

**NÄRPES ÅDAL DELGENERALPLAN – DELOMRÅDE 1 (FINBY-YTTERMARK)
NÄRPIÖN JOKILAAKSON OSAYLEISKAAVA – OSA-ALUE 1 (FINBY-YTTERMARK)**



Anhängiggörande 10.4.2007

Godkänd av Stadsstyrelsen 17.3.2009, 19.1.2010 § 3

Godkänd av Stadsfullmäktige



Marknadsvägen 2, 65610 Korsholm - Markkinatie 2, 65610 Mustasaari
(06) 3223211, 044-3122300

BESKRIVNING AV DELGENERALPLAN FÖR NÄRPES ÅDAL, DELOMRÅDE 1 (FINBY-YTTERMARK) I NÄRPES STAD som avser Delgeneralplanekarta i skala 1: 10 000 och 1:5000 daterad 08.01.2010.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Planområde:

Delgeneralplanen är uppgjord för delar av byarna Finby (403) och Yttermark (415) i Närpes stad. Delgeneralplanen omfattar Närpes ådal. Strandområde längs med Närpes å och landområden. Delgeneralplaneområdets areal är ca 906 ha, varav ca 34 ha vattenområde. Den totala åstrandens längd är ca 16 km.

Planområdets utsträckning framgår ur bifogad karta (bilaga 1).

1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet befinner sig längs med Närpes å norrut från Närpesvägen mot Västra Yttermark. Avståndet från stadens centrum till planområdets södra och norra gräns är ca 1 km respektive 10 km. Planområdets läge framgår ur bifogad karta (bilaga 2).

1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planeringen av området strävar till att underlätta och befrämja markanvändningen på området. Planen skall beakta områdets aktuella situation som en landsbygdsort och ta fram nya utvecklingsmöjligheter inom området. Ett av planläggningens syften är att reservera nya områden för fast bosättning vid Närpes ådal med beaktande av en jämlik behandling av markägarna.

Den godkända delgeneralplanen erhåller rättsverkan enligt

Markanvändnings- och bygglagen och den kan användas som underlag vid beslut som berör den framtida markanvändningen på området, t.ex. vid beviljande av bygglov.

1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Delgeneralplanen består av kartan, planebestämmelserna samt planebeskrivningen. I planebeskrivningen presenteras utgångsuppgifter om planeområdet, uppställda mål, dimensioneringsgrunder och motiveringar till delgeneralplanen. Ett skilt program för deltagande och bedömning har uppgjorts (bilaga 3).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.2	PLANOMRÅDETS LÄGE	2
1.3	PLANENS NAMN OCH SYFTE.....	2
1.4	BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
1.5	FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN.....	5
1.6	FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN	5
2	SAMMANDRAG.....	6
2.1	OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	6
2.2	DELGENERALPLANEN	8
2.2.1	VARFÖR DELGENERALPLAN	8
2.2.2	DELGENERALPLANENS INNEHÅLL OCH UPPGÖRANDE.....	8
2.3	GENERALPLANERINGENS INNEHÅLL OCH SYFTEN ENLIGT MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGLAGEN	8
2.4	GENOMFÖRANDET AV DELGENERALPLANEN.....	9
3	UTGÅNGSPUNKTER	9
3.1	UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET	9
3.1.1	ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET	9
3.1.2	NATURMILJÖN.....	9
3.1.2.1	LANDSKAPSBILD	9
3.1.2.2	NATURFÖRHÅLLANDEN	9
3.1.2.3	NATURENS MÅNGFALD, NATURA-2000	9
3.1.2.4	VATTENDRAG OCH VATTENHUSHÅLLNING	10
3.1.2.5	NATURSKYDD.....	10
3.1.3	DEN BEBYGGDA MILJÖN	10
3.1.3.1	BEFOLKNINGENS STRUKTUR OCH UTVECKLING I PLANOMRÅDET	10
3.1.3.2	SAMHÄLLSSTRUKTUR	10
3.1.3.3	SERVICE	10
3.1.3.4	ARBETSPLATSER OCH NÄRINGSVERKSAMHET	10
3.1.3.5	REKREATION.....	11
3.1.3.6	TRAFIK.....	11
3.1.3.7	DEN BYGGDA KULTURMILJÖN OCH FORNMINNEN	11
3.1.3.8	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	11
3.1.3.9	MILJÖSKYDD OCH STÖRNINGAR I MILJÖN	11
3.1.4	MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	11
3.2	PLANERINGSSITUATIONEN	11
3.2.1	PLANER, BESLUT OCH UTREDNINGAR SOM BERÖR PLANEOMRÅDET	11
3.2.1.1	LANDSKAPSPLANEN (REGIONPLANEN).....	12
3.2.1.2	GENERALPLAN	12
3.2.1.3	DETALJPLAN	12
3.2.1.4	BYGGNADSORDNINGEN.....	12
3.2.1.5	PLANERINGENS BASKARTA.....	15
3.2.1.6	BYGGFÖRBUD.....	15
3.2.1.7	UTREDNING ÖVER BEFINTLIGA BYGGNADER	15
3.2.1.8	STAMFASTIGHETSUTREDNING.....	15
3.2.1.9	STRANDLINJENS LÄNGD.....	15
3.2.2.0	UTREDNING ÖVER DIMENSIONERANDE AREALER	15
3.2.2.1	UTREDNING ÖVER BULLERZONEN	15
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DELGENERALPLANEN	16

4.1	BEHOVET AV GENERALPLANERING.....	16
4.2	PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DENNA	16
4.3	DELTAGANDE OCH SAMARBETE.....	16
4.3.1	INTRESSEENTER.....	16
4.3.2	ANHÄNGIGGÖRANDE.....	16
4.3.3	DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN	16
4.3.4	MYNDIGHETSSAMARBETE.....	17
4.4	MÅL FÖR DELGENERALPLANEN.....	17
4.4.1	MÅL ENLIGT UTGÅNGSMATERIALET	18
4.4.1.1	MÅL SOM STÄLLTS AV KOMMUNEN.....	18
4.4.1.2	MÅL SOM GRUNDAR SIG PÅ PLANERINGSSITUATIONEN	20
4.4.1.3	MÅL SOM GRUNDAR SIG PÅ FÖRHÅLLANDENA OCH EGENSKAPERNA PÅ OMRÅDET	25
4.4.2	MÅL SOM UPPKOMMIT UNDER PROCESSEN, PRECISERING AV MÅLEN	25
4.5	ALTERNATIVEN I DELGENERALPLANELÖSNINGEN OCH DERAS KONSEKVENSER .	25
4.5.1	BESKRIVNING OCH GALLRING AV DE PRELIMINÄRA ALTERNATIVEN	26
4.5.2	UTREDNING, BEDÖMNING OCH JÄMFÖRELSE AV KONSEKVENSERNA AV DE VALDA ALTERNATIVEN	27
4.5.3	SAMMANDRAG AV EN JÄMFÖRELSE MELLAN ALTERNATIVEN.....	27
4.5.4	VAL AV DELGENERALPLANELÖSNING OCH GRUNDERNA FÖR VALET	27
4.5.5	BEHANDLINGAR OCH BESLUT I OLIKA SKEDEN AV PLANERINGEN	27
5	REDOGÖRELSE FÖR DELGENERALPLANEN.....	28
5.1	PLANENS STRUKTUR	28
5.1.1	DIMENSIONERING	29
5.1.1.1	BYGGPLATSENS BYGGRÄTT.....	31
5.1.1.2	DETALJPLANERADE OMRÅDEN	31
5.1.2	SERVICE	31
5.2	UPPNÅENDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET	32
5.3	OMRÅDESRESERVERINGAR.....	32
5.3.1	OMRÅDEN FÖR BEBYGGELSE	32
5.3.2	ÖVRIGA OMRÅDEN	33
5.4	PLANENS KONSEKVENSER.....	34
5.4.1	KONSEKVENSER FÖR DEN BYGGDA MILJÖN	34
5.4.2	KONSEKVENSER FÖR NATUREN OCH NATURMILJÖN	36
5.4.3	ÖVRIGA KONSEKVENSER	37
5.5	STÖRANDE FAKTORER I MILJÖN	38
5.6	PLANBETECKNINGAR OCH PLANBESTÄMMELSER	39
5.7	NAMN	39
6	GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN	39
6.1	PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET	39
6.2	GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	39
6.3	UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET	40

1.5 FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN

Bilagor:

1. Delgeneralplanområdets utsträckning	Karta
2. Delgeneralplanområdets läge	Karta
3. Program för deltagande och bedömning	Text
4. Utdrag ur Regionplan	Karta
5. Utdrag ur förslag till landskapsplan	Karta
6. Utdrag ur befintliga planer	Karta
7. Markägoförhållanden	Karta
a) Södra delen av området	
b) Norra delen av området	
8. Verksamhetsområde för avlopp	Karta
9. Samhällsstruktur	
a) Permanent bosättning	Karta
b) Vägar	Karta
c) Service	Karta
d) Service - skolor	Karta
e) Rekreation	Karta
10. Arbetsplatser efter näringsgren i Närpes	Tabell + text
11. Befolkningsutveckling i Närpes - Folkmängd	Diagram
12. Befolkningsutveckling i Närpes - Nettoinvandring	Diagram
13. Beviljade bygglov 1.1.1995 – 30.9.2008	Karta
14. Dimensioneringstabeller	Tabell
15. Beräkning och fördelning av strandzonens teoretiska bygg rätt	Tabell
16. PM från myndighetsmöte 28.11.2008	Text
17. Strandzon/Bosättningsområde	Karta
18. Utdrag ur kulturlandskapsinventeringens objektsförteckning	Tabell
19. Iakttagande av översvämningsrisk vid byggande	Text + karta
20. Anvisningar för byggande inom nationellt värdefullt byområde Adolf Fredriks postväg.	Text + bild

DELGENERALPLANEKARTA 1:5000 och 1:10 000

1.6 FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

1. Kulturlandskapsinventering

Kulturlandskapsinventeringen är gjord av Riitta Jaakkola och innefattar inventering av landskapet och gamla byggnader med omliggande kulturmiljöer. Inventeringen gjordes för att ge underlag för delgeneralplaneringen av Närpes ådal delområde 1, (Finby-Yttermark). I inventeringen lokaliseras och beskrivs områden och byggnader av speciell betydelse och som är kulturlandskapsmässigt värdefulla.

2. Naturinventering över Närpes ådal 2007

Naturinventeringen är gjord av Ingvar Fagerholm på Nature-Invest och innefattar Närpes Ådals strandområden och värdefulla naturmiljöer. Inventeringen är gjord på uppdrag av Närpes stad för att ge underlag för delgeneralplaneringen av Närpes ådals strand och närliggande fastlandsområden. I inventeringen lokaliseras och beskrivs områden av speciell betydelse för naturskydd och platser för rörligt friluftsliv. Naturinventeringen tar hänsyn till den naturvårdslag och skogslag som trädde i kraft 1.1.1997.

3. *Stomlägenhetsutredning, inventering av strändernas byggbarhet och mätning av strandlängden.*
HN-Consult Ab har utfört utredning över fastighetsbildningen enligt stomlägenhetsprincipen utgående från läget 15.10.1969, inventerat strändernas byggbarhet och utfört mätning av den modifierade strandlinjelängden.
4. *Översiktsplan för skyddszoner i Närpes ås vattendragsområde.*
Maj-Britt Axell – Västra Finlands miljöcentral 2002. Regional miljöpublikation 288.

2 SAMMANDRAG

2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN

10.4.2007	Stadsstyrelsen besluter om uppgörande av delgeneralplan för Närpes Ådal delområde 1, Finby-Yttermark. Planen utarbetas med rättsverkningar.
20.6.2007	HN-Consult Ab:s anbud för generalplaneringen antages.
Sommar/ Höst 2007	Natur-, byggnads- och kulturlandskapsinventeringar utförda under sommar/höst 2007.
09.10.2007	Stadsstyrelsen besluter godkänna program för deltagande och bedömning och att programmet annonseras i lokal dagstidning och på stadens hemsida (www.narpes.fi/staden).
20.10.2007	Program för deltagande och bedömning kungörs i tidningen Syd-Österbotten och är framlagt under tiden 22.10–2.11.2007.
12.2.2008	Stadsstyrelsen besluter att godkänna målsättningar och allmänna principer för planeringen av Närpes ådal delområde 1.
10.6.2008	Stadsstyrelsen godkänner dimensioneringsnormer för delgeneralplaneringen av Närpes ådal.
28.11.2008	Myndighetsmöte på miljöcentralen. Närvarande: Österbottens Museum, Österbottens förbund, Västra Finlands miljöcentral, Närpes stad, HN-Consult, Nature-Invest.
08.12 - 18.12.2008	Hörande i beredningsskedet.
15.12.2008	Utkast till plan presenteras av planeraren i stadshuset.
17.03.2009	Stadsstyrelsen godkänner förslag till delgeneralplan och besluter framlägga förslaget till offentligt påseende under 30 dagars tid och samtidigt begära utlåtanden från sektionerna för miljö och byggnadstillsyn, Österbottens räddningsverk, Västra Finlands miljöcentral, Österbottens förbund, Österbottens museum och vägförvaltningen.
8.4.- 7.5. 2009	Offentligt framläggande av planförslag. Över planförslaget inlämnades 8 st. anmärkningar från personer samt utlåtanden från Österbottens Museum, vägförvaltningen, Österbottens förbund, Västra Finlands miljöcentral.
30.10.2009	Myndighetsmöte på Västra Finlands miljöcentral. Närvarande: Matti Rantala och Eva Sund-Knuutila från miljöcentralen, Hans Lindqvist och

Bo-Erik Liljedahl från Närpes stad, Jan-Erik Hall och Sven Mattas från HN-Consult.

19.1.2010 § 3

Stadsstyrelsen godkänner ändrat förslag till delgeneralplan och besluter att lägga fram förslaget till officiellt påseende ännu en gång.

XX.XX.XXXX

Stadsfullmäktige godkänner förslaget till delgeneralplan.

