiön saariston Natura 2000 -alueesta. Suunnittelualan lähistöllä ei sijaitse muita luonnonsuojelualueita. Alueelle rajautuva merialue (Merenkurkun saaristo) on kuitenkin Pohjanmaan maakuntakaavassa luokiteltu ekologisesti tai biologisesti merkittäväksi merialueeksi.

Suunnittelualue rajautuu luoteessa Kovikspotten-nimiseen kluuviin, jonka vesi virtaa Kovikenin lahteen puron kautta. Puro on kunnostettu ja pengerrytetty paikallisen kalastuskunnan toimesta. Kovikspotten sekä tästä virtaava puro tulvii melko säännöllisesti. Suunnittelualueen osalta tulva-alue (kerran sadassa vuodessa) ulottuu suurimmillaan noin 70 metriä kaava-alueen länsireunalta itään kaava-alueelle.

Alueella ei sijaitse pohjavesialueita eikä merkittäviä maisema-alueita. Geologian tutkimuslaitoksen mukaan happamien sulfaattimaiden esiintyvyys on suunnittelualueella erittäin pieni. Varsinkin kaavan keskiosassa on laajemmin paljasta kalliopintaa, joka viittaa siihen, että happamien sulfaattimaiden esiintyminen on epätodennäköistä. Alueella arvioidaan täten olevan hyvin rakennuskelpoista maata, kun rakentamisen sijoittelussa huomioidaan tulva-alueet.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia, eikä alue ole YKR-tilastoinnin mukaista taajama-alueita. Suunnittelualueen eteläreunalta alkaa noin kilometrin pituinen, nauhamainen, Kaskisten sillalle asti jatkuva asuinalue. Lähin taajama-alue on noin kilometrin päässä Kaskisten keskustaaajamassa.

Suunnittelualueen läpi kulkeva Markasskatintie jatkuu Järvöfjärdenin ranta-alueita pitkin, jonka varrella on pääosin vapaa-ajan asuntoja.

3.1.4 Yhdyskuntarakenne ja liikenne

Suunnittelualueen läpi kulkee tieosakunnan yksityistie, Markasskatintie, jolle on ajoyhteys Bladängsvägenin kautta Kaskistentielle, joka on valtion hallinnoima maantie. Markasskatintie jatkuu myös Boskatvägenin kautta Varghomsvägenille, joka on myös valtion hallinnoima maantie.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat kiinteistöt on kytketty sähköverkkoon sekä kunnalliseen vesijohtoverkostoon. Alue sijaitsee kunnallisen viemäriverkoston palvelualueen ulkopuolella.

3.1.5 Virkistys

Suunnittelualueella ei ole rakennettuja virkistyskohteita tai -reittejä. Aluetta lähin tunnistettu virkistysarvoiltaan merkittävä kohde on Kovikenin vastarannalla sijaitseva Markarsskatanin niemi, joka on Pohjanmaan maakuntakaavassa merkitty yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitetuksi alueeksi. Niemellä ei kuitenkaan nykytilanteessa ole merkittävää virkistyskäyttöä.

