



TAIVASSALON KUNTA

KERÄSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



21.1.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	9
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	16
Maanomistus	16
2.2. Suunnittelutilanne.....	16
Maakuntakaava	16
Vaihemaakuntakaava	17
Yleiskaava	17
Ranta-asemakaava	19
Rakennusjärjestys	20
Emätilaselvitys	22
Luontoselvitys	22
Vanha rakennuskanta.....	22
Kaavan pohjakartta.....	22
Rakennuskiellot	22
3. Suunnittelun vaiheet	23
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	23
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	23
Viranomaisyhteistyö.....	23
Osalliset ja vireille tulo	23
Kaavaehdotus	23
Kaavan hyväksyminen.....	23
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	24
4.1. Kaavan rakenne	24

	Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta	24
	Mitoitus.....	24
	Palvelut.....	25
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
4.2.	Aluevaraukset	25
	Korttelialueet	26
	Maa- ja metsätalousalueet	26
	Liikennealueet.....	26
	Muut alueet	26
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	26
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
	Muut vaikutukset	28
5.	Ranta-asemakaavan toteutus.....	29
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	29
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	29

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Emätilaselvitys

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	21.1.2020	Käsitelty Taivassalon kunnan- hallituksessa pp.kk.2020 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TAIVASSALON KUNTA KERÄSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä:

833-421-1-14 Tammela.

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 11, maa- ja metsätalousaluetta sekä venevalkama-aluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 11 ja 22, maa- ja metsätalousaluetta, venevalkama-aluetta sekä vesialuetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	__.__.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	__.__. - __.__.2020
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	__.__. - __.__.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. - __.__.2020
Kunta on hyväksynyt kaavan	__.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Taivassalon Keräsaarella noin 7 kilometrin päässä (linnuntietä) Taivassalon keskustan palveluista. Saareen ei ole kiinteää tie- eikä lauttayhteyttä.

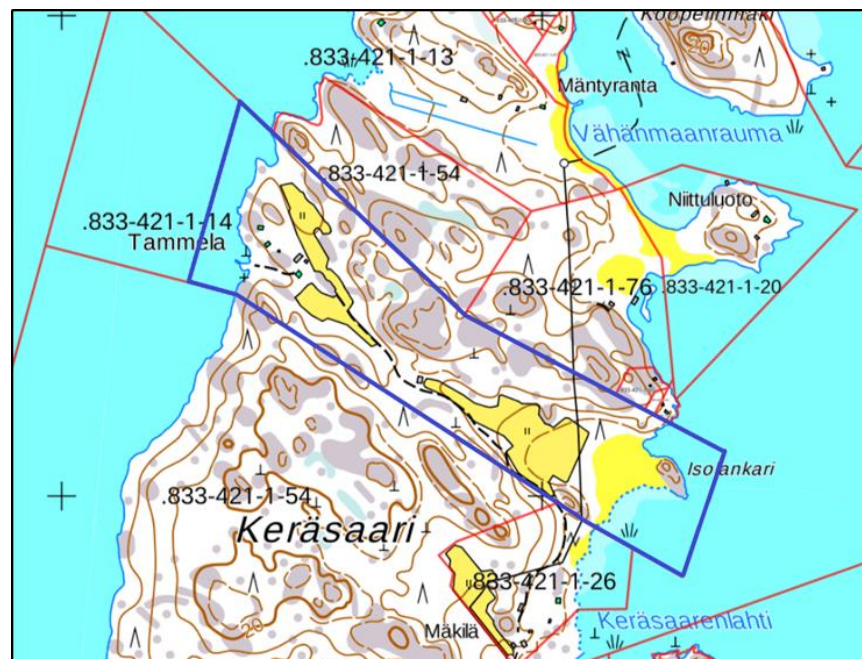
Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavamuutostyön tavoitteena on nykyisen ranta-asemakaavan mukaisten loma-asuntojen rakennuspaikkojen (4 x RA) rakennusoikeuden nostaminen kunnan rakennusjärjestyksessä annettuun tavoitetasoon 175 k-m²; yhden uuden RA-rakennuspaikan (175 k-m²) osoittaminen suunnittelualueen länsirannalle; länsirannalla olevan venevalkaman/pienvenesataman osoittaminen kaavassa siihen kohtaan, johon se nyt on rakennettu, olemassa olevan talouskeskuksen rakennusoikeuden toteaminen nykyisen voimassa olevan kaavan mukaisesti sekä uuden lomarakennusten kortteli-alueen osoittaminen suunnittelualueen keskiosaan siten, että se ei ole lain tarkoittamalla tavalla ranta-alueella tai -vyöhykkeellä.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue koostuu osasta kiinteistöä 833-421-1-14 Tam-mela. Suunnittelualaue on pinta-alaltaan yhteensä noin 32 hehtaa-ria. Suunnittelualaueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 875 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 730 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualaue on pääosin saariston kallioista metsämaata. Suun-nittelualaueen itäosan ranta on ruovikkoista. Saaren sisämaata suunnittelualaueella hallitsevat vaihtelevat pelto- ja metsämaise-mat.

