

TAIVASSALON KUNTA

KUMPULAN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



18.9.2019

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	7
2. Lähtökohdat.....	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö ja maisema	8
Rakennettu ympäristö	9
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	12
Maanomistus	12
2.2. Suunnittelutilanne.....	12
Maakuntakaava	12
Yleiskaava	13
Ranta-asemakaava	14
Lähde: Asemakaavayhdistelmäkartta	15
Rakennusjärjestys	15
Emätilaselvitys	16
Luontoselvitys	17
Vanha rakennuskanta.....	17
Kaavan pohjakartta.....	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet	18
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö.....	18
Osalliset ja vireille tulo	18
Kaavaluonnos	18
Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen.....	18

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 19

4.1.	Kaavan rakenne	19
	Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta	19
	Mitoitus.....	19
	Palvelut.....	20
4.2.	Aluevaraukset	20
	Korttelialueet	20
	Maa- ja metsätalousalueet	21
	Muut alueet	21
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
	Muut vaikutukset	23

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
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma
- 5) Luontoselvitys
- 6) Lausunto ja mielipiteet luonnoksesta
- 7) Kaavanlaatijan vastine luonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoon

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	15.4.2019	Käsitelty Taivassalon kunnan- hallituksessa 13.5.2019 § 54
1.0	Kaavaehdotus	18.9.2019	Käsitelty Taivassalon kunnan- hallituksessa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TAIVASSALON KUNTA KUMPULAN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä Kumpula 833-439-2-69, Karkula 833-435-1-39 ja Kumpulan lisämaa 833-439-2-99

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1-5, maa- ja metsätalousaluetta, venevalkama-aluetta sekä vesialuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	23.8.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	23.8. – 24.9.2018
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	21.5.2019 - 20.6.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	____.____.2019 – _____.____.2019
Kunta on hyväksynyt kaavan	____.____.2019

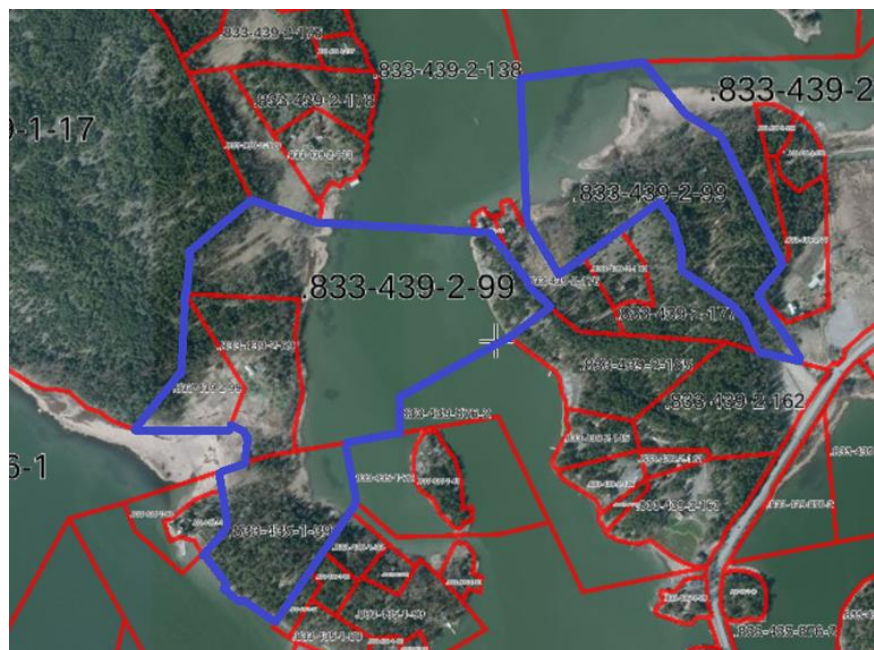
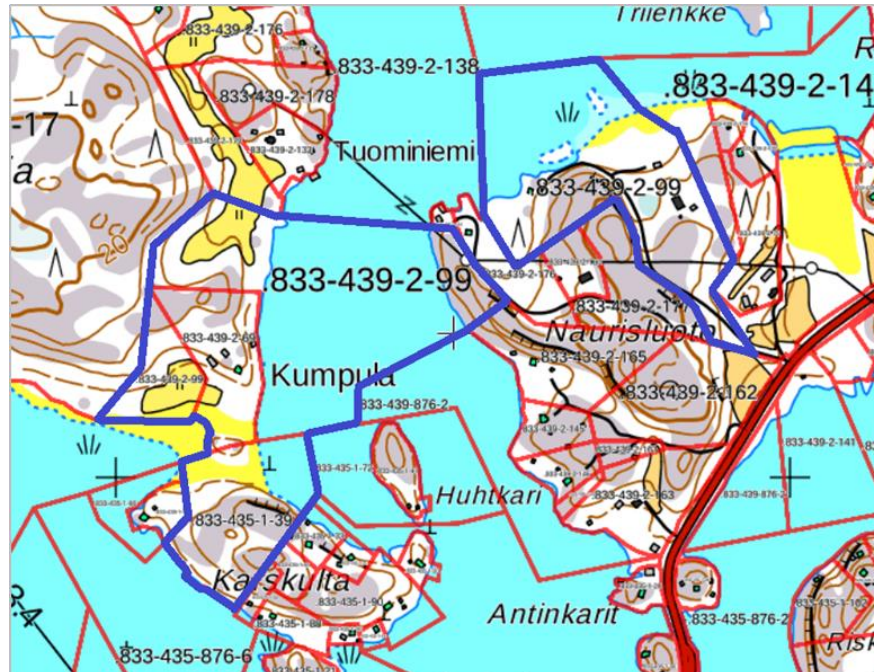
1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Taivassalossa Patakahjan ja Naurisluodon saarissa noin viisi kilometriä Taivassalon kuntakeskuksesta länteen.

