



## **TAIVASSALON KUNTA**

### **TYYNELÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

#### **KAAVASELOSTUS**

##### **Kaavaluonnos**

Versio 0.9



**15.8.2022**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>                                                     | <b>5</b>  |
| 1.1. Tunnistetiedot .....                                                                    | 5         |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti .....                                                             | 5         |
| 1.3. Kaavan tarkoitus .....                                                                  | 6         |
| <b>2. Lähtökohdat.....</b>                                                                   | <b>7</b>  |
| 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                                | 7         |
| Alueen yleiskuvaus .....                                                                     | 7         |
| Luonnonympäristö ja maisema .....                                                            | 7         |
| Rakennettu ympäristö .....                                                                   | 9         |
| Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö .....                                     | 12        |
| Maanomistus .....                                                                            | 12        |
| 2.2. Suunnittelutilanne.....                                                                 | 12        |
| Maakuntakaava .....                                                                          | 12        |
| Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen<br>vaihemaakuntakaava ..... | 13        |
| Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava .....                         | 13        |
| Yleiskaava .....                                                                             | 14        |
| Ranta-asemakaava .....                                                                       | 16        |
| Rakennusjärjestys .....                                                                      | 17        |
| Emätilaselvitys .....                                                                        | 18        |
| Luontoselvitys .....                                                                         | 19        |
| Vanha rakennuskanta.....                                                                     | 19        |
| Kaavan pohjakartta.....                                                                      | 19        |
| Rakennuskiellot .....                                                                        | 19        |
| <b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>                                                         | <b>20</b> |
| 3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....                  | 20        |
| 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                       | 20        |
| Viranomaisyhteistyö.....                                                                     | 20        |
| Osalliset ja vireille tulo .....                                                             | 20        |
| Kaavaehdotus .....                                                                           | 20        |
| Kaavan hyväksyminen.....                                                                     | 20        |

**4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 21**

|      |                                                             |    |
|------|-------------------------------------------------------------|----|
| 4.1. | Kaavan rakenne .....                                        | 21 |
|      | Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta .....       | 21 |
|      | Mitoitus.....                                               | 21 |
|      | Palvelut.....                                               | 22 |
|      | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... | 22 |
| 4.2. | Aluevaraukset .....                                         | 22 |
|      | Korttelialueet .....                                        | 23 |
|      | Maa- ja metsätalousalueet .....                             | 23 |
|      | Liikennealueet.....                                         | 23 |
|      | Muut alueet .....                                           | 23 |
| 4.3. | Ranta-asemakaavan vaikutukset .....                         | 23 |
|      | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....                  | 23 |
|      | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....            | 24 |
|      | Muut vaikutukset .....                                      | 25 |

**5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 26**

|      |                                                             |    |
|------|-------------------------------------------------------------|----|
| 5.1. | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 26 |
| 5.2. | Toteuttaminen ja ajoitus .....                              | 26 |
| 5.3. | Toteutuksen seuranta.....                                   | 26 |

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

**VERSIONHISTORIA**

|     |              |           |                                                                |
|-----|--------------|-----------|----------------------------------------------------------------|
| 0.9 | Kaavaluonnos | 15.8.2022 | Käsitelty Taivassalon kunnan-<br>hallituksessa __.__.2022 § __ |
|     |              |           |                                                                |
|     |              |           |                                                                |
|     |              |           |                                                                |

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### TAIVASSALON KUNTA

### TYYNELÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

#### Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus koskee:

Osaa kiinteistöjä 833-435-1-96 Kyytilä, 833-435-2-34 VÄHÄLÄ sekä 833-985-1-2243 Mussalo yhdystie.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia loma-asuntojen kortteleita 3 ja 4, maa- ja metsätalousalueita, virkistysaluetta, venevalkamaa, osaa yleistä liikennealuetta sekä asemakaavoittamattomia alueita.

#### Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Loma-asuntojen sekä erillispientalojen kortteli 3, venevalkama, maa- ja metsätalousaluetta, vesialuetta sekä maantien aluetta.

#### Suunnitteluorganisaatio

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

#### Käsittelyvaiheet

|                                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu                   | __.__.2022          |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä | __.__. - __.__.2022 |
| Kaavaluonnos on ollut nähtävillä                          | __.__. - __.__.2022 |
| Kaavaehdotus on ollut nähtävillä                          | __.__. - __.__.2022 |
| Kunta on hyväksynyt kaavan                                | __.__.2022          |

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Taivassalon Mussalossa, noin 5 kilometrin päässä Taivassalon keskustan palveluista.