3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

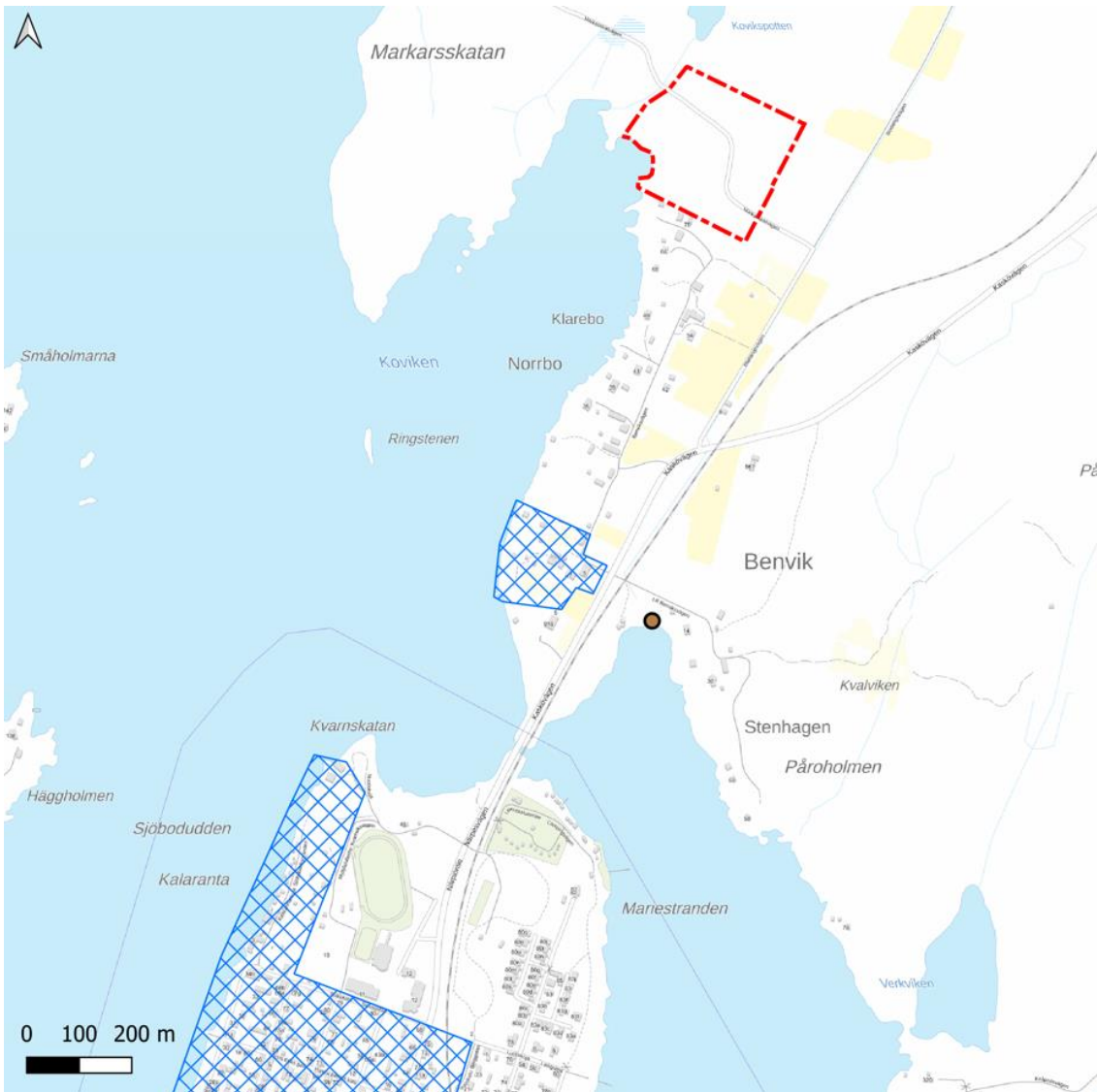
Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia eikä arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Noin 700 metriä suunnittelualueesta etelään sijaitsee valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Pohjanmaan teollisuuden kartanot, Benvik. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa tai Närpiön rantayleiskaavassa kulttuuriympäristökohteita tai -alueita.

Noin 1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta etelään Kaskisten kaupungin puolella sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettujen kulttuuriympäristöjen alue Kaskisten ruutukaava-alue.

3.1.7 Muinaisjäännökset

Kaava-alueella ei sijaitse tiedossa olevia muinaismuistokohteita. Lähin muu kulttuuriperintökohde (Benvik, 1000015393) sijaitsee reilun 700 metrin päässä suunnittelualueesta kaakkoon.



Kuva 4. Karttaote, jossa kaava-alueen likimääräinen raja on merkitty punaisella pistekatkoviivalla, kiinteä muinaisjäännös ruskealla pisteellä ja valtakunnallisesti merkittävät rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueet sinisellä ruudukolla.

3.1.8 Maanomistus

Asemakaava koskee kiinteistöä 545-408-3-125 ja osaa kiinteistöistä 545-408-3-89 sekä 545-405-876-1. Suunnittelualue on pääosin Närpiön kaupungin omistama.

3.1.9 Sosiaalinen ympäristö ja väestö

Tällä hetkellä kaava-alueella ei ole asutusta. Alueen välittömään läheisyyteen sijoittuu pientaloasutusta. Närpiön väkiluku on vuoden 2024 lopussa ollut 9 554 henkeä, asukkaista 73 % on ruotsinkielisiä. Närpiön keskusta on matkaa noin 11 kilometriä ja Kaskisten keskusta noin kaksi kilometriä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

Tässä kaavatyössä tulee huomioida erityisesti seuraavat:

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

Toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan kannalta kaavatyössä on tärkeää kiinnittää huomiota eheän yhdyskuntarakenteen muodostumiseen. Kaava-alueen sijainti Benvikenin olemassa olevan kylärakenteen välittömässä läheisyydessä tukee viihtyisän ja eheän asuinalueen muodostumista.

Terveellisen ja turvallisen elinympäristön kannalta kaavatyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota etenkin liikenteestä aiheutuvaan meluun ja sen torjuntaan. Myös hulevesien hallinta tulee huomioida rakentamisen ohjaamisessa.