Naurisluoto sijaitsee Kustavintien varrella. Patakahjan saareen ei ole tieyhteyttä.

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

Suunnittelualueen ohjeellinen raja:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on suunnitella kaava-alueelle emätilatar-
kastelun mahdollistama määrä uusia loma-asunnon rakennuspaik-
koja. Jo rakennettujen rakennuspaikkojen rakennusoikeudet on
tarkoitus muuttaa vastaamaan Taivassalon kunnassa yleisesti käy-
tössä olevia rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnalli-
sesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 26,0 hehtaaria, josta vesialuetta on noin 11,5 hehtaaria. Rantaviivaa on noin 1,25 kilometriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin kallioista metsämaata. Naurisluodon saarella suunnittelualue on maastoltaan vaihtelevaa. Naurisluodon länsirannalla on melko jyrkkää avokalliota. Pohjoisranta on selvästi alavampaa, ja kiinteistön 833-439-2-99 edustalla on vesijättömaata.

Patakahjan saarella suunnittelualueella on kallioista metsämaata sekä tasaista peltomaata. Patakahjan eteläpuolella Karskullassa maasto on pohjoisrannalla jyrkkää ja etelärannalla maasto on hie-
man tasaisempaa metsämaata.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Kiinteistön 833-439-2-99 kallioista rantaa Naurisluodon länsiosassa



Avointa lounaaseen avautuvaa maisemaa Patakahjan saaren etelärannalla

Rakennettu ympäristö

Naurisluodossa kiinteistön 833-439-2-99 Kumpulan lisämaa alueella on rakennettuna asuinrakennus piharakennuksineen taustamaastossa sekä lomarakennus ranta-alueella. Patakahjan saarella Kumpulan kiinteistöllä 833-439-2-69 on rakennettuna asuinrakennus, ulkorakennus, vanha navetta sekä vajarakennus.

Muilta osin suunnittelualue on rakentamaton.



Asuinrakennus kiinteistön 833-439-2-99 alueella Naurisluodossa



Kiinteistön 833-439-2-99 pihapiiriä Naurisluodossa. Vasemmalla asuinrakennus ja kuvan keskellä sekä oikealla talousrakennuksia.



Lomarakennus kiinteistön 833-439-2-99 ranta-alueella Naurisluodossa



Vanha asuinrakennus kiinteistön 833-439-2-69 alueella Patakahjan saarella



Talousrakennuksia kiinteistön 833-439-2-69 alueella Patakahjan saarella



Rantasauna kiinteistön 833-439-2-69 alueella Patakahjan saarella

Kaava-alueen naapurustossa on sekä vakituista asutusta että vapaa-ajan asutusta.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Patakahjan saarella sijaitsevan Kumpulan kiinteistön 833-439-2-69 rakennettu ympäristö (valokuvia selostuksen s. 11) on inventoitu, ja kohde on arvioitu maisemallisesti arvokkaaksi. Asuinrakennus on valmistunut 1952 ja se on inventoinnin mukaan miltei alkuperäisessä asussaan. Pihapiirissä on lisäksi 1950-luvun ulkorakennus ja navetta sekä 1970–1980-luvun vaja.