2.2 DELGENERALPLANEN

2.2.1 VARFÖR DELGENERALPLAN

För att reglera och styra områdesanvändningen inom en kommun utarbetas generalplaner och detaljplaner. I generalplanen anges huvuddragen för områdesanvändningen i kommunen.

I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten, får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar, där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov (MBL 72 §).

I en situation där uppgörande av detaljplan, främst pga. områdets utsträckning och ägoförhållanden, skulle medföra oskäligt höga kostnader för kommunen, är delgeneralplanen ett fungerande sätt att möjliggöra sådan kompletterande bebyggelse som kan ske utan att ännu i alltför hög grad förtäta bebyggelsen. Samtidigt kan i planen behandlas sådana gemensamma angelägenheter, som man inom området allmänt anser borde åtgärdas.

2.2.2 DELGENERALPLANENS INNEHÅLL OCH UPPGÖRANDE

Med delgeneralplanen regleras i huvudsak permanent bosättning, men kan även uppgöras för att gälla strandbaserad fritidsbebyggelse.

Planen omfattar dels strandzonen längs med Närpes å, men även stora områden som inte är strandområde.

En stor del av området utgörs av område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.

Plankartan anger den ungefärliga placeringen för olika markanvändningsformer (byggplatser, vägar mm.) medan planbestämmelserna i anslutning till de olika beteckningarna innehåller noggrannare regler för hur man kan bebygga och använda olika områden.

Uppgörandet av delgeneralplanen förbättrar avsevärt möjligheterna till ett smidigt förfaringssätt vid ansökan om bygglov.

Generalplanen gäller inte på områden där det finns gällande detaljplan.

2.3 GENERALPLANERINGENS INNEHÅLL OCH SYFTEN ENLIGT MARKANVÄNDNINGSOCH BYGGLAGEN

Enligt Markanvändnings- och bygglagens 39 § ställs följande krav på generalplanens innehåll:

- 1) Att samhällsstrukturen fungerar och är ekonomiskt och ekologiskt hållbar.
- 2) Att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas.
- 3) Att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas.
- 4) Att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång- och cykelbanor utnyttjas, att energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt sätt.
- 5) Att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö.
- 6) Att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv.
- 7) Att miljöolägenheterna minskas.
- 8) Att den bebyggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas.
- 9) Att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

2.4 GENOMFÖRANDET AV DELGENERALPLANEN

Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplan utarbetas och ändras samt när åtgärder vidtas för att reglera områdesanvändningen. När myndigheter planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta åtgärder, skall de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen.

Avsikten är att en generalplan med rättsverkningar i framtiden skall vara huvudregel eftersom generalplanen inte längre kommer att underställas en statlig myndighet för fastställelse, utan generalplanen får rättsverkningar sedan beslutet om godkännandet vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET

3.1.1 ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET

Avgränsningen av planeområdet har gjorts med tanke på att erhålla en plan med rättsverkan för tidigare oplanerade områden i anslutning till Närpes ådal i Närpes stad. Området gränsar i norr till område för vilket tidigare har uppgjorts delgeneralplan (Yttermark) och i södra delen till områden som staden har detaljplanerat tidigare. På största delen av planeområdet är det fråga om områden med fast bosättning med undantag för ett par fritidsbostadstomter. För övrigt så är området till största delen i odlingsbruk.

3.1.2 NATURMILJÖN

3.1.2.1 LANDSKAPSBILD

Planområdet sträcker sig längs med Närpes ådal i nord-sydlig riktning, där ån och de öppna åkerfälten är det centrala elementet i miljön och landskapsbilden. Bebyggelsen längs ån finns samlad i grupper på de högst belägna platserna längs huvudvägarna. Öppna åkerfält återfinns ofta intill och mellan gårdarna där de ger möjlighet till att betrakta det öppna vida landskapet.

Vattendraget i ån är relativt smalt, ofta mellan 30-50 meter brett, och på de ställen där stränderna är branta och där det angränsande öppna landskapet är flackt, medför detta att vattnet inte syns på längre avstånd.

En landskapsanalys har utförts i samband med planeringen för att lättare kunna anpassa den nya bebyggelsen till landskapet och värna om betydande landskapsvärden i tillräcklig grad.

3.1.2.2 NATURFÖRHÅLLANDEN

En särskild naturinventering har utförts av Nature-Invest för att ligga till grund för delgeneralplanen. I naturinventeringen så har bl.a. viktiga naturmiljöer, skyddsområden, biotoper samt landskapsmässigt värdefulla områden kartlagts för att kunna tas i beaktande vid genomförande av planeringen av Närpes ådal.

3.1.2.3 NATURENS MÅNGFALD, NATURA-2000

Med hjälp av natura 2000-nätet som godkänts av statsrådet den 20.8.1998, värnar man om naturens mångfald inom Europaunionens område. Som skyddsobjekt har man valt såväl värdefulla naturtyper som även hotade djur- och växtarter. Inom planeområdet finns inget område som ingår i Natura 2000-nätverket.

3.1.2.4. VATTENDRAG OCH VATTENHUSHÅLLNING

Inom delgeneralplaneområdet ligger inga viktiga grundvattenområden. Närpes å fungerar som råvattenleverantör åt Metsä-Botnias industrianläggning i Kaskö stad.

3.1.2.5 NATURSKYDD

Inom planområdet finns inga naturskyddsområden eller områden som ingår i några nationella skyddsprogram.

§ 29 i naturvårdslagen berör skyddade naturtyper. Inga områden som helt skulle motsvara dessa naturtyper förekom inom de naturinventerade områdena.

Enligt § 49 i naturvårdslagen är det förbjudet att försämra klart identifierbara platser där de djurarter som hör till EU:s habitat direktiv, förökar sig och rastar.

3.1.3 DEN BEBYGGDA MILJÖN

Den bebyggda miljön inom området är varierande med sina öppna åkerfält och sina gamla gårdsgrupper. Det är dels frågan om fritidsbebyggelse dels om fast bosättning. Enligt den byggnadsinventering som utförts för området (landskapsplanerare Riitta Jaakkola 2008), så framkommer tydligt att en relativt stor del av den gamla byggnationen uppförts före år 1920, och är kulturhistoriskt värdefull. Största delen av byggnaderna på området är dock uppförda senare under 1900-talet.

3.1.3.1 BEFOLKNINGENS STRUKTUR OCH UTVECKLING I PLANOMRÅDET

På senare år har befolkningsökningen i Närpes stad varit ganska konstant med få nya inflyttare. Efter några års stagnation så meddelades år 2007 en befolkningsökning på ca 30 nyinflyttade personer (bilaga 11 och 12).

Bosättningen inom området finns till största delen längs med Vasavägen och Vettmossvägen/Molnmossvägen.

Under tiden 1.1.1998 – 30.9.2008 beviljades ett byggtillstånd för fritidsbostad och 7 st. byggtillstånd för fast bostad inom området. Byggnadstrycket är således lågt ca 1 bostad/år.

3.1.3.2 SAMHÄLLSSTRUKTUR

Bosättningen inom området är dels spridd glesbebyggelse, dels koncentrerad i gårdsgrupper. Den tätaste bebyggelsen finns i Finby och längs med väg 6760 som löper genom planeområdet i nord-sydlig riktning (Vasavägen).

3.1.3.3 SERVICE

Stadens administrativa centrum med större handelscentra finns i Näsby söder om planeområdet på ca 5 km:s avstånd.

3.1.3.4 ARBETSPLATSER OCH NÄRINGSVERKSAMHET

Näringsverksamheten inom planeområdets närområde är varierande. Området har av tradition varit en jordbruksbygd och är fortfarande av stor betydelse för sysselsättningen. Inom själva planeområdet är det fråga om ett flertal jordbrukare. Enligt statistikcentralens utredning över näringsstrukturen daterad till 31.12.2005, så är största delen av arbetsplatserna i staden belägna inom servicesektorn med ca 50 %. Jord- och skogsbruk sysselsätter ca 24,4% och industri- och byggnadsverksamhet 23,3%. Arbetsplatserna uppgick vid detta tillfälle till 4322 stycken. Den totala befolkningmängden i Närpes uppgick under år 2007 till 9443 st. (Bilaga 10 arbetsplatser efter näringsgren i Närpes).

3.1.3.5 REKREATION

Inom planeområdet finns inte för tillfället några fastställda rekreationsområden.

3.1.3.6 TRAFIK

Vägnätet inom planeområdet är väl utbyggt. Enligt funktionell klassificering är vägarna av typen förbindelsevägar/matarvägar. Den mest trafikerade vägen inom planeområdet är väg 6760 (Vasavägen) som sträcker sig längs västra sidan av Närpes å mot Västra Yttermark. Vägar av mera lokal karaktär är väg 17163 och 17167 som båda är belägna på östra sidan av Närpes å.

Övriga vägar inom området är anslutningsvägar och enskilda vägar.

3.1.3.7 DEN BYGGDA KULTURMILJÖN OCH FORNMINNEN

Kulturlandskapet vid Närpes Ådal består av ådalen med sina odlingsstätter och bebyggelseband. En skild inventering av miljöer, fornlämningar och byggnader som utgör ett kulturhistoriskt värde har utförts av landskapsarkitekt Riitta Jaakkola under år 2007-08. Inom området finns ett antal äldre byggnader, gårdsgrupper och miljöer med kulturlandskapsmässiga värden. Fornlämningar förekommer inte inom planeområdet.

3.1.3.8 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Närpes Vatten ab sköter om vatten och avloppsförsörjningen inom planeområdet.

Hela planeområdet ligger, enligt Närpes Vatten Ab, inom verksamhetsområdet för vattendistribution. Vattenledningsnätet är utbyggt till alla bostadsgrupper inom området. El- och telefonförbindelser finns vid alla bebodda gårdar. Avlopp finns inom stora delar av planeområdet (bilaga 8).

3.1.3.9 MILJÖSKYDD OCH STÖRNINGAR I MILJÖN

Inom planeområdets gränser finns några befintliga ladugårdar/ pälsfarmer/ hönshus. En skyddszon vars bredd varierar beroende på farmens storlek och antal djur har avsatts runt dessa. Farmernas skyddszoner sträcker sig på några ställen över den befintliga bosättningen samt över nya byggplatser. Detta medför att de nya byggplatserna inte får bebyggas förutom av farmaren själv på de områden där den nya byggplatsen ligger inom en skyddszon. Detta gör att farmverksamheten redan idag begränsar möjligheterna att få byggtillstånd på några områden inom delgeneralplaneområdet. Byggplatserna inom skyddszonerna får dock bebyggas normalt i det fall när verksamheten på området och tillståndet för djurhushållning upphör. Längs med vägarna förekommer buller från trafiken.

3.1.4 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Markägaruppgifterna har erhållits ur lagfartsregistret (fastighetsdataregistret KTJ) (läget juli 2007). Största delen av lägenheterna är i privat ägo. Det finns dock ett fåtal andra markägare inom området. Det finns bl.a. sju stycken etablerade företag inom området som äger var sin fastighet. Närpes stad står som ägare till två fastigheter, Finby byförening r.f. är ägare till en fastighet och Yttermark gravvårdsförening r.f. till en fastighet. Staten äger inte områden inom planeområdet. En karta har framställts över markägoförhållandena på området (bilaga 7).

3.2 PLANERINGSSITUATIONEN

3.2.1 PLANER, BESLUT OCH UTREDNINGAR SOM BERÖR PLANEOMRÅDET

3.2.1.1 LANDSKAPSPLANEN (REGIONPLANEN)

Österbottens Förbund har uppgjort en etappregionplan 1 gällande rekreations- och naturskyddsområden, vilken har fastställts 1981. Etappregionplan 2 behandlar bosättningsstrukturen och den har fastställts 15.06.1990. Etappregionplan 3 behandlar naturresurser och trafik. Denna etappplan fastställdes 11.04.1995. I denna etappplan har även användningen av stränderna behandlats. Bilaga 4 är utdrag ur regionplan. Ett förslag till Landskapsplan har utarbetats av Österbottens förbund. Förslaget godkändes den 29.9.2008 och väntar nu på fastställelse av miljöministeriet. Bilaga 5 är ett utdrag ur förslaget till landskapsplan.

3.2.1.2 GENERALPLAN

För området som nu generalplaneras finns inte tidigare uppgjord generalplan med rättsverkan.

3.2.1.3 DETALJPLAN

Angränsande till planeområdet så finns det områden med gällande detaljplan. Dessa områden finns i planeområdets södra del, men inverkar inte på den nya delgeneralplanen.

3.2.1.4 BYGGNADSORDNINGEN

Den ikraftvarande byggnadsordningen för Närpes stad godkändes den 17.12.2001. Stadsfullmäktige godkände en reviderad byggnadsordning 21.04.2008, men Västra Finlands miljöcentral har inlämnat besvär till Vasa förvaltningsdomstol över stadsfullmäktiges beslut.

Utdrag ur gällande byggnadsordning:

3. PLACERING AV BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV MILJÖN

3.1. PLACERING

Avstånd

Vid Närpes åstrand får inte bostads- eller fritidsbyggnad uppföras närmare än 30 meter från byggplats gräns mot Närpes å.

Vid bäckar och utfalldiken skall byggnader eller konstruktioner placeras minst 7 meter från bäckens eller utfalldikets kant.

Ifall miljötillstånd inte krävs bör pälsdjursfarm anläggas på ett avstånd av minst 200 meter från annan tillhörig bostads- eller fritidsbyggnad.

3.2 BYGGNADERS ANPASSNING TILL DEN BYGGDA MILJÖN OCH LANDSKAPET

Landskap och kulturmiljö

Byggnader skall placeras på byggplatserna så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras.

På åkermark som har betydelse för landskapet skall byggandet placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Vid byggande skall i mån av möjlighet bevaras byggplatsens naturenlighet och sparas för växtligheten värdefulla kantzoner, betydande skönhetsvärden i naturen samt speciella naturföreteelser såsom flyttblock och vackra träd mm.

Vid byggande i öppet landskap skall särskild uppmärksamhet ägnas byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriell och färgsättning.

Byggplatserna skall vid behov med lämpliga planteringar anknytas till det omgivande landskapet.

