

# **PYHÄRANNAN KUNTA**

## **LEPPÄLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVA**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



**~~28.3.2024~~ 14.1.2025**

**Nosto Consulting Oy**

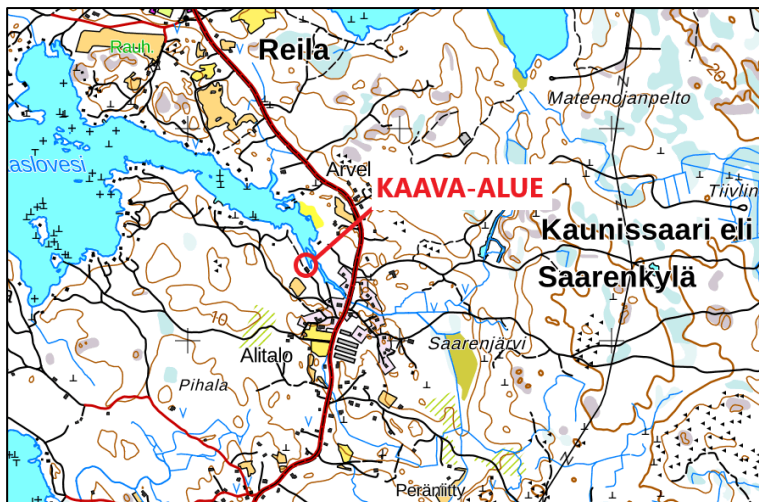
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

## 1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pyhärannan Reilassa Kaunissaarenlahden länsipohjukassa noin 10 km Pyhärannan kuntakeskuksesta pohjoiseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Rantatien ja Juhaniementien kautta.

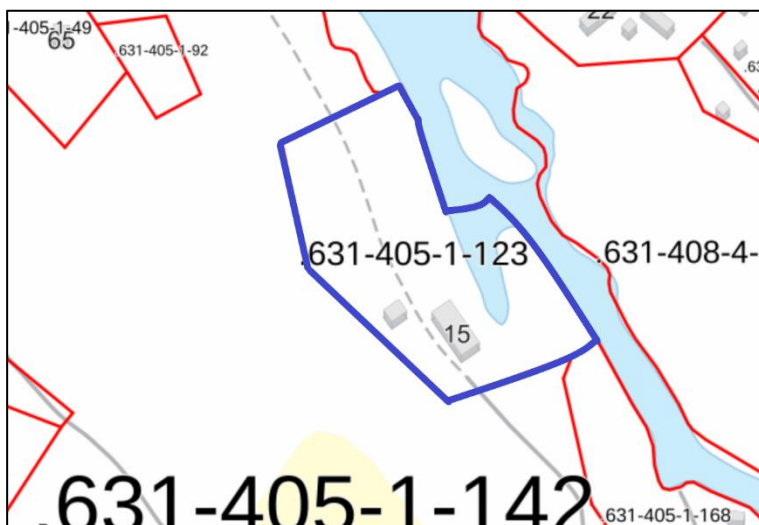
Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 631-405-1-123 Leppälahti. Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 205 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 130 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 0,8 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä.



Rajaus ilmakuvassa sinisellä:



Lähde: Ote kiinteistörekisteristä, Maanmittauslaitos. ©MML

### Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue sekä alueen lähiympäristö on saariston tavanomaista metsämaata ja alueen maaperä on valtaosin moreenia.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi voimassa olevan rantayleiskaavatyön yhteydessä (hyväksytty 17.10.2005). Suunnittelualueelta on laadittu luontselvitys käsillä olevan ranta-asemakaavatyön yhteydessä keväällä/kesällä 2024. Suunnittelualueella ei selvityksen mukaan ole maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Pieni osa suunnittelualueen eteläosasta kuuluu Nihtiön pohjavesialueeseen (luokka 2: muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue).

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus sekä ulkorakennus. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asutusta.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.

### 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### Maakuntakaava

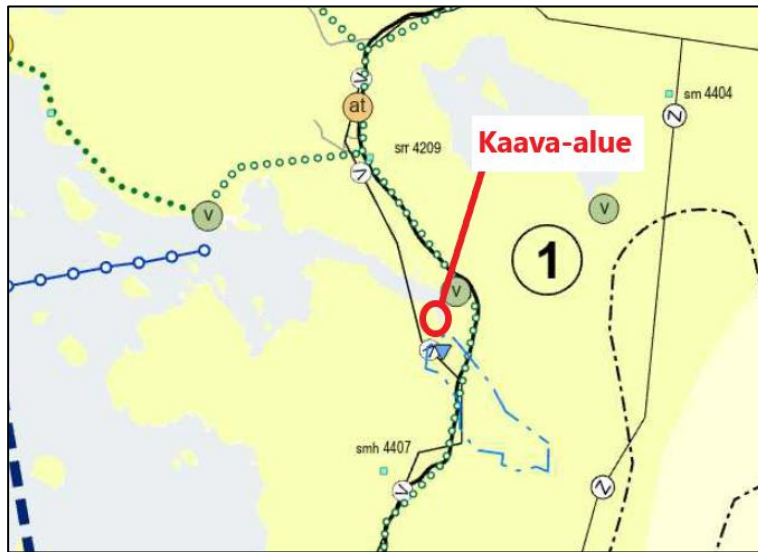
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