Maanomistus

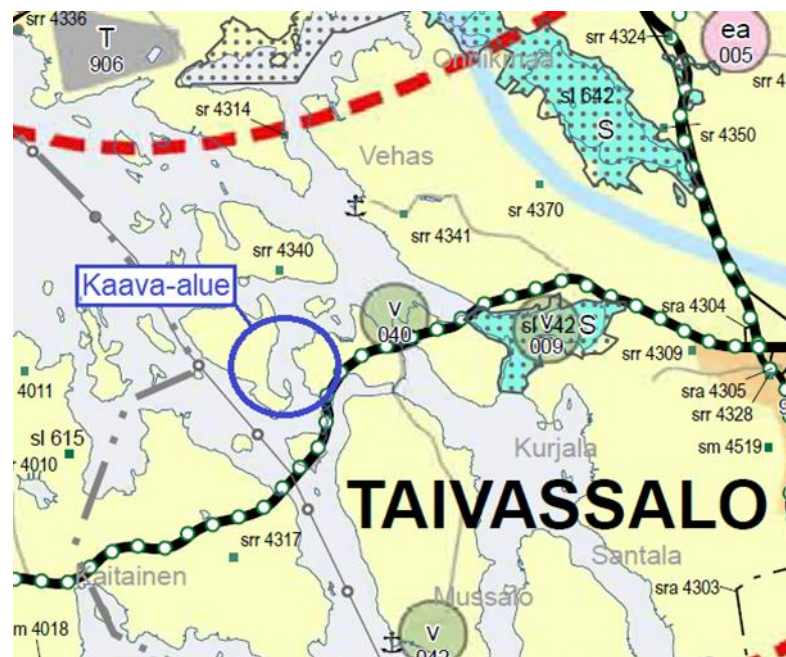
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.



Lähde: Maakuntakaavakartta

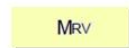
Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (Mrv). Alue kuuluu saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.



SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintojen ekologisesta, taloudellisesta ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40% kokonaisrantaviivasta.



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

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

Yleiskaava

Taivassalon oikeusvaikutteinen rantayleiskaava 1:20 000 on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.3.1988.

Suunnittelualue on rantayleiskaavassa loma-asuntoaluetta (RA), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1), virkistysaluetta (V,4) sekä vesialuetta (W). Yleiskaavan selostuksen mukaan virkistysalue on Pukkiholman aluetta (vaihesuorituskaava 1:n tarkennus), jonka omistaja on selostuksen mukaan Taivassalon seurakunta.

Ote rantayleiskaavasta (kaava-alueen suurpiirteinen sijainti sinisellä):



Lähde: Rantayleiskaavakartta

RA	LOMA-ASUNTOALUE, JOLLE MITOITUKSEN OSOITTIAMA LOMARAKENNUS-OIKEUS ON PÄÄASIASSA SIJOITETTAVA. YKSITYISKOHTAISESSA SUUNNITTELUSSA ALUERAJAUksesta VOIDAAN MITOITUKSEN PUITTEISSA POIKETA.
M-1	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, LOMA-ASUNTOJEN RAKENTAMINEN SALLITAAN ALUEELLA VAIN ERITYISISTÄ SYISTÄ.
W	VESIALUE.
V	VIRKISTYSALUE.