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

### **1.3. Kaavan tarkoitus**

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on päivittää ja uudelleen järjestellä maankäyttöä osalla kiinteistöjä 833-435-1-96 sekä 833-435-2-34. Loma-asuntojen rakennuspaikkoja (RA) siirretään sekä laajennetaan vastaamaan alueen nykytarpeita mukaillen osin alueella jo toteutunutta rakentamista. Tavoitteena on myös osoittaa yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka (AO).

Lisäksi kaavamuutoksessa on tavoitteena edistää valtioneuvosten asettamaa tavoitetta Suomen hiilineutraalisuudesta vuoteen 2035 mennessä.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöjä 833-435-1-96, 833-435-2-34 sekä 833-895-1-2243.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 3,3 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 370 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 325 metriä.

#### Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on lounaassa tavanomaista saariston metsämaata. Suunnittelualueen luoteisosa on rakennettua ja hoidettua piha-aluetta. Ranta-alueet ovat pääosin ruopattuja.

Suunnittelualueesta laaditaan erillinen luontoselvitys kevään/kesän 2022 aikana. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueen maaperä on pääosin savea, ja vähäisiltä osin moreenia. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



*Suunnittelualueen itäosan rantaa-alueita.*





*Suunnittelualan luoteisosaa.*



*Ajoliittymä suunnittelualan eteläosassa.*





*Suunnittelualueen metsäistä maastoa.*

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöjä 833-435-1-96 Kyytilä, 833-435-2-34 VÄHÄLÄ sekä 833-895-1-2243 Mussalo yhdystie.

Kiinteistöllä 833-435-1-96 sijaitsee yksi vapaa-ajan asuinrakennus sekä vierasmaja. Kiinteistön 833-435-2-34 alueella on yksi sauna-rakennus.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristön arvokohteita.





*Vapaa-ajan asuinrakennus suunnittelualueella.*



*Vierasmaja suunnittelualueella.*





*Saunarakennus suunnittelualueella.*



*Rakennuksia ja laitureita suunnittelualueella.*



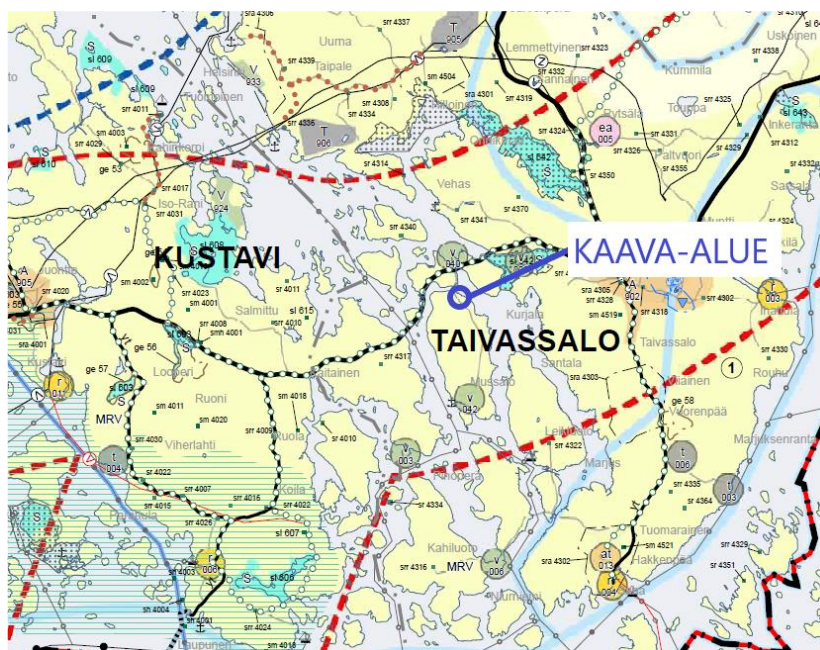
Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöskohteita tai rakennetun ympäristön arvokohteita.

Kiinteistöt 833-435-1-96 ja 833-435-2-34 ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistö 833-895-1-2243 on julkisomisteinen liikennealue.

