



TAIVASSALON KUNTA

VÄHÄ-KAHILUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~13.9.2021~~ 26.1.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys	14
Luontoselvitys	14
Vanha rakennuskanta.....	15
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot	16
3. Suunnittelun vaiheet	17
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	17
Viranomaisyhteistyö.....	17
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	17
Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen.....	18

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

4.1.	Kaavan rakenne	19
	Kaavan kuvaus ja perustelut kaavaratkaisulle.....	19
	Mitoitus.....	19
	Palvelut.....	19
4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	20
	Maa- ja metsätalousalueet	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Muut vaikutukset	22

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 23

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	23

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
	4) Luontoselvitys
	5) Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot
	6) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
	7) Lausunnot kaavaehdotuksesta
	8) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	9.10.2020	Käsitelty Taivassalon kunnan- hallituksessa 19.10.2020 § 140
1.0	Kaavaehdotus	13.9.2021	Käsitelty Taivassalon kunnan- hallituksessa 1.11.2021 § 206
1.1	Kaava hyväksy- miskäsittelyyn	26.1.2022	Hyväksytty Taivassalon kunnan- valtuustossa __.__.2022 __

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, maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	27.10.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	27.10. – 25.11.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	11.11. – 13.12.2021
Kunta on hyväksynyt kaavan	__.__.2022

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 koonaisrakennusoikeus 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 suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

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

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

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

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin kallioista, havuvaltaista metsämaata.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualualta on laadittu luontoselvitys 8.9.2021. Selvitys on selostuksen liitteenä 4.



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 riittäväyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

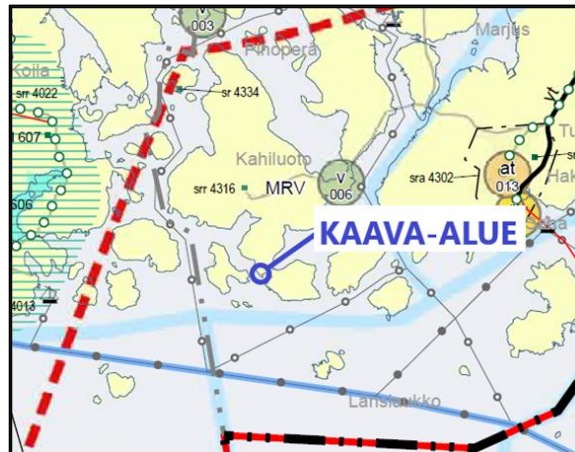
Maakuntakaava

Täydennetty 26.1.2022:

Varsinais-Suomen 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 virkistyskehitsemistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavakartta

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitsemistarpeita (MRV) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistyskehitsemisen kohdealueeksi.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen 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. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.



Voimassa olevat maakuntamääräykset

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

②

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

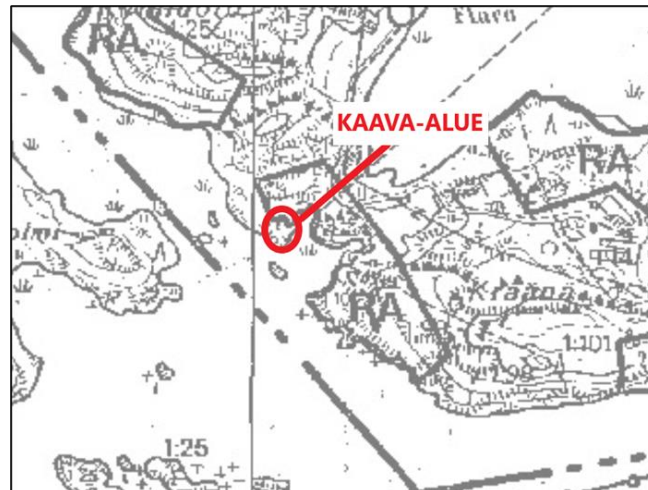
SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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

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.

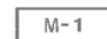
Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Lähde: Taivassalon rantayleiskaavakartta.



LOMA-ASUNTOALUE, JOLLE MITOITUKSEN OSOITAMA LOMARAKENNUS-OIKEUS ON PÄÄASIASSA SIIJOITETTAVA. YKSITYISKOHTAISISSA SUUNNITTELUSSA ALUERAJAUksesta VOIDAAN MITOITUKSEN PUITTEISSA 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 RANTAVIIIVAN PITUUTTA VÄHENTÄÄN KAAVASELOSTUKSESSA ESITETTYLLÄ TAVALLA.

