

PYHÄRANNAN KUNTA

LEPPÄLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



14.1.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	9
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	10
Maanomistus	10
2.2. Suunnittelutilanne	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	13
Luontoselvitys	14
Emätilaselvitys	14
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet	15
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	15
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	19
Maa- ja metsätalousalueet	19
Vesialueet	19
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
Vaikutukset alueella voimassa olevaan yleiskaavaan.....	19
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Taloudelliset vaikutukset.....	22
Ilmastovaikutukset	22
5. Ranta-asemakaavan toteutus	24
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3. Toteutuksen seuranta.....	24

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan, kun se on teknisesti mahdollista)
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	28.3.2024	Käsitelty Pyhärannan kunnanhallituksessa 23.4.2024 § 134
1.0	Kaavaehdotus	14.1.2025	Käsitelty Pyhärannan kunnanhallituksessa __.__.2025 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PYHÄRANNAN KUNTA LEPPÄLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä 631-405-1-123 Leppälahti.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	26.4.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	26.4. – 27.5.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2025
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan	___.__.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa kiinteistön 631-405-1-123 LEPPÄLAHTI alueelle erillispientalojen rakennuspaikka (AO), jossa tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 280 k-m². Tavoitteena on AO-rakennuspaikan lisäksi osoittaa erikseen rakennusoikeus noin 320 k-m² suuruiselle varastorakennukselle. Tavoitteena on lisäksi mahdollistaa 30 k-m² suuruisen

erillisen saunarakennuksen rakentaminen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen sekä grillikatoksen rakennusalan osoittaminen kaava-alueen itäosan saareen.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädettiin 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

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

Luonnonympäristö

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

Suunnittelualaueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualaueelta on laadittu luontoinventointi voimassa olevan rantayleiskaavatyön yhteydessä (hyväksytty 17.10.2005). Suunnittelualaueelta on käsillä olevan ranta-asemakaavatyön yhteydessä laadittu lisäksi luontoselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä 4. Suunnittelualaueella ei ole laadittujen selvitysten mukaan erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

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



Kaava-alueen rakennuksia kuvattuna kaava-alueen pohjoisosasta.



Kaava-alueen rakentamatonta maastoa ja sähkölinja.



Kaava-alueella Kaunissaarenlahden pohjukassa sijaitseva pieni saari.



Kuva saaresta luoteeseen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus sekä ulko-
rakennus. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee sekä vaki-
tuista että loma-asumista.



Kaava-alueella sijaitseva asuinrakennus.



Kaava-alueen rakennuksia saaresta kuvattuna.



Suunnittelualueella sijaitseva laituri.



Kaava-alueelle johtava yksityistie.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen 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 virkistykseen 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.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä (epävirallinen):



Voimassa olevat maakuntamääräykset

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

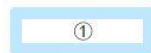
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta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



POHJAVESIALUE (LAVMK)
Luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 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.

Maakuntakaavan yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologisia yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnontilaisten alueiden pirstoutumista.

Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia- eikä yhteystarvemerkintöjä.

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65§:n mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

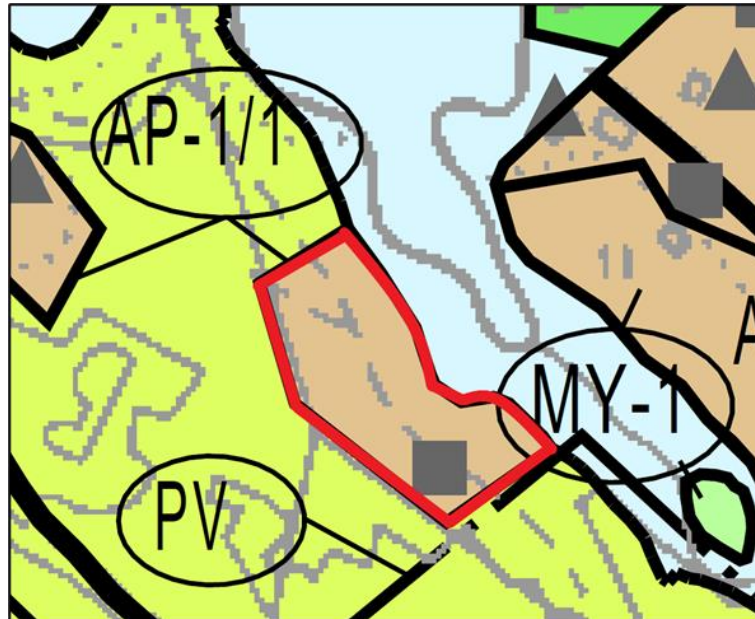
Maakuntakaavan oikeusvaikutteisuus

Maakuntakaava ei ole lain mukaan voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä ranta-asemakaavaa laadittaessa.

