



SAUVON KUNTA

MERITÄHDEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



18.10.2022 (2.2.2023)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	6
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	12
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys	13
Luontoselvitys	13
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet	15
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	15
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen	16
4. Ranta-asemakaavan kuvaus	17
4.1. Kaavan rakenne	17
Kaavan kuvaus ja perustelut kaavaratkaisulle	17

	Mitoitus.....	17
	Palvelut.....	18
4.2.	Aluevaraukset	18
	Korttelialueet	18
	Maa- ja metsätalousalueet	18
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
	Muut vaikutukset	20
5.	Ranta-asemakaavan toteutus.....	21
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3.	Toteutuksen seuranta	21

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Luontoselvitys
 - 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 6) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
 - 7) Lausunnot kaavaehdotuksesta
 - 8) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	13.6.2022	Kuulutettu nähtäville 28.6.2022
1.0	Kaavaehdotus	18.10.2022	Käsitelty Sauvon kunnanhalli- tuksessa 21.11.2022 § 225
1.1	Kaava hyväksy- miskäsittelyyn	2.2.2023	Sauvon kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ____.____.2023 § ____

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SAUVON KUNTA MERITÄHDEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

kiinteistöä 738-491-2-117 Meritähti.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	28.6.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	28.6. – 27.7.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	9.12.2022 – 9.1.2023
Kunta on hyväksynyt kaavan	___.___.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Sauvon Paisterpään alueella noin 20 kilometriä Sauvon kuntakeskuksesta lounaaseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistölle 738-491-2-117 yksi omarantainen loma-asuntojen rakennuspaikka, jolle on mahdollista rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Alueella voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa suunnittelualue koostuu osittain maatilojen talouskeskusten alueesta (AM), loma-

asuntoalueesta (RA-1), maatalousalueesta (MT) sekä maa- ja metsätalousalueesta (M). Suunnittelualueella on jo toteutunutta loma-asuntorakentamista sekä maatilojen talouskeskusten, että loma-asuntojen alueilla.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee noin 20 kilometriä Sauvon kuntakeskuksesta lounaaseen Päisterpään alueella. Suunnittelualueelle on kiinteä tie-yhteys.

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 738-491-2-117 Meritähti.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 340 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 300 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,75 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan osin saariston kallioista, havuvaltaista metsämaata ja osin alavaa, hoidettua nurmialuetta.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Alueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana. Luontoselvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 4.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevat vapaa-ajan asuinrakennus, talousrakennus sekä saunarakennus. Länsipuolella kiinteistöä sijaitsevat vierasmaja sekä huvimaja.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista asumista että loma-asumista.



Vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennus.



Vierasmaja.



Huvimaja.



Suunnittelualan itäosan ranta-aluetta.



Suunnittelualan länsiosan ranta-aluetta.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennettua kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö 738-491-2-117 Meritähti on yksityisomistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

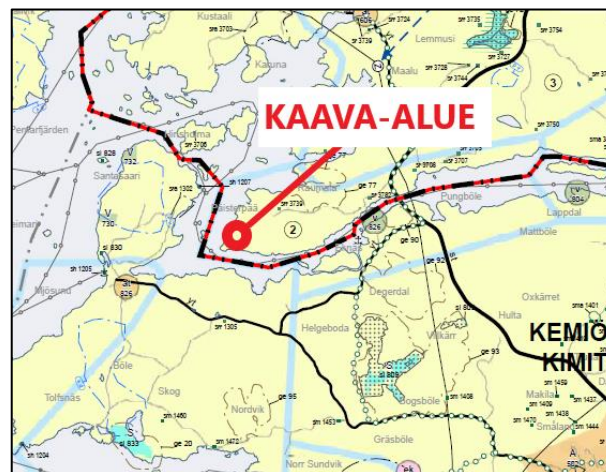
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUJÄRJESTYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakunta-kaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaava-alueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakunta-kaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

