



VEHMAAN KUNTA

VIHTJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



22.12.2023 - 2.4.2024

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelun alueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Maakuntakaava	8
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	9
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	10
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys	11
Luontoselvitys	13
Vanha rakennuskanta.....	14
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot.....	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Osalliset ja vireille tulo	16
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	17

4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	18
4.1. Kaavan rakenne	18
Mitoitus.....	18
Palvelut.....	19
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.2. Aluevaraukset	19
Korttelialueet	20
Maa- ja metsätalousalueet	20
Muut alueet	20
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Vaikutukset ilmastoon	21
Muut vaikutukset.....	22
5. Ranta-asemakaavan toteutus.....	23
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3. Toteutuksen seuranta.....	23

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
	4) Luontoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)
	5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	6) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
	7) Lausunto kaavaehdotuksesta
	8) Vastine lausuntoon kaavaehdotuksesta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	31.3.2023	Käsitelty Vehmaan kunnanhal- lituksessa 26.6.2023 § 157
1.0	Kaavaehdotus	22.12.2023	Käsitelty Vehmaan kunnanhal- lituksessa 22.1.2024 § 8
1.1	Materiaali hyväk- symiskäsittelyyn	2.4.2024	Hyväksytty Vehmaan kunnan- valtuustossa __.__.2024 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

VEHMAAN KUNTA VIHTJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJEN- NUS

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	30.6.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	30.6. – 31.8.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	30.1. – 29.2.2024
Kunta on hyväksynyt kaavan	__.__.2024

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.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Lisätty 2.4.2024:

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala muodostuu kiinteistöstä 918-505-3-27 Koivumetsä.

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

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envio Oy).

Suunnittelukiinteistön metsät ovat voimakkaasti hoidettua nuorta talousmetsää, jonka valtapuu vaihtelee koivusta mäntyyn. Kiinteistön keskivaiheilla sijaitsee kuitenkin pieni, vanhemmasta puustosta koostuva tervalepikko, jota sivuaa uusi oja. Metsän keskellä koivua pieniä, karja kallioita. Lähempänä rantaa on kosteapohjaista, kuuselle istutettua hakkuuta sekä hyvin kapea hakkuissa aikanaan jätetty rannan suuntainen suojavyöhyke, joka kasvaa kiinteistön pohjoisinta osaa lukuun ottamatta järvestä ruopatuilla maamasoilla.

Alueelta ei tavattu luontoselvityksessä erityisiä huomionarvoisia luontotyyppisiä. Alueen pohjoisosan havaittiin olevan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty. Alue tulee jättää luonnontilaiseksi. Luontoselvityksen tuloksia on tarkemmin kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 2.2 Luontoselvitys.



Suunnittelualan maastoa.

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

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan 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 rakentamaton metsäistä maastoa.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

Maanomistus

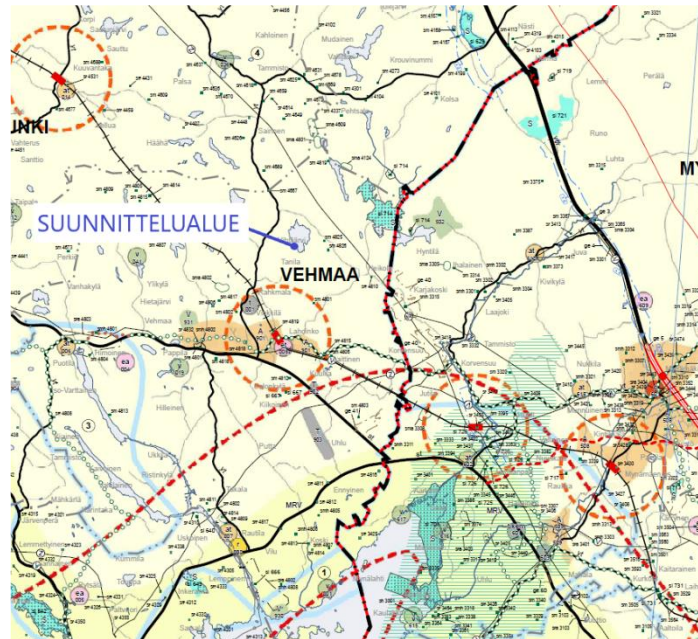
Suunnittelualan kiinteistö on yksityisomistuksessa.

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 metsätalouskäyttöön 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.

Suunnittelualue 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 prosentiosuutta 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 hylkysi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkysi 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 määräsi 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

Merkinällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. 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.