Suunnittelualaueesta laaditaan erillinen luontoselvitys kevään/ke-sän 2020 aikana. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotus-vaiheessa.

Suunnittelualaueen maaperä on pääosin kalliomaata ja vähäisem-miltä osin savea.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Suunnittelualaueen länsiosan rantaa.



Suunnittelualan länsiosan rantaa.



Saaren sisäosan peltomaisemaa.



Saaren sisäosan metsäsaarekkeita.



Ruovikkoista rantaa suunnittelualueen itäosassa. Kuvat: Pasi Lappalainen

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on kokonaan kiinteistön 833-421-1-14 Tammela aluetta. Suunnittelualueella sijaitsee maatilatalouden asuinrakennus, ulkorakennus, lato ja sauna, jotka muodostavat maatilatalou-

den pihapiirin. Suunnittelualueen itäosa on rakentamaton. Suunnittelualueen länsiosaan on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen kortteli 11, jossa sijaitsee yhteensä neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kiinteistön länsiosassa on loma-asuntojen korttelin 11 rakennuspaikalla 3 rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, sauna ja talousrakennuksia ja rakennuspaikalla 4 vapaa-ajan asuinrakennus ja vierasmaja. Korttelin rakennuspaikat 1 ja 2 ovat rakentamattomia.

Suunnittelualueen viereisillä kiinteistöillä sijaitsee pääosin vapaa-ajan asutusta.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristön arvokohteita.



Venevalkama suunnittelualueen länsirannalla.



Maatilan asuinrakennus suunnittelualueella.



Maatilan asuinrakennus suunnittelualueella.



Maatilan ulkorakennus.



Maatilan vanha saunarakennus.



Maatilan rakennuksiin kuuluva lato hieman kauempana pihapiiristä.



Vapaa-ajan asuinrakennus suunnittelualueen länsiosassa korttelin 11 rakennuspaikalla 3.



Loma-asunto suunnittelualueen länsiosassa korttelin 11 rakennuspaikalla 3.



Rantasauna suunnittelualueen länsiosassa korttelin 11 rakennuspaikalla 3.



Vapaa-ajan asuinrakennus suunnittelualueen länsiosassa korttelin 11 rakennuspaikalla 4.



Vierasmaja suunnittelualueen länsiosassa korttelin 11 rakennuspaikalla 4.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöskohteita tai rakennettua ympäristön arvokohteita.