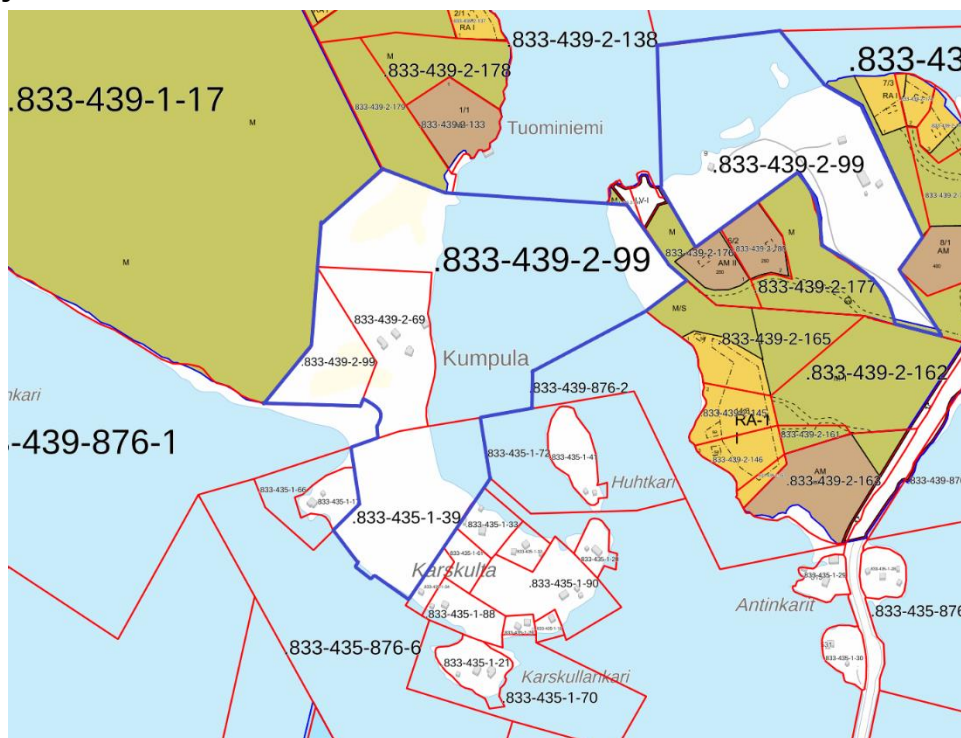
Suunnittelualueen itäosa kuuluu loma-asuntojen mitoituksessa noudatettavaan vyöhykkeeseen 1, jonka keskimääräinen mitoitus on 9 lay/km. Hyvän rantaviivan mitoitus on vyöhykkeellä 10,4 lay/km ja huonon rantaviivan mitoitus 5 lay/km. Suunnittelualueen länsiosa kuuluu vyöhykkeeseen 2, jonka keskimääräinen mitoitus on 7 lay/km. Hyvän rantaviivan mitoitus on 8,1 lay/km ja huonon rantaviivan mitoitus 4 lay/km.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Naurisluodossa kaava-alue rajoittuu Naurisluodon ranta-asemakaavaan, joka on vahvistettu 13.5.1987. Patakahjassa kaava-alue rajoittuu osittain Naurisluodon ranta-asemakaavaan ja osittain 19.7.1977 vahvistettuun Pukkiholma-Riikinkari-Mansikkakari-Patakahja-Riihimaan ranta-asemakaavaan.

Ote asemakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualue sinisellä rajauksella:



Lähde: Asemakaavayhdistelmäkartta

Rakennusjärjestys

1.1.2013 voimaan tulleen Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

- Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 1½-kerroksisen loma-asunnon.

- Rantaan rajoittuvalla ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetulla 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 rajoittuvalla rakennuspaikalla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 120 k-m². Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen, enintään 25 k-m² vierasmajan sekä lämpöeristämättömiä varastorakennuksia 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.

- Rakennettaessa saariin, joihin ei ole kiinteää tieyhteyttä, saa lomarakennusten rakennuspaikalle rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 100 k-m² suuruisen lomarakennuksen, joka voi olla 1½-kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa, vierasmajan 25 k-m², saunan 30 k-m² ja yhden enintään 20 k-m² suuruisen varastorakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 175 k-m².

- Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 1½-kerroksisen loma-asunnon.

- Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta suunnittelualueella.

Emätilaselvitys

Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma (liite 4) on laadittu poikkileikkausajankohdan 19.9.1969 tilajakotilanteen perusteella.

Kiinteistön 833-439-2-99 Kumpulan lisämaa ns. emätila on kiinteistö 833-439-2-71 Naurisluoto, joka on rekisteröity 7.9.1967. Emätilan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 2,7 loma-asuntoyksikköä (lay). Kiinteistöllä 833-439-2-99 Kumpulan lisämaa on laskennallista rakennusoikeutta rantaviivan perusteella noin 5,6 lay.

Kiinteistö 833-435-1-39 Karkula on rekisteröity 16.9.1965, joten kiinteistö on ns. emätila. Kiinteistöllä on laskennallista rakennusoikeutta rantaviivan perusteella noin 2 lay.

Kiinteistö 833-439-2-69 Kumpula on rekisteröity 7.9.1967, joten kiinteistö on ns. emätila. Kiinteistöllä on laskennallista rakennusoikeutta rantaviivan perusteella noin 1,5 lay.