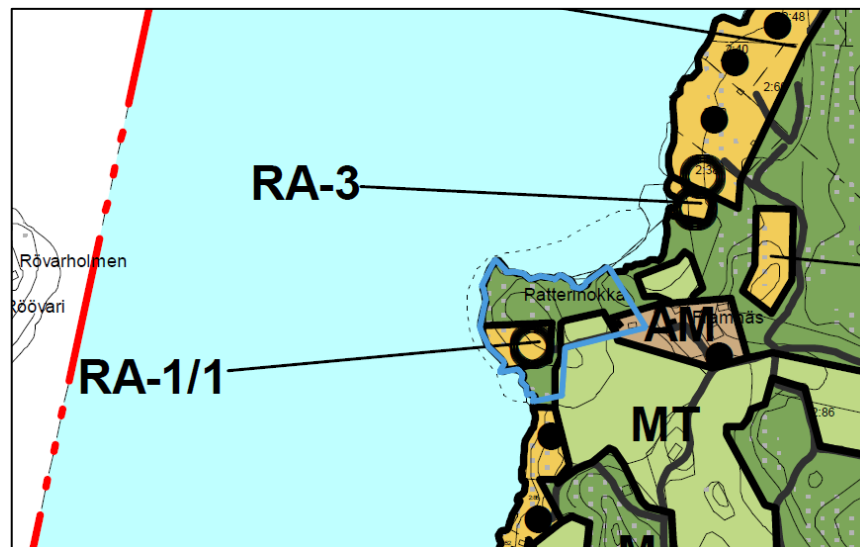
Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.6.2004 voimaan tullut Sauvon rantaosayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM), loma-asuntoalueeksi (RA-1), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä maatalousalueeksi (MT).

Kaava-alueen suurpiirteinen rajausta yleiskaavassa (sinisellä):



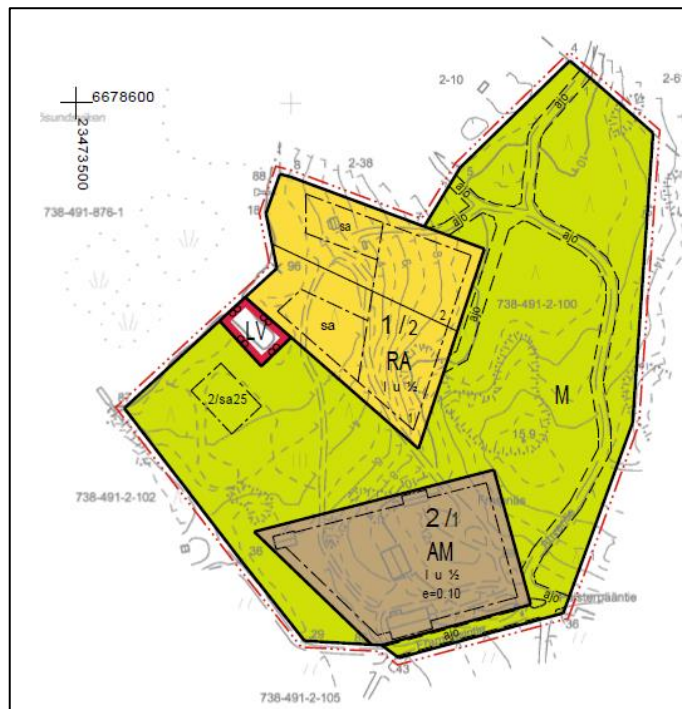
Lähde: Sauvon rantaosayleiskaavakartta.

M	MAA- JA METSÄTALOUSALUE. Alue on varattu metsätaloukseen. Alueen rakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti AO-, AM-, RA- ja RM-alueille. Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen.
MT	MAATALOUSALUE. Alue on varattu viljelykseen. Alueen rakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti AO-, AM-, RA- ja RM-alueille.
RA-1	LOMA-ASUNTOALUE. Rakennuspaikan vähimmäiskoon tulee olla 3000 m ² ja rakennuspaikalla tulee olla rantaviivaa vähintään 50 m. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 175 m ² , josta loma-asunto saa olla enintään 120 m ² , saunarakennus enintään 25 m ² ja kevytrakenteinen kylmä varastorakennus enintään 30 m ² . Loma-asunnon rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 25 m ² erilliseen vierasmajaan, joka on sijoitettava loma-asunnon tausta-alueelle. Loma-asunto, vierasmaja ja talousrakennus on sijoitettava vähintään 25 m:n päähän rantaviivasta ja sauna vähintään 15 m:n päähän rantaviivasta. Rakennusten on muodoltaan, värykseltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava ympäristöön ja rantamaisemaan.
AM	MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE. Alueelle saa rakentaa maataloutta, liitännäiselinkeinoja ja näihin liittyvää asumista palvelevia rakennuksia. Alueen rakentamiseen saa käyttää enintään 15 % sen pinta-alasta. Rakennusten on sijoitukseltaan, muodoltaan, värykseltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava ympäristöön ja rantamaisemaan.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Suunnittelualue rajoittuu koillisosasta 2.9.2022 lainvoimaiseksi kuulutettuun Merihelmen ranta-asemakaavaan.