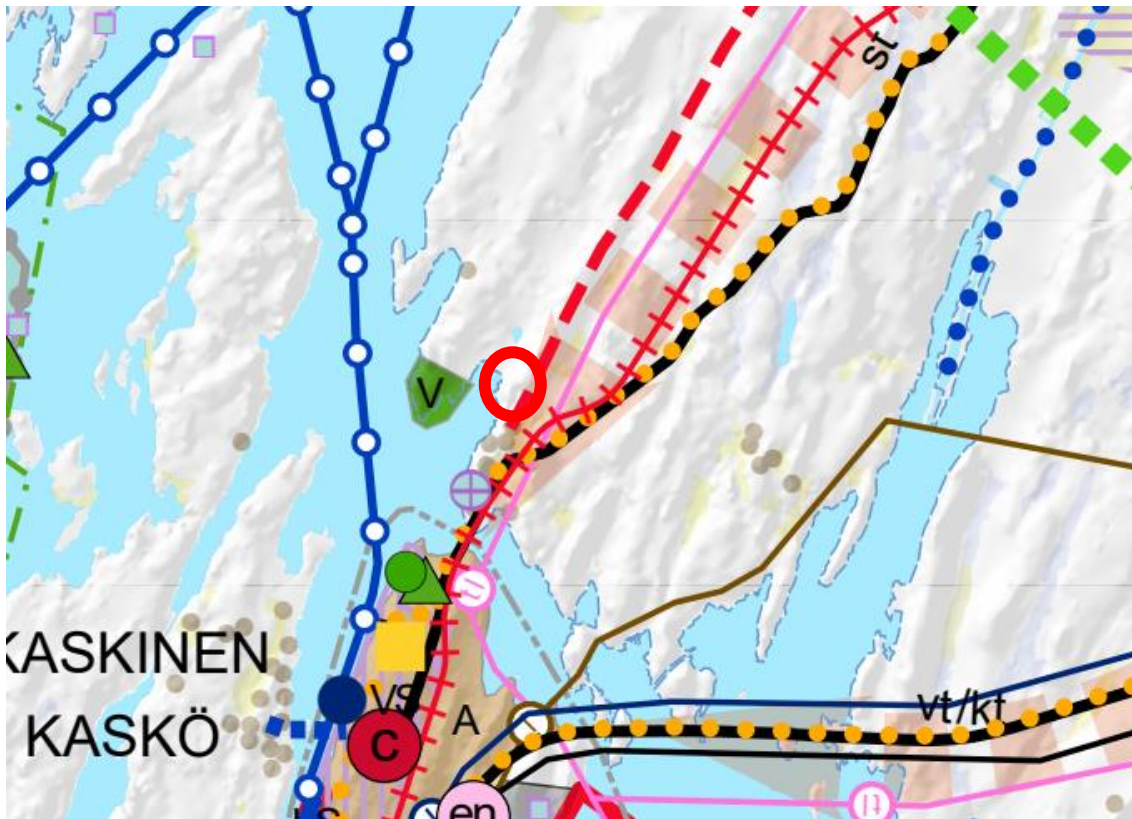
Alueelle on laadittu luontoselvitys 2025. Kaavatyössä varmistetaan, että luonnon elinvoimaisuutta sekä kulttuuriympäristöjä ei heikennetä.

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa 2.7.2025 lainvoiman saanut Pohjanmaan maakuntakaava 2050.