**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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV).

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.



## MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyön kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkittusti haja-asutusluonteeseen perustuvaan asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

**SUUNNITTELOMAKARAT:**  
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallisista käyttötarkoituksista kohtuuttomasti haittaamaatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maa- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysävyä 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 %

**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.

**Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava**

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

**Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava**

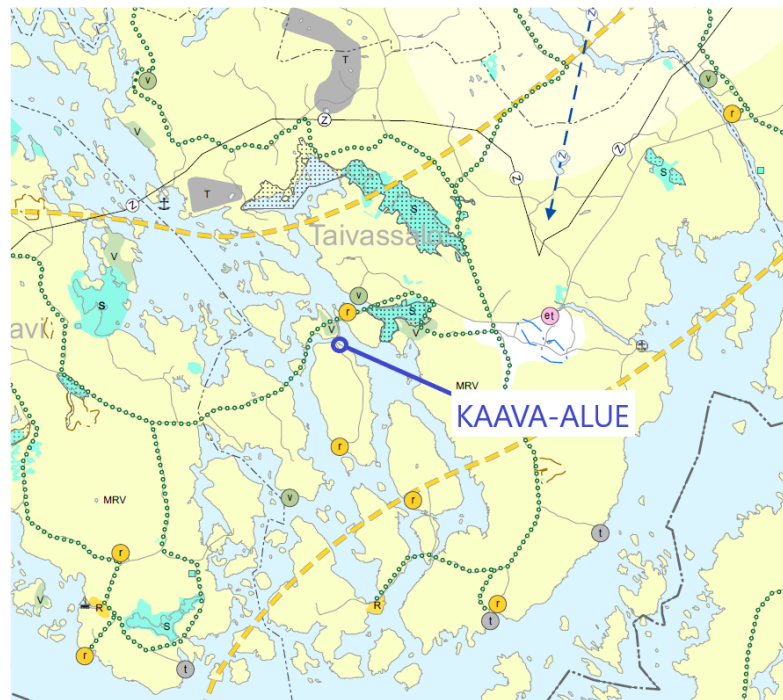
Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV).

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

Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:

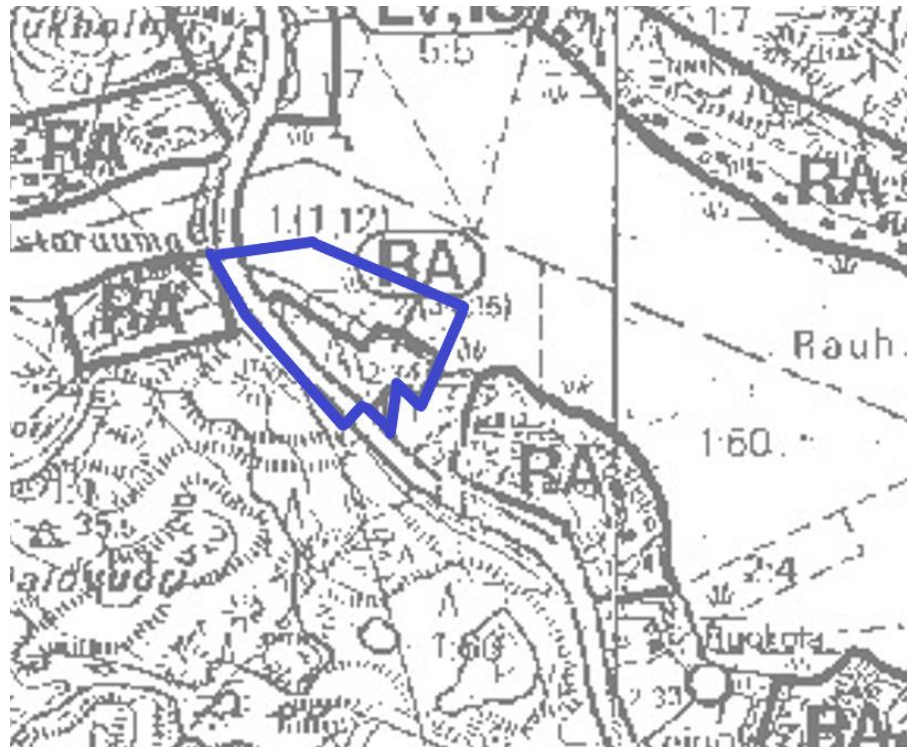




### Yleiskaava

Taivassalon oikeusvaikutteinen rantayleiskaava 1:20 000 on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.3.1988. Suunnittelualue on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi, vesialueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta tai ympäristöarvoja. Suunnittelualue kuuluu loma-asuntojen mitoituksessa vyöhykkeeseen 1, jossa keskimääräinen mitoitus on 9 lay/km. Hyvän rantaviivan mitoitus on 10,4 lay/km ja huonon rantaviivan mitoitus 5 lay/km.