Gårdsområden som skadats under byggnadsarbetet eller som annars förfular miljön skall genom planteringar och arrangemang i samband med områdesanvändningen sättas i ett skick som passar in i helheten.

Befintligt byggnadsbestånd

Byggande i anslutning till befintliga byggnader skall anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet vad gäller placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats skall utgöra en med avseende på miljö- och landskapsbilden harmonisk helhet.

4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

4.1 BYGGPLATS

Minikrav som ställs på en byggplats i 116 § MarkByggl är 2000 m². På byggplats får uppföras ett bostadshus med högst två bostadslägenheter, ifall byggplatsens areal ligger mellan 2000 m² och 4000 m². På en byggplats som är större än 4000 m² får uppföras två bostadshus med högst två bostadslägenheter vardera.

4.2 OMFATTNING AV BYGGANDET

Den högsta tillåtna våningsytan per byggplats för bostadsändamål får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal. Den tillåtna våningsytan per byggplats för andra ändamål får utgöra högst 25 % av byggplatsens areal.

Utan hinder av vad som ovan i denna paragraf föreskrivs om antal byggnader eller bostäder, kan byggnadstillsynsmöjligheten ge tillstånd att i anslutning till driftscentrum för en gårdbruksenhet som används för bedrivande av jordbruk bygga hus som lämpar sig för gårdsbruksturism.

BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

5.1 PLACERING OCH MILJÖANPASSNING AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

Vid byggande på strandområde eller i öppen terräng skall särskild vikt fästas vid byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning. Taket täcks med icke glänsande eller annars iögonfallande material. Byggnaderna bör inpassas i skyddande växtlighet.

På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas.

Avståndet från ett bostadshus / en byggnad, till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras.

En byggplats vid strand av vattendrag skall mot strand eller tillandning ha en gräns om minst 40 meter.

Den icke påfyllda markhöjden för byggplatsens huvudbyggnad bör vara minst + 1,5 meter från normalvattennivå (varvid golvnivån är minst + 2,0 meter från normalvattennivån).

5.2 OMFATTNINGEN AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

Inom ett strandområde får byggnadernas sammanlagda våningsyta på en byggplats för fritidsändamål (RA-område) vara högst 140 m² och antalet våningar högst en. På varje byggplats får byggas högst fyra separata byggnader, ett fritidshus, en gäststuga, en bastubyggnad och en ekonomibygnad.

Huvudbyggnadens våningsyta får vara högst 90 m². Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 35 m² och dess takförsedda bottenyta högst 45 m². Gäststugans våningsyta får vara högst 30 m² och dess takförsedda bottenyta högst 40 m². Gäststugan och strandbastun skall uppföras som separata byggnader och deras sammanlagda våningsyta får vara högst 50 m².

Gäststuga får inte innehålla sådana utrymmen som är kök eller bastu mm. vilket skulle den till en självständig fritidsbostad. Strandbastu är en ekonomibyggnad som inte får innehålla kök mm. som skulle göra den till en självständig fritidsbostad. Gäststugan skall placeras så att den inte reserverar en egen strandlinje utan byggs i omedelbar närhet av befintliga byggnader.

Den tillåtna våningsytan per byggplats för bostadsändamål får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal. Den tillåtna våningsytan per byggplats för andra ändamål får utgöra högst 25 % av byggplatsens areal.

7. VATTENFÖRSÖRJNING SAMT BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

Tillgången på hushållsvatten

För bostadshus skall det finnas tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet.

Behandling av avloppsvatten

Avloppsvatten som inte kan ledas till ett allmänt avloppswerk behandlas på följande sätt:

Inom viktiga grundvattenområden skall allt avloppsvatten ledas för behandling utanför grundvattenområdet eller ledas till täta samlingsbrunnar vilkas täthet kan kontrolleras.

Inom strandområden skall avloppsvatten från vattenklosetter ledas till samlingsbrunnar vilkas täthet kan kontrolleras. Annat avloppsvatten skall ledas till avsättningsbrunn och behandling i markbädd. Alternativt kan användas högklassiga kemisk-biologiska reningsmetoder för avloppsvatten.

På områden utanför de ovan nämnda zonerna skall allt avloppsvatten ledas till avsättningsbrunnar och behandling i markbädd, om inte avloppsvattnet kan ledas till ett allmänt eller övervakat lokalt gemensamt avloppswerk. Alternativt kan biologisk rening eller infiltration i marken användas.

Specialföreskrifter för viktiga grundvattenområden

Inom viktiga grundvattenområden skall olje- och bränslecisterner samt andra behållare och lager för farliga ämnen placeras ovan jord och förses med täckta täta skyddsbassänger, vilka är så stora att behållare jämte innehåll ryms däri.

Inom viktiga grundvattenområden skall ytvatten och täckdikningsvatten från gårds- och parkeringsområden avledas utanför grundvattenområdet. För ändamålet skall finnas lämpliga anordningar och utverkas eventuellt behövliga tillstånd.

8. GOD BYGGNADSSSED

Vid byggnadsrenovering skall beaktas varhe byggnads särdrag, och renoveringens slutresultat får inte utan särskilda skäl stilmässigt avvika från den ursprungliga byggnaden.

9. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGSGRÄNSNINGAR

Vid byggande på område för risk med översvämningar bör byggnadernas grundläggningshöjd vara sådan att risken för översvämningsskador minimeras. Särskilt bostadsbyggnader skall placeras på en så riskfri höjd som möjligt. Vid behov införskaffas utlåtande från miljöcentralen.

3.2.1.5 PLANERINGENS BASKARTA

Som underlag för planeringen har använts grundkarta (rasterformat) från år 2008. Kartprojektion KKS -2003. Utredningar har utförts i dataprogrammet Mapinfo, men den slutliga planen har ritats i Autocad (YTCAD). Fastighetsgränserna och registernumren har införskaffats från lantmäteriverket i s.k. NKRK - form. Lägenhetsindelningen beskriver läget vid planläggningens inledande (sommaren 2008). Kartmaterialet är således tidsenligt.

3.2.1.6 BYGGFÖRBUD

Byggförbud råder inte inom området.

3.2.1.7 UTREDNING ÖVER BEFINTLIGA BYGGNADER

Uppgifter gällande ägare till byggnaderna, bygglov samt uppgifter om byggnadernas användning och geografiska läge har införskaffats av staden.

3.2.1.8 STAMFASTIGHETSUTREDNING

Fastighetsstrukturen inom strandzonen har utretts av konsulten enligt den situation som rådde den 15.10.1969, dvs. vid det datum då bestämmelserna i byggnadslagen rörande byggande på stränder trädde ikraft. Vid denna tidpunkt gällande lägenhetsenhet, för vilka byggplatserna beräknas kallas i planen stamfastighet. Utgående från denna stamfastighetsindelning har inventerats de faktorer som utgjort grunderna för dimensioneringsberäkningarna inom strandzonen, d.v.s. den modifierade strandlinjens längd och utnyttjad byggrätt per stamfastighet.

Antalet stamfastigheter med egen strand inom planeområdet är ca 138 st.

Stamfastighetsindelningen framgår ur bifogade dimensioneringstabeller (Bilaga 14).

Begreppet stamfastighet har noggrannare beskrivits i punkten 5.1.1. beträffande dimensioneringsprinciper.

3.2.1.9 STRANDLINJENS LÄNGD

Som utgångsmaterial för inventeringen av strandlängden per stomlägenhet har använts grundkarta i dator i Mapinfo - miljö. Konsulten har utfört strandlinjens mätning. Som bas för bestämmandet av byggrätten per lägenhet inom strandzonen har använts s.k. modifierad strandlinje.

Strandlinjens totala längd inom planeområdet är ca 16 km dvs. i medeltal totalt ca 117 meter/stamfastighet. Strandlinjelängderna har redovisats stamfastighetsvis i dimensioneringstabeller (bilaga 14).

3.2.2.0 UTREDNING ÖVER DIMENSIONERANDE AREALER

Som grund för en jämlig fördelning av byggrätten mellan lägenheterna har konsulten utrett arealen för varje skifte inom bebyggelseområdet. Mätningen har skett utgående från lantmäteriverkets numeriska fastighetskarta i dataprogrammet MapInfo. Den dimensionerande arealen utgör sammanlagt ca 335 hektar, dvs. ca 38 % av planeområdets totalareal ca 872 hektar.

3.2.2.1 UTREDNING ÖVER BULLERZONEN

Bullerzonens bredd längs med vägarna har beräknats enligt vägförvaltningens diagram utgående från hastighet och trafikmängd. Bullerzonen anges på plankartan.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DELGENERALPLANEN

4.1 BEHOVET AV GENERALPLANERING

Närpes åstränder klassas som strandzon och enligt markanvändnings- och bygglagen 72 § får byggnader inte uppföras i en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov.

4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DENNA

10.4.2007	Stadsstyrelsen i Närpes stad beslöt om uppgörande av delgeneralplan för Närpes ådal för delområdet Finby-Yttermark. Planen skall erhålla rättsverkan.
20.6.2007	Närpes stad antog HN-Consult Ab som konsult för uppgörande av delgeneralplanen. Arbetet inleddes.

4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

4.3.1 INTRESSEENTER

Intressenterna i planeringen är följande:

Markägare, invånare och företagare

Markägarna, invånarna, jordbrukarna och skogsägarna, fritidsbosatta, företagare

Sammanslutningar

Samfälligheter, delägarlag för vattenområden, byaråd, väglag, företagargrupporganisationer, övriga föreningar

Förvaltningsenheter

Stadsfullmäktige, stadsstyrelsen, enheten för mätning och planläggning, tekniska sektorn, byggnadstillsynen, bildningsväsendet, näringsväsendet, miljösektionen

Andra myndigheter

Västra Finlands Miljöcentral, Österbottens Förbund, Österbottens Museum, Vägförvaltningen, Lantmäteriverket, TE-Centralen

4.3.2 ANHÄNGIGGÖRANDE

Stadsstyrelsen tog beslut om uppgörande av delgeneralplan 10.04.2007.

4.3.3 DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Planläggningsarbetet är en växelverkan mellan de kommunala myndigheterna, andra myndigheter och markägarna. Hörandet av markägarna ordnades på följande sätt:

20.10.2007	Programmet för deltagande och bedömning annonseras i lokal dagstidning och är framlagt till påseende under tiden 22.10.2007-2.11.2007. PDB finns också under hela planeringsprocessen framlagt på stadens hemsida (www.narpes.fi/staden).
15.12.2008	Diskussions- och informationstillfälle i stadshuset i Näsby. Konsulten och kommunens planläggare fanns på plats. Alla utredningar och ett utkast till delgeneralplan förevisades.
8-18.12.2008	Utkast till delgeneralplan till påseende i stadshuset.

Intressenterna har framfört sina åsikter på följande sätt:

Markägarna lämnade önskemål angående planeringen i samband med informationstillfället den 15.12.2008.

Markägarna har haft möjlighet att framföra påpekanden över utkastet till delgeneralplan då det var framlagt till påseende i beredningsskedet.

Annan växelverkan under planläggningens gång:

- Offentlig framläggning 8.4.-7.5.2009.
- begärda och inkomna utlåtanden (6 st.)
- eventuell offentlig debatt/artiklar
- diskussioner, behandlingar och beslut i förtroendeorgan under planeringsprocessen.

4.3.4 MYNDIGHETSSAMARBETE

28.11.2008 Myndighetsmöte med Västra Finlands miljöcentral. Närvarande: Närpes stad: Bo-Erik Liljedal, Hans-Erik Lindqvist.
HN-Consult ab: Jan-Erik Hall, Sven Mattas.
Nature Invest: Ingvar Fagerholm.
Västra Finlands miljöcentral: Eva Sund-Knuuttila, Matti Rantala.
Österbottens förbund: Anna-Karin Pensar.
Österbottens museum: Pentti Risla, Kaj Höglund.

Sammandrag av myndigheternas åsikter: Regionplanen är ännu ikraft eftersom landskapsplanen ännu inte fastställts. Viktigt att de nationella målen för områdesanvändningen beaktas. Inventeringarna välgjorda. Delgeneralplanen är i stort sett i enlighet med landskapsplanens målsättningar. PM från myndighetsmötet (bilaga 15).

30.10.2009 Myndighetsmöte på Västra Finlands miljöcentral. Närvarande Närpes stad: Bo-Erik Liljedal, Hans-Erik Lindqvist. HN-Consult ab: Jan-Erik Hall, Sven Mattas. Västra Finlands miljöcentral: Eva Sund-Knuuttila, Matti Rantala.

4.4. MÅL FÖR DELGENERALPLANEN

Utgångspunkter:

I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov (MBL 72 §).

Vasa Förvaltningsdomstol har i sina beslut 8.11.2005 och 26.9.2007 konstaterat att inom strandzonen för Närpes å bör byggande avgöras i en plan där en jämlik behandling av olika markägare beaktas.

Målen:

Huvudmålsättningen är att uppgöra en delgeneralplan med rättsverkan enligt Markanvändnings- och bygglagen. Delgeneralplanen uppgörs för att underlätta och befrämja markanvändningen på området. Planen skall beakta områdets aktuella situation och ta ställning till de utvecklingsmöjligheter som finns. Som grund för planläggningen utförs basutredningar såsom naturinventering och miljö- och kulturhistorisk inventering av landskap och byggnader samt eventuella andra nödvändiga utredningar.

4.4.1 MÅL ENLIGT UTGÅNGSMATERIALET

4.4.1.1 MÅL SOM STÄLLTS AV KOMMUNEN

Stadsstyrelsen godkände 12.02.2008 målsättningar och allmänna principer angående uppgörande av delgeneralplanen:

1. Delgeneralplaneringens allmänna principer:

- markägarnas likvärdiga behandling.
- Uppföljning av landskapsplanens principer (regionplanen). En stor del av planeområdet utgörs av ”*område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården*”.
- Tillämpningen av stomlägenhetsprincipen på strandzonen (dvs. att fastighetsstrukturen inventeras enligt den situation som rådde 15 oktober 1969).
- Beaktande av de riksomfattande målen för markanvändningen (fastställda av statsrådet, trädde i kraft 26.11.2002).
- Beaktande av den naturinventering och kulturlandskapsinventering som uppgörs som en fristående del av inventeringsarbetet för planeringen. (Riksomfattande skyddsprogram eller Natura 2000 områden förekommer inte inom planeområdet).