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

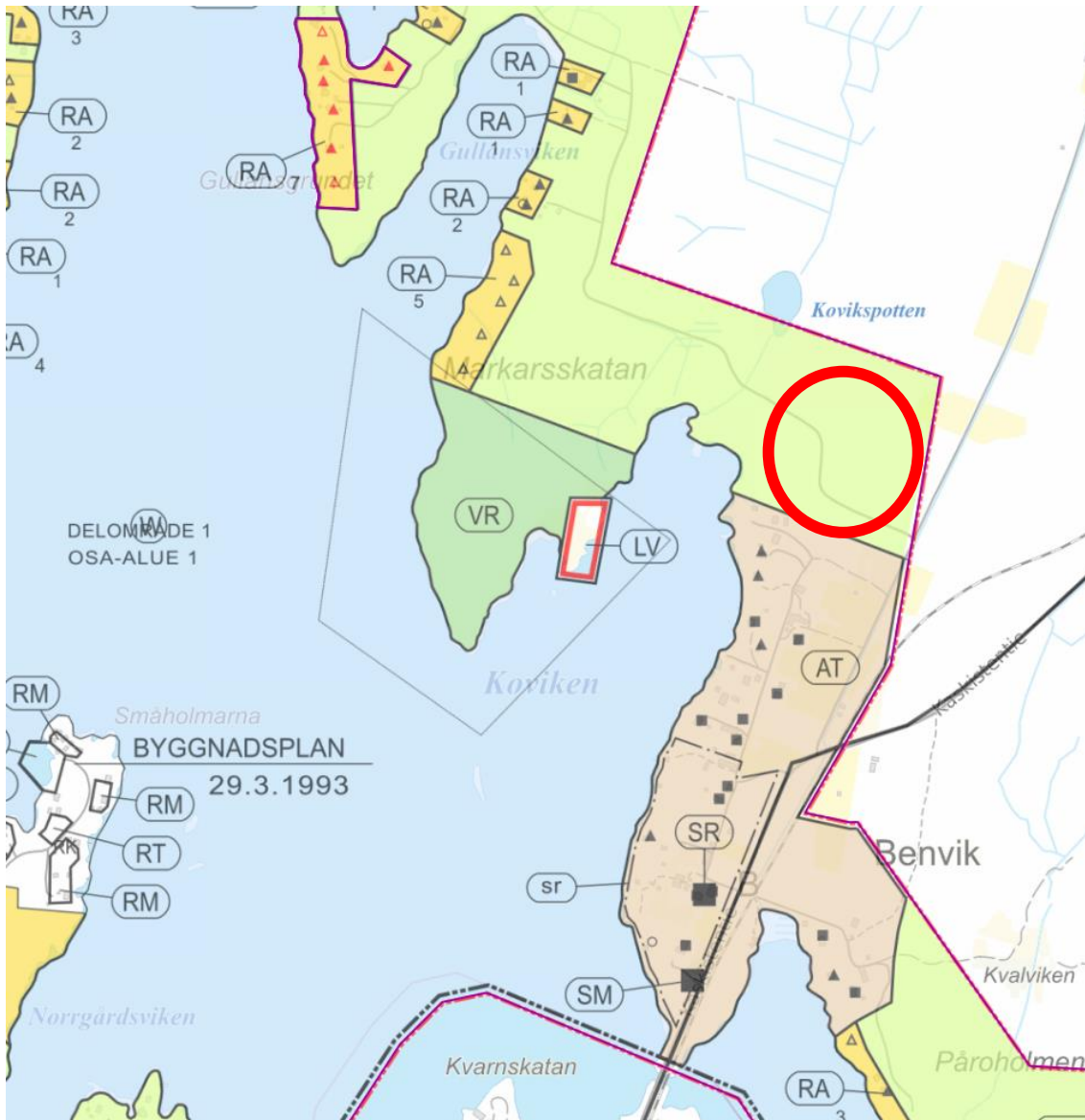
- Ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (Seututie 676, Närpiö-Kaskinen).
- Ekologisesti tai biologisesti merkittävä merialue (Merenkurkun saaristo).
- Tietoliikenneyhteys (Närpiö-Kaskinen-Kristiinankaupunki).
- Kehittämisperiaatemerkintä (Suupohjan kehittämisvyöhyke).
- Parannettava yhdysrata (Kaskisen yhdysrata).
- Ohjeellinen pyöräilyreitti (EuroVelo-reitti 10).
- Virkistysalue (Markarsskatan).
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Benvik, Pohjanmaan teollisuuskartanot).



Kuva 5. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Närpiön rantayleiskaava, joka hyväksyttiin alun perin vuonna 1999, ja jota on päivitetty osittain tämän jälkeen. Suunnittelualue on rantayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Suunnittelualue rajautuu eteläosaltaan kyläkeskuksen alueeseen (AT).



Kuva 6. Ote Närpiön rantayleiskaavasta (lähde: Närpiön karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Nyt laadittava asemakaava on mukana Närpiön kaavoituskatsauksessa vuodelle 2025. Lähimmän asemakaavoitetut alueet sijaitsevat noin seitsemän kilometriä kohti Närpiön keskustaa sekä Kaskisten puolella noin kilometriin päässä sillan toisella puolella.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Närpiön rakennusjärjestys on hyväksytty 21.4.2008 ja astunut voimaan Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 18.11.2010. Kaupungin rakennusjärjestyksen uusimistö on käynnissä kaavan laadinnan aikaan.

3.2.6 Pohjakartta

Asemakaavoitettavasta alueesta on laadittu alueidenkäyttölain 54a §:n mukainen pohjakartta, joka on hyväksytty 20.1.2026.

3.2.7 Melutason ohjearvot

Sallitut äänitasot perustuvat Valtioneuvoston päätökseen melutason ohjearvoihin (993/1992), jonka mukaan asumiseen käytettävillä alueilla melutason ohjearvo päiväajalla (klo 7–22) on 55 dB ja yöajalla (klo 22–7) 50 dB. Mikäli kyseessä on täysin uusi asuinalue, noudatetaan tuolloin yöajalla ohjearvotasoa 45 dB.

3.2.8 Muut suunnitelmat

Närpiön kaupungin strateginen yleiskaava

Närpiön kaupungin strateginen yleiskaava hyväksyttiin Närpiön kaupunginvaltuustossa 18.9.2017. Kaava laadittiin ilman oikeusvaikutuksia. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merenläheisen asumisen alueeksi (AT-3). Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan pääasialliset alueet, joilla vapaa-ajan asutus on mahdollista muuttaa vakituiseksi asumiseksi. Käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeuslupamenettelyä.



Kuva 7 Ote Närpiön strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyön tarkoituksena on laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa viihtyisän ja eheän asuinalueen muodostumisen Benvikenin nykyisen kylärakenteen jatkoksi. Asemakaavassa pyritään osoittamaan pientalotonttien lisäksi myös yhteisöllisyyttä lisääviä, alueen asukkaita palvelevia, yhteiskäyttöisiä alueita meren rantaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavoituspäätös on tehty Närpiön kaupunginhallituksessa 9.12.2025 kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä.

