



Pyhärannan kunta
kunta@pyharanta.fi

Viite: Lausuntopyyntö 14.2.2025

Lausunto ranta-asetakaavaehdotuksesta: Leppälahden ranta-asetakaavan muutos, Pyhäranta

Pyhärannan kunnanhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Leppälahden ranta-asetakaavaehdotusta. Lausuntopyyntö koskee 14.1.2025 päivättyä kaavakarttaa ja -selostusta. ELY-keskus on lausunut kaavasta luonnosvaiheessa 27.5.2024.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty ehdotusvaiheessa muutamia tarkistuksia.

Kaavaehdotuksessa on lisätty AO-alueella sallittua kokonaisrakennusoikeutta 40 kerrosneliömetrillä luonnosvaiheen 240 k-m²:sta 280 k-m²:iin. Vaikka kaikesta kaavamutoksessa sallitusta uudesta rakentamisesta pääosa sijoittuu jo toteutuneen rakentamisen yhteyteen, ei lisäystä voi pitää ranta-asetakaavaehdotuksen maisema- ja ilmastovaikutusten kannalta hyvänä.

ELY-keskus pitää kuitenkin hyvänä, rakennusten maisemaan sopeutumista edistävänä ratkaisuna, että rakennuksille on lisätty kaavaehdotukseen enimmäiskerrosluvut lu1/2 (AO-alue) ja I (M-alue), ja että ranta-asetakaavaehdotuksen yleismääräyksissä todetaan, että uudisrakentaminen tulee sijoittaa puuston suojaan ja sopeuttaa alueen maisemaan.

Kaavaehdotuksessa määrätään yleiskaavaan perustuen AO-paikan rakennusten julkisivumateriaali puuksi ja kattomateriaali sävylltään tummaksi. Kuten ELY-keskus on luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossaan todennut, olisi tarpeen, että sama määräys ulotettaisiin koskemaan myös M-alueelle sallittua, kerrosalaltaan varsin kookasta uutta varastorakennusta. Näin ranta-asetakaavaan välittyisi yleiskaavassa tarkoitettu alueen rakennuskannan yleisilmeen yhtenäiseksi ohjaaminen. Tämän myötä toteutuisi paremmin myös ranta-asetakaavaehdotuksen selostuksen perustelu, jossa yleiskaavasta poikkeamista

rakennusoikeuden suuremman määrän ja M-alueen talousrakennuksen osalta perustellaan sillä, että rakentamisen vaikutukset ympäristöön ja maisemaan pyritään tekemään kaavamääräyksin mahdollisimman vähäisiksi.

Kaavamääräysten viittaukset lupiin on tarpeen päivittää ajan tasalle (MRL:n mukaisten rakennus- ja toimenpideluvan sijaan RakL:n mukainen rakentamislupa).

Rakentamiskorkeudet

Rakentamiskorkeuden määräyksessä ei ole huomioitu aaltoiluvaraa, mutta suunnittelualue sijaitsee suojaisessa paikassa, eikä tämä siten ole välttämätöntä.

Pohjaveden suojelu

Kaava-alueen eteläreuna ulottuu Nihtiön pohjavesialueelle. Pohjavesialuetta koskeva kaavamääräys on asianmukainen. Pohjavesialuetta koskee maa- ja metsätalousvaltaisen alueen varaus eikä pohjavedensuojelun osalta ole huomautettavaa.

Ilmastokestävyys

Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty, ja siinä on tunnistettu kaavaratkaisun aiheuttamia ilmastovaikutuksia, kuten puuston ja muun kasvillisuuden vähenemisen sekä rakentamisen ja liikkumisen lisääntymisen vaikutukset. Vaikutuksia ei kuitenkaan tunnistamisesta huolimatta ole pyritty lieventämään suunnittelulla esimerkiksi ohjaamalla tarkemmin rakentamisen määrää ja laatua.

Luonnonsuojelu

Luonnosvaiheen lausunnon mukaisesti kaavakohteesta oli tehty vuonna 2024 luontoselvitys, jonka mukaan kohteella ei ole maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja. ELY-keskus katsoo, että selvitys on tehty riittävällä tarkkuudella. Kaavakarttaan on myös merkitty asianmukaisesti yleismääräys, jossa annetaan ohjeistus siitä, milloin maisematyölupaa on haettava maisemaa muuttavalle toimenpiteelle, kuten puiden kaadolle.

Lausunto on laadittu ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueella alueidenkäytön yksikössä yhteistyössä luonnonsuojelu-, ympäristösuojelu- ja vesiyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

Yksikönpäällikkö

Riikka Elo

Ylitarkastaja

Johanna Junnila

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/2774/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/2774/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Junnila Johanna 17.03.2025 10:38

Ratkaisija Elo Riikka 17.03.2025 11:35