Ote rantayleiskaavasta, suunnittelualueen rajaus sinisellä:



Lähde: Rantayleiskaavakartta

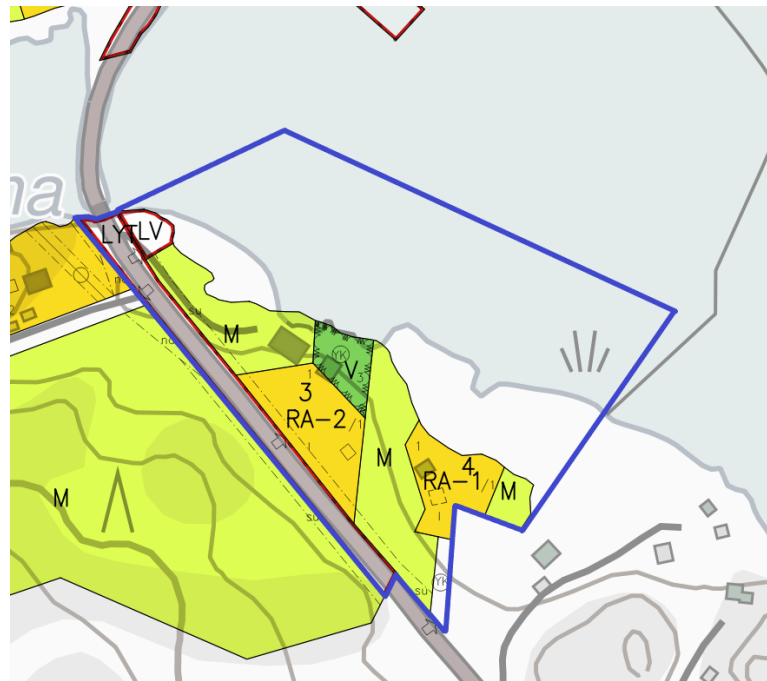
|    |                                                                                                                                                                                       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RA | LOMA-ASUNTOALUE, JOLLE MITOITUKSEN OSOITAMA LOMARAKENNUS-OIKEUS ON PÄÄASIASSA SIJOITETTAVA, YKSITYISKOHTAISESSA SUUNNITTELUSSA ALUEAJAUKSESTA VOIDAAN MITOITUKSEN PUITTEISSA POIKETA. |
| MU | MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAUSTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA, LOMA-ASUNTOJEN RAKENTAMINEN SALLITAAN ALUEELLA VAIN ERITYISISTÄ SYISTÄ.                               |
| W  | VESIALUE.                                                                                                                                                                             |

| LOMA-ASUNTOJEN MITOITUKSESSA NOUDATETAAN SEURAAVIA OHJEITA:                                                                                                                            |                                                   |                                             |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                        | VYÖHYKKEEN<br>KESKIMÄÄRÄINEN<br>MITOITUS, L-AS/KM | HYVÄN RANTA-<br>VIIVAN MITOITUS,<br>L-AS/KM | HUONON RANTA-<br>VIIVAN MITOITUS,<br>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 Mussalon Tyynelän ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), joka on tullut voimaan ennen yleiskaavan laadintaa 31.5.1982. Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-2, RA-1), maa- ja metsätalousalueeksi (M), virkistysalueeksi (V), venevalkamaksi (LV) sekä yleiseksi tieksi (LYT).