Kaavoitusmenettely kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kaavaluonnoksen yhteydessä pv.pv.2026.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain (AKL) 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat:

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- alueen sekä naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat tarvittaessa

Kaupungin hallintokunnat:

- tarvittavat lautakunnat
- kaupunginhallitus
- kaupunginvaltuusto

Viranomaiset:

- Närpiön kaavoitus-, kartta-, ja rakentamisasioista vastaavat viranomaiset
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjanmaan elinvoimakeskus
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuoltoverkoston ylläpitäjä
- Sähkö- ja puhelin-yhtiöt

Osallisten luetteloa voidaan täydentää tarpeen mukaan.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS, sekä asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) pv.pv.vvvv-pv.pv.vvvv.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on lisätä Närpiön kaupungin tonttitarjontaa merenläheiseen asumiseen. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa viihtyisän ja eheän asuinalueen muodostuminen Benvikenin nykyisen

kylärakenteen jatkoksi. Asemakaavassa pyritään osoittamaan pientalotonttien lisäksi myös yhteisöllisyyttä lisääviä, alueen asukkaita palvelevia, yhteiskäyttöisiä alueita meren rantaan.

Alueelle on tarkoitus asemakaavoittaa pientalotontteja, jotka vastaavat kooltaan sekä sijoittumiseltaan Benvikin ympäröivää kylärakennetta, jatkaen sitä luontevasti ja ympäristöön sopivalla tavalla.

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään prosessin aikana.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavaprosessin aikana ei esitellä erikseen vaihtoehtoisia vaihtoehtoja asemakaavaratkaisuihin.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu pääosin erillispientalojen korttelialuetta, jolle pientaloasuinrakentamista voidaan sijoittaa. Korttelialuetta reunustaa lännessä merenrantaan rajautuva lähivirkistysalue. Kaavalla osoitetaan Markasskatintie nykyisellä paikallaan.

Kaavan perusideana on vahvistaa Benvikenin kylärakennetta ja parantaa alueen yhteisöllisyyttä luomalla lähivirkistysalue meren rantaan. Vaikka alueen luontoselvityksessä ei tunnistettu suojelukriteerejä täyttäviä kohteita tai rajattu arvokkaita kohteita/alueita, sijoittuu lähivirkistysalueelle suurin osa selvityksessä rakentamisen ulkopuolelle suositeltavaksi jätetyistä kohteista, jotka ovat pääosin alueen hieman vanhempaa puustoa. Lähivirkistysalueen sekä AO-alueiden välinen raja huomioi myös Kovikspottenin tulvariskiskialueen (keran sadassa vuodessa).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa osoitetaan rakentamista yhteensä noin 5 360 k-m² verran, joka sijaitsee kokonaisuudessaan AO-korttelialueilla. Asemakaavassa osoitetaan yhteensä 13 tonttia, joten keskimääräinen rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on hieman yli 400 k-m². Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus vaihtelee kuitenkin tonteittain, sillä rakennusoikeus on osoitettu tontin kokoon sidotulla tehokkuusluvulla. Tonttikohdainen tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0.12$.

Kaavassa osoitettu uusi rakentaminen mahdollistaa alueelle yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen (omakotitalojen) rakentamisen. Pysäköintipaikkoja on varattu 1 autopaikka/100 m² kerrosalaa kohden tai vähintään 1,5 autopaikkaa/huoneisto.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla pyritään eheyttämään Närpiön yhdyskuntarakennetta Benvikenin kylän ympäristössä. Kaavassa osoitetut asumisen korttelialueet rajautuvat virkistysalueeseen. Ympäristön laatua koskien asemakaavan yleismääräyksissä on veloitettu sovittamaan rakentaminen huolellisesti ympäristöön, maisemakuvaan sekä ympäröivään kylärakenteeseen.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavalla osoitetaan seuraavat aluevaraukset: Erillispientalojen korttelialue (AO), Lähivirkistysalue (VL) ja vesialue (W) sekä katualue.

Näillä aluevarauksilla halutaan mahdollistaa monipuolisesti sekä asumista että virkistysmahdollisuuksia meren tuntumaan.

5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen AKL 39 §:n mukaisesti

Alueidenkäyttölain 42 §:n 4 momentissa säädetään: ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.”

Suunnittelualueella on voimassa Närpiön rantayleiskaava, joka hyväksyttiin alun perin vuonna 1999 ja jota on päivitetty osittain tämän jälkeen. Suunnittelualue on rantayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Suunnittelualue rajautuu etelässä rantayleiskaavan kyläkeskuksen alueeseen (AT).

