

ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskien osaa Närpiön keskustan korttelista 233



Närpiön kaupunki / Mittaus- ja kaavoitusyksikkö

Asemakaava hyväksytty kaupunginvaltuustossa xxxx

Kaavaselostus

Sisällysluettelo

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	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys kaava-alueen olosuhteista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	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	7
3.1.7 Tekninen huolto	7
3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	7
3.1.9 Hulevedet ja tulvariski.....	8
3.1.10 Maanomistussuhteet	8
3.2 Kaavoitustilanne	8
3.2.1 Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset	8

4 ASEMAKAAVOITUKSEN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavoituksen tarve	11
4.2 Suunnittelun aloitus ja sitä koskevat päätökset	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Asianosaiset.....	11
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1 Tiivistelmä suunnittelun tavoitteista	11
5 ASEMAKAAVASELOSTUS	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.1.1 Mitoitukset	12
5.2 Ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden saavuttaminen	12
5.3 Aluevaraukset.....	12
5.3.1 Korttelialueet.....	12
5.3.2 Muut alueet.....	12
5.4 Kaavan vaikutukset.....	13
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja yhdyskuntarakenteeseen ...	13
5.4.2 Vaikutukset elinympäristöön ja luontoon.....	13
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	13
5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	13
5.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	14
5.6 Nimi	15
6 Asemakaavan toteuttaminen.....	15
6.1 Toteuttaminen ja aikataulutus	15

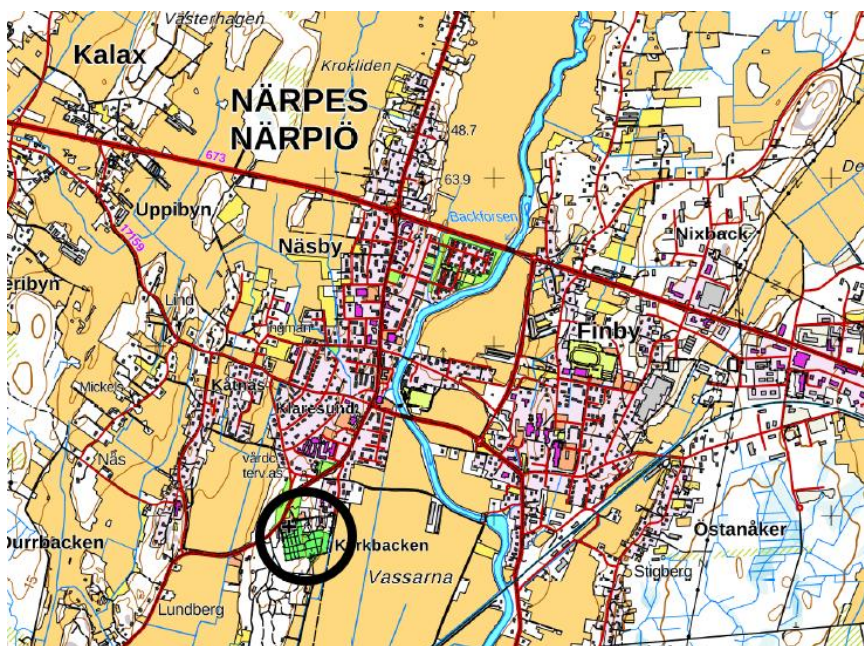
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Närpiö
Kylä:	Finby
Kiinteistöt:	Klaresund 1:129, Närpes gravgård 1:130
Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos koskien osaa Närpiön keskustan korttelista 233.
Kaavan mittakaava:	1:2000
Kaavatunnus:	545-400-043

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Närpiön keskustassa Kirkkotien kaakkoispuolella ja Boställsvägenin luoteispuolella. Alueen vieressä lounaispuolella on Öjskogin puisto.