Merihelmen ranta-asemakaava (hyväksytty 6.6.2022)

Rakennusjärjestys

15.7.2021 voimaan tulleen Sauvon kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.
- Alin suositeltava rakentamiskorkeus Sauvossa merenrannalla on +2,40 m (N2000-järjestelmässä). Lisäksi on huomioitava rakennuspaikka- ja rakennustyyppikohtaiset olosuhdelisät, kuten aaltoiluvarat.
- Rakennuspaikan vähimmäiskoon tulee olla 3 000 m² ja rakennuspaikalla tulee olla rantaviivaa vähintään 50 m. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 175 m², josta loma-asunto saa olla enintään 120 m², saunarakennuksen enintään 25 m² ja kevytrakenteinen kylmä varastorakennus enintään 30 m².
- Loma-asunnon rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 25 m² erilliseen vierasmajaan, joka on sijoitettava loma-asunnon pihapiiriin. Loma-asunto, vierasmaja ja talousrakennus on sijoitettava vähintään 25 m ja sauna vähintään 15 m päähän rantaviivasta.

Lain mukaan rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelle ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sauvon ranta osayleiskaava, jonka perusteella voidaan myöntää rakennuslupia ranta-alueella MRL:n 72 §:n 1 momentin nojalla. Suunnittelualueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asunnon rakennusoikeus (RA-1). Lisäksi suunnittelualue sijaitsee osin myös maatilojen talouskeskusten alueella (AM), jonka alueella on rakennettuna suunnittelualueeseen kuuluvat vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennus.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys kevään/kesän 2022 aikana. Selvityksen mukaan alueella ei ole maankäytössä varsinaisesti huomioitavia luontoarvoja. Ahokissankäpäläkasvusto olisi kuitenkin hyvä pyrkiä säilyttämään, sillä tämä kasvilaji on selvästi vähentynyt viime vuosikymmeninä. Uhanalaisen (vaarantunut) pajusirkun kannalta on tärkeää, että alueella säilyy ruovikoita.

Kaavan pohjakartta

Kaava-alueelta on laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Kaavan pohjakartta on hyväksytty 16.9.2022 (paikkatietopäällikkö Sami Kääriäinen, Kaarinan kaupunki).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty suunnittelualueen maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 13.6.2022. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 2).

Kaavan laatija on huolehtinut kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu paikallisessa Kunnallislehdessä 28.6.2022. Maanomistajille ja raja-naapureille on ilmoitettu nähtävilläolosta kirjeitse 13.6.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 13.6.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 28.6.2022 – 27.7.2022 Nosto Consulting Oy:n toimitiloissa erikseen sovittuna ajankohtana sekä projektisivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/sauvo.

Osallisille ja viranomaisille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloaikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu lausunnot Caruna Oy:ltä sekä Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta. ELY-keskuksella, Varsinais-Suomen liitolla ja Sauvon kunnanhallituksella ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoihin liitteenä 6.

Kaavaehdotus

Sauvon kunnanhallitus on käsitellyt 18.10.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 21.11.2022 § 225.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 9.12.2022 - 9.1.2023.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Caruna Oy:n lausunto sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Sauvon kunnanhallituksella, teknisellä ja ympäristölautakunnalla, terveydensuojeluviranomaisella tai Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnot ja kommentti ovat selostuksen liitteenä 7. Kaavan laatijan vastine on liitteenä 8.

Kaavakartalle ei ole tehty muutoksia saadun lausunnon tai kommentin perusteella.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavan kuvaus ja perustelut kaavaratkaisulle

Ranta-asemakaavassa suunnittelualueen kiinteistölle 738-491-2-117 Meritähti on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA-1). Suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA-1), mutta se ei sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan vastaa alueen nykytarpeita tai suunnittelualueella jo toteutunutta rakentamista. Toteutunutta rakentamista sijaitsee yleiskaavassa osoitetulla loma-asuntojen alueella sekä maatilojen talouskeskuksen alueella.