Närpiön rantayleiskaava on vanhentunut paitsi ikänsä myös kaavan laatimisen aikaan vallinneiden olosuhteiden puolesta, jolloin se ei pysty vastaamaan tämän päivän maankäytön ohjaustarpeeseen. Alueen ja koko Närpiön kaupungin yhdyskuntarakenne ja maankäytön reunaehdot ovat muuttuneet yli 20 vuodessa. Selvitykset, joihin yleiskaava perustuu, ovat osin jopa 30 vuotta vanhoja. Lisäksi rantayleiskaava on laadittu ennen nykyisen alueidenkäyttölain (132/1999) voimaantuloa, eli sen ratkaisut sekä kaavamerkinnät ja -määräykset ovat vanhaan rakennuslakiin sidottuja.

Närpiön kaupungissa on kaupungissa tapahtuneen elinkeinorakenteen muuttumisen myötä lisääntynyt kysyntä merenläheiselle asumiselle, jota suunnittelualueen lähellä jo valmiiksi on. Tämä on huomioitu myös Närpiön vuonna 2017 hyväksytyssä strategisessa yleiskaavassa, jossa asemakaavan suunnittelualue on osa merenläheisen asumisen aluetta (AT-3). Yleiskaava on laadittu oikeusvaikutuksettomana ja se kuvaa kaupungin tavoitetta kehittää aluetta edelleen asumisen tarpeisiin. AT-3-merkinnällä on strategisessa yleiskaavassa osoitettu pääasiallisesti alueet, joilla vapaa-ajan asutus on mahdollista muuttaa vakituiseksi asumiseksi. Strateginen yleiskaava ei siis osoita AT-3-alueille uutta asuinrakentamista, mutta indikoi kaupungin tavoitetta kehittää Benvikenin aluetta asuinalueena.

Maakuntakaava toimii ohjeena laadittaessa yleiskaavaa ja suunniteltaessa alueiden käyttöön liittyviä toimenpiteitä. Asemakaavan suunnittelualueella ei ole voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu aluevarausmerkintää. Alueen lähellä olevat maakuntakaavan kehittämisperiaatemarkinnat koskevat Närpiö–Kaskinen-seututien, tietoliikenneyhteyden, Kaskisen yhdysradan ja pyöräilyreitien kehittämistä ja Suupohjan kehittämisvyöhykettä. Lisäksi suunnittelualue rajautuu Merenkurkun saariston ekologisesti tai biologisesti merkittävään merialueeseen. Merialueen asema kansainvälisesti arvokkaana alueena tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Lisäksi aluetta koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset ja -suositukset mm. tulvavaaran ja happamien sulfaattimaiden huomioimisesta.

Alueidenkäyttölain 39 §:ssä on lueteltu yleiskaavan sisältövaatimukset, joissa on tarkasteltu alueidenkäytön suunnittelulle lain 5 §:ssä määritellyjä tavoitteita yleiskaavoituksen näkökulmasta:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavalla pystytään luontevasti jatkamaan rantayleiskaavan mukaista ja jo rakentunutta Benvikenin kylärakennetta. Voimassa olevan rantayleiskaavan selostuksessa todetaan, että AT-alueiden lähiympäristön alueiden soveltuvuutta rakentamiseen tarkastellaan tarkemmin kaavoituksen edetessä. Alueella on jo kylämaista asuinrakentamista, jonka jatkeeksi asemakaava-alue kytkeytyy muodostaen eheän kokonaisuuden. Närpiön keskusta ja pääkasvualueet ovat muualla, mutta kaupungin strategian ja strategisen yleiskaavan mukaisesti myös viihtyisää ja houkuttelevaa merenranta-asumista tulee edistää.

Yhdyskuntarakenne ei hajaudu, kun asuinrakentamista kaavoitetaan olemassa olevan asumisen jatkeeksi hyvien liikenteellisten yhteyksien ja olemassa olevan kunnallistekniikan yhteyteen. Asutuksen kaavoittaminen nykyisen kylärakenteen yhteyteen on myös taloudellista ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaista. Alue on strategisessa yleiskaavassa osoitettu alueeksi, jolla vapaa-ajan asutus on mahdollista muuttaa vakituiseksi asumiseksi (AT-3), eli alueella on todennäköisesti jo tämänkin vuoksi lisääntymässä vakituinen asutus.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Närpiö on yksi Pohjanmaan kunnista, joiden väkiluku tulee Tilastokeskuksen ennusteiden mukaan kasvaamaan vuoteen 2045 mennessä. Asemakaavalla pystytään vastaamaan asumisen tonttitarpeeseen ja luomaan viihtyisiä pientalotontteja halutulle alueelle. Vaikka Närpiön kaupungissa on tällä hetkellä vapaita tontteja omakotitalojen rakentamista varten, sijaitsevat nämä pääosin sisämaassa, joten nämä eivät suoraan vastaa samaan kysyntään, kuin merenläheisempi asuminen.

