

TAIVASSALON KUNTA

KUUSISTON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



23.11.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Maakuntakaava	8
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	9
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	9
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys	13
Luontoselvitys	15
Vanha rakennuskanta.....	15
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Osalliset ja vireille tulo	16
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen.....	16

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 17

4.1.	Kaavan rakenne	17
	Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta	17
	Mitoitus.....	18
	Palvelut.....	18
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.2.	Aluevaraukset	18
	Korttelialueet	19
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
	Muut vaikutukset	20

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 21

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	23.11.2022	Käsitelty Taivassalon kunnan- hallituksessa __.__.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TAIVASSALON KUNTA KUUSISTON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöjä 833-439-1-27 Pasila, 833-439-1-28 Jokila, 833-439-17-1 KESÄRINNE, 833-439-17-2 SUVILYSTI, 833-439-17-3 KESÄKALLIO ja 833-439-17-4 KESÄRANTA.

Osaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesta korttelista 1.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa loma-asuntojen sekä erillispientalojen korttelia 1.

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 Kuusistossa, noin 5 kilometrin päässä Taivassalon keskustan palveluista. Kaava alueelle kuljetaan Kuusistontietä sekä Hakotietä. Osa suunnittelualueesta sijaitsee Hakotieltä haarautuvan Pihkapolun varressa.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää ja uudelleen järjestellä maankäyttöä suunnittelualan kiinteistöillä. Loma-asuntojen rakennuspaikoille osoitetaan Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukainen suurin sallittu lomarakennuspaikan rakennusoikeus. Lisäksi neljälle voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen rakennuspaikalle osoitetaan erillispientalon rakennuspaikka (AO). Yhdellä erillispientalon rakennuspaikalla sallitaan kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana myös loma-asunnon rakentaminen.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 833-439-1-27, 833-439-1-28, 833-439-17-1, 833-439-17-3, 833-439-17-2 ja 833-439-17-4.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 2,75 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 540 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 430 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin metsäistä loma-asuntojen pihapiiriä. Ranta-alueet ovat paikoin ruovikoituneita.

Suunnittelualueelta laaditaan erillinen luontoselvitys kevään/kesän 2023 aikana. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliomaata. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Kolkanaukon Natura 2000-alue (FI0200040). Natura-alueen raja sivuaa suunnittelualueen rakennuspaikkaa 16.





Suunnittelualueen maastoa.

**Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat rakennettuja. Kiinteistöillä sijaitsee pääosin vapaa-ajan asuinrakennuksia talousrakennuksineen. Yhdellä suunnittelualueen kiinteistöistä sijaitsee myös erillispientalo.



Suunnittelualueen rakennuksia.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöskohteita tai rakennettua ympäristön arvokohteita.

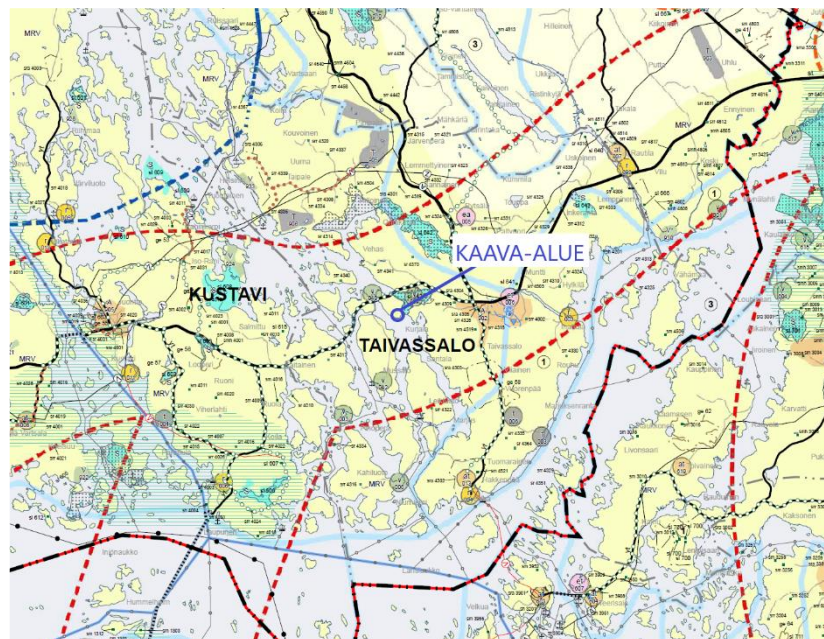
Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

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 (MRV).

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAUUE**

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-asutusluonteeseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUÄÄRÄYS:

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

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



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

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.