Kiinteistöjen Kumpulan lisämaa 833-439-2-99, Karkula 833-435-1-39 ja Kumpula 833-439-2-69 rakennusoikeutta on käsitelty kaavan laadinnan yhteydessä yhtenä kokonaisuutena, koska kiinteistöillä on kaavan laadintahetkellä sama omistaja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu kesäkuukausina 2018 luontoselvitys (liite 5), jossa kartoitettiin mm. selvitysalueen linnusto, kasvilisuus- ja luontotyytit, liito-orava, viitasammakko sekä lepakot. Selvitysalueelta ei löytynyt metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppieitä, vesilain mukaisia pienvesikohteita, Suomessa uhanalaisia luontotyyppieitä eikä muitakaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä luontotyyppikohteita.

Selvityksessä löytyi yksi viitasammakoiden käyttämä kutupaikka Naurisluodosta, jossa entisen pienen suon paikalle kaivetussa lammissa kuultiin muutamia kutevia koiraita. Lampare tulisi luontoselvityksen mukaan säilyttää ennallaan eikä sen välitöntä lähiympäristöä tule rakentaa.

Vanha rakennuskanta

Patakahjan saaressa sijaitsevan Kumpulan kiinteistön 833-439-2-69 rakennettu ympäristö on inventoitu, ja kohde on arvioitu maisemallisesti arvokkaaksi. Asuinrakennus on valmistunut 1952, ja se on inventoinnin mukaan miltei alkuperäisessä asussaan. Piha-alueissa on lisäksi 1950-luvun ulkorakennus ja navetta sekä 1970-1980-luvun vaja.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 18.9.2018 (Leena Viljanen, Uudenkaupungin kiinteistöinsinööri).

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

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo

Taivassalon kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 20.8.2018 § 99. Kaavatyön vireilletulosta on kuu-
lutettu 23.8.2018. 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 on ollut kunnassa nähtävillä
23.8.–24.9.2018 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana ei tullut mielipi-
teitä osallisilta.

Kaavaluonnos

Taivassalon kunnanhallitus on käsitellyt 15.4.2019 päivätyn kaa-
valuonnoksen kokouksessaan 13.5.2019 § 54.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 21.5. - 20.6.2019.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana yhteensä 7 mieli-
pidettä osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto.
Lausunto ja mielipiteet ovat selostuksen liitteenä 6. Kaavanlaatijan
vastine lausuntoon ja mielipiteisiin on liitteenä 7.

Kaavaehdotus

Taivassalon kunnanhallitus on käsitellyt 18.9.2019 päivätyn kaa-
vaehdotuksen kokouksessaan _____.2019 § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä _____. - _____.2019.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöjen Kumpulan lisämaa 833-439-2-99, Karkula 833-435-1-39 ja Kumpula 833-439-2-69 alueista.

Kaavassa on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), enintään kaksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialuetta (RA-2), erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), maa- ja metsätalousaluetta (M, MY), venevalkama-aluetta (LV-1) sekä vesialuetta (W).

Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta

Yleiskaavasta poiketen RA-2 -korttelialuetta on osoitettu ranta-asemakaavassa vähäisesti yleiskaavan mukaiselle M-1 -alueelle Patakahjan saarella. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan M-1 -aluetta koskeva kaavamääräys mahdollistaa loma-asuntojen rakentamisen alueelle erityisestä syystä. Tällaisena erityisenä syynä ranta-asemakaavan alueella on vaihtoehtoisten rakentamiseen soveltuvien ranta-alueen niukkuus suunnittelualueella. Vähäisen poikkeamisen jälkeenkin laadittu ranta-asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 25,95 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 3,40 hehtaaria, erillispientalojen korttelialuetta noin 1,09 hehtaaria, maatilojen talouskeskusten korttelialuetta noin 1,16 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 9,02 hehtaaria, vesialuetta noin 11,12 hehtaaria ja venevalkama-aluetta noin 0,16 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

Suunnittelualueen itäosa kuuluu rantayleiskaavassa loma-asuntojen mitoituksessa noudatettavaan vyöhykkeeseen 1, jonka keskimääräinen mitoitus on 9 lay/km. Suunnittelualueen länsiosa kuuluu vyöhykkeeseen 2, jonka keskimääräinen mitoitus on 7 lay/km. Ranta-asemakaava on laadittu keskimääräisten mitoitusten mukaan.

Rantayleiskaavassa ei ole ohjattu rakentamattoman rannan osuutta rantaviivasta.