2. Grundläggande principer för inventering och planläggning:

Strandbyggnadsrätt

Endast lägenheter som är belägna inom strandzonen har strandbyggrätt. Lägenheterna som är inom strandzonen gränsar oftast till stranden. Med en lägenhet som gränsar till strand avses en lägenhet som gränsar till vattenområde eller tillandning.

Strandbyggnadsrätten utreds inom en ca 200 meter bred **strandzon** längs med Närpes å. Strandzonens bredd varierar beroende på bl.a. terrängen, landskapet och vägar. Strandzonen anges på plankartan.

Strandbyggnadsrätten definieras såsom **antal byggplatser (bpl)**. Som befintlig byggnadsplats, dvs. redan utnyttjad byggrätt beaktas vid inventeringen

- inom strandzonen bebyggd byggplats
- inom strandzonen obebyggd byggplats med i kraft varande bygglov eller undantagslov vid planeringens inledande.

Utnyttjad byggrätt redovisas enligt läget hösten 2007 då planeringen av området inleds.

Vid inventeringen av nuläget räknas fast bostad på byggplats inom strandzonen som utnyttjad byggrätt på samma sätt som fritidsbostad. Befintliga byggnadsplatser på längre avstånd från stranden kan belasta strandbyggnadsrätten till en viss del ifall lägenheten har tillgång till egen strand. Som bas för inventeringen används kommunens uppgifter om det befintliga byggnadsbeståndet kompletterade med terränggranskning.

Stomlägenhetsprincipen

Strandbyggnadsrätten beräknas i delgeneralplanen per stomlägenhet.

Som bas för **stomlägenhetsutredningen** är den lägenhetsfördelning som var i kraft 15.10.1969. Vid bestämmandet av stomlägenheten är utgångspunkten fastighetsbildningen (registreringsdatum). Verifierbart datum för köp eller annat fång kan vara avgörande, och ej tidpunkten för fastighetsbildningen, då man måste anse att avsikterna med tex. köp av tomt redan vid uppgörandet av köpekontrakt har varit entydiga. Undantag kan förkomma tex. lägenheter som har ingått i nyskiften eller klyvningsförrättningar senare än nämnda datum men grundar sig på äganderättshandlingar uppgjorda innan 15.10.1969.

Om någon stomlägenhet har utnyttjat sin maximala byggrätt eller överskridit den, inverkar detta inte minskande på någon annan stomlägenhets byggrätt.

Fördelningen av stomlägenheternas bygg rätt mellan de nuvarande lägenheterna sker i proportion till den modifierade strandlinjens längd.

Som **markägoenheter** sammanräknas alla lägenheter som ägs av samma markägare. Ågaruppgifterna erhålls ur fastighetsdatasystemets lagfartsregister (FDS / KTJ)

Markägoenhetsindelningen sker enligt de ägoförhållanden som rådde i juli 2007. Förändringar som sker efter detta beaktas inte i annat fall än då markägare i samband med markägarhöranden påpekat saken. Inom markägoenheten kan man flytta bygg rätt från en lägenhet till en annan, t.ex. från områden som är mindre lämpade för byggande till lämpligare områden.

Mätningsprinciper för den modifierade strandlinjen

Dimensioneringsgrunden för strandbygg rätten vid åstränderna (maximal bygg rätt) utgörs av den **modifierade** byggbara strandlinjens längd. Längden på den modifierade strandlinjen mätes separat på varje skifte av lägenheten enligt följande principer:

- Mätningen sker på grundkarta från år 2007 i dataprogrammet mapinfo.
- Strandlinjen mätes enligt en linje som följer kartans strand sålunda, att små krokar i kartans strandlinje avrundas högst ca. 15 meter från linjen med följande undantag:
 - Ej byggbara stränder, beaktas inte.
 - För redan bebyggda stränder mäts längden på den modifierade strandlinjen.
 - Bäckstränder beaktas inte.
 - Uddar, näs eller holmar vars bredd understiger 50 meter kan inte bebyggas, varför dessa stränder inte alls beaktas (koefficient = 0).
 - På områden där avståndet till den motsatta stranden är under 50 meter beaktas 25 % av den på ovan beskrivet sätt mätta strandlinjens längd eftersom störningar på motsatta stranden inte kan avlägsnas enbart genom förskjutning, varför mera mellanrum behövs. (koefficient $\frac{1}{4}$).
 - På områden där avståndet till den motsatta stranden är 50 – 200 meter kvarstår tydligt störning på motsatta stranden, men genom användning av högst hälften av stranden, så blir även den motsatta strandens intressen beaktade (koefficient $\frac{1}{2}$).
 - Med avståndet till den motsatta stranden avses avståndet till grundkartans strandlinje (kartstrandlinje).

Den modifierade strandlinjen ritas på grundkarta i dator. Den strandlinje som inte är byggbar utmärks med egen färg. De byggbara stränderna utmärks med egna färger på kartan så att det framgår hur de olika undantag som har nämnts ovan blivit beaktade. Kartorna med den ritade strandlinjen presenteras för markägarna för granskning.

Byggbarhet

Bygg rätt kan anvisas endast för **byggbara skiften**. Ett byggbart skifte bör uppfylla följande villkor:

- arealen bör vara minst 2000 m² och bredden i strandlinjens riktning minst 40 meter.
- Arealen på en holme bör vara minst 1 ha.
- Lägenhetens djup från stranden bör vara minst 50 meter. Med detta avses avståndet till rå eller väg.
- Den icke påfyllda markhöjden bör vara minst + 2,0 meter från normalvattennivå. Markytan bör vara bärande så att det går att

- bygga på den. Golvnivån i färdig byggnad bör kunna nå en höjd om minst + 1 m från översvämningshöjden.
- Inom strandzonen bör skiftets areal vara minst 3000 m² för att det skall vara möjligt att använda för permanent bostad.

Dimensionering av byggrätt ovanför strandzonen

Efter att strandzonen har avgränsats avgränsas ett ändamålsenligt bebyggelseområde inom de återstående områdena. Inom det ändamålsenliga bebyggelseområdet dimensioneras byggrätten per lägenhet i enlighet med en arealbaserad skala.

Eftersom en del av lägenheterna inom planeområdet består av odlingsmark inom ett nationellt värdefullt landskapsområde där det är synnerligen olämpligt att placera bebyggelse finns det skäl att inte taga med alla arealer vid dimensioneringen av byggrätten. Således definieras området som utgör grunden för dimensioneringsberäkningarna på följande sätt:

Ett område som sträcker sig ca 100 meter från allmänna vägar och enskilda vägar som är lämpliga för året runt bruk. Området minskar till de delar det faller inom strandzonens område, och ökar med redan bebyggda områden, samt områden som är synnerligen lämpliga för byggande.

På detta sätt åstadkommes en enhetlig avgränsning av det s.k. bosättningsområdet. Denna avgränsning motiveras med beaktandet av landskapsmässiga faktorer, anpassandet till befintlig bebyggelse och nyttjandet av befintligt vägnät.

Målsättningen är att placera all byggrätt inom det ändamålsenliga bebyggelseområdet (bosättningsområdet). Nya byggnadsplatser bör inte anvisas vid åstranden.

Vid placering av byggrätt skall särskilt beaktas byggnadsordningens bestämmelser:

- Vid Närpes åstrand får inte bostads- eller fritidsbyggnad uppföras närmare än 30 meter från byggplats gräns mot Närpes å.
- På åkermark som har betydelse för landskapet skall byggandet placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Målsättningar och dimensioneringsnormer.

- Lägenhetens byggrätt skall dimensioneras dels utgående från strandlinjens längd (inom strandzonen), dels utgående från areal (inom bosättningsområdet). Målsättningen är att flytta byggrätten från strandzonen till befintliga bosättningsområden. Flyttning av byggrätt från bosättningsområdet till strandzonen är inte möjlig. Efter utförda inventeringar kan man bedöma totala antalet byggplatser inom planeområdet, och stadsstyrelsen tar då ett separat beslut angående preciserade målsättningar och dimensioneringstal.

(Bilaga 16. Karta över strandzon och bosättningsområde)

4.4.1.2 MÅL SOM GRUNDAR SIG PÅ PLANERINGSSITUATIONEN

Statsrådets beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen trädde i kraft 1.6.2001. Målen har reviderats till vissa delar. De reviderade riksomfattande målen trädde i kraft 1.3.2009.

Redogörelse för hur planen förhåller sig till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen:

På basis av sakinnehållet har de riksomfattande målen för områdesanvändningen grupperats i följande helheter.

1. Fungerande regionstruktur
2. Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön
3. Kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser
4. Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
5. Specialfrågor i Helsingforsregionen
6. Helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer

Fungerande regionstruktur:

Vid områdesreserveringarna har beaktats den befintliga strukturen. Planeområdet består av landsbygdsområde med en hel del permanent bosättning, men domineras i övrigt av åkerlandskap. Söder om planeområdet finns Närpes stads centrum och i norr finns Yttermark by med befintlig service. Fast bosättning förekommer inom hela planeområdet, speciellt längs med vägarna. En stor del av planeområdet har i förslaget till landskapsplan reserverats som "Nationellt värdefullt område med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden". Helheter inom planeområdet som har beaktats vid planeringen är odlingslandskapet, den gamla bebyggelsen och Adolf Fredriks postväg (Närpes – Övermark - Pörtom).

Planeringen har beaktat de befintliga strukturerna och den medger en mångsidig näringsverksamhet. Den stöder befintlig service och främjar livsmiljöns kvalitet.

De befintliga jordbruksnäringarna och pälsfarmerna/hönsgårdarna/ladugårdarna har beaktats vid områdesreserveringarna. Planen beaktar kulturvärden, landskaps- och miljövärden. Planeringen har beaktat landsbygdens behov av nya bofasta invånare.

Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön:

Genom områdesanvändningen främjas den ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella hållbarheten i samhället och livsmiljön. Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

Områden för bosättning med möjlighet till näringsverksamhet har reserverats som förtätning av befintliga bosättningsområden längs med vägarna och minskar på så sätt behovet av personbilstrafik och befrämjar kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken.

Genom områdesanvändningen främjas verksamhetsbetingelserna för näringslivet genom att tillräckliga etableringsmöjligheter anvisas för näringslivet genom utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturen.

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

I samband med områdesanvändningen fästs särskild uppmärksamhet vid att förebygga sådana olägenheter och risker som människans hälsa utsätts för och att avlägsna befintliga olägenheter.

Vid planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljöolägenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

Utgångspunkten för generalplanen bör vara en välgrundad bedömning av befolkningsutvecklingen. I samband med planeringen på landskapsnivå och generalplanläggningen skall olika alternativ granskas när det gäller utvecklingen på lång sikt av befolkningsmängden såväl i tätorts- som landsbygdsområdena.

I samband med generalplanläggningen skall en enhetligare samhällsstruktur främjas och åtgärder presenteras som är nödvändiga för att åstadkomma detta.

Vid planeringen av områdesanvändningen skall man sörja för ett tillräckligt utbud av tomtmark för byggandet av bostäder och arbetsplatser.

Nya märkbara områden för bostäder, arbetsplatser och serviceverksamhet placeras inte utanför den befintliga samhällsstrukturen.

Den planerade bebyggelsen stöder stadens centrum, bynätet och infrastrukturen.

Ny bebyggelse har inte placerats på områden där det skulle förekomma översvämningsrisk. Lägsta rekommenderade byggnadshöjden framkommer ur bilaga 19. Kommunen har skäl att be om utlåtande angående lägsta bygghöjd, om man tänker placera byggnader, som kan skadas om de nås av vatten, i närheten av de rekommenderade höjderna.

Olägenheter i form av buller längs med vägarna förebyggs främst genom placering av bostäder på tillräckligt avstånd från vägarna. Planen innehåller även nödvändiga bestämmelser om bullerbekämpning. I planen reserveras tillräckliga avstånd mellan svinhus/farmer/ladugårdar och bosättning för att förhindra störningar i miljön. På detta sätt främjar planeringen livsmiljöns kvalitet.

Genom en förtätning av byggandet främjas energisparande. Byggnad på landsbygden främjar användningen av förnybara energikällor t.ex. ved. Planebestämmelserna medger byggande av flera bostäder på samma byggplats, och då kan det vara möjligt med gemensamma värmecentraler.

Planeringen stöder nyttjandet av befintligt vattenledningsnät och avloppsnät.

Kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser:

I samband med uppgörandet av generalplanen har omfattande utredningar utförts av kulturmiljöerna och byggnadsbeståndet inom planeområdet. Planeringens bestämmelser och rekommendationer bidrar till att nationellt sett betydelsefulla värden inom kulturmiljön och byggnadsarvet bevaras.

Naturinventeringens rekommendationer har beaktats vid planeringen. Stora områden reserveras som landskapsmässigt värdefullt åkerområde. Åstranden används i viss mån för rekreation baserat på allemansrätten. En vandringsled anges längs med hela åns sträckning inom planeområdet. Vid planeringen har strävan varit att åstranden skall hållas fri från bebyggelse. Detta stöder utvecklandet av turismen.

Jordbruksområdena bevaras i huvudsak som jordbruksområden även för kommande generationer.

Planeringen främjar en förbättring av vattenkvaliteten i Närpes å då belastningen minskar vartefter hushållen ansluter sig till det gemensamma avloppet. Ny bebyggelse har inte angetts vid åstranden.

Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning:

Vägnätet är väl utbyggt inom planeområdet. Tack vare huvudtrafiklederna inom eller i närheten av planeområdet kan konstateras att förbindelserna till området är mycket goda. Nuvarande vägnät kan användas långt framdeles efter delgeneralplanens förverkligande p.g.a. de nya byggplatsernas utnyttjande av befintligt vägnät. Planeringen stöder nyttjandet av befintlig kollektivtrafik inom området.

Det finns möjligheter att utnyttja förnybara energikällor tex. uppvärmning med ved och jordvärme. Då byggandet förtätas finns i en del fall möjligheter med gemensamma värmecentraler.

