



TAIVASSALON KUNTA

VÄHÄ-KAHILUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



9.10.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus.....	4
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus.....	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot	8
Maanomistus.....	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys.....	12
Emätilaselvitys	13
Luontoselvitys	13
Vanha rakennuskanta.....	13
Kaavan pohjakartta.....	13
Rakennuskiellot	13
3. Suunnittelun vaiheet	14
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	14
Viranomaisyhteistyö	14
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	14
Kaavaehdotus	14
Kaavan hyväksyminen	14

4. Ranta-asemakaavan kuvaus 15

4.1.	Kaavan rakenne.....	15
	Kaavan kuvaus ja perustelut kaavaratkaisulle	15
	Mitoitus	15
	Palvelut	15
4.2.	Aluevaraukset	15
	Korttelialueet	15
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	16
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
	Muut vaikutukset	17

5. Ranta-asemakaavan toteutus 18

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	18
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	18
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	18

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	9.10.2020	Käsitelty Taivassalon kunnan- hallituksessa __.__.2020 § __
-----	--------------	-----------	--

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TAIVASSALON KUNTA VÄHÄ-KAHILUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 833-417-1-190 Rantakallio.

19.5.1992 vahvistetun ranta-asemakaavan korttelia 10.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 10.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	___.___.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	___.___ – ___.___.2020
on ollut nähtävillä	
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	___.___. – ___.___.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___. – ___.___.2021
Kunta on hyväksynyt kaavan	___.___.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Taivassalon Kyläluodossa noin 13,5 kilometriä Taivassalon kuntakeskuksesta lounaaseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on lisätä korttelin 10 rakennuspaikan 1 kokonaisrakennusoikeus kiinteistön 833-417-1-190 Rantakallio alueella kunnan rakennusjärjestyksessä määriteltyyn tavoitetasoon, joka on tällä hetkellä 215 k-m².

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelia 10. Suunnittelualue koskee osaa kiinteistöä 833-417-1-190 Rantakallio.

Suunnittelualue kiinteistön 833-417-1-190 Rantakallio alueella on vuokrattu maanvuokralain mukaisesti. Vuokraoikeuden haltija on oikeutettu hakemaan ranta-asemakaavan muutosta voimassa olevan sopimuksen mukaisesti.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 210 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 150 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,2 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin kallioista, havuvaltaista metsämaata.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Alueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kiinteistön 833-417-1-190 Rantakallio alueella on rakentamaton.





Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualue kiinteistön 833-417-1-190 Rantakallio alueella on vuokrattu maanvuokralain mukaisesti. Vuokraoikeuden haltija on oikeutettu hakemaan ranta-asemakaavan muutosta voimassa olevan sopimuksen mukaisesti.

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:

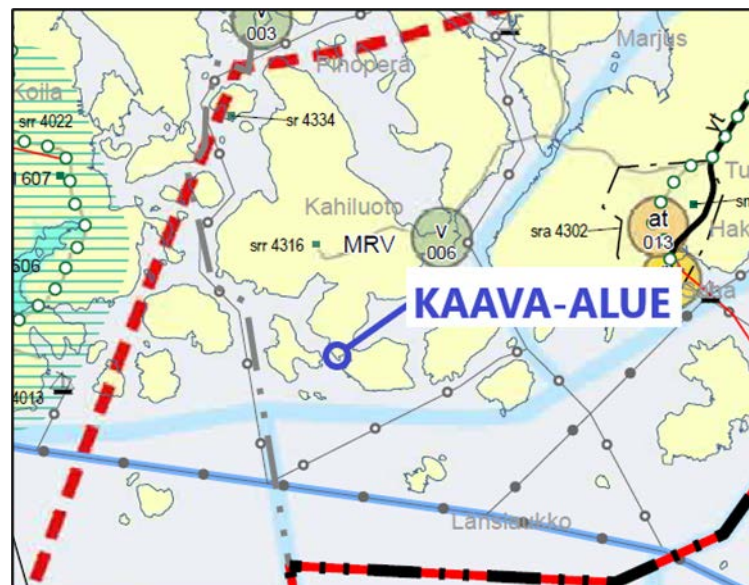
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

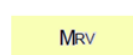
Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavakartta



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. 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 pääasiallisen käyttötarkoituksen 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.



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 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.

Vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuuotosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Kaava-alue vaihemaakuntakaavassa:

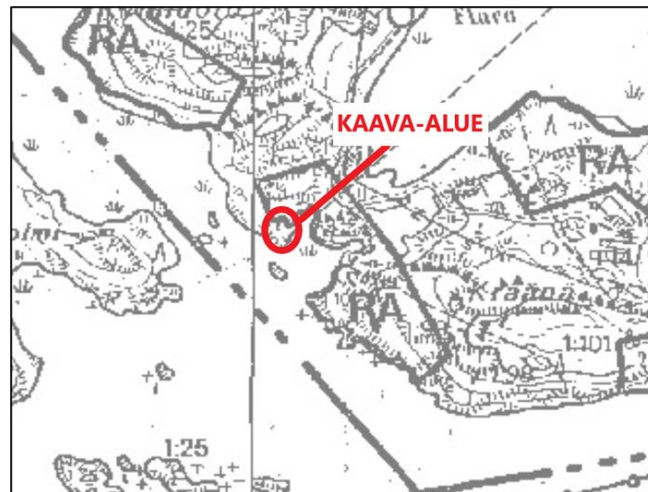


Lähde: Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaava.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 8.3.1988 vahvistama Taivassalon oikeusvaikutteinen rantayleiskaava. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Suunnittelualue 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.