Ranta-asemakaavassa loma-asuntojen rakennuspaikan (RA-1) kokonaisrakennusoikeus on 280 k-m². Kaavaratkaisu poikkeaa jonkin verran oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Poikkeamista perustellaan ensisijaisesti sillä, että suunnittelualueeseen kohdistuu rantaosayleiskaavassa noin 1 100 m² suuruinen varaus maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM), jossa sijaitsee alueelle rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus.

Yleiskaavassa AM-alueiden rakennusoikeudeksi on annettu 15 % alueen pinta-alasta, eli suunnittelualueeseen kohdistuu noin 165 kerrosneliömetriä laskennallista rakennusoikeutta RA-1 rakennusoikeuden lisäksi. Yleiskaavassa AM-alueen kokonaispinta-ala on noin 8 900 m², joka tarkoittaa kokonaisrakennusoikeutta noin 1 335 kerrosneliömetriä. Enin osa AM-alueesta on laadittavan ranta-asemakaavan koillispuolella sijaitsevan Merihelmen ranta-asemakaavan alueella. Merihelmen ranta-asemakaavassa on osoitettu AM-kortteli, jossa kokonaisrakennusoikeus on noin 630 kerrosneliömetriä. Edellä selostetun perusteella voidaan todeta, että rantaosayleiskaavassa osoitetulle AM-alueelle kokonaisrakennusoikeus jää nyt laadinnassa olevan ranta-asemakaavan ja Merihelmen ranta-asemakaavan alueiden osalta yhteensä noin puoleen siitä, mitä yleiskaava alueelle mahdollistaisi.

Suunniteltu rakentaminen on toteutettavissa rakennuspaikan alueella ympäristö- ja maisema-arvot huomioiden.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,75 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka, jolle saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta.

Loma-asuntojen rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m², josta yksittäisen vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², saunarakennuksen enintään 25 m² ja vierasmajan enintään 25 m².

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

Palvelut

Alueella ei sijaitse palveluja. Lähimmät palvelut ovat Sauvon kuntakeskuksessa noin 20 kilometriä kaava-alueesta koilliseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka.

Kortteli 1



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta, sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 280 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², saunarakennuksen enintään 25 m² ja vierasmajan enintään 25m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueelle on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan yksi omarantainen lomarakennuspaikka, jolle saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta. Kaavassa ei osoiteta vakituisen asunnon rakennuspaikkaa.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavassa osoitetaan yksi rakennuspaikka. Kaavaratkaisussa mahdollistetaan kahden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen kaava-alueelle talousrakennuksineen. Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan loma-asutuksen välittömään läheisyyteen. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat Sauvon kuntakeskuksessa kaava-alueelta noin 20 kilometriä koilliseen.

Liikenne

Kaava-alueelle kuljetaan Päisterpääntien ja Framnärintien kautta.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä muutoksia liikenteen määrään alueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa suojeltavia kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

Virkistys

Ranta-asemakaavan myötä virkistykseen soveltuvan rakentamisesta vapaa rannan määrä hieman vähenee rakentamista ohjaavaan yleiskaavaan verrattuna. Alueelle ja sen lähiympäristöön jää kuitenkin edelleen riittävästi virkistäytymiseen soveltuvia alueita.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavassa osoitetaan yksi omarantainen lomarakennusten rakennuspaikka.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakentamisen sopeuttamista ympäröivään maisemaan. Kaavamuutoksen myötä rakennukset saattavat näkyä maisemassa vähäisesti, mutta rakentamisesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan. Rakennusalat on pyritty osoittamaan puustoisille alueille maisemavaikutusten minimoimiseksi. Rakennuspaikan kerrosluvuksi on osoitettu 1 ½.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennusten sopeuttamista perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Lisäksi rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana (Turkka Korvenpää. FM (biologi). Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy.) Luontoselvityksen yhteenvedona selvitysalueella ei ole maankäytössä varsinaisesti huomioitavia luontoarvoja. Ahokissakäpäläkasvusto olisi kuitenkin hyvä pyrkiä säilyttämään, sillä tämä kasvilaji on selvästi vähentynyt viime vuosikymmeninä. Uhanalaisen (vaarantunut) pajusirkun kannalta on tärkeää, että alueella säilyy ruovikoita.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Sauvon kunta.

Turussa 18.10.2022 (2.2.2023)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.