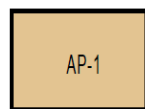
Yleiskaava

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 rajaus punaisella:



Voimassa olevat yleiskaavamääräykset:



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia ja niihin kuuluvia talousrakennuksia. Enimmäisrakennusoikeus rakennusyksikköä kohden on 240 k-m², josta asuinrakennuksen kerrosala saa olla 180 k-m² ja muut rakennukset yhteensä 60 k-m². Rakennukset tulee sijoittaa puuston suojaan ja sopeuttaa maisemaan. Uuden asuinrakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja tonttikoon vähintään 3000 m². Rakennusten julkisivut tulee olla puuta ja kattomateriaalin pitää olla sävyiltään tumma.



POHJAVESIALUEEN RAJA
Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa pohjaveden määrää tai laatua. Osa-alueella rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristösuojelulain 8§ (pohjaveden pilaantumiskielto). Ennen valittavia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhärannan kunnan rakennusjärjestyksen 13.10.2014.

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

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

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 15.11.2024. Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä (liite 4). Selvityksen maastotyöt tehtiin 23.5.2024 ja 10.9.2024. Luontoselvitys sisältää liito-oravakartoituksen sekä luontotyyppi- ja kasvillisuuskartoituksen. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain suojelemat pienvedet, metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt, Metso-kriteerit luokassa I täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luontoarvoiltaan merkitävät luontotyypit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin sekä etsittiin uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien esiintymiä. Pesimälinnusto- ja lepakkokartoituksia ei katsottu tarpeellisiksi, sillä selvitysalue on pieni ja koostuu suurelta osin pihasta.

Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita luontotyyppisiä eikä selvitysalueelta löytynyt uhanalaisten, silmälläpidettävien tai EU:n luontodirektiivin liitteisiin I ja IV a sisältyvien lajien esiintymiä. Selvitysalueella ei ole maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, koska ranta-asemakaavassa osoitettava vakituisen asumisen rakennuspaikka on alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

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)

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaava-alueen maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 28.3.2024 ja päivitetty 14.1.2025.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Pyhärannan kunnanhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta ja on käsitellyt 28.3.2024 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 23.4.2024 § 134. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 26.4.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 28.3.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 26.4. - 27.5.2024.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto:

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (27.5.2024):

Asemakaavaluonnoksessa osoitettu uusi, alueen yleiskaavan verrattuna melko mittava talousrakennuksen rakennusoikeus on sijoitettu kaavaluonnoksen M-alueelle. Luonnoksen yleisissä määräyksissä todetaan, että uudisrakentaminen tulee sijoittaa puuston suojaan ja sopeuttaa alueen maisemaan. Yleiskaavan AP-1 -alueen vaatimus puujulkisivuista ja tummista katoista on luonnoksessa rajattu vain AO-rakennuspaikalle eli nykyiseen rakennettuun pihapii-

riin. Koska yleiskaavan tarkoituksena on selvästi ollut ohjata alueen rakennuskannan yleisilmettä yhtenäisesti myös talousrakennusten osalta, tulee puujulkisivuja ja tummasävyisiä kattomateriaaleja edellyttää rakennuksilta myös M-alueella. Tämä vähentäisi myös rakentamisen maisemavaikutuksia.

Kaavaselostuksesta olisi hyvä käydä ilmi suunnitellun varaston käyttötarkoitus ja yleiskaavasta poikkeamisen perusteet.

Luonnoksen kaavakartan merkintöjen selitysosuudesta puuttuu kerrosluvun määritelmä. Myös M-alueelle osoitetulle talousrakennukselle on syytä määritellä enimmäiskorkeus.

Yleisissä määräyksissä on rakentamiskorkeuden osalta syytä huomioida 30 cm:n aaltoiluvara ja edellyttää, että rakennukset on perustettava siten, että kastuessaan vahingoittuvat rakenteet sijoitetaan vähintään tason N2000+2,51 m yläpuolelle.