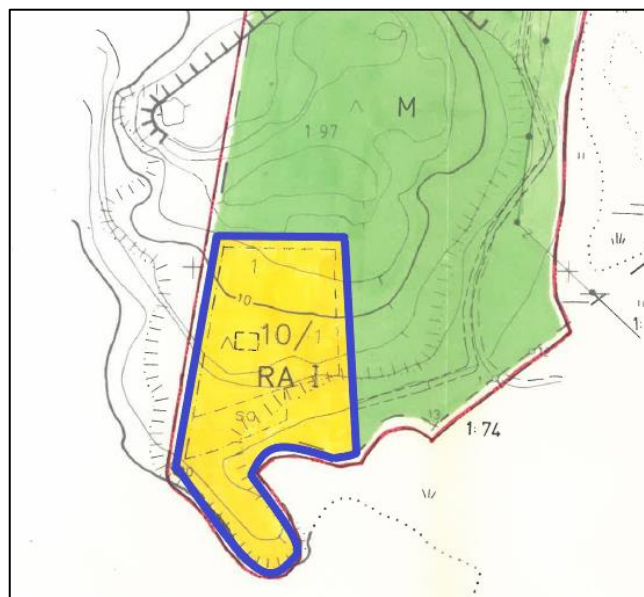
RANNAN LUOKITUS (HYVÄ JA HUONO RANTAVIIIVA) ON ESITETTY RANTAINVENTOINTIAINEISTOSSA MITTAKAASSA 1:10 000.

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 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.

SQ 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 värikyseen. 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

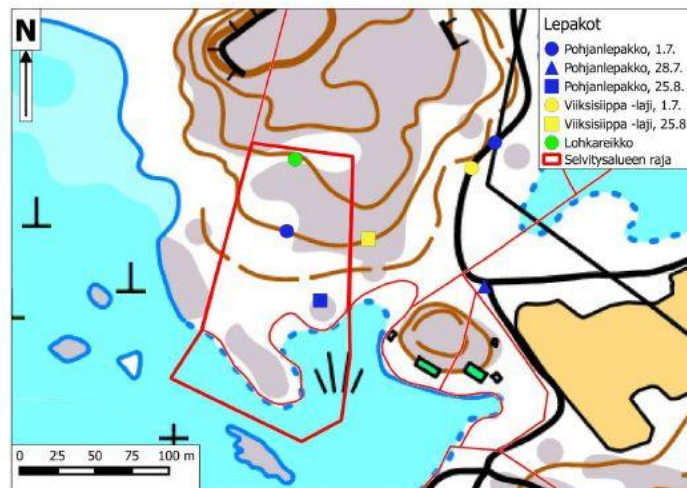
Emätilaselvitystä ei ole tarpeen laatia, sillä suunnittelualueelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 8.9.2021 (liite 4). Selvityksen on laatinut Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maastotyöt on tehty touko-elokuussa 2021. Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelamat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tär-

keät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyytit sekä muut luontoarvoiltaan merkitävät luontotyytit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Selvitysalueella ei ole selvityksen mukaan maankäytössä huomioitavia luontotyyppikohteita tai lajiesiintymiä, ja selvitysalueen linnusto on Varsinais-Suomen rannikolla sijaitsevalle metsäiselle rantakiinteistölle tyypillistä. Selvitysalueella ei ole myöskään selvityksen havaintojen ja maisemarakenteen perusteella arvioituna tavanomaista suurempaa merkitystä lepakoille, mutta selvitysalueen pohjoisreunalla sijaitseva lepakoiden päiväpiiloksi sopiva lohka-reikko tulee kuitenkin maankäyttösuositusten mukaan säästää.



Kartta 5. Lepakkohavainnot ja päiväpiiloksi sopiva lohka-reikko.

Selvitysalueella ei havaittu viitasammakoita. Selvitysalueella ei ole liito-oravalle hyvin sopivia metsiä eikä kartoituksessa löydetty liito-oravan papanoita.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Täydennetty 26.1.2022:

Kaava-alueelta on laadittu ranta-asetmakaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetmakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 2.3.2021 (Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki, kiinteistöinsinööri).

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 ja päivitetty 13.9.2021.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Taivassalon kunnanhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta kokouksessaan 19.10.2020 § 140. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kunnan ilmoitustaululla sekä kuuluttamalla 27.10.2020 Vakka-Suomen Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 9.10.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 27.10.2020 – 25.11.2020 Taivassalon kunnanvirastolla.

Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen alueellisen vastuuseuran lausunto sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta. Lausunto ja kommentti ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon ja kommenttiin liitteenä 6.

9.10.2020 päivättyyn kaavakarttaan on tehty vähäinen muutos ennen kaavaehdotusvaihetta:

- Korttelin 10 rakennuspaikan 1 rakennusalarajan pohjoisosaa on tuotu hieman alemmas etelään. Näin ollen luontoselvityksen mukainen lepakoiden päiväpiiloksi sopiva lohkareikko jää kaavassa rakentamiseen osoitetun alueen ulkopuolelle.