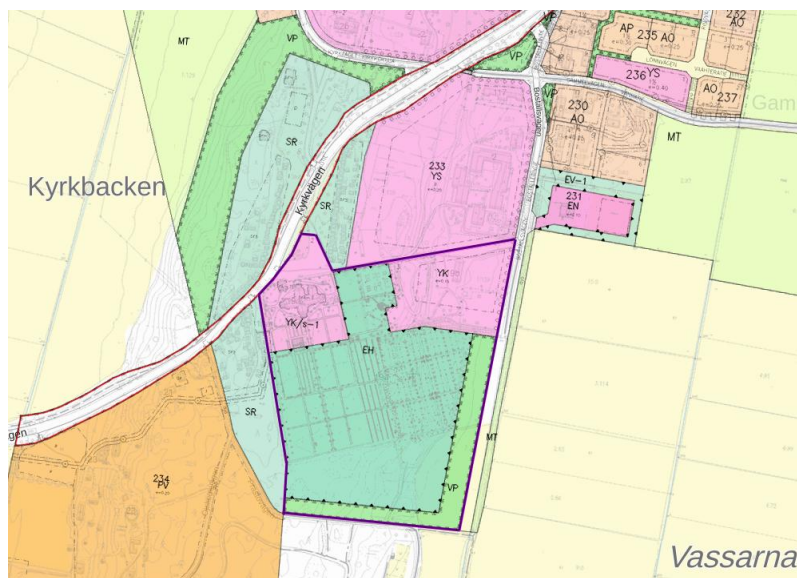
Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on "Asemakaavan muutos koskien osaa Närpiön keskustan korttelista 233".

Kaavan tarkoitus on:

- *muuttaa eri käyttötarkoitusten välisiä rajoja*



Kuva 2. Kaava-alueen rajaus

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaava koostuu kartasta, määräyksistä sekä kaavaselistuksesta. Kaavaselistuksessa esitetään lähtötiedot kaava-alueesta, asetetut tavoitteet ja perustelut asemakaavalle. Erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu.

1.5 Liiteluettelo

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Teksti + kartat
2. Vastineet luonnosta koskeviin lausuntoihin	Teksti
3. Vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin	Teksti
4. Asemakaavan seurantalomake	Teksti
OSAYLEISKAATAKARTTA	Kartta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

- 18.8.2026 § 81 Kaupunginhallitus päättää aloittaa alueen asemakaavan muutoksen.
- Xxxx Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos ovat julkisesti nähtävillä 14 päivän ajan MRA § 30 mukaisesti. xx mielipidettä jätettiin.
- Lausuntopyynnöt lähetettiin Lupa- ja valvontavirastolle, kunnallisille yhtiöille ja Carunalle. xx lausuntoa saatiin.
- Xx Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen.
- xx Kaavaehdotus pidetty julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan AKL § 65 ja MRA § 27 mukaisesti. Xxx muistutusta saapui. Asianomaisilta osallisilta ja viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- Xx Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muutetaan korttelin 233 tontteja 2 ja 3 sekä EH- aluetta.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan, kun asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa asemakaavan vastaisesti (rakennuskielto). Muiden ympäristöä muuttavien toimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon jäljempänä määrättyllä tavalla.

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei myöskään saa sijoittaa toimintoja, jotka ovat ristiriidassa sellaisten asemakaavamääräysten kanssa, joiden tarkoituksena on estää tai rajoittaa haitallisia tai häiriöitä aiheuttavia ympäristövaikutuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaava-alueen olosuhteista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 8,8 hehtaaria. Alue sijaitsee Närpiön keskustan eteläreunassa. Kaava-alueella sijaitsevat Närpiön kirkko ja hautausmaa sekä alueita, joilla on vanhoja suojeltuja kirkkotalleja. Kunnallistekniikka ulottuu alueelle.

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristö

Alue koostuu hautausmaasta ja kirkolliseen toimintaan liittyvistä rakennuksista. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura 2000 -alueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee nykytilanteessa Närpiön kirkko hautausmaineen, kirkkotalleineen ja puistoalueineen. Ympärillä on lisää kirkkotalleja, energiahuollon alue sekä useita pientaloja. Asemakaavan muutos täydentää nykyistä maankäyttöä.

3.1.4 Liikenne ja liikennejärjestelyt

Liikenne alueelle kulkee Kirkkotien kautta. Kaava-alueella on myös kevyen liikenteen väylä. Alueella on valmiita pysäköintialueita.

3.1.5 Palvelut

Närpiön keskustassa on suhteellisen monipuolinen valikoima sekä kunnallisia että muita jokapäiväisiä palveluita. Täällä on muun muassa useita ruokakauppoja, pankkeja, posti ja huoltoasema. Keskustassa on myös useita erikoisliikkeitä ja ruokapaikkoja.

3.1.6 Virkistysmahdollisuudet

Kaava-alueen lähellä sijaitsevassa Öjskogin puistossa voi muun muassa vaeltaa luonnonmetsässä, suunnistaa ja hiihtää.