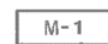
Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Lähde: Taivassalon rantayleiskaavakartta.



LOMA-ASUNTOALUE, JOLLE MITOITUKSEN OSOITTAMA LOMARAKENNUS-OIKEUS ON PÄÄASIASSA SIOJITETTAVA, YKSITYISKOHTAISISSA SUUNNITTELUSSA ALUEAJAUKSESTA VOIDAAN MITOITUKSEN PUITEISSA POIKETA.



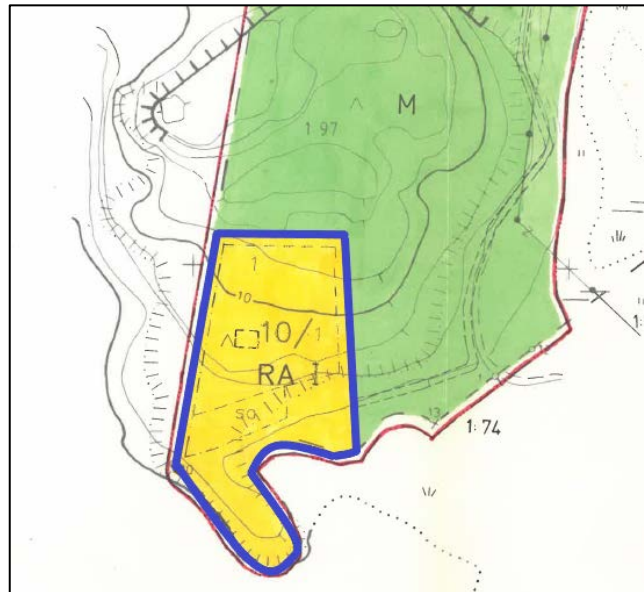
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, LOMA-ASUNTOJEN RAKENTAMINEN SALLITAAN ALUEELLA VAIN ERITYISISTÄ SYISTÄ.

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 ESITETYLÄ 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 Taivassalon kunnanvaltuuston 2.7.1991 hyväksymä ja Turun ja Porin lääninhallituksen 19.5.1992 vahvistama Vähä-Kahiluodon ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi, jossa rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja siihen liittyvän tai erillisen saunan, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m².

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja-alue sinisellä:



RA LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja siihen liittyvän tai erillisen saunan, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m².

SA Rakennusala, jolle saa rakentaa enintään 25 k-m² käsittävän saunan.

Rakennusjärjestys

1.1.2013 voimaan tulleen Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

- Rantaan rajoittuvalla lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 1½-kerroksisen loma-asunnon.
- 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 ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.
- Rakennuksen vähimmäisetäisyyden 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.

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

Emätilaselvitys

Emätilaselvitystä ei ole tarpeen laatia, sillä suunnittelualueelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

Kaava-alueelta on laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty suunnittelualueen maanvuokralain mukaisen vuokraoikeudenhaltijan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 9.10.2020.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Taivassalon kunnanhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta __.__.2020 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kunnan ilmoitustaululla sekä kuuluttamalla __.__.2020 Vakka-Suomen Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 9.10.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__. – __.__.2020 Taivassalon kunnanvirastolla.

Kaavaehdotus

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

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavan kuvaus ja perustelut kaavaratkaisulle

Ranta-asemakaavan muutoksella on vahvistettu lomarakennusten kortteli 10 (RA). Korttelin lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta on kasvatettu kunnan rakennusjärjestystä vastaavaksi.

Rakennuspaikka on kohtuullisen suuri (noin 1,16 ha). Suunniteltu rakentaminen on toteutettavissa rakennuspaikan alueella ympäristö- ja maisema-arvot huomioiden.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,16 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka (RA). Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 1,16 hehtaaria.

Loma-asuntojen rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 215 k-m². Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 215 k-m².

Kaava-alueella ei ollut tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Taivassalon kirkonkylässä noin 13,5 kilometriä kaava-alueesta koilliseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavamuutoksessa on vahvistettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA).

Kortteli 10



Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla 215 k-m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 140 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m², saunarakennuksen enintään 20 k-m² ja talousrakennusten enintään 30 k-m².

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Yhden olemassa olevan loma-asunnon rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta on nostettu kunnan rakennusjärjestystä vastaavalle tasolle. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen läheisyydessä on loma-asutusta. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat Taivassalon kuntakeskuksessa kaava-alueelta noin 13,5 kilometriä koilliseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa suojeltavia kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavassa vahvistetaan yksi omarantainen lomarakennuspaikka. Kaavamääräyksissä ohjataan rakentamistapaa siten, että rakennukset sopeutuisivat maisemaan ja rakennuspaikoilla säilytettäisiin riittävästi puustoa. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen.

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.

Suunnittelualueen maanomista ja vuokraoikeuden haltija vastaa-
vat ranta-asemakaavan toteuttamisesta suunnittelualueella osalla
kiinteistöä 833-417-1-190 Rantakallio.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Taivassalon kunta.

Turussa __.__.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.