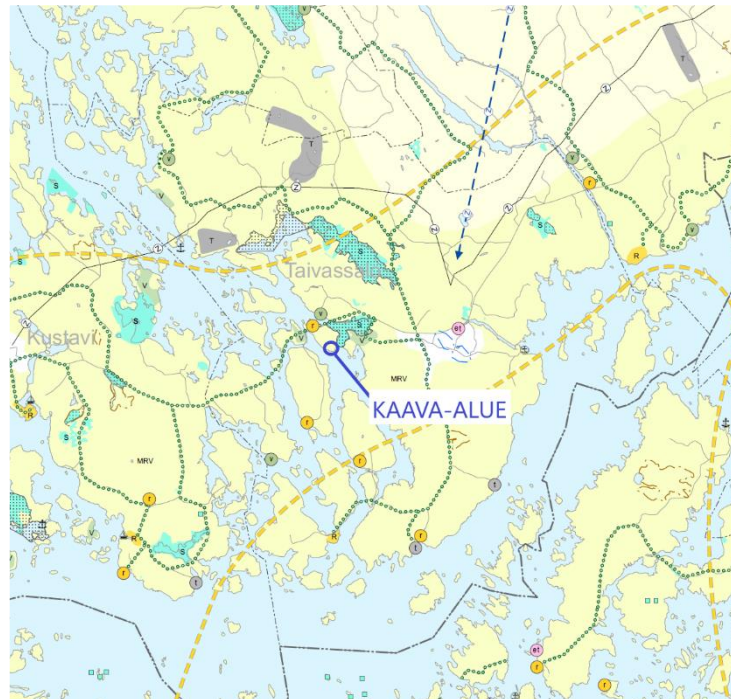
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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 virkistysten kehittämistarpeita (MRV).

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

Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE

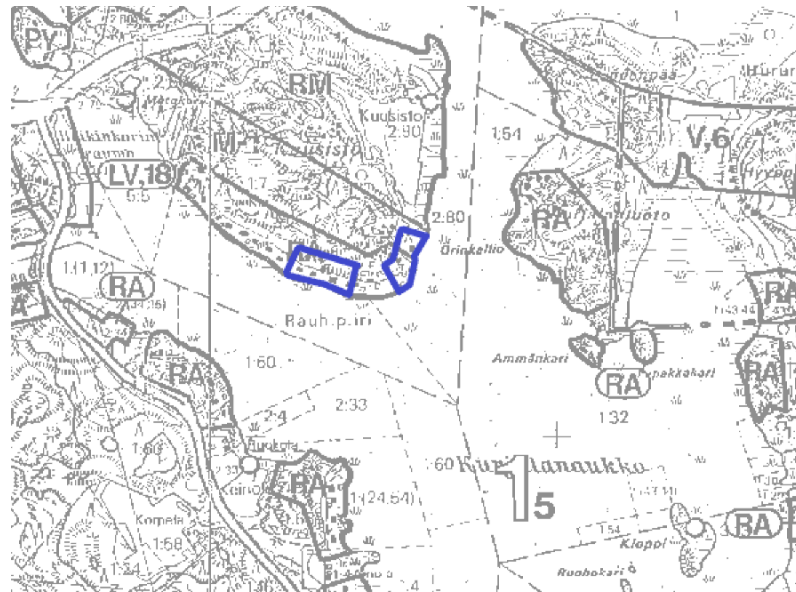
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Yleiskaava

Taivassalon oikeusvaikutteinen rantayleiskaava 1:20 000 on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.3.1988. Suunnittelualue on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi, sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla loma-asuntojen rakentaminen sallitaan vain erityisistä syistä.

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.

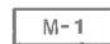
Ote rantayleiskaavasta, suunnittelualan suurpiirteinen rajausta sisällä:



Lähde: Taivassalon rantayleiskaavakartta



LOMA-ASUNTOALUE, JOLLE MITOITUKSEN OSOITAMA LOMARAKENNUS-OIKEUS ON PÄÄASIASSA SIJOITETTAVA. 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 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).			

