

PYHÄRANNAN KUNTA

LEPPÄLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



28.3.2024

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
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	15
Kaavan hyväksyminen	15

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 16

4.1.	Kaavan rakenne	16
	Mitoitus.....	16
	Palvelut.....	16
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.2.	Aluevaraukset	17
	Korttelialueet	17
	Maa- ja metsätalousalueet	17
	Vesialueet	17
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	17
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
	Taloudelliset vaikutukset.....	19
	Ilmastovaikutukset	19

5. Ranta-asemakaavan toteutus 20

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	20
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	20

LIITTEET

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	28.3.2024	Käsitelty Pyhärannan kun- nanhallituksessa __.__.2024 § __

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 _____.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____. - _____.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____. - _____.2024
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2024

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 oikeusvaikutteisen yleiskaavan mahdollistaman rakennusoikeuden (240 k-m²) lisäksi rakennusoikeus noin 320 k-m² suuruiselle varastorakennukselle, mahdollistaa 30 k-m² suuruisen erillisen saunarakennuksen rakentaminen kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen sekä osoittaa rakennusala grillikatokselle kaava-alueen itäosan saareen.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

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 suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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.

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 laaditaan luontoselvitys käsillä olevan ranta-asemakaavatyön yhteydessä keväällä/kesällä 2024.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Pieni osa suunnittelualueen eteläosasta kuuluu Nihtiön pohjavesi-alueeseen (luokka 2: muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesi-alue).



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

Suunnittelualueen kiinteistöillä sijaitsee asuinrakennus sekä ulko-
rakennus. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vaki-
tuista että loma-asumista.



Kaava-alueella sijaitseva asuinrakennus.



Kaava-alueen rakennuksia saaresta kuvattuna.



Suunnittelualueella sijaisteva laituri.



Kaava-alueelle johtava yksityistie.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualueen 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 riittävyydestä 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 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 virkistysten 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- / VIRKISTYSLUOKE

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

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

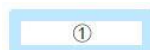
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta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

**POHJAVESIALUE (LAVMK)**

Luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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 %

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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 ekologistia 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.

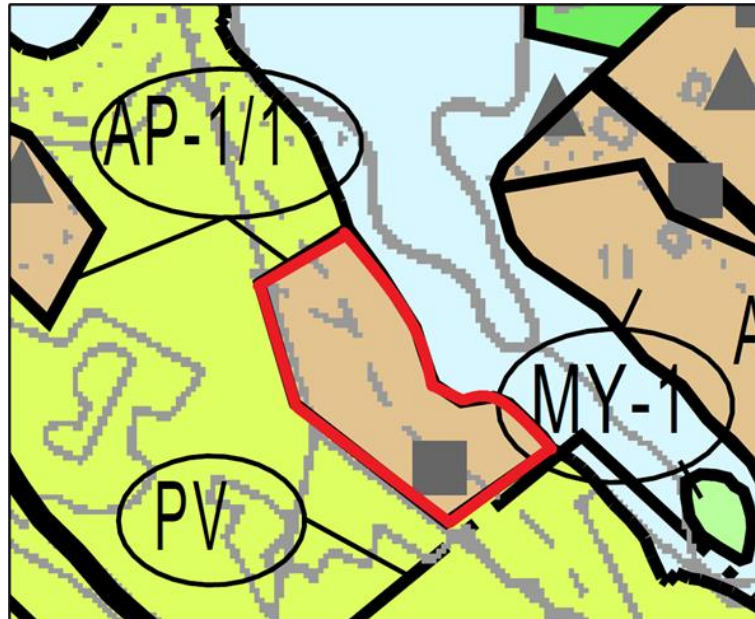
Maakuntakaavan oikeusvaikutteisuus

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

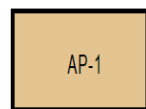
Yleiskaava

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 raja on sinisellä:



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 vallitsevia olosuhteita muuttavien 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.

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 maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (MRL 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 pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 28.3.2024.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Pyhärannan kunnanhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan viireilletulosta ja on käsitellyt 28.3.2024 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2024 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 28.3.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2024.

Kaavaehdotus

Pyhärannan kunnanhallitus on käsitellyt __.__.__ 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 voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti. Kaavassa AO-rakennuspaikalle on osoitettu erillinen rakennusala, johon saa sijoittaa enintään 30 k-m² suuruisen saunarakennuksen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen, joka on yleiskaavan mukaisesti 240 k-m².

Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), johon saa erikseen osoitetulle rakennusosalalle sijoittaa enintään 320 k-m² suuruisen talousrakennuksen. Kaava-alueen itäosan ranta-alue sekä erillinen saari on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Saareen on osoitettu 10 k-m² rakennusoikeus ohjeelliselle grillikatoksen rakennusosalalle (gr). Kaavassa on osoitettu myös 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).

Kerrosalat

Erillispientalojen rakennuspaikalle on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 240 k-m² ja maa- ja metsätalousalueelle 330 k-m².

Palvelut

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

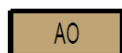
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin 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.

Liitteinä 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 180 m², talousrakennusten enintään 60 m² ja erillisen saunarakennuksen enintään 30 m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 240 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 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 vaikutuisen asumisen rakennuspaikka.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-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

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan. Kaava-alue on pääosin jo rakentunut ja kaavamääräyksissä on huomioitu uudisrakentamisen sopeuttaminen alueen ympäristöön ja maisemaan. Kaavassa AO-rakennuspaikan kerrosluvuksi on osoitettu 1 ½.

Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan MRL 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

Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kaavan uudisrakentamiseen sekä alueella olemassa olevien rakennusten päästöihin. 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.

Ympäristöministeriön mukaan rakennusmateriaalien osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä ja sen suhteellinen merkitys kasvaa rakennusten energiatehokkuuden parantuessa ja rakennuksen käytön aikaisten kasvihuonekaasupäästöjen vähentyessä. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa. Valtioneuvoston selonteon *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energias strategia* (6/2022 vp) rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä.

Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta. Varsinais-Suomen ilmastotiekartan 2030 mukaan Varsinais-Suomen kasvihuonepäästöistä 21 % aiheutuu lämmityksestä ja 9 % sähkönkulutuksesta (2020). Yli puolet lämmityksen päästöistä syntyy kotitalouksissa ja rakennusten käytön aikaisista päästöistä 76 % onkin energiankäytön päästöjä.

Kaava-alueella uudisrakentaminen voi vaatia vähäistä puuston kaatamista ja kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, jolla on suoraan vaikutus hiilensidontaan ja hiilinielun määrään. Rakentamiseen varattu ala on ranta-asemakaavassa pienempi mitä oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa on mahdollistettu.

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 __.__.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742