Vähäisen muutoksen jälkeen 13.9.2021 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 26.1.2022:

Taivassalon kunnanhallitus on käsitellyt 13.9.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 1.11.2021 § 2021.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 11.11. - 13.12.2021.

Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja alueellisen vastuumuseon lausunnot. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 8.

13.9.2021 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavan hyväksymisvaihetta:

- Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu maa- ja metsätalous- aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueella sijaitsee luontoselvityksen maankäyttösuositusten mukaan säilytettäväksi esitetty ja lepakoiden päiväpiiloksi sopiva lohkareikko.
- Korttelin 10 rakennuspaikan 1 rakennusalan pohjoisrajaa on siirretty 2 metriä etelään.

Muutokset ovat vähäisiä, ja 26.1.2022 uudelleen päivätty kaavakartta etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Taivassalon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 26.1.2022 päivätyn Vähä-Kahiluodon ranta-asemakaavan muutoksen 2 kokouksessaan _____.2022 § ____.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavan kuvaus ja perustelut kaavaratkaisulle

Täydennetty 26.1.2022:

Ranta-asemakaavan muutoksella on vahvistettu lomarakennusten kortteli 10 (RA) sekä osoitettu maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Korttelin lomarakennuspaikalle on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Rakennuspaikka on kohtuullisen suuri (noin 1,09 ha). Suunniteltu rakentaminen on toteutettavissa rakennuspaikan alueella ympäristö- ja maisema-arvot huomioiden.

Mitoitus

Täydennetty 26.1.2022:

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,16 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 1,09 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,07 hehtaaria.

Loma-asuntojen rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 215 k-m². Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 215 k-m². Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.

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, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Täydennetty 26.1.2022:

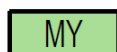
Kaavamuutoksessa on vahvistettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA).

Kortteli 10 (rakennuspaikka 1)



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.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Täydennetty 26.1.2022:

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Yhden olemassa olevan loma-asunnon rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta on nostettu kunnan rakennusjärjestystä vastaavalle tasolle ja saunarakennuksen rakennusala siirretty voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna hieman etelään. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

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

Palvelut

Kaavamuutos 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 merkittävää vaikutusta virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksessa vahvistetaan yksi omarantainen lomarakennuspaikka. Kaavamääräyksissä ohjataan rakentamistapaa siten, että rakennukset sopeutuisivat maisemaan ja rakennuspaikoilla säilytettäisiin riittävästi puustoa. Kaavan yleisten määräysten mukaan rakennettaessa rakennusalueelle, joka sijaitsee lähellä tulvauhka-aluetta, asuinrakennusten kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on vähintään +2,65. Saunarakennuksen rakennusala sijaitsee 25-30 metriä leveällä kallioisella niemellä, joka kohoaa yli 2 metriä mpy ja kallion ympärillä on ruovikko. Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisella tavalla otettu huomioon turvallinen alin rakentamiskorkeus.

Suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen perusteella selvitysalueella ei ole maankäytössä huomioitavia luontotyyppikohteita tai lajiesiintymiä. Kaavamuutoksella ei näin ollen arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonoloihin. Alueen pohjoisreunalla sijaitseva, lepakoiden päiväpiloksi sopiva lohkareikko tulee kuitenkin selvityksen mukaan säästää. Selvityksessä lisätään, että selvitysalueen länsipuolella sijaitsevalla Longhomin ja Kyläluodon välisellä salmella ruovikkoineen on linnustollista arvoa. Salmen ja kaava-alueen väliin jäävä metsäkaistale ehkäisee salmen linnuston kokemaa häiriötä, jos selvitysalueelle rakennetaan.

Lepakoiden päiväpiloksi soveltuva lohkareikon alue kaava-alueen pohjoisosassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on merkittäviä ympäristöarvoja (MY). Alueella ei ole rakennusohjetta. Samalla korttelin 10 lomarakennuspaikan rakennusala-rajasta on siirretty hieman etelään. Ranta-asemakaava-alueella on

lisäksi voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Longholmin ja Kyläluodon välisen salmen linnustollisesti arvokas ruovikkoalue tai luontoselvityksessä mainittu salmen ja selvitysalueen väliin jäävä ”suojaava metsäkaistale” eivät kuulu kaava-alueen rajaukseen eikä käsillä olevassa kaavamuutoksessa voida ottaa kantaa näiden alueiden säilyttämiseen ja suojeluun.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella 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 maanomistaja 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 ~~13.9.2021~~ 26.1.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.