3.1.7 Tekninen huolto

Kunnallistekniikka ulottuu nykyiseen asutukseen.

3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue sijaitsee alueellisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella sekä valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.

3.1.9 Hulevedet ja tulvariski

Hulevesijärjestelmä ulottuu osalle aluetta, ja niillä osilla, joilla järjestelmää ei ole, on pääasiassa avoimia nurmialueita.

3.1.10 Maanomistussuhteet

Närpiön seurakunta omistaa kiinteistöt alueella, jota kaavamuutos koskee.

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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraaviin kokonaisuuksiin:

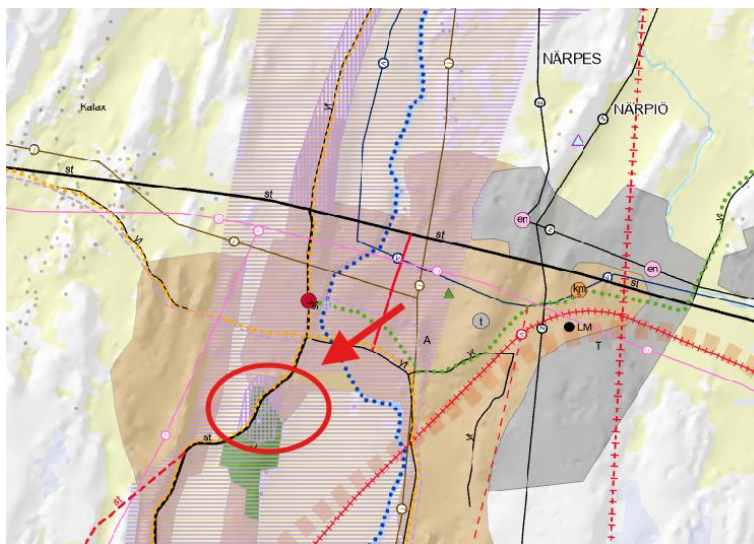
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 16.12.2025. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa voimaan tullessaan aiemman Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko Pohjanmaan maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet.

Maakuntakaavassa kaavoitettavaa aluetta koskevat seuraavat varaukset:

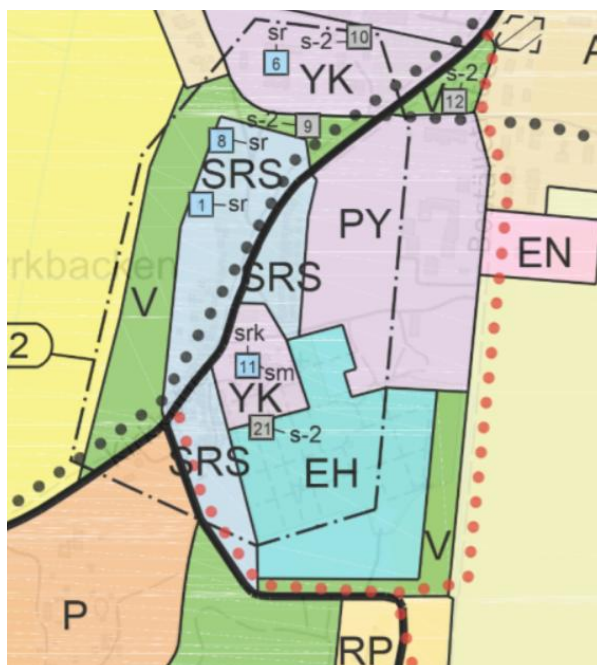
- *Närpiönjokilaakson kulttuurimaisema, eteläinen osa*
- *Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö*



