



VEHMAAN KUNTA

VIHTJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



31.3.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	6
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	7
Maakuntakaava	7
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	8
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	9
Yleiskaava	9
Ranta-asemakaava	9
Rakennusjärjestys	10
Luontoselvitys	12
Vanha rakennuskanta	12
Kaavan pohjakartta.....	12
Rakennuskiellot	12
3. Suunnittelun vaiheet	13
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	13
Viranomaisyhteistyö.....	13
Osalliset ja vireille tulo	13
Kaavaehdotus	13
Kaavan hyväksyminen.....	13

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 14

4.1.	Kaavan rakenne	14
	Mitoitus.....	14
	Palvelut.....	15
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
4.2.	Aluevaraukset	15
	Korttelialueet	15
	Maa- ja metsätalousalueet	15
	Muut alueet	16
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	16
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
	Muut vaikutukset	17

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 18

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	18
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	18

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	31.3.2023	Käsitelty Vehmaan kunnanhallituksessa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

VEHMAAN KUNTA

VIHTJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 918-505-3-27 Koivumetsä.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista korttelia 14 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan laajennus koskee:

Ranta-asemakaavoittamattomia maa- ja metsätalousalueita sekä vesialuetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Loma-asuntojen sekä erillispientalojen kortteli 14, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	__.__.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	__.__. - __.__.2023
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	__.__. - __.__.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. - __.__.2023
Kunta on hyväksynyt kaavan	__.__.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vehmaan Vihtjärvellä, noin 7 kilometrin päässä Vehmaan keskustaajaman palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Tanilanrantatieltä.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on päivittää ja uudelleen järjestellä maankäyttöä suunnittelualueen kiinteistöllä. Loma-asuntojen rakennuspaikoille (RA) osoitetaan Vehmaan kunnan rakennusjärjestyksen mukainen lomarakennuspaikan rakennusoikeus. Lisäksi yhdelle voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle loma-asuntojen rakennuspaikalle osoitetaan erillispientalon rakennuspaikka (AO) toteutunutta rakentamista mukaillen.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 918-505-3-27 Koivu-metsä.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 6 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 300 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 295 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin koivuvaltaista metsämaata.



Suunnittelualueen maastoa

Suunnittelualueelta laaditaan erillinen luontoselvitys kevään/kesän 2023 aikana. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueen maaperä on kalliomaata. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä sijaitsee yksi uudehko vapaa-ajan asuinrakennus.



Suunnittelualueella sijaitseva vapaa-ajan asunto.

Suunnittelualan lähiympäristössä kaakkoispuolella sekä järven vastarannalla sijaitsee pääosin vapaa-ajan asutusta. Suunnittelualan pohjoispuoli on rakentamatonta metsäistä maastoa.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöskohteita tai rakennetun ympäristön arvokohteita. Lähin muinaisjäännöskohde sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Maanomistus

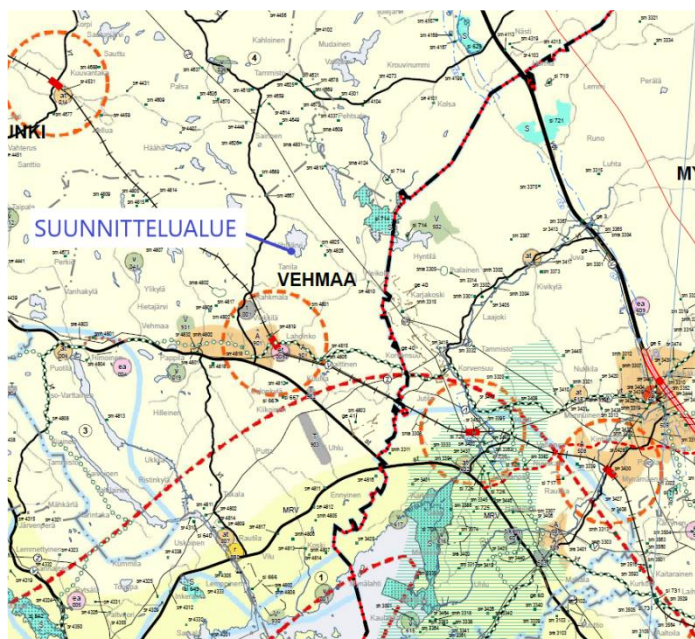
Suunnittelualan kiinteistö on yksityisomistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnitteluala on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelualaue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 4 eli 2-3 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