Asemakaava-alueelta muodostuu sujuva yhteys Kaskistentielle, ja Närpiön keskustan palvelut ovat noin 11 kilometrin päässä ja Kaskisten noin kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta. Närpiön rantayleiskaavan

selostuksessa todetaan, että AT-alueet on varattu kyläasutukselle, sekä siellä tarvittaville palvelu- ja työpaikkakiinteistöille. Rantayleiskaavan AT-alueen rajautuvalle alueelle asemakaavoitettava pienimuotoinen (korkeintaan 13–20 taloutta) asutus pystyy tukeutumaan samoihin palveluihin kuin rantayleiskaavassa osoitetut AT-alueet.

Mahdollisuudet liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämiseen kestävästi

Alue sijaitsee hyvien tieyhteyksien varrella. Eteläpuolella sijaitsevat asuinkiinteistöt on kytketty sähköverkkoon sekä kunnalliseen vesijohtoverkostoon. Alue sijaitsee kunnallisen viemäriverkoston palvelualueen ulkopuolella, kuten muutkin Benvikenin alueen omakotitalot.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Närpiön kuntastrategiassa 2026–2029 yhtenä painopistealueena on turvallisuus, hyvinvointi ja viihtyvyys. Näitä teemoja pystytään edistämään asemakaavoituksella, kun kaupunkilaisille suunnitellaan turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä elinympäristöjä. Kuntastrategian mukaan ”*kaupungin tulee olla houkutteleva asumisvaihtoehto laajasti useammille ja eri-ikäisille ihmisille. Siksi on oltava eri hintaluokkien asuntojen tarjontaa kunnan kaikissa osissa sekä mahdollisuus asua luonnon ja meren lähellä.*” Viihtyisien omakotitonttien kaavoittaminen meren läheisyyteen tukee osaltaan kaupungin strategian toteuttamista. Viihtyisyyttä tukee merenrannan osoittaminen lähivirkistysalueena.

Kaava-alueella ei ole tiedossa entisiä tai nykyisiä toimintoja, jotka voisivat aiheuttaa haittaa asukkaiden terveydelle tai turvallisuudelle. Alueen tulvariski on huomioitu kaavaratkaisussa.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaavalla ei suoraan vaikuteta kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Viihtyisien pientalotonttien tarjonnan lisääntyminen voi lisätä kaupungin houkuttelevuutta asuinpaikkana ja siten tuoda kaupunkiin lisää asukkaita ja täten myös lisää työvoimaa.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavaratkaisussa ja -määräyksissä on huomioitu tulvariskialue maakuntakaavan yleisen suunnittelumääräyksen mukaisesti. Tulvariskialue sijoittuu kokonaisuudessaan VL-alueelle, myös kerran tuhannessa vuodessa skenaarion mukaan rajattuna. Alueella ei ole tiedossa eikä odotettavissa melu-, haju- tai muita ympäristöhaittoja.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavassa osoitetaan pientalotonttien lisäksi meren rantaan lähivirkistysalue, joten metsäinen ranta-alue säilyy asukkaiden yhteisessä käytössä. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa lähialueilla on runsaasti maa- ja metsätalousaluetta (M-1) sekä retkeily- ja ulkoilualue (VR). Asemakaava ei siten vähennä yleiskaavatasolla virkistysalueiden määrää merkittävästi. Lisäksi kyläalueen ulkopuolella on runsaasti kaavoittamatonta maa- ja metsätalouskäytössä olevaa aluetta omaehtoiseen ulkoiluun ja virkistäytymiseen. Lähellä ovat lisäksi Kaskisten liikuntapaikat sekä hieman kauempana, muiden palvelujen läheisyydessä Närpiön keskustan liikunta- ja muut virkistyskohteet.

5.5 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavan vaikutuksia on alueidenkäyttölain 9 §:n mukaisesti arvioitu vertaamalla nykyistä maankäytön tilannetta tilanteeseen, jossa kaavaratkaisun kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet. Arviointi laaditaan asiantuntijatyönä hyödyntäen kaava-aluetta koskevia selvityksiä, kartta- ja maastotarkasteluja sekä viranomaiskannottoja.

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.5.1.1 Väestönkehitys ja palvelut

Tällä hetkellä kaava-alueella ei asuta, joten kaavan toteuttamisella on vaikutus alueen väestöön nykytilanteessa. Mikäli kaikki kaavassa osoitettu AO-alueiden rakennusoikeus toteutuisi, tulisi alueelle siis rakentamaan korkeimmillaan noin 5 500 k-m² verran uutta rakentamista, josta osa tulisi toteutumaan omakotitaloille ja osa näiden yhteydessä sijaitseville sauna- tai talousrakennuksille. Kaavassa on osoitettu 13 erillispientalojen tonttia. Olettaen, että keskimääräinen tonttikohmainen asuntokuntakoko on noin 3, tulisi alueelle siis muuttamaan noin 40 uutta asukasta. Mikäli alueelle rakentuisi myös kaksiasuntoisia taloja, esimerkiksi sukupolviasumisen mahdollistamiseksi, voisi asukasmäärä teoriassa nousta noin 60 asukkaaseen. Kaava-alueen sijoituksessa Närpiön ja Kaskisten kaupunkien välisen rajan tuntumaan on alueelta lyhin matka Kaskisten keskustan palveluihin, joihin nähden tämänkaltainen väestönkasvu ei ole merkittävä.