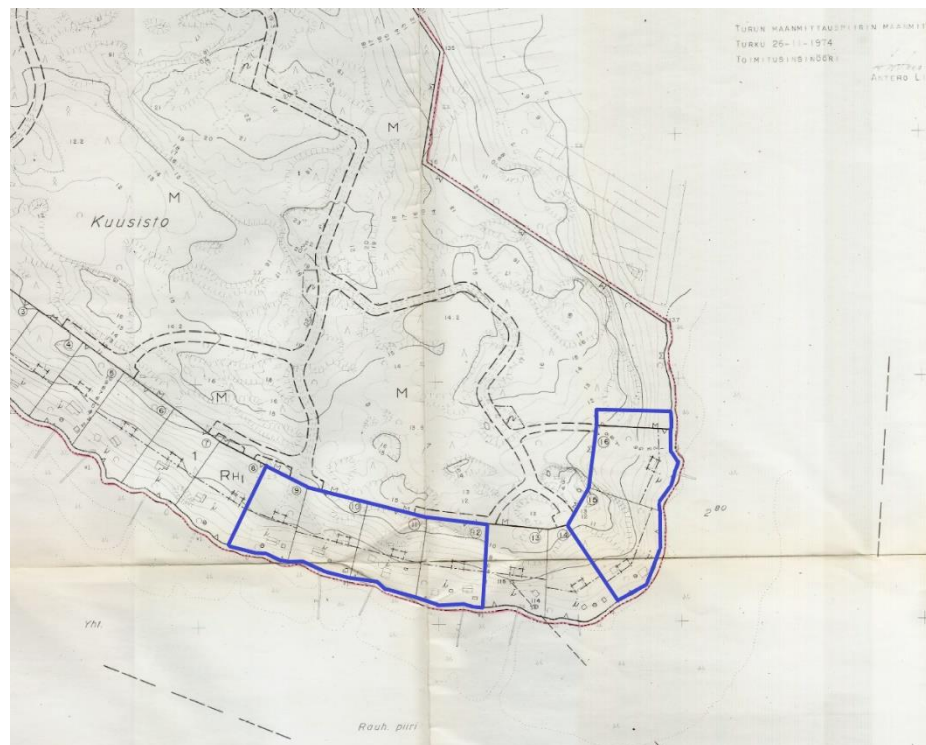
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 17.6.1977 vahvistama Taivassalon Pappilan Kuusiston ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana) sekä Turun ja Porin lääninhallituksen 18.7.1991 vahvistama

Taivassalon Pappilan Kuusiston ranta-asemakaavan muutos (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana).

Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa sekä ranta-asemakaava-muutoksessa osoitettu lomarakennusten korttelialueeksi, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen saunarakennuksen siihen kuuluvine peseytymis- ja pukeutumistiloihin. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120 m².

Suunnittelualan likimääräinen raja Kuusiston ranta-asemakaavassa:



Lähde: Taivassalon kunta

Suunnittelualan rakennuspaikoilla 9-12 sekä 15 on voimassa Kuusiston ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana) ja rakennuspaikalla 16 on voimassa Kuusiston ranta-asemakaavan muutos (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa rakennuspaikkaa on hieman laajennettu alkuperäiseen kaavaan nähden.

Rakennuspaikalla 16 voimassa oleva Kuusiston ranta-asemakaavan muutos:



Ranta-asemakaavamerkinnät ja -määräykset.

RH1	LOMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN PERHEEN KÄYTTÖÖN TARKOITETUN YKSIKERROKSISEN LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN SEKÄ ERILLISEN SAUNARAKENNUKSEN SIIHEN KUULUVINE PESEYTYMIS- JA PUKEUTUMISTILOINEEN. RAKENNUSPAIKAN KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 120 m².
--	---

YLEISTÄ

RAKENNUSTEN ON OLTAVA PUURAKENTEISIA JA NIIDEN JULKISIVUT ON MAALATTAVA TAI MUUTEN KÄSITELTÄVÄ TUMMAN- JA HIMMEÄN SÄVYISIKSI JA MAASTOON HYVIN SOVELTUVIKSI.

RAKENNUSPAIKAN PUUSTO, KASVILLISUUS, TOPOGRAFIA JA RANTALINJA ON SÄILYTETTÄVÄ MAHDOLLISIMMAN KOSKEMATTOMANA. AINOASTAAN RAKENTAMISEN ESTEENÄ OLEVAT PUUT SAADAAN POISTAA. ALUEELLA SALLITAAN AINOASTAAN JÄTTEIDEN KERÄILY LÄPÄISEMÄTTÖMIIN JA TYHJENNETTÄVIIN UMPISÄILIÖIHIN SEKÄ KUIVAKÄYMÄLÄT JA KOMPOSTOINTI, JOTKA ON SIOJITETTAVA SITEN, ETTEI NIISTÄ KOIDU HAITTAA NAAPUREILLE EIKÄ YHTEISKÄYTTÖALUEIDEN KÄYTÖLLE JA ETTEI NIISTÄ JOUDU EPÄPUHTAUKSIA MEREEN EIKÄ POHJAVETEEN.