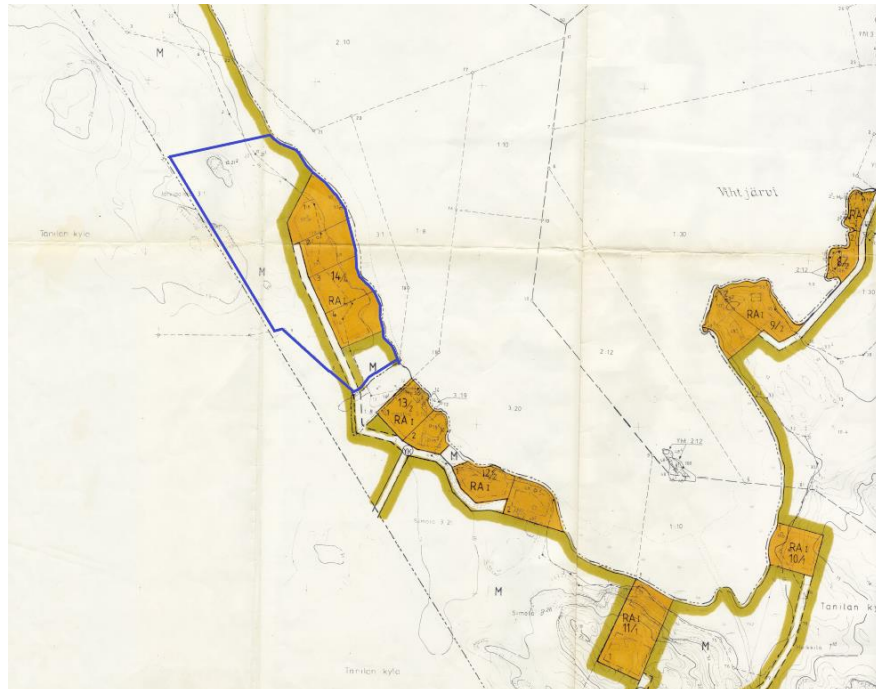
Yleiskaava

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-asemakaavassa:



Aluetta koskevat merkinnät ja määräykset:

RA

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

M

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 tarkoitettulla 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 varistorakennuksia 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 on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envio Oy). Luontoselvityksessä kartoitettiin alueen luontoarvot ja arvioitiin niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus.

Luontoympäristö

Suunnittelukiinteistön metsät ovat voimakkaasti hoidettua nuorta talousmetsää, jonka valtapuu vaihtelee koivusta mäntyyn. Kiinteistön keskivaiheilla sijaitsee kuitenkin pieni, vanhemmasta puustosta koostuva tervalepikko, jota sivuaa uusi oja. Metsän keskellä ko-hoaa pieniä, karja kallioita. Lähempänä rantaa on kosteapohjaista, kuuselle istutettua hakkuuta sekä hyvin kapea hakkuissa aikanaan jätetty rannan suuntainen suojavyöhyke, joka kasvaa kiinteistön pohjoisinta osaa lukuun ottamatta järvestä ruopatuilla maamasoilla.

Alueella ei tavattu erityisiä huomionarvoisia luontotyyppejä.

Linnusto

Selvitysalueella ja sen välittömässä lähiympäristössä tulkittiin pesivän kaikkiaan 36 lintuparia. Pesimälajeja oli yhteensä 20. Pesimälinnuston tiheyden arvioitiin olevan melko alhainen, mikä ei ole yllättävää huomioiden metsien nuori ikä ja tehokas käsittely sekä

rannan ruoppaukset. Lajisto koostuu yleisistä metsä-, piha- ja ruovikkolinnuista. Alueella tai sen lähiympäristössä pesii kuitenkin joi-tain huomionarvoisia lajeja. Näistä merkittävimmät ovat kiinteistön pohjoisosan ruovikossa pesivät vaarantunut pajusirkku ja silmälläpidettävä ruokokerttunen. Lisäksi alueella sijaitsee yksi silmälläpi-dettävän pensaskertun reviiri. Uttukyyhky havaittiin toistuvasti heti selvitysalueen etelärajan eteläpuolella.

Luontoselvityksen mukaan linnustoarvojen säilymisen kannalta olisi hyvä säästää ruovikkoa selvitysalueen pohjoisosassa pa-jusirkun ja ruokokerttusen reviirien ympäristössä.

Lepakot

Selvitysalueella havaittiin ainoastaan kaksi saalistelevaa pohjanle-pakkoa kiinteistön eteläosan pihapiirissä ja yksi saalisteleva viiksi-siippa / isoviiksisiippa hieman pohjoisempana melko lähellä pellon-reunaa.

Lepakoille sopivia luontaisia päiväpiiloja, lisääntymispaikkoja tai talvehtimispaikkoja ei löytynyt, eivätkä lepakot yleensä käytä uu-sia rakennuksia, joissa on harvoin niille soveltuvia lepopaikkoja.

Alueen tulkittiin kuuluvan luokkaan III: muu lepakoiden käyttämä alue, eikä lepakoiden osalta nähty tarvetta maankäyttösuosituk-sille.