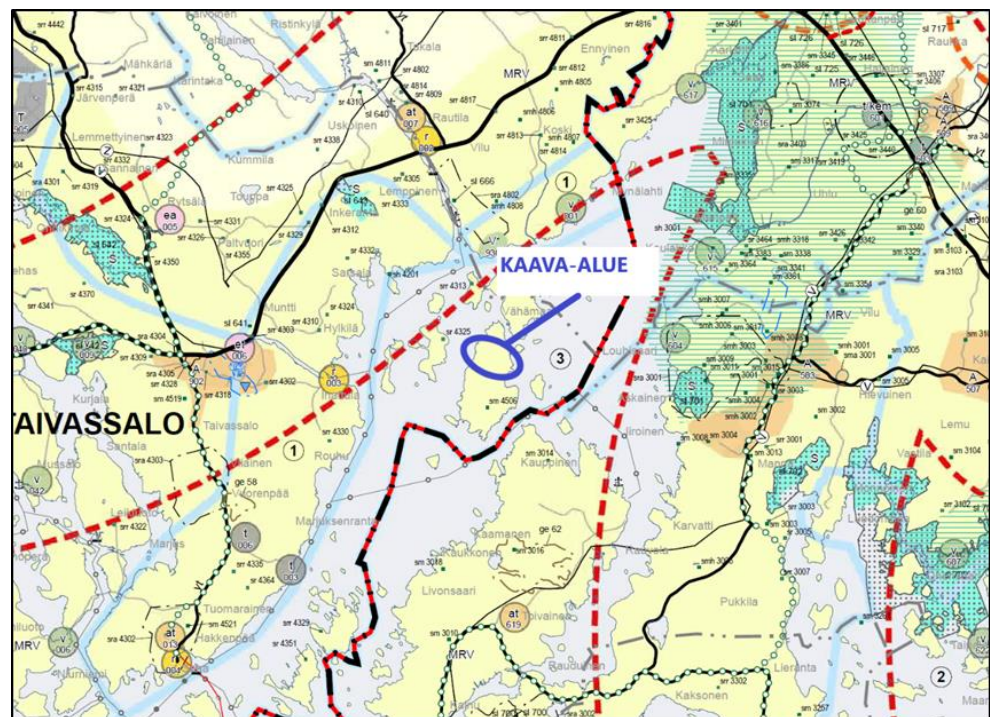
Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Omistus on yhtiömuotoinen.

2.2. Suunnittelutilanne**Maakuntakaava**

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (mr).

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE

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

SUUNNITTELUJÄRJESTYKSEN

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallisia käyttötarkoituksia kohtuullisesti 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 3 eli 3-5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.



3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
3-5 fbe/km, fri strand 50 %

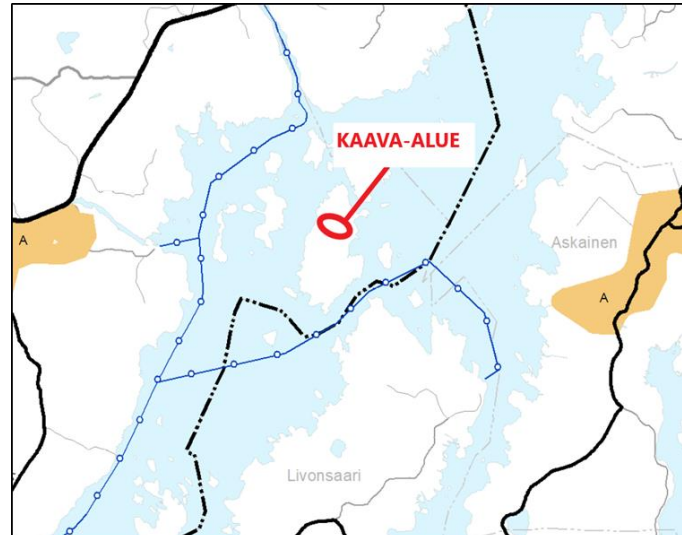
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