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta kaavayhdistelmässä:



Lähde: Taivassalon karttapalvelu

**Ranta-asemakaavamerkinnot ja -määräykset.**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">RA-1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">RA-2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">V</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">LV</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">LYT</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">M</div> | <p>LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN SEKÄ ERILLISEN RANTA-SAUNAN, ELLEI KAAVAMÄÄRÄYKSIIN OLE MUUTA OSOITETTU. RAKENNUSPAIKAN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 100 M<sup>2</sup>.</p> <p>YHTEISRANTAISTEN LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA SIJOITTAA KOLME ERILLISTÄ LOMA-MÖKKIÄ, JOIDEN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 150 M<sup>2</sup>.</p> <p>VIRKISTYSALUE, JOKA ON VARATTU ALAINDEKSILLÄ OSOITETUN KORTTELIN/ KORTTELEIDEN YHTEISKÄYTTÖÖN.</p> <p>VENEVALKAMA.</p> <p>YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN</p> <p>MAA- JA METSÄTALOUSALUE, ALUEELLE SAA RAKENTAA MAA- JA METSÄTALOUTTA PALVELEVIA RAKENNUKSIA, EI KUITENKAAN RANTASAUNAA.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



YLEISTÄ:  
LOMARAKENNUSTEN ON OLTAVA PUURAKENTEISIA JA NIIDEN JULKISIVUT ON MAALATTAVA TAI MUUTOIN KÄSITELTÄVÄ TUMMAN JA HIMMEÄN SÄVYISIKSI JA MAASTOON HYVIN SOVELTUVIKSI.  
LOMARAKENNUSTEN RANNANPUOLEINEN JULKISIVUKORKEUS SAA OLLA ENINTÄÄN 3,5 M.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUEELLA SALLITAAN JÄTTEIDEN POISTO AINOASTAAN UMPISÄILIÖÖN JA POISKULJETUS TAI KUIVAKÄYMÄLÄT SEKÄ KOMPOSTOINTI.  
JÄTEHUOLTO ON HOIDETTAVA SITEN, ETTEI JÄTTEISTÄ KOIDU HAITTAA NAAPUREILLE EIKÄ YHTEISKÄYTTÖALUEIDEN KÄYTÖLLE JA ETTEI SAASTETTA JOUDU MEREEN, POHJAVETEEN EIKÄ JUOMAVEDENOTTAMOIHIN.  
SAUNAJÄTEVEDET ON IMEYTETTÄVÄ MAAHAN 15 METRIN ETÄISYYDELLÄ VESISTÖSTÄ.

### **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-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen, enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan sekä lämpöeristämättömiä varastorakennuksia enintään 40 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 215 k-m<sup>2</sup>. Alle 2000 m<sup>2</sup>:n suuruisilla vanhoilla rakennuspaikoilla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Tällöin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 195 k-m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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**

Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma (liite 4) on laadittu poikkileikkausajankohdan 19.9.1969 tilajakotilanteen perusteella. Selvitys on laadittu ainoastaan kiinteistön 833-435-2-34 VÄHÄLÄ osalta, koska ranta-asemakaavan muutoksessa ei ole tarkoituksena osoittaa kiinteistön 833-435-1-96 Kyytilä alueelle uusia rakennuspaikkoja.

Kiinteistön 833-435-2-34 VÄHÄLÄ emätila on kiinteistö 833-435-2-15 VÄHÄNIITTY, joka on rekisteröity 22.1.1958. Laaditun selvityksen mukaan emätilan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 0,9 loma-asuntoyksikköä (lay).

#### **Luontoselvitys**

Suunnittelualueelta laaditaan kevään ja kesän 2022 aikana luontoselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

#### **Vanha rakennuskanta**

Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinrakennus, vierasmaja sekä saunarakennus.

#### **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 ranta-asemakaavan pohjakartan 22.4.2022 (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 \_\_.\_\_.2022 § \_\_. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu \_\_.\_\_.2022. 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 9.8.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2022 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 kiinteistöjä 833-435-1-96, 833-435-2-34 sekä 833-985-1-2243.

Kaava-alue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1, RA-2), maa- ja metsätalousalueeksi (M), venevalkamaksi (LV), sekä virkistysalueeksi (V). Osa suunnittelualueesta on kaavoittamatonta. Kaava-alueeseen kuuluu myös yleinen liikennealue (LYT, korvattu merkinnällä LT).

Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu loma-asuntojen sekä erillispientalojen korttelialue (RA, AO, yhteensä 3 rakennuspaikkaa), maa- ja metsätalousaluetta (M, M-1), vesialuetta (W), venevalkama (LV), sekä maantien alue (LT), jolta on osoitettu kaavassa yksi uusi ajoneuvoliittymä.