Reserveringar som angetts i förslaget till landskapsplan/regionplan.

Regionplanen:

Område för tätortsfunktioner (A och Ar)

Områdena är avsedda för boende och andra centrala funktioner som för byggande av service, industri och internt trafiknät samt specialområden.

Nuvarande område för tätortsfunktioner (A)

Områdesreserveringsklassen omfattar även områden som är ringa till arealen eller som kompletterar den nuvarande bebyggelsen samt jord- och skogsbrusområden.

Reservområde för tätortsfunktioner (Ar)

Kulturlandskapsområde (ma)

Kulturlandskapsområde, som kompletterar områdets huvudsakliga markanvändning och ibland omfattar delområde med fler områdesreserveringar och markanvändningsformer, och strävar att bevara områdets byggnadstradition och helhet.

Förslag till landskapsplan:

Utvecklingsprinciper:

Stadsutvecklingszon (kk)

Beskrivning av beteckningen: Med beteckningen anges zoner för urban utveckling. Beteckningarna för utvecklingsprinciperna omfattar beteckningar för områdesreserveringar för tätortsfunktioner, områdes- och objektbeteckningar för centrumklasser samt andra centrala beteckningar.

- **kk-4 Stadsnätet i Sydösterbotten**

Beskrivning av beteckningen: Med beteckningen anges ett nät av landsbygdsstäder i landskapets södra del. Stadsnätet bildar kärnområdet i det framtida regioncentrumet i Sydösterbotten.

Utveckling av å- och älvdalarna (mk)

Beskrivning av beteckningen: Med beteckningen anges områden för landsbygdsbebyggelse i å- och älvdalarna, där särskilt sådant boende samt sådan näringsverksamhet och rekreationsverksamhet som faller tillbaka på lantbruket och övriga landsbygdsnäringsar, naturen och kulturmiljön samt det fysiska landskapet utvecklas.

Planeringsbestämmelse: Kommunalt samarbete och gemensamma planeringsprinciper bör utvecklas för älv- och ådalarna. Genom områdesanvändningen bör funktionerna i å- och älvdalarnas avrinningsområden styras så att de främjar förbättring av vattendragens tillstånd. Översvämningskänsliga områden bör inte anvisas för byggande. Även de värden som hänför sig till kulturlandskapet bör beaktas i områdesplaneringen. När landsbygden utvecklas bör målen för landsbygdsnäringsarna, den fasta bebyggelsen och fritidsbebyggelsen sammanjämkas. Den allmänna planeringsbestämmelsen gäller alla å- och älvdalar i landskapet.

- **Mk-2 Närpes ådal**

Planeringsbestämmelse: Vid områdesplanering bör man främja förbättring av vattenkvaliteten, mångsidig användning av området och bevarandet av de värden som hänför sig till kulturlandskapet.

Område med turistattraktioner / Utvecklingsområde för turism och rekreation (mv)

Beskrivning av beteckningen: Med beteckningen anges områden som är attraktiva med tanke på turismen.

Planeringsbestämmelse: Vid planering och utveckling av turismrelaterade funktioner bör man fästa uppmärksamhet vid områdets särdrag och dra nytta av deras attraktionskraft. Rekreativområden och –leder bör bilda samverkande nätverk. Byggande för turism och rekreation bör anpassas till miljön.

- **mv-3 Närpes ådal**

Turismområdets utveckling grundar sig bl.a. på följande särdrag:

Natur: Närpes ås rekreativomöjligheter.

Kultur: Ådalens slättlandskap och tystnad samt bandbebyggelsen längs vägen Pörtom – Övermark - Närpes.

Förbindelsebehov för stomvattenledning (v)

Beskrivning av beteckningen: Med beteckningen anvisas vilka vattenledningsförbindelser som behövs mellan olika vattenledningsnät för att trygga hushållsvattnets tillräcklighet och säkra distributionen också i undantags- och krislägen. Förbindelsebehov för vattenledningar har i landskapsplanen anvisats mellan vattenledningsnäten mellan Korsnäs och Närpes.

Förbindelsebehov för överföringsavlopp (jv)

Beskrivning av beteckningen: Med beteckningen anges förbindelsebehov som utvecklas för överföringsavlopp.

Förbindelsebehov för överföringsavlopp har i landskapsplanen angetts från Övermark till Närpes kommuncentrum.

Beteckningar för områdenas särdrag:

Område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.

Beskrivning av beteckningen: Med beteckningen anges nationellt värdefulla landskapsområden och byggda kulturmiljöer.

Planeringsbestämmelse: Vid planering och användning av samt byggande i områdena skall bevarandet av de värden som hänför sig till kultur- och naturarvet främjas. Vid detaljerad planering skall landskapsområdenas och den byggda kulturmiljöns helheter, särdrag och tidsmässiga skiktning beaktas.

- **Kulturlandskapet kring Närpes å norr om centrum (rky 111)**

Område som är värdefullt för landskapet eller regionen med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården

Beskrivning av beteckningen: Med beteckningen anges landskapsområden och byggda kulturmiljöer som är av intresse för landskapet och på det regionala planet.

Planeringsbestämmelse: Vid planering och användning av samt byggande i områdena skall bevarandet av de värden som hänför sig till kultur- och naturarvet främjas. Vid detaljerad planering skall landskapsområdenas och den byggda kulturmiljöns helheter, särdrag och tidsmässiga skiktning beaktas.

- **Byarna kring Adolf Fredriks postväg**

Beteckningar för områdesreserveringar och objekt samt linjebeteckningar:

Område för tätortsfunktioner (A)

Beskrivning av beteckningen: Med beteckningen anges detaljplanerade områden och områden som avses att bli detaljplanerade för tätortsfunktioner.

Planeringsbestämmelse: Vid planering av markanvändningen och planläggning bör en enhetligare samhällsstruktur främjas.

By (at)

Beskrivning av beteckningen: Med beteckningen anges byar med en fungerande verksamhetsbas och regionstruktur. Byns läge, avstånd till andra centrum eller en attraktiv omgivning ökar byns betydelse.

Planeringsbestämmelse: Vid planering av markanvändningen skall strävan vara att stärka byns ställning genom att sammanjämka behoven beträffande boende och näringsverksamhet samt genom att utveckla byns kärnområde så att dess funktioner, bybild och trafikarrangemang är funktionella. Översvämningskänsliga områden bör inte

anvisas för byggande. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid att anpassa byggande till bymiljön och ordna vattenförsörjningen.

Till basservicen i byn hör åtminstone en affär eller en skola. I landskapsplanen har Västra Yttermark märkts ut med beteckningen för by.

Mål som grundar sig på gällande generalplan

Området saknar tidigare generalplan med rättsverkan.

4.4.1.3 MÅL SOM GRUNDAR SIG PÅ FÖRHÅLLANDENA OCH EGENSKAPERNA PÅ OMRÅDET

Mål som grundar sig på värdefulla egenskaper hos naturen eller den byggda miljön

Erforderliga utredningar av områdets naturförhållanden och kulturmiljö skall ligga till grund för planläggningen. Målsättningen är att inte placera nya byggplatser vid åstranden utan flytta all bygg rätt till bosättningsområdet längs med vägarna. Detta för att bevara strandzonen fri från bebyggelse och för att minimera störningar i den öppna kulturlandskapsbilden.

Mål för en eliminering eller minskning av störningar i miljön

Vid placering av byggplatser på stränderna beaktas översvämningshöjden så att byggnaderna inte skadas av vatten. Byggplatser skall i mån av möjlighet inte placeras inom bullerzon. Vid byggande inom bullerzon bör tillräckliga bullerskydd anläggas av markägaren för att minimera störningarna.

Tillräckliga zoner lämnas mellan farmer/svinhus/ladugårdar och bosättning.

4.4.2 MÅL SOM UPPKOMMIT UNDER PROCESSEN, PRECISERING AV MÅLEN

Intressenternas mål

Under processen har inte framkommit mål från intressenterna.

Mål för delgeneralplanens kvalitet

Kommunen och intressenterna har följande mål för kraven på miljöns kvalitet.

- Byggandet bör styras till bosättningsområdet med befintliga vägar, vattenförsörjning och avloppsnät. Planeringen bör sträva till att vattenkvaliteten i Närpes å förbättras.
- Nybyggnader bör på vissa områden noggrant anpassas till landskapet och kulturmiljön utgående från inventeringar.
- Enhetliga strandområden och platser med rekreativ värde bör om möjligt lämnas obebyggda.

4.5 ALTERNATIVEN I DELGENERALPLANLÖSNINGEN OCH DERAS KONSEKVENSER

Några alternativa planförslag har inte utarbetats.

0-alternativ: dvs. utvecklingen utan delgeneralplanering.

Alternativet att inte uppgöra delgeneralplan skulle medföra att nuvarande undantagsförfarande vid byggande inom strandzonen skulle fortsätta. Förfarandet är krångligt och tidskrävande ur markägarens synvinkel. Dessutom förblir den framtida användningen oklar, tex. ingen vet på förhand vilka områden som skall reserveras för bebyggelse.

Vid planläggningen däremot har intressenterna möjlighet att vara med och påverka områdets utveckling i framtiden. En stor fördel med generalplanen är möjligheten att flytta bygg rätt inom markägoenheter till bättre lämpade områden inom planeområdet.

Uppgörandet av en delgeneralplan kan upplevas negativt av intressenterna tex. då man pga. dimensionering och bestämmelser ställer krav så att det pga. delgeneralplanen blir betydligt svårare att bygga eller nyttja sina områden jämfört med situationen innan uppgörandet av delgeneralplanen.

I en generalplan med rättsverkningar kan *särskilt bestämmas* att bygglov kan direkt beviljas på grund av planen. Bestämmelsen kan gälla endast ett *byområde* där det inte finns ett stort behov av byggande. En bestämmelse i en generalplan om att planen kan användas som grund för byggande är i kraft högst 10 år åt gången. Förutsättningar som bör uppfyllas för att man skall kunna använda bestämmelsen:

- till byområdet finns inte stort behov av byggande
- det är fråga om ett bostadshus med högst 2 bostäder
- generalplanen styr byggandet och annan markanvändning tillräckligt.
Byggplatsernas ungefärliga läge och deras antal bör anges för varje fastighet.

Däremot kan generalplanen inte användas som en plan som direkt medför rätt till bygglov tex. i tätorters eller växande stadsregioners randområden, där byggandets omfattning och effektivitet förutsätter att en detaljplan görs upp.

4.5.1 BESKRIVNING OCH GALLRING AV DE PRELIMINÄRA ALTERNATIVEN

Västra Finlands miljöcentral framförde på myndighetsmötet 28.11.2008 åsikten att antalet byggplatser i utkastet till delgeneralplan är för stort i förhållande till den förväntade befolkningsutvecklingen.

Antalet byggplatser i delgeneralplanen uppstår pga. de splittrade ägoförhållandena och det stora antalet markägare inom det vidsträckta planområdet.

Staden har vid godkännandet av målsättningarna och de allmänna principerna fastslagit att markägarna inom området skall ha en likvärdig behandling.

Detta är helt i enlighet med bestämmelserna i grundlagen och förvaltningslagen om lika behandling inför lagen.

Finlands grundlag (731/1999) 2 kap. Grundläggande fri- och rättigheter

6 § Jämlikhet

"Alla är lika inför lagen".

15 § Egendomsskydd

"Vars och ens egendom är tryggad".

Förvaltningslag 2 kap. Grunderna för god förvaltning

6 § Rättsprinciperna inom förvaltningen.

Myndigheterna skall bemöta dem som uträttar ärenden hos förvaltningen jämlikt och använda sina befogenheter enbart för syften som är godtagbara enligt lag.

Myndigheternas åtgärder skall vara opartiska och stå i rätt proportion till sitt syfte.

Åtgärderna skall skydda förväntningar som är berättigade enligt rättsordningen."

Enligt markanvändnings- och bygglagen får en generalplan inte orsaka markägarna oskäligen olägenheter, och deras rättsställning bör vara skälig med hänsyn till förhållandena på området.

Opartisk behandling av markägarna förutsätter att alla markägare (fastigheter) ges lika möjlighet att bygga med hänsyn till naturförhållandena, miljön och samhällsstrukturen. Inom bosättningsområdet där förutsättningar finns för byggande, och där förhållandena inom området är likvärdiga bl.a. med beaktande av tillgången till vattenförsörjning, ordande av avloppsreningen (inom avloppets verksamhetsområde), samma avstånd till allmän väg (100 meter) bör fastigheterna behandlas på samma grunder.

För områden som inte kan bebyggas har ingen byggrätt beräknats.

Trots den relativt sett låga dimensioneringsskalan både vad gäller strandzonen (dimensionering enligt strandlängd) och bosättningsområdet (dimensionering enligt areal inom ett begränsad del av planeområdet) så uppstår det byggplatser som kommer att täcka behoven för en lång tid även fastän befolkningsutvecklingen skulle öka märkbart i jämförelse med nuvarande prognoser.

Reserveringarna för byggande täcker behovet för en lång tid framöver, men å andra sidan har även infrastrukturen i form av bl.a. vägar, vattenledningar och avlopps nätet byggts för att täcka behoven för överskådlig framtid. Det krävs inte heller några större nya investeringar för att förverkliga planens reserveringar.

Med ovanstående motiveringar har det inte funnits skäl att ändra planens dimensionering.

4.5.2 UTREDNING, BEDÖMNING OCH JÄMFÖRELSE AV KONSEKVENSERNA AV DE VALDA ALTERNATIVEN

Ur programmet för deltagande och bedömning (bilaga 3) framgår grunden för utredningen, bedömningen och jämförelsen av konsekvenser. Planens konsekvenser presenteras under punkt 5.4

4.5.3 SAMMANDRAG AV EN JÄMFÖRELSE MELLAN ALTERNATIVEN

Konsekvenserna av planen utreds under antagande att den helt eller delvis kommer att genomföras.