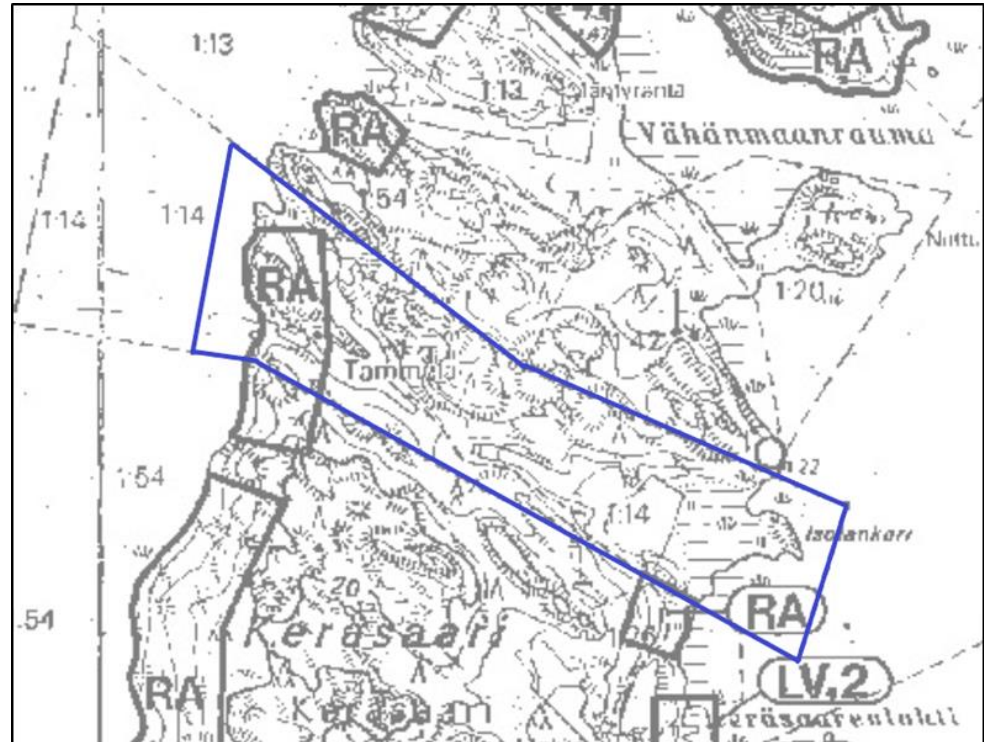
Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

Yleiskaava

Taivassalon oikeusvaikutteinen rantayleiskaava 1:20 000 on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.3.1988. Suunnittelualue on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), maa- ja met-

sätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) sekä vesialueeksi (W). Suunnittelualue kuuluu loma-asuntojen mitoituksessa vyöhykkeeseen 2, jossa keskimääräinen mitoitus on 7 lay/km. Hyvän rantaviivan mitoitus on 8,1 lay/km ja huonon rantaviivan mitoitus 4 lay/km.

Ote rantayleiskaavasta:



Lähde: Rantayleiskaavakartta

RA	LOMA-ASUNTOALUE, JOLLE MITOITUKSEN OSOITTAMA 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.

LOMA-ASUNTOJEN MITOITUKSESSA NOUDATETAAN SEURAAVIA OHJEITA:			
	VYÖHYKKEEN KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS, L-AS/KM	HYVÄN RANTA- VIIVAN MITOITUS, L-AS/KM	HUONON RANTA- VIIVAN MITOITUS, L-AS/KM
VYÖHYKE 1	9	10.4	5
VYÖHYKE 2	7	8.1	4
VYÖHYKE 3	6	8.1	4

M-2 ALUEILLA NOUDATETAAN VYÖHYKKEEN 3 ALINTA MITOITUSTA ELI ENINTÄÄN 4 L-AS/KM.

ALLE 1 HA:N KOKOISILLE SAARILLE EI ILMAN ERITYISTÄ SYYTÄ SAA RAKENTAA. SAARILLA 1-10 HA MITOITUKSESSA KÄYTETTÄVÄÄ RANTAVIIVAN PITUUTTA VÄHENTÄÄN KAAVASELOSTUKSESSA ESITETTYLLÄ TAVALLA.

RANNAN LUOKITUS (HYVÄ JA HUONO RANTAVIIVA) ON ESITETTY RANTAINVENTOINTIAINEISTOSSA MITTAKAAVASSA 1:10 000.

MITOITUSLUVUT TARKOITTAVAT OMARANTAISTA LOMA-ASUNTOYKSIKKÖÄ (L-AS).

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 24.9.1987 vahvistama Keräsaaren ym. ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asumisen kortteli-alueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualueella sijaitsee venesatama (LV), sekä kalastus- ja maatilojen talouskeskusten (am) ja saunan (s) rakennusalat.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta:



Lähde: Keräsaaren ranta-asemakaavakartta.