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

Yleiskaava

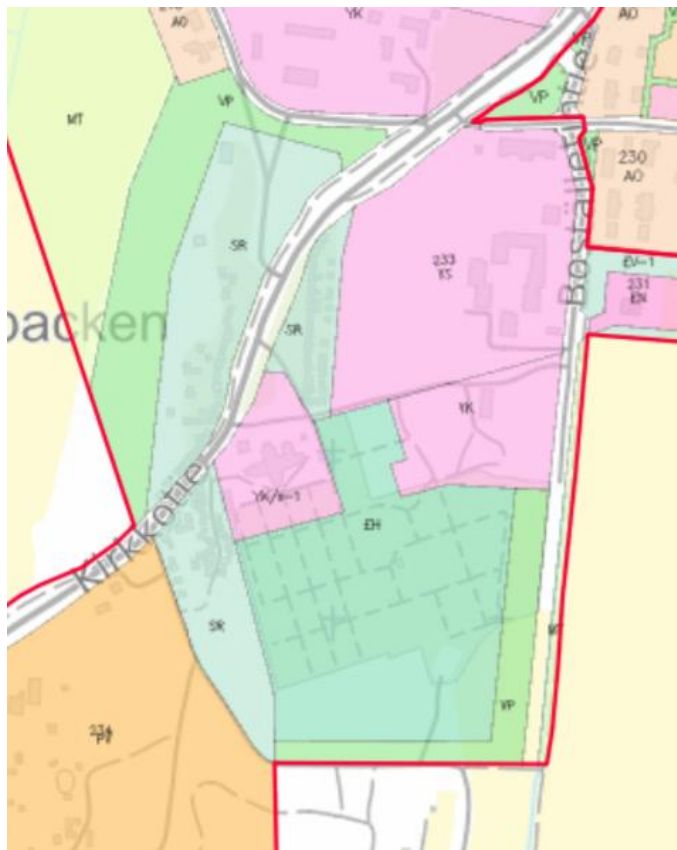
Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.9.2017 Närpiön keskustan osayleiskaavan 2030. Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakuntarakennusten alueeksi (YK) sekä hautausmaa-alueeksi (EH).



Kuva 4. Ote osayleiskaavasta ja kaava-alueen likimääräinen sijainti.

Asemakaava

Alue on entuudestaan asemakaavoitettu. Alueen asemakaava on vahvistettu 15.11.2004.



Kuva 5. Ote nykyisestä asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Närpiön kaupungin rakennusjärjestyksen 21.4.2008 § 19. Uusi rakennusjärjestys on astunut voimaan 18.11.2010 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen myötä (18.11.2010/3316, Dnro 1130/1/9). Kaupunginvaltuuston 17.12.2001 § 14 hyväksymästä vanhasta rakennusjärjestyksestä on edelleen voimassa kohta 5.2 "Rakentamisen määrä ranta-alueilla / Vapaa-ajan asuminen".

Kantakartta

Suunnittelun pohjana on käytetty kantakarttaa mittakaavassa 1:2000. Kantakartta on täydennetty ja hyväksytty 31.3.2025

4 ASEMAKAAVOITUKSEN VAIHEET

4.1 Asemakaavoituksen tarve

Kaavoitustarve on syntynyt, koska osalle alueen hautapaikoista on osoitettu virheellinen aluevarausmerkintä.

4.2 Suunnittelun aloitus ja sitä koskevat päätökset

Närpiön kaupunginhallitus päätti 18.8.2026 § 81 alueen voimassa olevan asemakaavan muuttamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Asianosaiset

- Maanomistajat
- Asukkaat

Kaupungin hallintoyksiköt

- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto
- Rakennusvalvontajaosto
- Länsirannikon ympäristöyksikkö

Muut

- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Caruna

4.3.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin ilmoituksella sanomalehdissä Syd-Österbotten ja Ilkka-Pohjalainen sekä kaupungin verkkosivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointiohjelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä xxxx AKL § 63 ja MRA § 30 mukaisesti. Nähtävilläoloaikana jätettiin xx mielipidettä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kuntayhtiöiltä ja asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Tiivistelmä suunnittelun tavoitteista

Kaavoituksen tavoitteena on tarkistaa alueen kaavamerkintöjä vastaamaan paremmin nykytilannetta.

5 ASEMAKAAVASELOSTUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitukset

Asemakaava sisältää kirkkojen ja muiden seurakuntarakennusten korttelialueen (YK), autopaikkojen korttelialueen (LPA), puistoalueen (VP), hautausmaa-alueen (EH) sekä kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltujen kirkollisten rakennusten korttelialueen (YK/s-1).

5.2 Ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden saavuttaminen

Suunnittelussa on huomioitu olemassa oleva rakennuskanta ja yhdyskuntarakenne sovittamalla tästä kaavasta aiheutuvat muutokset vallitseviin olosuhteisiin
Hulevesien hallinnasta ei saa aiheutua haitallisia ympäristövaikutuksia.
Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tonteilla ja johdetaan alueen avo-ojia pitkin pääöjiin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

YK/s-1, kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltujen kirkollisten rakennusten korttelialue. Alueen ympäristön erityispiirteet on säilytettävä.

Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltujen kirkollisten rakennusten korttelialueeksi on varattu 0,2 ha.