Liito-orava

Merkkejä liito-oravan esiintymisestä selvitysalueella ei havaittu. Selvitysalueella ei kasva liito-oravalle hyvin sopivaa metsää. Nuoret harvennetut koivu- ja mäntyvaltaiset metsät eivät ole liito-ora-van tyypillistä elinympäristöä, ja rannan tuntumassa sijaitseva ter-valepikko on hyvin kapea, eikä siellä ole suojaa tarjoavia kook-kaampia kuusia.

Viitasammakko

Alueen pohjoisosassa tavattiin viitasammakon elinympäristöä. Vii-tasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty. Viitasamma-kon lisääntymis- ja levähdyspaikka tulee säilyttää luonnontilaisena.

Luontoselvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4.

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-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos ja ehdotusvaiheissa. / Lisätty 2.4.2024

Osalliset ja vireille tulo

Vehmaan kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 26.6.2023 § 157. Kaavatyön vireilletulosta on kuu-
lutettu 30.6.2023. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kir-
jeitse. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa
(OAS, liite 2).

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan
osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 31.3.2023 päivätty kaa-
valuonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 30.6.–31.8.2023 väli-
senä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta nähtävilläolon ai-
kana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen
lausunto. Lausunto on selostuksen liitteenä 5. Kaavan laatijan vas-
tine lausuntoon on liitteenä 6.

Kaavakartalle on ennen ehdotusvaihetta tehty seuraavia muutok-
sia:

- Kaavakartalle on merkitty luontoselvityksessä havaittu luon-
non monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-
1), joka on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka.
Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentä-
minen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n perus-
teella kiellettyä. Aluetta mahdollisesti muuttavat toimenpi-
teet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen
vaikutuksista viitasammakkoon ja suunnitelmissa on var-
mistettava, ettei lainvastaisia vaikutuksia aiheudu.
- Korttelin 14 RA-rakennuspaikkojen rajoja on hieman päivi-
tetty.

Kaavaehdotus

Lisätty 2.4.2024:

Vehmaan kunnanhallitus on käsitellyt 22.12.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 22.1.2024 § 8.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 30.1. - 29.2.2024. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavakartalle on saadun lausunnon perusteella tehty seuraavia muutoksia:

- luo-1 alueen määräystä on muutettu muotoon "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilassa. Alue on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella kiellettyä."
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys "Alin suositeltava rakentamiskorkeus on 10,55 metriä (N2000. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita."

2.4.2024 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheen käsittelyyn.

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.

Suunnittelualan 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.

Vapaa rantaviiva

Täydennetty 2.4.2024:

Suunnittelualaue on lohkottu Järvipalstan emätilasta (918-505-3-
1). Koko emätilan alueella on yhteensä vapaata rantaviivaa noin
105 metriä. Vapaan rantaviivan määräksi jää emätilan alueella noin
27 % kokonaisrantaviivasta. Vihtjärvelle jää tarpeeksi vapaata ran-
taviivaa kaavamuutoksen jälkeenkin.

Palvelut

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

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 vaiku-
tuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön säilymi-
nen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien oh-
jeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 14, rakennuspaikat 2-4

RA-1**Loma-asuntojen korttelialue.**

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

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 30k-m² sekä varistorakennusten enintään 40 k-m².

Kortteli 14, rakennuspaikka 1

AO-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

M**Maa- ja metsätalousalue.**

Muut alueet

W**Vesialue.**

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

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 on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana, jonka tuloksia on kuvattu kohdassa 2.2 Suunnittelu-tilanne. Alueelta havaittu viitasammakon elinympäristö on osoitettu kaavakartalla asianmukaisin merkinnöin. Viitasammakon elinympäristön rajaukseen sisältyy myös linnuston kannalta säilytettäväksi suositeltu ruovikko.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Vaikutukset ilmastoon

Täydennetty 2.4.2024:

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia ilmastoon, kun alueen rakennuspaikkoja laajennetaan ja rakennuspaikoille osoitetaan aikaisempaa suurempi, rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus.

Kaavan vaikutuksia ilmastoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on pyritty kuitenkin hillitsemään annetuin määräyksin. Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty rakennusten sopeutumisesta

maisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Heijastavia seinä- tai kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Lisäksi on annettu määräys koskien maisematyölupaa.

Rakennuksen puuverhoilu voi toimia rakennuksen pitkäaikaisena hiilivarastona, ja rakennuspaikan säilytettävä puusto sekä kasvillisuus sekä hiilivarastoina, että -nieluinä.

Kaavassa on lisäksi varauduttu äärevöityviin sääolosuhteisiin osoittamalla alin suositeltava rakentamiskorkeus. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

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 ~~22.12.2023~~ 2.4.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742