4.5.4 VAL AV DELGENERALPLANLÖSNING OCH GRUNDERNA FÖR VALET

Delgeneralplanen skall erhålla rättsverkan enligt Markanvändnings- och bygglagen. Delgeneralplanen uppgörs för att kunna fungera som grund vid beviljande av bygglov. I generalplanen tages in en bestämmelse om att bygglov kan direkt beviljas på grund av planen eftersom planen uppfyller samtliga krav som ställs i lagen:

- Hela planområdet består av byområde, vilket även överensstämmer med landskapsplanens utredningar.
- Det finns inte ett stort behov av byggande. Enligt stadens uppgifter har inom planeområdet totalt beviljats 14 st. bygglov de senaste 14 åren (13 bostadshus och ett fritidshus). Behovet är således ungefär 1 byggplats per år. Loven är jämnt fördelade inom området (bilaga 13). Det kan inte särskiljas något område där byggtrycket skulle vara större. Enligt landskapsplanen ligger en liten del av planeområdets södra del inom stadsutvecklingszon, men enligt staden utgör Närpesvägen den naturliga avgränsningen för stadsutvecklingsområdet på detta ställe.
- Generalplanen styr byggandet och annan markanvändning tillräckligt. Byggplatsernas ungefärliga läge och deras antal anges för varje fastighet.

Bestämmelsen om att planen kan användas som grund för byggande är i kraft högst 10 år åt gången. Bestämmelsen kan inte vara i kraft fortlöpande på område där markanvändningen förändras om tex. behovet av byggande ökar så att det uppstår behov av detaljplan. Staden kan på nytt ta in bestämmelsen genom en planändring om förhållanden och förutsättningar för bestämmelsen är oförändrade. Samtidigt kan planen uppdateras till övriga delar. Om det inte finns behov av andra förändringar och bestämmelsen anses motiverad kan bestämmelsen förnyas genom en etappplan som gäller endast denna bestämmelse.

Åsikter och beaktande av dem

Planeringens olika skeden samt förfarandet för deltagande och växelverkan finns beskrivet i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 3), samt ovan i punkt 2.1 och 4.3.3.

4.5.5. BEHANDLINGAR OCH BESLUT I OLIKA SKEDEN AV PLANERINGEN

10.4.2007 Stadsstyrelsens beslut om etappvis uppgörande av plan för Närpes ådal delområde 1 (Finby-Yttermark).

- 20.6.2007 Närpes stad besluter om konsult för arbetet samt om verkställande av kommunstyrelsens beslut om planering.
- 09.10.2007 Stadsstyrelsen besluter godkänna program för deltagande och bedömning och att programmet annonseras i lokal dagstidning och på stadens hemsida (www.narpes.fi).
- 12.2.2008 Stadsstyrelsen besluter att godkänna målsättningar och allmänna principer för planeringen av Närpes ådal delområde 1.
- 10.6.2008 Stadsstyrelsen godkänner dimensioneringsprinciperna för uppgörande av delgeneralplanen.
- 28.11.2008 Myndighetsmöte med Västra finlands miljöcentral, Österbottens förbund, Närpes stad, HN-Consult, Österbottens museum.
- 15.12.2008 Markägarhörande. Planeutkastet presenterades åt markägarna. Dessa hade möjlighet att lämna in påpekanden och anmärkningar. Mindre korrigeringar av utkastet till plan.
- 17.03.2009 Stadsstyrelsen godkänner förslag till delgeneralplan och besluter framlägga förslaget till offentligt påseende under 30 dagars tid och samtidigt begära utlåtanden från sektionerna för miljö och byggnadstillsyn, Österbottens räddningsverk, Västra Finlands miljöcentral, Österbottens förbund, Österbottens museum och vägförvaltningen.
- 8.4.- 7.5. 2009 Offentligt framläggande av planförslag. Över planförslaget inlämnades 8 st. anmärkningar från personer samt utlåtanden från Österbottens Museum, vägförvaltningen, Österbottens förbund, Västra Finlands miljöcentral.
- 30.10.2009 Myndighetsmöte på Västra Finlands miljöcentral. Närvarande: Matti Rantala och Eva Sund-Knuutila från miljöcentralen, Hans Lindqvist och Bo-Erik Liljedahl från Närpes stad, Jan-Erik Hall och Sven Mattas från HN-Consult.
- 19.1.2010 Stadsstyrelsen godkänner ändrat förslag till delgeneralplan och besluter att lägga fram förslaget till officiellt påseende ännu en gång.
- XX.XX.2010 Stadsfullmäktige godkänner förslaget till delgeneralplan.**

5 REDOGÖRELSE FÖR DELGENERALPLANEN

5.1 PLANENS STRUKTUR

Delgeneralplanen för Närpes ådal delområde 1 (Finby-Yttermark) tar i huvudsak ställning till möjligheten till utökande av bebyggelsen inom området genom att fördela byggrätten rättvist mellan markägarna i förhållande till strandlinje, markägoförhållanden, byggbarhet, naturvärden, och samhällsstruktur. Anvisandet av ny bebyggelse inom delgeneralplanen baserar sig på en samhällsstrukturell granskning. Nya reserveringar för fast bebyggelse har anvisats i närheten av befintlig permanent bebyggelse på lämpliga områden. I vissa fall har byggrätter flyttats från mindre lämpliga ställen till områden lämpade för byggande inom samma markägoenhet.

Samtidigt bevaras vackra naturområden och behovet av rekreationsområden tryggas. Vid planeringen har speciellt beaktats att en stor del av området utgörs av område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

Planen anger byggrätt för permanent bosättning inom befintliga byaområden. Detta sker som en förtätning av nuvarande bebyggelseområden.

Nya byggplatser har inte placerats vid åstranden, utan den dimensionerade byggrätten har angivits ovanför strandzonen inom bebyggelseområdet längs med befintliga vägar i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Längs med Närpes åstrand har eventuell byggrätt flyttats bort från strandzonen.

Delgeneralplanen har uppgjorts så detaljerad, att den direkt anger antalet byggplatser och läget för dessa per lägenhet.

Avsikten är att delgeneralplanen skall godkännas av Närpes stadsfullmäktige och få rättsverkan, varefter bygglov för byggande av semesterbostäder eller året runt bostäder kan beviljas direkt på basen av denna delgeneralplan.

För att planen skall styra byggandet tillräckligt används en större skala 1:5000 längs med Adolf Fredriks postväg.

Förutsättningar för beviljande av bygglov för den andra bostaden på AT, AT-1 och AT-2 områden avgörs genom planeringsbehovsbeslut.

Den godkända delgeneralplanens områdesreserveringar och bestämmelser är bindande. Stadgandena i stadens byggnadsordning är i kraft till den del det i generalplanen inte ingår andra bestämmelser.

Största delen av planeområdet finns inom verksamhetsområde för avlopp.

Avloppsreningen skall kunna ordnas separat på varje byggplats eller gemensamt av flera fastigheter så att kraven i gällande förordning uppfylls, ifall det inte är möjligt att ansluta sig till avloppsnätet.

5.1.1 DIMENSIONERING

Stadsstyrelsen godkände dimensioneringsnormer för delgeneralplaneringen av Närpes ådal 10.6.2008. Dimensioneringen av byggrätt för planeområdet har särskilt beaktat en likvärdig opartisk behandling av markägarna inom området och säkerställandet av skäliga byggmöjligheter.

Då planeområdet består dels av strandzon längs med Närpes å, och dels av byområde som inte är strandområde så har dimensioneringen av byggrätt inom planeområdet skett dels enligt modifierad strandlängd och dels enligt byggbara arealer.

STRANDBYGGNADSRÄTT

Utnyttjad byggrätt inom strandzonen.

Som befintlig byggplats, dvs. redan utnyttjad byggrätt har vid inventeringen beaktats

- inom strandzonen bebyggd byggplats
- inom strandzonen obebyggd byggplats med i kraft varande bygglov eller undantagslov vid planeringens inledande.

Inom strandzonen finns ca 20 st. befintliga byggplatser.

- ca 18 st. befintliga byggplatser för permanent boende.
- ca 2 st. befintliga fritidsbyggplatser.

Stomlägenhetsprincipen.

Strandbyggrätten beräknas i delgeneralplanen per stomlägenhet (stamfastighet). Som bas för stomlägenhetsutredningen är den lägenhetsfördelning som var i kraft 15.10.1969.

Antalet stamfastigheter (lägenheter som var i kraft 15.10.1969) utgör ca 163 st.

Modifierad strandlinje

Dimensioneringsgrunden för strandbyggrätten vid åstränderna (maximal byggrätt) utgörs av den **modifierade** byggbara strandlinjens längd. Längden på den modifierade strandlinjen har mätts separat på varje skifte av lägenheten i enlighet med tidigare fastslagna principer. I praktiken så har koefficienten 0,25 använts för alla byggbara stränder vid beräkningen av den modifierade strandlinjens längd.

Den modifierade byggbara strandlinjens längd är inom planeområdet totalt ca 3943 meter. Medellängden per stamfastighet är således endast ca 24 meter.

Den verkliga strandlinjens längd inom planeområdet är ca 15,8 km (kartstrandlinje). Medellängden per stamfastighet är ca 96 meter.

Dimensionering av nya byggplatser inom strandzonen

Som dimensioneringsnorm för beräkningen av nya byggplatser inom strandzonen används 7 st. byggplatser per dimensionerande strand km (modifierad byggbar strandlinje). Detta motsvarar i medeltal en byggplats per 143 meter dimensionerande strandlinje. Vid beräkningen av antalet byggplatser avrundas byggrätten vid 1,5. För att en stamfastighet (15.10.1969) som inte tidigare har utnyttjat strandbyggrätt skall erhålla den första byggplatsen krävs att stamfastigheten har minst 40 meter modifierad byggbar strandlinje (ca 28 % av det normala kravet).

Fördelningen av stamfastighetens byggrätt mellan de nuvarande lägenheterna sker i proportion till den modifierade strandlinjens längd (om markägarna inte sinsemellan överenskommer om annat).

Dimensioneringsskalan medför att det teoretiskt skulle uppstå ca 15 st. nya byggplatser inom strandzonen. I planen har alla beräknade byggrätter flyttats till bosättningsområdet ovanför strandzonen. Byggplatserna har angetts som bostadsbyggplatser. På grund av svårigheter att placera de beräknade byggrätterna på lämpligt ställe så anges tre st. byggplatser inte på planen.

Fördelningen av byggrätt framgår ur dimensioneringstabeller (bilaga 14).

DIMENSIONERING AV BYGGRÄTT OVANFÖR STRANDZONEN

Dimensionering enligt byggbara arealer inom bosättningsområde

Efter att strandzonen hade avgränsats avgränsades ett ändamålsenligt bebyggelseområde (bosättningsområde) inom de återstående områdena. Inom det ändamålsenliga bebyggelseområdet dimensioneras byggrätten per lägenhet i enlighet med en arealbaserad skala. Vid fastsällandet av målsättningar och allmänna principer definierades området som skall utgöra grunden för dimensioneringsberäkningarna på följande sätt:

Ett område som sträcker sig ca 100 meter från allmänna vägar och enskilda vägar som är lämpliga för året runt bruk. Området minskar till de delar det faller inom strandzonens område, och ökar med redan bebyggda områden, samt områden som är synnerligen lämpliga för byggande.

Den dimensionerande arealen används endast för områden som faktiskt är **byggbara**.

Den dimensionerande arealen inom planeområdet utgör totalt ca 332 hektar.

Kravet för att erhålla en byggplats inom *bosättningsområdet* är att den dimensionerade byggbara arealen skall uppgå till minst 2000 m². Mer exakt skala för arealerna framgår ur bilaga.

Antalet lägenheter vars dimensionerande byggbara areal är större än 2000 m² utgör totalt ca 337 st. Medeltalet för den dimensionerande arealen per lägenhet är således ca 1 hektar. Det är endast ett fåtal lägenheter som har en areal över 5 hektar.

Inom bosättningsområdet finns totalt ca 219 st. befintliga byggplatser.

Förslaget till dimensioneringsskala enligt areal medför ca 174 st. nya byggplatser inom bosättningsområdet. Av dessa anges 4 st. inte på planen, pga. att de befinner sig på

smala åkerskiften inom Nationellt värdefull bebyggd kulturmiljö – Adolf Fredriks postväg. Det är inte möjligt att bygga på dessa skiften så att anvisningarna för anpassning till befintlig byggnadstradition skulle uppfyllas.

TOTALDIMENSIONERING

All byggrätt placeras inom det ändamålsenliga bebyggelseområdet (bosättningsområdet). Nya byggplatser anvisas inte vid åstranden. De föreslagna dimensioneringsnormerna medför en ungefärlig totaldimensionering enligt följande.

- Inom strandzonen ca. 20 st. befintliga byggplatser.
- Inom strandzonen ca. 12 st. nya byggplatser (som flyttas till bosättningsområdet).
- Inom bosättningsområdet ca. 219 st. befintliga byggplatser
- Inom bosättningsområdet ca. 170 st. nya byggplatser (+ 12 st. från strandzonen).

Sammanlagt 428 st. byggplatser. Detta utgör en ungefärlig medeltäthet inom planeområdet om ca 1 byggplats per 2,1 hektar markområde.

Dimensioneringen av byggrätter inom bosättningsområdet överdimensioneras medvetet till en del i förhållande till bedömningen av befolkningsutvecklingen. Motiveringen till detta är att

- Staden skall inte bidra till oskäliga prisförväntningar pga. planeringen.
- det bör finnas skäliga byggmöjligheter för de minsta lägenheterna (areal = 2000 m²), speciellt med tanke på att planeringen inte skall försvåra generationsväxlingarna inom de viktiga jordbruksnäringarna.
- en del av byggrätterna kommer inte att förverkligas, (eller åtminstone inte inom de närmaste åren), men markägarna bör behandlas jämlikt och dimensioneringen bör vara skälig för varje lägenhet. Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

Dimensioneringsskala

Dimensioneringsnormerna för Närpes åstrand är 7 strandbyggplatser/omvandlad strandkilometer eller 143 m omvandlad strandlinje per byggplats. Gränsvärdena har bestämts utgående från normvärdens medeltal. Gränsvärden blir då ca 214, 358, 501 meter. För att en stamfastighet (lägenhet 15.10.1969, alt. nyskiftets datum) skall få rätt till den första byggnadsplatsen är kravet en modifierad strandlinjelängd om 40 meter. Mätningsskalorna för strandlängden finns närmare beskrivet i punkt 4.4.1.1.