YK, Kirkkojen ja muiden seurakuntarakennusten korttelialue.

Kirkkojen ja muiden seurakuntarakennusten korttelialueeksi on varattu 1,6 ha. Rakennusoikeus, joka on osoitettu tehokkuuslukuna, on $e=0,15$ eli 2 400 m².

EH, Hautausmaa-alue.

Hautausmaa-alueeksi on varattu nykyinen hautausmaa, jota on mahdollista laajentaa etelään. Alueen kokonaispinta-ala on 5,8 ha.

VP, Puisto

Puistoaluetta varten on varattu 1,1 ha. Alue on varattu virkistyskäyttöön.

5.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue.

Tähän tarkoitukseen on varattu alueita, joiden kokonaispinta-ala on 0,2 ha.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja yhdyskuntarakenteeseen

Alue on suurimmaksi osaksi jo rakennettu, ja se osa, joka on rakentamaton, on jo aiemmassa asemakaavassa osoitettu laajennusalueeksi.

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

5.4.2 Vaikutukset elinympäristöön ja luontoon

Alueella ei ole luonnontilaisia alueita. Hulevesien hallinta järjestetään siten, ettei se kuormita vesistöjä. Lähtökohtana on, että hulevedet imeytetään ensisijaisesti tonteilla.

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

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan muutoksella ei tule olemaan vaikutuksia liikenteeseen.

- *Asemakaavalla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.*

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan muutos ei aiheuta suuria muutoksia kunnallistekniikkaan. Kunnallistekniikka ulottuu jo lähes koko alueelle.

- *Asemakaavalla ei voida katsoa olevan kielteisiä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia tekniseen huoltoon, liikennejärjestelyihin ja turvallisuuteen, elinkeinotoimintaan ja työpaikkoihin eikä kuntatalouteen.*

5.5 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

DETALJPLANEBETECKNINGAR: ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ:



Kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader.
Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.



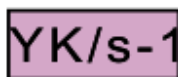
Park.
Puisto.



Kvartersområde för bilplatser.
Autopaikkojen korttelialue.



Område för begravningsplats.
Hautausmaa-alue.



Kvartersområde för kyrkliga byggnader som är skyddade med stöd av 14 kap. 5 § kyrkolagen. Särdragen i områdets omgivning bör bevaras.
Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltujen kirkollisten rakennusten korttelialue. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



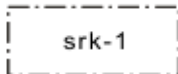
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

$e=0,15$

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Byggnadsyta.
Rakennusala.



En kyrklig byggnad som är skyddad med stöd av 14 kap. 5 § kyrkolagen
Skyddsbestämmelserna ingår i ett skyddsbeslut som utfärdats med stöd av kyrkolagen. Museiverkets utlåtande skall begäras om reparationer och ändringar.
Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus. Suojelumääräykset ovat kirkkolain nojalla annetussa suojelupäätöksessä. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.

49

Kvartersnummer.
Korttelin numero.

4

Nummer på riktgivande tomt.
Ohjeellisen tontin numero.

DETALJPLANEBESTÄMMELSER:

- Om inte detaljplanen annat anger bör byggnad placeras minst 4 meter från grannens gräns.
- I befintliga byggnader som erhållit bygglov innan denna detaljplan godkänts får utföras med nybyggande jämförbar reparationsåtgärd utan hinder av vad som ovan föreskrivits om tomtens maximala våningsyta.
- Glänsande, omålad plåt får ej användas som takmaterial.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ:

- Ellei asemakaavassa muuta osoiteta, rakennus on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.
- Olemassa olevissa rakennuksissa, joille on myönnetty rakennuslupa ennen tämän asemakaavan hyväksymistä, saa suorittaa uudisrakentamiseen verrattavia korjaustoimenpiteitä sen estämättä, mitä edellä on määrätty tontin enimmäiskerrosalasta.
- Kiiltävää, maalaamatonta peltiä ei saa käyttää kattomateriaalina.

5.6 Nimi

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos koskien osaa Närpiön keskustan korttelista 233".

6 Asemakaavan toteuttaminen

6.1 Toteuttaminen ja aikataulut

Tarkoituksena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan vuoden 2027 aikana.

Närpiö 27.8.2026

.....

Malin Haka

Maanmittausinsinööri (AMK)

Kaupunginhallituksen hyväksymä xxxx

Kaupunginvaltuuston hyväksymä xxxx