Vaikutusten arviointi on ilmasto- ja maisemavaikutusten osalta suppeaa. Alueen rakennusoikeus kasvaa yli kaksinkertaiseksi ja kaavan toteutuessa myös kiinteistön rakennettu osuus kasvaa nykytilanteeseen verrattuna. Tämä tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa.

Luonnonsuojelu

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella tehdään luontoselvitys keväällä/kesällä 2024. ELY-keskus ottaa kantaa luonnonsuojelun osalta luontoselvityksen valmistuttua.

Vastine:

Laadittava ranta-asemakaava on pääosin alueella voimassa olevan rantayleiskaavan tavoitteiden mukainen, jossa AP-1-alueella tulee rakennusten julkisivut kaavamääräyksen mukaan olla puuta ja kattomateriaalin sävyltään tumma. Rakennukset tulee lisäksi sijoittaa puuston suojaan ja sopeuttaa maisemaan. Ranta-asemakaavassa julkisivumateriaalia ja katon väristystä koskeva määräys on osoitettu koskemaan ranta-asemakaavan mukaista AO-rakennuspaikkaa, jossa on jo olemassa olevaa rakentamista. Ranta-asemakaavassa osa yleiskaavan mukaista AP-1-aluetta on osoitettu M-alueeksi, johon on osoitettu rakennusala talousrakennukselle, ja jossa ranta-asemakaavan yleisen kaavamääräyksen mukaan uudisrakentaminen tulee sijoittaa puuston suojaan ja sopeuttaa alueen maisemaan. Ranta-asemakaavassa yleinen kaavamääräys koskien rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan ohjaa

kaavassa riittävästi M-alueelle sijoittuvaa rakentamista. Talousrakennuksen rakennusalan sijoittamisessa on huomioitu alueen maasto sekä riittävä suojapuusto maisemavaikutusten vähentämiseksi. Ranta-asemakaava-alueella tulee lisäksi voimaan alueidenkäyttölain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Talusrakennuksen rakennusalueelle (320 k-m²) on tavoitteena rakentaa varastointiin tarkoitettu rakennus. Kaavaselostukseen täydennetään yleiskaavasta poikkeamista selostuksen kohtaan 4.3 *Ranta-asemakaavan vaikutukset*.

Kaavamääräyksiin täydennetään AO-rakennuspaikan kerroslukumerkintä I u ½. Kaavakartalla M-alueella sijaitsevan talusrakennuksen rakennusalan kerrosluvuksi osoitetaan I.

Ranta-asemakaavassa on rakennusalojen sijoittamisessa huomioitu alin turvallinen rakentamiskorkeus.

Kaavaselostuksessa ilmasto- ja maisemavaikutusten arviointia täydennetään.

Laadittavaa luontoselvitystä koskeva lausunnon osa merkitään tiedoksi.

Edellä mainittujen muutosten lisäksi AO-rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus muutetaan 240 km² → 280 k-m² siten, että AO-kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalla asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m², talusrakennusten enintään 50 m² ja erillisen saunarakennuksen enintään 30 m².

Kaavakarttaan ei ole saadun lausunnon perusteella tarpeen tehdä muita muutoksia, ja 14.1.2025 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt 14.1.2025 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.____ § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.____ välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAN HYVÄKSYMISEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa on osoitettu erillispientalojen rakennuspaikka (AO) kiinteistölle 631-405-1-123 LEPPÄLAHTI. Kaavassa AO-rakennuspaikalle on kokonaisrakennusoikeutta osoitettu yhteensä 280 k-m² ja rakennuspaikalle on lisäksi osoitettu erillinen rakennusala, johon saa sijoittaa enintään 30 k-m² suuruisen saunarakennuksen kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen.

Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), johon saa erikseen osoitetulle rakennusalalle sijoittaa enintään 320 k-m² suuruisen talousrakennuksen. Kaava-alueen itäosan ranta-alue sekä erillinen saari on osoitettu myös maa- ja metsätalousalueeksi (M). Saareen on osoitettu 10 k-m² rakennusoikeus ohjeelliselle grillikatoksen rakennusalalle (gr). Lisäksi kaavassa on osoitettu tarkoituksenmukaisesti vesialuetta (W). Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu pohjavesialuetta (pv).

Ranta-asemakaavassa rakentamiselle varattu rakentamisalue pienenee (tiivistyy) oikeusvaikutteiseen rantayleiskaavaan verrattuna.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,8 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta on noin 0,3 ha, maa- ja metsätalousaluetta noin 0,4 ja vesialuetta noin 0,1 ha.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1: toimitetaan, kun se on teknisesti mahdollista).