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 (nykyisin alueidenkäyttölaki) mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualue on maakuntakaavoituksessa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Osa suunnittelualueen eteläosasta on osoitettu osaksi pohjavesialuetta (pv). Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7–10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

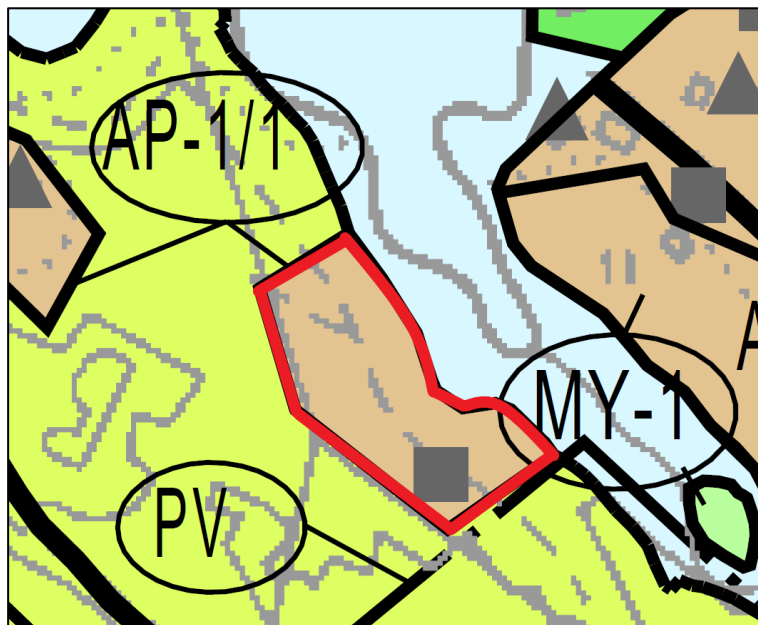
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä:



### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Pyhärannan rantayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.10.2005 § 42. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1) ja kaava-alueen eteläosa rajautuu pohjavesialueeseen (pv).

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on punaisella:



### Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

### Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhärannan kunnan rakennusjärjestyksen 13.10.2014.

Rakentamislaki, joka tulee voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

### Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3) täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (AKL 54 a §). Pohjakartta on hyväksytty 15.3.2024 (Leena Viljanen, kiinteistöinsinööri, Uudenkaupungin kaupunki)

## 2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa kiinteistön 631-405-1-123 LEPPÄLAHTI alueelle erillispientalojen rakennuspaikka (AO), jossa tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 280 k-m<sup>2</sup>. Tavoitteena on AO-rakennuspaikan lisäksi osoittaa erikseen rakennusoikeus noin 320 k-m<sup>2</sup> suuruiselle varastorakennukselle. Tavoitteena on lisäksi mahdollistaa 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen erillisen saunarakennuksen rakentaminen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen sekä grillikatoksen rakennusalan osoittaminen kaava-alueen itäosan saareen.

## 2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

## 2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan:

- nykytilanneselvitys
- luontoselvitys kevät-kesä 2024

Lisäselvitysten tarve arvioidaan kaavatyön edetessä.

## 2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

### 3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Pyhärannan hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

### 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

#### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Huhtikuu 2024: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireille tulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

#### Ehdotusvaihe

Tammikuu 2025: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

#### Hyväksymisvaihe

Huhtikuu 2025: Kunnanhallituksen *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen  
puh. 0400 858 101, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

suunnittelija, FM Päivi Leppänen  
puh. 050 345 4005, [paivi.leppanen@nostoconsulting.fi](mailto:paivi.leppanen@nostoconsulting.fi)

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Pyhärannan kunta:

kunnanjohtaja Jukka Laiho  
puh. 044 738 3413, [jukka.laiho@pyharanta.fi](mailto:jukka.laiho@pyharanta.fi)

rakennustarkastaja Olli Lahtonen  
puh. 044 738 3417, [oli.lahtonen@pyharanta.fi](mailto:oli.lahtonen@pyharanta.fi)

Lasikuja 6, 27320 Ihode

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

**Nosto Consulting Oy**