5.5.1.2 Liikenne

Suunnittelualueen läpi kulkee tieosakunnan yksityistie, Markasskatintie, jolle on ajoyhteys Bladängsintien kautta Kaskistentielle, joka on valtion hallinnoima maantie. Markasskatintie on asemakaavassa osoitettu muutettavaksi kaupungin hallinnoimaksi katualueeksi kaava-alueen osalta. Markasskatintie jatkuu myös Boskatintien kautta Varghomsintielle, joka on myös valtion hallinnoima maantie. Alueelle kaavan mahdollistama pientaloasuminen ei oletetusti lisää alueen liikennettä merkittävästi.

5.5.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia eikä arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Toteutuessaan Benvikenin kyläalue tulee laajentumaan kaava-alueen verran pohjoisen suuntaan. Uusi pientalorakentaminen tulee muuttamaan maisemaa erityisesti Markasskatintien suunnasta, joka nykyisellään on metsäistä ja kaavan toteutuessa maisemaa värittävät pientalot.

Kaava-alueelle ei sijoitu tiedossa olevia arkeologisia kohteita.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys, jossa ei ole noussut esiin arvokkaita luontokohteita, jotka täyttävät luonnonsuojelulain (9/2023) 64 § määritelmän. Luontoselvityksessä esiin nostetut luontotyyppialueet ja selvityksen suosituksen maankäytölle on huomioitu alueen kaavoituksessa. Alue 2 on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Alue 2 on kallioinen alue, jossa mäntyvaltainen puusto on säilytetty viimeisimmän hakkuun yhteydessä ja josta löytyvät suunnittelualueen vanhimmat puut. Lisäksi muut kaava-alueella olevat puustoisemmat alueet sijaitsevat kaavassa osoitetulla lähivirkistysalueella (VL).

Kaavan toteutumisella ei odoteta olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön, sillä kaavassa osoitettava rakentaminen kohdistuu kokonaisuudessaan nykytilanteessa vahvasti ihmisen vaikutuksen alaisuudessa olevaan alueeseen.

5.5.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan keskeiset vaikutukset ihmisten elinolojen ja elinympäristön kannalta liittyvät uuden lähivirkistysalueen käyttöönottoon ja kysytyn merenranta-asumisen tonttivarannon täydentymiseen. Hyvin suunniteltuna ja toteutettuna virkistysalueen toteuttamisella meren rannan läheisyyteen voidaan olettaa lisäävän alueen yleistä elin- ja vetovoimaa sekä viihtyisyyttä. Suunnittelualueen puustoiset alueet on pyritty säilyttämään. Kaavalla lisätään virkistysalueiden määrää.

5.5.4 Ilmastovaikutukset

Rakentamisen aikana syntyy aina tietty rakentamisesta syntyvä hiilidioksidipäästöpiikki, joka aiheuttaisi ilmastovaikutuksia myös tämän asemakaavan mahdollistaman rakentamisen myötä. Kaavoituksen suhteen tärkeää on kuitenkin huomioida, miten ja minne tämä rakentaminen ohjataan. Osoittamalla rakentamista olemassa olevan palvelurakenteen äärelle mahdollistetaan lyhyiden välimatkojen avulla kestävien liikennemuotojen, kuten kävelyn tai pyöräilyn edistäminen. Lisäksi olemassa olevan kylärakenteen yhteyteen rakentaminen säästää merkittävässä määrin rakentamisen tarvitsemää uutta infrastruktuuria. Koska myös teiden,

putkien ja johtojen rakentamisesta syntyy hiilidioksidipäästöpiikkejä, on rakentamisen ilmastovaikutusten kannalta suotuisaa ohjata rakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Ohjaamalla rakentaminen jo nykyään ihmisen muokkaamalle alueelle voidaan potentiaalisesti myös säästää esimerkiksi hiilinieluinä toimivaa metsäaluetta rakentamiselta. Kaavan ilmastovaikutuksia arvioidessa on täten myös pohdittava vaihtoehtokustannuksia sen suhteen, mihin rakentamisen kysyntä ohjautuisi, mikäli kaavaa ei toteutettaisi.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava ei lisää alueelle merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä. Asemakaavan mahdollistama lisääntyvä liikenne voi aiheuttaa ympäristöön melua, mutta liikennemäärien ei odoteta olevan kokonaisuudessaan merkittävä. Alueen rakentamisen aikana voi esiintyä häiriötä, kuten melua, mutta häiriö on väliaikainen.

5.7 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.8 Nimistö

Alueelle ei esitetä uutta nimistöä

Kaavassa osoitetaan olemassa oleva Markasskatintie.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Filemon Wolfram, YKS-731

Projektipäällikkö

Sweco Finland Oy