Kerrosalat

Erillispientalojen rakennuspaikalle on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 280 k-m² ja maa- ja metsätalousalueelle 330 k-m².

Ranta-asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 610 k-m².

Palvelut

Kaava tukeutuu pääosin Pyhärannan kuntakeskuksen palveluihin, jotka sijaitsevat kaava-alueelta noin 10 km etelään.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 1 (rakennuspaikka1)



Erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia sekä erillisen saunarakennuksen. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m², talousrakennusten enintään 50 m² ja erillisen saunarakennuksen enintään 30 m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 280 m².

Maa- ja metsätalousalueet

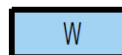


Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetuilla rakennusaloilla.

Alueelle on osoitettu talousrakennuksen (t) rakennusala, ohjeellinen grillikatoksen rakennusala (gr) sekä pohjavesialuetta (pv).

Vesialueet



Vesialue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset alueella voimassa olevaan yleiskaavaan

Kaava-alue on alueella voimassa olevassa Pyhärannan rantayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1), jossa enimmäisrakennusoikeus on 240 k-m². Kaavamääräyksen mukaan

AP-1-alueella rakennusten julkisivut tulee olla puuta ja kattomateriaalin sävyltään tumma. Tonttikoon tulee olla vähintään 3000 m². Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa yleiskaavan mukainen AP-1-alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). AO-rakennuspaikalle on kokonaisrakennusoikeutta osoitettu yhteensä 280 k-m² ja M-alueelle on osoitettu 10 k-m² rakennusoikeus grillikatokselle sekä 320 k-m² suuruinen talousrakennuksen rakennusala. Rakennusosalalle on tavoitteena rakentaa varastointiin tarkoitettu rakennus, joka on ranta-asemakaavamääräyksen mukaan sijoitettava puuston suojaan ja sopeutettava alueen maisemaan.

Vaikka ranta-asemakaavassa AO-rakennuspaikalle sekä M-alueelle osoitettava rakennusoikeus yhteensä poikkeaa voimassa olevassa yleiskaavassa AP-1-rakennuspaikalle osoitetusta rakentamisesta sekä rakentamisen määrästä, ei ranta-asemakaavassa osoitetun rakentamisen arvioida olevan yleiskaavasta niin merkittävästi poikkeava, että se vaikeuttaisi yleiskaavan tavoitteiden toteuttamista alueella. Ranta-asemakaavassa rakentamista on pyritty kaavamääräyksin ohjaamaan siten, että rakentamisen vaikutukset ympäristöön ja maisemaan olisivat mahdollisimman vähäiset.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen. Ranta-asemakaavassa vahvistetaan jo rakentunut voimassa olevan yleiskaavan mukainen vakituisen asumisen rakennuspaikka.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että lomaa-asumista. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei katsota olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

Palvelut

Kaava tukeutuu Pyhärannan kuntakeskuksen palveluihin, jotka sijaitsevat kaava-alueelta noin 10 km etelään.

Liikenne

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennöintiin. Kaava-alueelle liikennöidään Rantatien ja Juhaniementien kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan eikä kaava-alue sijaitse maiseman arvoalueella. Kaava-alue on pääosin jo rakentunut ja kaavamääräyksissä on huomioitu uudisrakentamisen sopeuttaminen alueen ympäristöön ja maisemaan. AO-rakennuspaikalla rakennusten julkisivut tulee olla puuta ja kattomateriaalin pitää olla sävyltään tumma. Lisäksi uudisrakentaminen tulee sijoittaa puuston suojaan ja sopeuttaa alueen maisemaan. Kaavassa AO-rakennuspaikan kerrosluvuksi on osoitettu 1 ½ ja M-alueelle sijoittuvan talousrakennuksen kerrosluvuksi on osoitettu I. Kaavassa on lisäksi rakennusalojen sijoittamisessa huomioitu alueen maasto ja kasvillisuus ja pyritty osoittamaan uudisrakentaminen mahdollisimman etäälle rantaviivasta olemassa olevan rakentamisen sekä puuston suojaan maisemavaiikutusten vähentämiseksi. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan lisäksi alueidenkäyttölain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alueen eteläosa sijoittuu pieneltä osin Nihtiön pohjavesialueeseen (luokka 2: muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue). Pohjavesialue on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjaveteen tai pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