Fördelningen av byggrätt framgår ur dimensioneringstabeller (bilaga 14).

5.1.1.1 BYGGPLATSENS BYGGRÄTT

Den maximala byggrätten anges som fritidsbostads-/åretrunt- enheter. Byggrätten för byggplatserna regleras i byggnadsordningen.

5.1.1.2 DETALJPLANERADE OMRÅDEN

Inom delgeneralplaneområdet finns inte fastställda detaljplaner.

5.1.2 SERVICE

Planeringen stöder nuvarande service i Närpes stads centrum söder om planeområdet och i Yttermark bys centrum norr om planeområdet.

5.2 UPPNÅENDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET

Genomförandet av delgeneralplanen åstadkommer naturligtvis förändringar i naturmiljön samt i den byggda miljön.

Dessa förändringar kan dock hållas på en acceptabel nivå då delgeneralplanen har gjorts upp med beaktande av de noggranna inventeringar som ligger till grund för planeringen (t.ex. naturinventering, kulturhistorisk inventering, byggnadsinventering, landskapsanalys m.m.). Förändringarna i naturmiljön är störst på hittills obebyggda områden, men kan dock hållas på en rimlig nivå då man vid förverkligandet av planen följer dess bestämmelser och rekommendationer, och på detta sätt uppnår man målen för miljöns kvalitet.

Byggandet styrs till befintligt bosättningsområde med befintliga vägar, vattenförsörjning och avloppsnät. Då bostäderna ansluts till avlopp och belastningen på vattendragen minskar så kommer vattenkvaliteten i Närpes å att förbättras. Nya byggplatser placeras inte inom strandzonen. Lägsta rekommenderade byggnadshöjden framgår ur bilaga 19. Nybyggnader anpassas till landskapet och kulturmiljön i enlighet med rekommendationer i de noggranna inventeringar som har utförts. Planeringen främjar bevarandet av värden som hänför sig till kultur- och naturvärden inom de områden som är nationellt viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

Vid förverkligande av planen beaktas den byggda kulturmiljöns helheter, särdrag och tidsmässiga skiktning vilka har inventerats noggrant i samband med planeringen.

Byggplatser har i mån av möjlighet placerats ytter om bullerområde. Längs med Vasavägen (Nationellt värdefull bebyggd kulturmiljö - Fredrik Adolfs postväg) skall nya byggnader placeras inom bullerzonen för att bibehålla byggnadstraditionen. Vid byggande inom bullerområde får byggnader uppföras så att de skydda bostädernas utomhusvistelseområden mot buller. På områden för vistelse utomhus får dagbullernivån inte överskrida 55 dBA. Bullernivån inne i bostadsbyggnader får inte överskrida dagsriktnivån 35 dBA eller nattnivån 20 dBA.

Kommunen äger i sista hand rätt att avgöra byggplatsernas lämplighet i samband med ansökan om bygglov.

Delgeneralplanens konsekvenser finns noggrannare beskrivet nedan i punkt 6.

5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR

5.3.1 OMRÅDEN FÖR BEBYGGELSE

BYOMRÅDE (AT)

Delgeneralplanen innehåller totalt ca 389 st. byggplatser inom byområdet (AT och AT-1), ca 219 st. befintliga och 170 st. nya. Dessa byggplatser som ligger ytter om strandzonen har placerats inom områden med befintlig permanent bebyggelse.

12 st. byggplatser har flyttats från strandzonen (fördelning dimensionerande strandlängd). Även övriga byggplatser har fördelats jämnt mellan lägenheterna enligt arealdimensionering inom bosättningsområdet.

Inom planeområdet så förekom sju stycken nya byggplatser enligt planens dimensionering som inte kunde placeras ändamålsenligt enligt planens inventeringar och utredningar. Dessa byggplatser anges inte på delgeneralplanen med hänvisning till de utförda inventeringarna och utredningarna, då byggplatserna inte kunde placeras på annat område än det i som i landskapsplanen är fastställt såsom nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden och de inte kan anpassas till landskapsbilden. Tre av dessa skulle ha hamnat i de centrala delarna av åkerområdet som i generalplanen reserveras som landskapsmässigt värdefulla åkerområde (MA).

NATIONELLT VÄRDEFULLT BYOMRÅDE (AT-1)

Reserveringen avser byaområdet längs med Adolf Fredriks postväg. Vid byggande inom området är det synnerligen viktigt att byggandet anpassas till den befintliga bebyggelsen. Avståndet mellan byggnaderna och vägen bör vara enhetligt fastän detta medför att byggnaderna hamnar inom bullerzonen. Noggranna rekommendationer för byggandet i form av placering, färgsättning, fasadmateriell m.m. framgår ur bilaga nr 20. För övrigt gäller samma bestämmelser som för byområde (AT).

OMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS INOM SKYDDSZON FÖR SVINHUS, PÅLSFARM ELLER LADUGÅRD (AT-2)

På grund av utrymmesbrist på ändamålsenliga alternativ för placering av bostadsbyggplatser har ett antal nya byggplatser, 16 st., placerats inom skyddszon för djurhushållning. Inom skyddszonerna finns redan 14 st. befintliga byggplatser. Vid bestämmandet av skyddszonens bredd har tillämpats rekommendationerna i miljöministeriets cirkulär YM4/401/2002 (behandlar miljötillstånd för djurstallar.) Skyddszonens bredd kring de olika områdena varierar beroende på antalet djurenheter.

För dessa specialfall gäller dock att:

- endast för farmaren själv avsedd bostad kan uppföras på byggplatsen, samt att
- ovanstående begränsning upphävs om respektive djurstalls (svinhus/farm/hönshus) förläggningstillstånd upphävs.

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER (RA)

Beteckningen avser traditionell fritidsbebyggelse. Det finns tre befintliga fritidsbyggplatser. Två av byggplatserna är belägna inom strandzonen och en ytter om strandzonen. Byggrätten följer stadens byggnadsordning. Nya byggplatser för fritidsbostäder anges inte i planen. Den byggrätt som baseras på den dimensionerande strandlängden har flyttats ytter om strandzonen och användningen anges för permanent boende (AT).

5.3.2 ÖVRIGA OMRÅDEN

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE (MA)

Dessa områden är de öppna åkerfälten som sträcker sig genom hela planeområdet. Markanvändningen domineras arealmässigt av dessa områden. Inom dessa områden krävs tillstånd för miljöåtgärder i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 128 § för att göra ändringar i landskapet.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE (M)

På landsbygden så domineras markanvändningen arealmässigt av jord- och skogsbruksdominerade områden. Med beteckningen har avgränsats skogsområdena angränsande till bebyggelsen i Finby och mindre jordbruks- och skogsområden i anslutning till bebyggelsen väster om Vasavägen. Dessa består i praktiken av de resterande områdena då reserveringar för byggande, områden för övriga nödiga funktioner och de landskapsmässigt värdefulla åkerområdena har gjorts. På M-områdena tillåtes byggande som hänför sig till jord- och skogsbruk samt glesbygdsliknande bebyggelse. Kalhuggning av skog som gränsar till åker eller strand bör undvikas.

OMRÅDE FÖR STORENHET INOM HUSDJURSPRODUKTIONEN (ME)

Med beteckningen har angetts ett område med befintlig djurgård vars verksamhet är så omfattande att det krävs miljötillstånd från miljöcentralen. Hönsgård (22000 höns). Om behovet av miljötillstånd stadgas i miljöskyddsförordningen (MSF 169/2000).

OMRÅDE FÖR HUSDJURSPRODUKTION (ME-1)

Med beteckningen har angetts 4 st. områden. På områdena finns befintliga djurgårdar. Tex. hönsgård (9900 höns), hönsgård (11000 höns), svinhus (300 slaktsvin), svinhus (17 suggor + 130 slaktsvin). Beteckningen omfattar även bostadshuset, i de fall då det är byggt i anslutning till ladugården. I de fall då bostaden befinner sig på längre avstånd från djurhållningen så har byggplatsen angetts som AT-område.

Om behovet av miljötillstånd stadgas i miljöskyddsförordningen (MSF 169/2000).

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN (MY)

Med beteckningen anges några mindre områden längs med Närpes åstrand i enlighet med naturinventeringens rekommendationer.

OMRÅDE FÖR BEGRAVNINGSPLATS (EH)

I Yttermark finns det en befintlig begravningsplats som angränsar till Närpes å. Begravningsplatsen har angetts med beteckningen EH i delgeneralplanen.

5.4 PLANENS KONSEKVENSER

5.4.1 KONSEKVENSER FÖR DEN BYGGDA MILJÖN

BEFOLKNINGENS STRUKTUR OCH UTVECKLING

Delgeneralplanen ger möjligheter till en ökning av befolkningen inom det aktuella området. Då byggplatser har fördelats jämnt inom bosättningsområdet, så medför detta att alla markägare inom området ges samma möjlighet att bygga i framtiden.

SAMHÄLLSSTRUKTUREN

Delgeneralplanens förverkligande förändrar inte den befintliga samhällsstrukturen. Planeområdet som befinner sig norr om stadens centrum bildar fortsättningsvis ett glesbygdsområde som består av flera byar (Finby – Yttermark). I dag finns det ca 235 st. befintliga bostadstomter inom området.

BYBILDEN

De nya bostadsområdena har placerats antingen i anslutning till eller intill befintliga bostadsområden. Vid placeringen av byggnadsplatser har utvecklingsplanen för vattentjänster beaktats och byggplatserna placerats intill befintlig bebyggelse för att minimera den nya byggnationens påverkan på det landskapsmässigt värdefulla landskapet.

Bebyggelsen förtätas längs med vägarna, och den nya bebyggelsen skall anpassas till befintlig bebyggelse och landskap.

FAST BOSÄTTNING

Planförslagets nya byggplatser utökar utnyttjandegraden av befintliga vägar, vattenledningar – elnät och avloppsnät. Förverkligandet av de nya byggplatserna kräver inga omfattande utbyggnader av kommunaltekniken i form av vägar, vattenledningar och avlopp.

FRITIDSBOSÄTTNING

Inom planen finns endast några befintliga fritidsbyggplatser. Då byggrätten flyttas från strandzonen till bosättningsområdet ändras samtidigt användningen för den flyttade byggrätten till permanent boende. Nya fritidsbyggplatser anges inte i planen.

SERVICE

Nya märkbara behov av service kommer inte att uppstå till följd av planens förverkligande. Planen kommer troligtvis inte att förändra serviceutbudet. Den ökade bebyggelsen kommer vid förverkligandet att stöda bibehållandet av befintlig service i Yttermark, Finby och Näsby.

ARBETSPLATSER, NÄRINGSVERKSAMHET

Inom planeområdet kommer jordbruket fortsättningsvis att vara betydande. Nya byggplatser har i första hand reserverats på skogsmark framom jordbruksmark, men i vissa fall har dock reserveringar skett på jordbruksmark. Sedvanligt jord- och skogsbruk kan fortsättningsvis bedrivas på de områden som inte har reserverats för andra ändamål. Eftersom jordbruket är en stor belastning för vattenkvaliteten i Närpes å, är det synnerligen viktigt att lämna tillräckligt breda skyddszoner vid idkandet av jordbruk för att minska belastningen på vattendraget. Här har myndigheterna en viktig roll t.ex. vid beviljande av miljöstöd till jordbruket, och vid granskningen av att bestämmelserna följs, så att belastningen på vattendraget minskar framledes.

Planen medger näringsverksamhet på AT-områdena, och eventuellt ökar andra typer av arbetsplatser inom området. En stor del av arbetsplatserna i Närpes kommer fortsättningsvis att finnas utanför delgeneralplaneområdet på lämpligt pendlingsavstånd.

REKREATION

Område för en vandringsled har reserverats och ritats in på planekartan längs med Närpes å, som med sina landskapsmässigt värdefulla områden kommer att utgöra en intressant miljö för bedrivandet av rekreation. Planeringen har beaktat behovet av rekreatiomsområden och stöder en utveckling av nyttjandet av stränderna för rekreatiomsbruk.

TRAFIK

Trafiken inom området när delgeneralplanen har förverkligats, kommer inte att avvika avsevärt från nuvarande läge, utan kommer även i framtiden att ske längs med befintligt vägnät. Vartefter som delgeneralplanen förverkligas kan det uppstå behov av förbättringar och kompletteringar av nätet av enskilda vägar. Planen tar inte ställning till anslutningar till allmänna vägar. Vid förverkligandet av planen är det markägarna som skall söka anslutningstillstånd. Då nya anslutningstillstånd sökes för nya byggnader, bör man sträva efter att om möjligt utnyttja befintliga anslutningar.

Kollektivtrafik finns i form av skolskjutsar längs de allmänna vägarna där bebyggelsen har planerats.

Längs med Vasavägen finns behov av lätt trafikled Placeringen undersöks vid vägplanering.

SPECIALVERKSAMHET

Den enda specialverksamhet som finns inom planeområdet består av en befintlig begravningsplats i Yttermark. De närmaste områdena är fortsättningsvis reserverade för jordbruksverksamhet och påverkar inte begravningsplatsen.

DEN BYGGDA KULTURMILJÖN OCH FORNMINNEN

En stor del av området utgörs av område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader förekommer till ganska stor del inom planeområdet. En skild inventering över dessa har utförts i anslutning till planen. En begravningsplats finns inom området.

Kulturlandskapsinventeringen för området har beaktats vid delgeneralplaneringen. Kulturlandskapet beaktas speciellt genom bestämmelser och rekommendationer för byggande. På detta sätt medför planeringen inte negativa konsekvenser för kulturlandskapet. Störningar i landskapet minimeras då byggrätten flyttas bort från det öppna åkerlandskapet. Planeringen underlättar bevarandet av det öppna obbyggda åkerlandskapet. En stor del av planeområdet anges med sk-beteckning (område som är viktigt med tanke på stads- eller bybilden). Vid byggande och kompletteringsbyggande bör byggnadstraditioner, kulturmiljövärden och gårdstunens traditionella struktur speciellt tas i beaktande. Inom området krävs rivningslov. För byggande inom nationellt värdefullt byområde längs med Adolf Fredriks postväg har uppgjorts anvisningar för byggande i en skild bilaga.