#### **Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta**

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Taivassalon rantayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), vesialueeksi (W), sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Ranta-asemakaavan muutoksessa suunnittelualueelle on voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta ja yleiskaavasta vähäisesti poiketen yksi erillispientalojen rakennuspaikka ja venevalkama. Venevalkama on osoitettu alueelle jo myös voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Yleiskaavasta poikkeamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueidenkäytön suunnittelulle.

#### **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,19 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 1,27 hehtaaria, erillispientalojen korttelialuetta noin 0,47 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 0,47 hehtaaria, vesialuetta noin 1,41 hehtaaria, venevalkamaa noin 0,17 hehtaaria ja liikennealuetta noin 0,4 hehtaaria.

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

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu suunnittelualueelle laaditun emätilaselvityksen mukainen rakennusoikeus.

Kaavassa on osoitettu kaski enintään kaksiasuntoista lomarakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on 430 k-m<sup>2</sup>. Lomarakennuspaikkojen rakentamisen määrä ja rakennusoikeus ovat yhteneviä Taivassalon kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen kanssa.

Kaavassa on osoitettu myös yksi erillispientalon rakennuspaikka, jonka kokonaisrakennusoikeus on Taivassalon kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti 350 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi venevalkamalle on osoitettu rakennusoikeutta laitureita ja veneilyä palveleville rakennuksille yhteensä 60 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen taustamaastoon, maa- ja metsätalousalueelle (M-1) on osoitettu 100 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta maa- ja metsätaloutta palveleville rakennuksille.

Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 940 k-m<sup>2</sup>.

#### **Palvelut**

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

#### **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.

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

**Korttelialueet****Kortteli 3, rakennuspaikat 1 ja 3**

Loma-asuntojen korttelialue.  
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 215 k-m<sup>2</sup>. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 25 k-m<sup>2</sup>, saunarakennuksen enintään 30 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennusten enintään 40 k-m<sup>2</sup>.

**Kortteli 3, rakennuspaikka 2**

Erillispientalojen korttelialue.  
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvina saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä yksikemoksia talousrakennuksia.

**Maa- ja metsätalousalueet**

Maa- ja metsätalousalue.  
Alueella ei ole rakennusoikeutta.



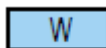
Maa- ja metsätalousalue.  
Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>.

**Liikennealueet**

Venevalkama.  
Alueelle saa rakentaa laitureita ja veneilyä palvelevia rakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>.



Maantien alue.

**Muut alueet**

Vesialue.

**4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset**

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA KAAVATYÖN EDETESSÄ)

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

Kaavassa osoitetaan vähäisestään uusia loma-asuntojen rakennuspaikkoja, sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

**Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alueen naapurustossa on pääosin vapaa-ajan asutusta ja osoittain myös pysyvää asutusta. Kaavaratkaisulla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.



## **Palvelut**

Kaava tukeutuu olemassa oleviin Taivassalon keskustan palveluihin.

## **Liikenne**

Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvo-kohteita tai muinaisjäännöskohteita.

## **Virkistys**

Kaavamuutoksessa virkistykseen soveltuvan maa- ja metsätalousalueen määrä suunnittelualueella hieman vähenee, mutta suunnittelualueen lähiympäristöön jää runsaasti virkistykseen soveltuvia alueita.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitetaan yksi uusi omarantainen erillispientalon rakennuspaikka, ja siirretään sekä laajennetaan kahta olemassa olevaa loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikan 1 sijainti on osoitettu alueella toteutuneen rakentamisen mukaan, eikä sillä arvioida olevan muutosta alueen maisemaan.

Kaavamuutoksen myötä uudet, rakennuspaikoille 2 ja 3 rakennettavat rakennukset saattavat näkyä maisemassa vähäisesti, mutta rakentamisesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan. Loma-asuntojen rakennuspaikan kerrosluvuksi on osoitettu Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti 1 ½ ja erillispientalon kerrosluvuksi II.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, eikä kaavamuutoksesta arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Suunnittelualueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

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

### **Hiilineutraali yhteiskunta**

Ranta-asemakaavassa annettu kaavamääräys tukee ja edistää valtioneuvosten asettamaa tavoitetta Suomen hiilineutraalisuudesta vuoteen 2035 mennessä.

### **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 \_\_.\_\_.2022

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.