④

2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
2-3 fbe/km, fri strand 50 %

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.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä

tehdyn valituslupahakemuksen. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määrsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

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

Maa- ja metsätalousalueen merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

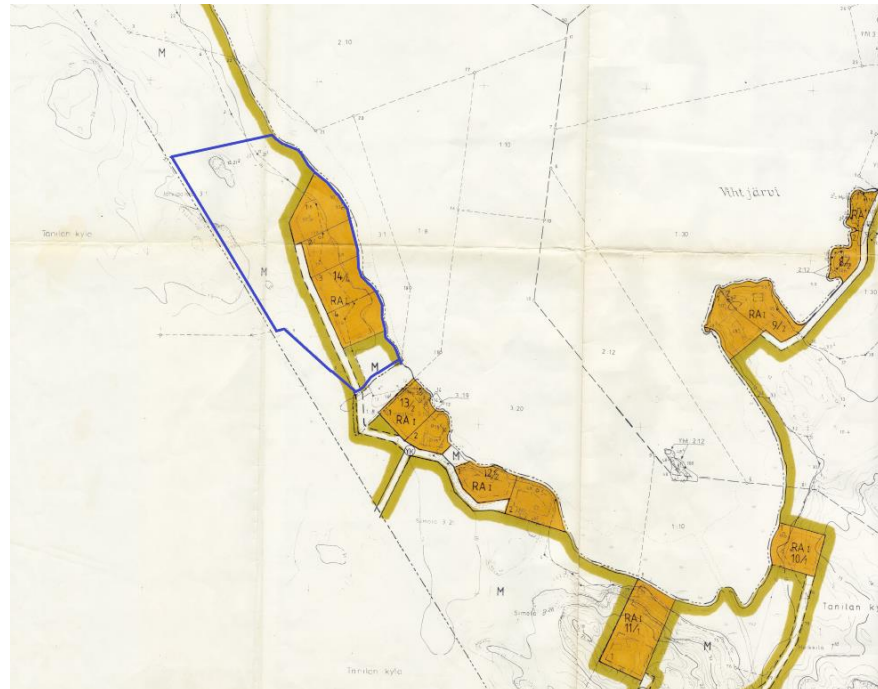
Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 4.3.1983 vahvistettu Vihtjärven ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolle saa rakentaa vain maa- ja metsätalousaluetta palvelevia rakennuksia, ei kuitenkaan saunoja, sekä loma-asuntojen korttelialueeksi. Loma-asuntojen korttelialueella yhtä rakennuspaikkaa kohti saa rakentaa enintään 80 k-m² käsittävän loma-asunnon sekä erillisen enintään 20 k-m² käsittävän saunan.

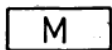
Kaavamuutosalue voimassa olevassa ranta-asetakaavassa:



Aluetta koskevat merkinnät ja määräykset:



Loma-asuntojen korttelialue. Yhtä rakennuspaikkaa kohti saa rakentaa enintään 80 k-m² käsittävän loma-asunnon sekä erillisen enintään 20 k-m² käsittävän saunan.



Maa- ja metsätalousalue, jolle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, ei kuitenkaan saunoja.

Yleinen määräys:

Rantakaava-alueelle ei saa rakentaa vesikäymälöitä. Jätevedet tulee imeyttää maahan vähintään 15 m:n etäisyydelle järven rantaviivasta. Jätteet tulee kompostoida tai kuljettaa kaatopaikalle.

Rakennusjärjestys

1.1.2016 voimaan tulleen Vehmaan kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

- Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää.

- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 1½-kerroksisen loma-asunnon.
- Rantaan rajoittuvalla ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 350 k-m². Rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.
- Rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 120 k-m². Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen, enintään 25 k-m² vierasmajan sekä sen lämpöeristämättömiä varastorakennuksia enintään 40 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 215 k-m². Alle 2000 m²:n suuruisilla vanhoilla rakennuspaikoilla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 100 k-m². Tällöin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 195 k-m².
- Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.
- Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.
- Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön, terassin tai näihin rinnastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä.
- Puupintaisen ja lämpöeristämättömän venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja sopii ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.
- Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut

- riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennuksia ja rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.
- Järvien ja jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että alin lattiakorkeus on vähintään 1,3 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, alimman lattiakorkeuden on järvien ja jokien rannoilla oltava vähintään 1,8 metriä keskivedenpintaa korkeammalla.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan kevään ja kesän 2023 aikana luontoselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennuksia sekä yksi erillispientalo.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asetmakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo

Vehmaan kunnanhallitus on tehnyt ranta-asetmakaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.2023 § __. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2023. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asetmakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 31.3.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__.–__.__.2023 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Vehmaan kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu kiinteistön 918-505-3-27 Koivumetsä alueesta. Kaavassa päivitetään suunnittelualueen rakennuspaikkojen pinta-aloja sekä rakennusoikeuksia. Kaavassa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA), erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Aluetta koskee maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaisen alueen merkintä. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Kaavamuutoksessa alueelle on osoitettu uutta pysyvää asutusta, sekä lisäksi päivitetty alueen voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettujen lomarakennuspaikkojen maankäyttöä.

Kaavan rakennuspaikkoja on laajennettu suhteessa voimassa olevaan kaavaan turvallisen rakentamiskorkeuden sekä riittävän rantaetäisyyden saavuttamiseksi. Kaavamuutoksessa alueen rakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu niin, että rakennusjärjestyksen mukainen turvallinen rakentamiskorkeus on saavutettavissa kaikilla alueen rakennuspaikoilla.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,97 hehtaaria. Suunnittelualueelle on kaavamuutoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta noin 2,34 hehtaaria ja erillispientalojen korttelialuetta noin 0,68 hehtaaria. Maa- ja metsätalousaluetta on muodostunut noin 1,79 hehtaaria ja vesialuetta 1,15 hehtaaria.

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

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamuutoksessa uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikkoja on laajennettu suhteessa voimassa olevaan kaavaan.

Kerrosalat

Suunnittelualueen lomarakennuspaikoille on kaavamuutoksessa osoitettu kullekin rakennusoikeutta kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti yhteensä 215 k-m². Lomarakennuspaikkojen rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus lisääntyy muutoksessa 115 k-m².

Suunnittelualueen erillispientalon rakennuspaikalle on kaavamuu-
toksessa osoitettu rakennusoikeutta 350 k-m².

Yhteensä koko kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 995
k-m². Rakennusoikeus lisääntyy kaava-alueella yhteensä 595 k-
m².

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät pal-
velut sijaitsevat Vehmaan keskustaa-ajamassa.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä
alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja.
Kaavassa on tarkoituksenmukaisesti aluevarauksin, merkinnöin ja
määräyksiin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaiku-
tuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön säilymi-
nen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien oh-
jeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 14, rakennuspaikat 2-4



Loma-asuntojen korttelialue.

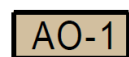
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen,
saunarakennuksen, vierasmajan sekä lämpöeristämättömiä varastorakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 215 k-m².

Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², vierasmajan

enintään 25 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² sekä varastorakennusten enintään 40 k-m².

Kortteli 14, rakennuspaikka 1



Erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen,
saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia.

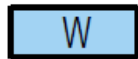
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 350 k-m².

Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Muut alueet

Vesialue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan ympärivuotinen asuminen yhdellä uudella rakennuspaikalla. Lisäksi päivitetään rakennusoikeuksia sekä rakennuspaikkojen pinta-aloja kolmella loma-asunnon rakennuspaikalla. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen naapurustossa on pääosin vapaa-ajan asutusta. Kaavaratkaisulla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin Vehmaan keskustaajaman palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvo-kohteita tai muinaisjäännöskohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan vaikutusta virkistykseen. Alueen virkistykseen soveltuvien alueiden määrä ei muutu kaavamuutoksessa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia alueen luonnonympäristölle. Alueelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Suunnittelualueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

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. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Vehmaan kunta.

Turussa __.__.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.