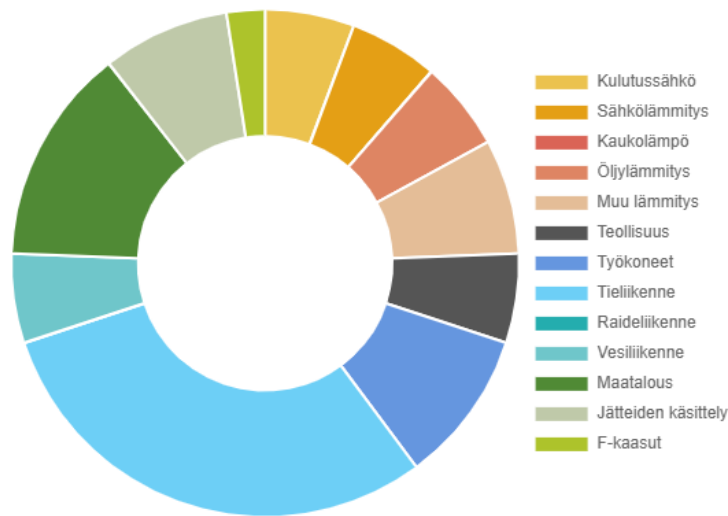
Ilmastovaikutukset

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta ja Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen hiilineutraaliustavoite tarkoittaa, että vuonna 2035 kasvihuonekaasupäästöjen ja nettohiilinielun tulee olla samalla tasolla ja siitä eteenpäin nettohiilinielun tulee olla päästöjä suurempi.

Käsillä olevan ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset liittyvät erityisesti uudisrakentamisen aiheuttamiin päästöihin, asumisen ja lämmittämisen aiheuttamaan energiankulutukseen sekä kaava-alueelta mahdollisesti poistettavan puuston vaikutuksesta hiilinielujen määrään. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisun *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Osa näistä päästöistä syntyy päästökauppa- ja energiasektorilla (mm. energia ja osa rakennustuotteista) ja osa taakanjakosektorilla (mm. valtaosa rakennustuotteista sekä kuljetuksen, työkoneiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyn ja kierrätyksen valmistelun päästöt). Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta.

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän *Hiilineutraali Suomi – kuntien ja alueiden khk-päästöt* mukaan Pyhärannan kunnan kokonaispäästöt olivat vuonna 2022 yhteensä 12,1 ktCO₂, kun kaikkien Suomen kuntien päästöt olivat 30477,2 ktCO₂. Päästöt per asukas vuonna 2022 olivat Pyhärannassa 6,2 tCO₂. Kokonaispäästöjen muutos vuodesta 2005 vuoteen 2022 on Pyhärannassa ollut -38 % ja muutos per asukas -30 %. Pyhärannassa suurin osa päästöistä syntyy tieliikenteestä (30,4 %), maataloudesta (13,9 %) sekä työkoneista (9,8 %).

PÄÄSTÖJEN JAKAUMA 2022 — PYHÄRANTA



Kaavassa erillispientalojen rakennuspaikalle mahdollistetaan asuinrakennuksen ja talousrakennusten lisäksi erillisen saunarakennuksen rakentaminen ja maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusoikeus 320 k-m² suuruiselle talousrakennukselle sekä 10-k-m² rakennusoikeus grillikatokselle. Pääosa AO-rakennuspaikasta on jo rakentunut. Kaava-alueella uudisrakentaminen voi vaatia vähäistä puuston kaatamista ja kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, jolla on suoraan vaikutus hiilensidontaan ja hiilinielun määrään. On kuitenkin huomionarvoista, että rakentamiseen varattu ala on ranta-asemakaavassa pienempi mitä oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa on mahdollistettu.

Ranta-asemakaavan ei katsota toteutuessaan aiheuttavan sellaisia merkittäviä ilmastovaikutuksia, jotka tulisi kaavatyössä erikseen ja tarkemmin arvioida. Kaavassa ei myöskään osoiteta ympäristön ja voimassa olevan yleiskaavan muista vakituisen asumisen rakennuspaikoista merkittävää ja poikkeavaa maankäyttöä, että kaavan voitaisiin arvioida aiheuttavan näihin nähden poikkeuksellisia ilmastovaikutuksia. Kaava-alueella ei alueelta laaditun luontoselvityksen perusteella ole erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi erikseen huomioida ranta-asemakaavoituksessa.

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 Pyhärannan kunta.

Turussa 14.1.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742