FORNMINNEN, MINNESMÄRKEN

På området förekommer inte några fasta fornlämningar.

TEKNISK SERVICE

Förverkligandet av generalplanen medför högre nyttjandegrad av vägar, elnät, vattenledningsnät och avloppsnät. Det krävs inte några större investeringar i den tekniska servicen. Vid byggande är det främst fråga om kompletteringar av den tekniska servicen.

MILJÖSKYDD OCH STÖRNINGAR I MILJÖN

Då byggplatserna har flyttats bort från strandzonen förebygger planeringen eventuella framtida översvämningsrisker.

Vanligtvis strävar man vid planering till att styra ny bebyggelse till ett tillräckligt avstånd från allmänna landsvägar för att minska störningar som uppstår med anledning av buller från trafiken. Vid planeringen av den nya bebyggelsen längs med Vasavägen (Nationellt värdefull bebyggd kulturmiljö – Adolf Fredriks postväg) så har det dock ansetts viktigare att anpassa ny bebyggelse till den gamla bebyggelsen bl.a. genom placering av nya byggnader på samma avstånd från vägen. Detta medför att den nya bebyggelsen delvis hamnar inom bullerområdet. Byggnader som placeras inom bullerzonen, för att bibehålla byggnadstraditionen, skall förses med väggkonstruktioner som håller utifrån kommande buller på en nivå av maximalt 30 dBA i boningsrum förutom kök. Rekommenderas att sovrum ligger mot bakgården.

På bullerområde får byggnader uppföras så att de skyddar bostädernas utomhusvistelseutrymmen mot buller. På områden för vistelse utomhus får dagbullernivån inte överskrida 55 dBA. Bullernivån inne i bostadsbyggnader får inte överskrida dagsriktsvärdet 35 dBA eller nattriktsvärdet 30 dBA. Markägaren svarar för alla kostnader för anläggande av bullerskydd samt är även skyldig att utföra sådana byggnadstekniska åtgärder som minimerar bullret i bostadsbyggnaden. Vistelseområdet skall anläggas så att byggnaden i mån av möjlighet ger skydd mot bullret. Bullerzonen är utmärkt på planekartan.

Vid placering av byggnader borde även eventuellt framtida behov av lätt trafikled beaktas.

Störningar mellan bosättning och djurhållning motverkas genom tillräckliga skyddszoner som anges på plankartan. Nya byggplatser har i mån av möjlighet inte placerats inom skyddszonerna. Byggande inom skyddszonerna borde tillåtas endast i de fall då djurhållningen har upphört.

Då nästan hela planeområdet befinner sig inom avloppsnätets verksamhetsområde så orsakar avloppsfrågan inte heller framledes försakar men för grannar, natur eller vattendrag.

Kommunen äger i sista hand rätt att avgöra byggplatsernas lämplighet i samband med ansökan om bygglov.

DEN SOCIALA MILJÖN

Trivsel inom området:

Vid uppgörandet av delgeneralplanen har man försökt jämka samman olika behov inom området så att trivselen i området skall vara så god som möjlig för alla olika intressenter. Strävan i planeringen har varit att beakta invånarnas önskemål så långt det har varit möjligt. Delgeneralplanen bidrar till ett trivsamt tryggt boende på landsbygden.

5.4.2 KONSEKVENSER FÖR NATUREN OCH NATURMILJÖN

Byggandet och den övriga markanvändningen har anpassats i naturmiljön och landskapet utgående från noggranna inventeringar av naturen, landskapet och kulturmiljöerna. Växtlivet och djurlivet berörs naturligtvis på de ställen där nya byggplatser togs i bruk. Vid valet av platser har dock inventeringarnas rekommendationer långt kunnat följas och planen innehåller noggranna bestämmelser om anpassande av byggandet till landskapet och kulturmiljön.

LANDSKAPSSTRUKTUR, LANDSKAPSBILD

Då delgeneralplanen har gjorts fastighetsvis med noggranna ägarutredningar och samma markägare har haft ägor inom planeområdet har det funnits möjlighet att flytta

byggrätten till de bäst lämpade ställena. Det öppna åkerlandskapet som är en landskapsmässigt viktig helhet bibehålls obebyggt som jordbruksområde. Placeringen av byggplatser i delgeneralplanen har skett i enlighet med landskapsinventering. Genom färgsättning och val av byggnadsmaterial kan man styra inverkan på landskapsbilden ganska långt. Det är viktigt att anpassa nybyggnation till den befintliga bebyggelsen. Även stadens byggnadsordning innehåller bestämmelser angående byggnaders anpassning till den byggda miljön och landskapet.

NATURFÖRHÅLLANDEN

Naturinventeringens rekommendationer har beaktats vid planeringen. Det är möjligt att ansluta bebyggelsen till avlopp. Det uppstår inte ny bebyggelse vid stranden av Närpes å. De värdefullaste naturmiljöerna som framkommit i naturinventeringen har angetts som Jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden (MY). Planen medför inte betydande skadliga verkningar för naturen fastän den skulle förverkligas i sin helhet

NATURENS MÅNGFALD

Planen medför inte negativa konsekvenser för naturens mångfald.

VATTENDRAG

Planens förverkligande ger möjligheter till förbättrad vattenkvalitet i Närpes å. Planen påverkar inte stränderna och forsarna.

GRUNDVATTEN

Förverkligandet av delgeneralplanen påverkar inte viktiga grundvattenområden. Bebyggelsen finns nästan helt och hållet inom avloppets verksamhetsområde.

JORD- OCH SKOGSBRUK

Jord- och skogsbruk kan bedrivas som tidigare inom området. Det är viktigt med tillräckligt breda skyddszoner mot vattendrag för att minska belastningen på vattendraget. Här har myndigheterna en viktig roll t.ex. vid beviljande av miljöstöd till jordbruket, och vid granskningen av att bestämmelserna följs, så att belastningen på vattendraget minskar framledes.

NATURSKYDD

Planen berör inte några naturskyddsområden, skyddsprogram eller områden som skulle skyddas enligt naturvårdslagen eller andra lagar. Planen medför inte konsekvenser för några värdefulla naturobjekt.

5.4.3 ÖVRIGA KONSEKVENSER

BEDÖMNING HUR PLANEN INVERKAR PÅ DE OMRÅDEN SOM INGÅR I NATURA-2000 NÄTVERKET

Inom planeområdet eller dess närhet så finns inga områden som ingår i Natura 2000 nätverket vilka skulle påverkas av planen.

KONSEKVENSER FÖR EKONOMIN

Samhällsekonomin:

Planen förorsakar inte kommunen några nya direkta kostnader. Byggandet sker inom befintliga bebyggelseområden och nyttjar befintlig infrastruktur som kan utvidgas / kompletteras. Ifall det uppstår förtätning av vägnätet så är det fråga om relativt korta anslutningsvägar. Dessa bekostas av användarna enskilt eller i form av vägslag. Då byggandet sker via delgeneralplan inom befintligt byaområde med utbyggd infrastruktur så är kostnaderna små för kommunen.

Totalekonomin:

Att skapa attraktiva bostadsområden, och genom detta hålla byarna på landsbygden levande, eventuellt få en inflyttning till kommunen eller åtminstone förhindra utflyttningen från kommunen är till stor fördel för ekonomin. En konstant befolkningsminskning är mycket kostsam på längre sikt då det oftast är den yngre befolkningen som flyttar till

andra orter. Då servicen för området redan är utbyggd lönar det sig att se till att den nyttjas så effektivt som möjligt. En inflyttning till kommunen medför nya skattebetalare. Planförslaget innehåller inte i dagens läge någon större grundinvestering, som skulle leda till stora "tröskelkostnader", innan ny bebyggelse kan beviljas enligt planen.

KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafiken inom området kommer på sikt att öka något men planen medför inte några direkta negativa konsekvenser med tanke på trafiksäkerheten. Luftföroreningar och buller förekommer inte på landsbygden på samma sätt som i städer.

JURIDISKA KONSEKVENSER

Allmänt:

Generalplanens viktigaste rättsverkning hänför sig till styrningen av detaljplaneringen. Generalplanen gäller inte på ett detaljplaneområde annat än att den styr sådana ändringar av detaljplaner som görs på generalplanen. Det har inte funnits behov av att intaga detaljplaner i delgeneralplaneområdet.

Den godkända delgeneralplanen erhåller rättsverkan och får en hög status i hierarkin av stadganden och planer som styr byggandet och annan markanvändning. Den hierarkiska ordningen är följande:

1. Markanvändnings- och bygglagen.
2. Byggförordningen
3. Detaljplan
- 4. Av stadsfullmäktige godkänd rättsverkande delgeneralplan**
5. Stadens byggnadsordning
6. Fastställd landskapsplan (regionplan)
7. Övriga planer

Bestämmelserna i den godkända delgeneralplanen med rättsverkan och stadens byggnadsordning står sinsemellan i sådant förhållande, att byggnadsordningens bestämmelser förblir i kraft på delgeneralplaneområdet, såvida de inte står i strid med generalplanens bestämmelser.

Fastställd landskapsplan gäller inte på område med fastställd generalplan.

Inom område med av stadsfullmäktige godkänd delgeneralplan med rättsverkan kan byggandet i allmänhet förverkligas utan stranddetaljplan eller undantag. Däremot kräver avvikelser från reserveringarna i generalplanen en detaljplan eller ett undantag. Ett väsentligt avvikande förutsätter ändring av delgeneralplanen.

En juridisk konsekvens av delgeneralplanen är att kommunen kan bevilja bygglov direkt i enlighet med planens reserveringar i stället för nuvarande förfarande med undantag (strandzon).

I generalplanen har intagits följande bestämmelse: *Enligt markanvändnings- och bygglagens 44§ och 72§ bestäms att när denna delgeneralplan vunnit laga kraft kan staden direkt med stöd av denna plan bevilja bygglov på AT, AT-1, AT-2 och RA-områden. Förutsättningar för beviljande av bygglov för den andra bostaden på AT, AT-1 och AT-2 områden avgörs genom planeringsbehovsbeslut.*

Bestämmelsen om att delgeneralplanen kan användas som grund för beviljande av bygglov enligt 44 § MBL är i kraft högst 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

5.5 STÖRANDE FAKTORER I MILJÖN

De enda störningar som kvarstår inom planeområdet är buller närmast vägarna och på några ställen eventuella störningar mellan djurhållning och bosättning. Planens bestämmelser om byggande inom bullerzon och byggande inom skyddszon för djurhushållning medverkar till att minska olägenheter i miljön.

5.6 PLANBETECKNINGAR OCH PLANBESTÄMMELSER

Planebeteckningarna och planebestämmelserna finns på plankartan.

Planebeteckningarna finns presenterade under punkt 5.3 områdesreserveringar i denna beskrivning.

5.7 NAMN

Delgeneralplanens namn är "*Delgeneralplan för Närpes ådal, delområde 1 (FINBY-YTTERMARK)*"

I delgeneralplanen har inte namngivits några platser eller objekt.

Ortnamn och namn på platser framgår ur grundkartan som använts som botten för delgeneralplanen.

6 GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN

6.1 PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET

Föra att styra och åskådliggöra byggandet inom nationellt värdefull bebyggd kulturmiljö – Adolf Fredriks postväg så har skilda anvisningar och rekommendationer förutom delgeneralplanekartan, beteckningarna och bestämmelserna uppgjorts (bilaga 20).

6.2 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING

En delgeneralplan som denna medför inget automatiskt, på basen av lagar och förordningar förpliktat förverkligande. Planen utgör en ram för utvecklingen av markanvändningen inom området, men är ingen tidsbunden plan som måste förverkligas inom bestämd tid.

Delgeneralplanen förverkligas till stor del genom privata markägares initiativ, då det är fråga om privatägda områden. Delgeneralplanen tvingar inte markägarna att förverkliga planen.

Delgeneralplanens reserveringar för byggande täcker behoven för överskådlig tid. Samtidigt tryggar delgeneralplanen bevarandet av de värden som finns i det område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön och landskapsvärden. Planeringen stöder även nyttjandet av befintlig infrastruktur som har byggts för att tjäna behoven under lång tid framöver. På landsbygden är det vanligt att byggplatser i privat ägo till en del sparas åt följande generation och inte bebyggs inom någon snar framtid. En realistisk bedömning är att det kommer att byggas ca 1-2 byggplatser per år inom delgeneralplanens område.

Planen har uppgjorts med tanke på en tid om ca 10-15 år. Bestämmelsen om att bygglov inom byområde enligt 44 § MBL till en del kan beviljas på planen är i kraft 10 år. Planen kan revideras vid behov.

BEHANDLING AV BYGGLOV PÅ DELGENERALPLANEOMRÅDET

Staden kan bevilja bygglov direkt enligt den fastställda generalplanen på AT, AT-1, AT-2 och RA-områden inom ramen för däri anvisad byggrätt förutsatt att byggplatsen uppfyller kraven på byggbarhet. Förutsättningar för beviljande av bygglov för den andra bostaden på AT, AT-1 och AT-2 områden avgörs genom planeringsbehovsbeslut (detaljplan).

Läget för den i generalplanen angivna byggplatsen är riktgivande. Vid beviljande av bygglov bör tillses att områdets användning för det ändamål planen utvisar inte äventyras.

6.3 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET

Saker som staden kan följa upp när planen genomförs eller senare för att utreda behoven av förändringar i planen eller eventuellt andra nödvändiga åtgärder i utvecklandet av miljön är t.ex.

- Bostads- och fritidsbebyggelsens utveckling
- Hur service och arbetsplatser utvecklas
- Respons från invånare och användare
- Ekonomisk uppföljning (t.ex. kompletteringar och kostnader för vattenförsörjning, avloppsvattenhantering).
- Behov av ändringar eller justeringar i planen

Korsholm den 08.01.2010

Ab HN-Consult

Jan-Erik Hall

Sven Mattas