RA LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN PERHEEN KÄYTTÖÖN TARKOITETUN YKSIKERROK-
SISEN LOMA-ASUNTO- SEKÄ SAUNARAKENNUKSEN. RAKENNUSPAIKAN
YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 100 M², ELLEI
KAAVAMÄÄRÄYKSIN MUUTA OSOITETA.

M MAA- JA METSÄTALOUSALUE. ALUEELLE EI SAA RAKENTAA RANTA-
SAUNAA.

LV VENESATAMA.

am KALASTUS- JA MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN RAKENNUSALA.

s SAUNAN RAKENNUSALA.

Ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Rakennusten on oltava puurakenteisia ja niiden julkisivut ja katot on maalattava tai muutoin käsiteltävä tumman ja himmeän sävyisiksi.

Loma-asuntojen jätehuollossa sallitaan vain kuivakäymälät. Kiinteät jätteet on kompostoitava ja saunan ym. jätevedet on imeytettävä maahan niin, ettei siitä koidu haittaa naapureille ja ettei saastetta joudu mereen, pohjaveteen eikä juomaveteen.

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 tarkoitettulla 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 sallissa, 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.

Rakennuspaikan soveltuminen pysyvään asumiseen ratkaistaan suunnittelutarve- tai poikkeamismenettelyssä. Rakennuslupamenettelyssä ratkaistaan, soveltuuko rakennus teknisiltä ominaisuuksiltaan pysyvään asumiseen.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön, terassin tai näihin rinnastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä.

Puupintaisen ja lämpöeristämättömän venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaistee vesirajassa, tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennuksia ja rakennelmia voidaan sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,65 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee huomioida myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu emätilaselvitys. Selvitys on selostuksen liitteenä 4.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys ennen kaavaehdotuksen laadintaa kevään/kesän 2020 aikana.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsevat maatilatalouden rakennukset muodostavat perinteisen maatilan pihapiirin. Pihapiiriin kuuluvat asuinrakennus, ulkorakennus, vanha saunarakennus ja lato. Asuinrakennusta on kunnostettu, mutta ulkorakennukset ja sauna ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt Keräsaaren ranta-asemakaavan pohjakartan 14.11.2019 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo

Taivassalon kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.2020 § nn. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2020. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 21.1.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__.–__.__.2020 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Taivassalon kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2020.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöä 833-421-1-14 Tam-mela.

Kaavaratkaisussa on järjestelty kaava-alueen rakennusalat osittain rantayleiskaavasta poikkeavalla tavalla. Rantayleiskaava on aika-naan laadittu rakentamista ohjaavana (rajoittavana) kaavana myös sellaisille alueille, jotka eivät ole maankäyttö- ja rakennus-laissa tarkoitettua ranta-aluetta tai -vyöhykettä.

Kaavassa on osoitettu loma-asuntojen korttelit 11 ja 22 (RA, yh-teensä 8 rakennuspaikkaa), maa- ja metsätalousaluetta (M), ve-nevalkama-aluetta (LV) sekä vesialuetta (W). Maa- ja metsätalous-alueelle on osoitettu kalastus- ja maatilojen talouskeskusten (am) sekä saunan (sa) rakennusalat sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa maa- ja metsätaloutta palvelevan rakennuksen (m). Loma-asunto-jen rakennuspaikoista (RA) kolme on laissa tarkoitettun ranta-alu-een ja -vyöhykkeen ulkopuolella.

Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta

Suunnittelualueen länsirannalla loma-asuntojen rakennuspaikat (RA) on sijoitettu yleiskaavasta poikkeavasti alueen pohjoisrajaan kiinni. Vastaavasti länsirannan etelärajaan jää noin 60 metriä yh-tenäistä, rakentamisesta vapaata rantaa, joka yleiskaavassa on osoitettu loma-asumiseen.