Kaavassa on osoitettu 3 omarantaista yksiasuntoista lomarakennuspaikkaa (RA-1) ja 3 omarantaista kaksiasuntoista lomarakennuspaikkaa (RA-2). Yksiasuntoisen lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 215 k-m² ja kaksiasuntoisen lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 175 k-m². Lisäksi kaavassa on osoitettu erillispientalojen rakennuspaikka (AO-1), jonka rakennusoikeus on 350 k-m² sekä maatilojen talouskeskusten rakennuspaikka (AM), jonka kokonaisrakennusoikeus on 450 k-m².

Suunnittelualueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 2320 k-m².

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Taivassalon kirkonkylässä noin neljän kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

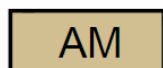
Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu yhteensä 6 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), joista yhdessä sijaitsee rantarakennus. Muut viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa ovat rakentamattomia. Kaavassa on lisäksi osoitettu kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO), joista toinen on rakennettu sekä yksi maatilojen talouskeskusten rakennuspaikka (AM), jossa sijaitsee rakennuksia.

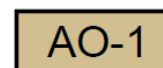
Kortteli 1 (rakennuspaikka 2)



Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa maatalon asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 200 k-m², ja maataloutta sekä kalastusta palvelevia talousrakennuksia enintään 250 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 450 k-m². Kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana saa rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen. Rakennettaessa tulee pyrkiä säilyttämään vanhan pihapiirin ja rakennusten kulttuuriarvot.

Kortteli 5 (rakennuspaikat 1 ja 2)



Erillispientalojen korttelialue.

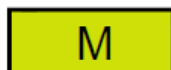
Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 k-m². Kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana saa rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Korttelit 3 (rakennuspaikat 1 ja 2), Kortteli 4 (rakennuspaikka 1)**Loma-asuntojen korttelialue.**

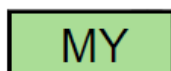
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 215 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² sekä talousrakennusten enintään 40 k-m².

Kortteli 1 (rakennuspaikka 1), Kortteli 2 (rakennuspaikat 1 ja 2)**Loma-asuntojen korttelialue.**

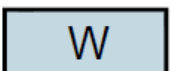
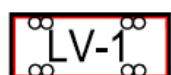
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 175 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² sekä talousrakennusten enintään 20 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

**Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Muut alueet**Vesialue.**

Venevalkama-alue. Alue on tarkoitettu kortteleiden 1 ja 2 käyttöön. Alueelle saa rakentaa laitureita, autopaikkoja ja veneilyä palvelevia rakennuksia.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa osoitetaan lisää vakituista asutusta yhdelle erillispientalojen rakennuspaikalle (AO) sekä vapaa-ajan asutusta yhteensä kuudelle rakennuspaikalle (RA-1, RA-2). Näiden myötä alueelle tulee asutusta lisää vain vähäisesti. Toinen kaavassa osoitettu erillispientalojen rakennuspaikka sekä maatilojen talouskeskusten rakennuspaikka ovat jo rakennettuja.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen naapurustossa on sekä vakituista asutusta että vapaa-ajan asutusta. Kaavaratkaisulla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutuminen voi lisätä vähäisesti sekä auto- että vesiliikenteen määrää alueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Patakahjan saaressa sijaitsevan Kumpulan kiinteistön 833-439-2-69 rakennettu ympäristö on inventoitu, ja kohde on arvioitu maisemallisesti arvokkaaksi. Asuinrakennus on valmistunut 1952, ja se on inventoinnin mukaan miltei alkuperäisessä asussaan. Pihapiirissä on lisäksi 1950-luvun ulkorakennus ja navetta sekä 1970–1980-luvun vaja. Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa maatalojen talouskeskusten rakennuspaikaksi (AM).

Maisemallisesti arvokas rakennettu ympäristö on huomioitu kaavamääräyksissä ja osoitettu merkinnällä s. Kaavamääräys: ”Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyömenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy.”

Virkistys

Kaava-alueen läheisyydessä on laajat yhtenäiset virkistysalueet.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavassa osoitetaan 6 uutta omarantaista lomarakennuspaikkaa, jotka tulevat näkymään maisemassa vähäisesti. Yleisissä kaavamääräyksissä ohjataan rakentamistapaa siten, että rakennukset sopeutuisivat maisemaan ja rakennuspaikoilla säilytettäisiin riittävästi puustoa. Kaavalla ei siten ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen.

Kaava-alueella ei ole erityisiä maisema-arvoja.

Suunnittelualueelta on laadittu kesän 2018 aikana luontoselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavassa.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

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 Taivassalon kunta.

Turussa 18.9.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.