Suunnittelualueen keskiosaan on osoitettu kolme uutta loma-asun-non rakennuspaikkaa (RA) yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsä-talousalueelle (M). Koska uudet rakennuspaikat eivät sijaitse lain tarkoittamalla ranta-alueelle tai rantavyöhykkeellä, yleiskaavasta poikkeamisen vaikutukset ovat vähäisiä. Ranta-asemakaava pois-taa ranta-alueen ulkopuolisen rakentamisrajoitteen, jolle ei ole laista tulevaa perustetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 31,97 hehtaaria. Loma-asun-tojen korttelialuetta on noin 4,59 hehtaaria, maa- ja metsätalous-alueella noin 18,99 hehtaaria, venevalkama-aluetta noin 0,15 heh-taaria sekä vesialuetta noin 8,24 hehtaaria.

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

Suunnittelualue kuuluu rantayleiskaavassa loma-asuntojen mitoituksessa noudatettavaan rantayleiskaavan 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 8 enintään kaksiasuntoista lomarakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on 1400 k-m² (8 x 175 k-m²). Lomarakennuspaikkojen rakentamisen määrä ja rakennusoikeus ovat yhteneviä Taivassalon kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen kanssa. Esitetty ratkaisu kohtelee näin ollen yhdenvertaisesti ranta-asemakaava-alueelle ja kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvaa uutta rakentamista.

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusoikeutta kalastus- ja maatilatalouden talouskeskusten rakennusosalalle 200 k-m², maa- ja metsätaloutta palvelevan rakennuksen rakennusosalalle 200 k-m² ja saunan rakennusosalalle 40 k-m². Venevalkama-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 25 k-m².

Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 865 k-m².

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Taivassalon kirkonkylässä noin 7 kilometrin päässä (linnuntietä).

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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 säilyminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet**Korttelit 11 ja 22****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 muualla, kuin kaavakartalla osoitetuilla rakennusaloilla.

Alueelle on osoitettu kalastus- ja maatilojen talouskeskusten (am), maa- ja metsätaloutta palvelevan rakennuksen (m) ja saunan rakennusalat (sa).

Liikennealueet**Venevalkama-alue.**

Alue on tarkoitettu kantakiinteistön ja korttelin 11 käyttöön. Alueelle saa rakentaa laitureita ja veneilyä palvelevia rakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 25 k-m².

Muut alueet**Vesialue.****4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset**

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa osoitetaan vähäisesti lisää loma-asumisen rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen naapurustossa on pääosin vapaa-ajan asutusta. Kaavaratkaisulla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

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

Liikenne

Kaavan toteutuminen lisää vähäisesti erityisesti vesiliikenteen määrää.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvo-kohteita.

Suunnittelualueella ei sijaitse myöskään muinaisjäännöskohteita. Keräsaaren eteläisessä osassa sijaitsee kiinteä muinaisjäännöskohde, kivirakenteet: latomukset (tunnus 833000002) sekä muu kulttuuriperintökohde, Keräsaaren kärjäkivet (tunnus 1000011769).

Kaavalla ei ole vaikutusta muinaisjäännöskohteeseen, joka sijaitsee suunnittelualueesta noin kilometrin päässä saaren eteläosassa.

Virkistys

Kaava-alueella on riittävästi yhtenäistä virkistysaluetta.

Ranta-asemakaavan muutos vähentää yhtenäisen vapaan rannan määrää noin 50 metriä. Kaavamutoksen jälkeen suunnittelualueelle jää riittävästi yhtenäistä, rakentamisesta vapaata rantaa (75 % muunnetusta rantaviivasta)

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitetaan neljä uutta lomarakennuspaikkaa, joista yksi on omarantainen. Muutokset alueen maisemaan ovat vähäisiä. Kaava-alueella ei ole erityisiä maisemiarvoja.

Yleisissä kaavamääräyksissä ohjataan rakentamistapaa siten, että rakennukset sopeutuisivat maisemaan ja rakennuspaikoilla säilytettäisiin riittävästi puustoa. Kaavalla ei siten ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen tai luonnonoloihin.

Suunnittelualueelta laaditaan kevään/kesän 2020 aikana luontoselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.

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 __.__.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.