Rakennusjärjestys

1.1.2013 voimaan tulleen Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

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

Rantaan rajoittuvalla ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetulla rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 350 k-m². Rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 120 k-m². Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen, enintään 25 k-m² vierasmajan sekä lämpöeristämättömiä varastorakennuksia enintään 40 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 215 k-m². Alle 2000 m²:n suuruisilla vanhoilla rakennuspaikoilla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 100 k-m². Tällöin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 195 k-m².

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.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan kevään ja kesän 2023 aikana luontoselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennuksia sekä yksi erillispientalo.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan 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 maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo

Taivassalon kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.2022 § __. Kaavatyön vireilletulosta on kuu-
lutettu __.__.2022. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta
kirjeitse. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitel-
massa (OAS, liite 2).

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan
osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 23.11.2022 päivätty
kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__. - __.__.2022
välisenä aikana.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Taivassalon kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaa-
vaehdotuksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöistä 833-439-1-27 Pasila, 833-439-1-28 Jokila, 833-439-17-1 Kesärinne, 833-439-17-3 KE-SÄKALLIO, 833-439-17-2 SUVILYSTI ja 833-439-17-4 KESÄ-RANTA.

Kaava-alue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu lomarakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen saunarakennuksen siihen kuuluvine peseytymis- ja pukeutumistiloihin. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120 k-m².

Kaavamuutoksessa lomarakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeudeksi muutetaan Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti 215 k-m². Lisäksi kaavassa osoitetaan neljä erillispientalon rakennuspaikkaa, joille kullekin osoitetaan rakennusoikeutta 350 k-m². Yhdelle erillispientalon rakennuspaikalle osoitetaan myös kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana rakennusoikeus lomarakennukselle.

Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Taivassalon rantayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla loma-asuntojen rakentaminen sallitaan vain erityisistä syistä (M-1).

Ranta-asemakaavan muutoksessa suunnittelualueelle on voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta, ja yleiskaavasta vähäisesti poiketen neljä erillispientalojen rakennuspaikkaa.

Kaavamuutoksessa osoitetuista erillispientalojen rakennuspaikoista huolimatta kortteliin 1 jää muutoksen jälkeenkin 12 loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,75 hehtaaria. Suunnittelualueelle on kaavamuutoksessa osoitettu loma-asuntojen kortteli- aluetta noin 0,75 hehtaaria ja erillispientalojen korttelialuetta noin 2,0 hehtaaria.

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

Suunnittelualue kuuluu rantayleiskaavassa loma-asuntojen mitoituksessa noudatettavaan rantayleiskaavan vyöhykkeeseen 1, jonka keskimääräinen mitoitus on 9 lay/km. Rantayleiskaavassa ei ole ohjattu rakentamattoman rannan osuutta rantaviivasta.

Suunnittelualueen kahdelle loma-asunnon rakennuspaikalle on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti kummallekin rakennusoikeutta yhteensä 215 k-m². Loma-asuntojen rakennuspaikkojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on täten 430 k-m².

Suunnittelualueelle on osoitettu myös neljä erillispientalon rakennuspaikkaa, joille kullekin on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 350 k-m². Yhdelle erillispientalon rakennuspaikalle saa kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana rakentaa myös loma-asunnon. Erillispientalojen rakennuspaikkojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on täten 1400 k-m².

Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1830 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy suunnittelualueella 1110 k-m².

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Taivassalon keskustassa.

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.

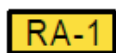
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

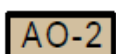
Kortteli 1, rakennuspaikat 11 ja 12



Loma-asuntojen korttelialue.

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

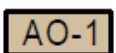
Kortteli 1, rakennuspaikat 9, 10 ja 15



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 350 k-m². Kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvina saa rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen, enintään 25 k-m² vierasmajan sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Kortteli 1, rakennuspaikka 16



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä yhden lomarakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 350 k-m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m² ja lomarakennuksen enintään 100 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa kaksi enintään 30 k-m² saunarakennusta, kaksi enintään 25 k-m² vierasmajaa sekä rakennuspaikan käyttötarkoitusta palvelevia enintään yksikerroksisia talousrakennuksia.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla vahvistetaan rakennuspaikat toteutuneen rakentamisen mukaan, sekä päivitetään rakennusoikeuksia vastaamaan Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaisia sallittuja rakennusoikeuksia.

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan kolmella uudella rakennuspaikalla ympärivuotinen asuminen. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen naapurustossa on pääosin vapaa-ajan 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

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta virkistykseen. Alueella ei sijaitse virkistykseen soveltuvia alueita.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Kolkonaukon ja Rantalahden Natura 2000-alue, joka sivuaa idässä myös yhtä kaava-alueen rakennuspaikkaa. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevan Natura-alueen arvot on huomioitava kaikessa kaava-alueen uudisrakentamisessa. Kolkonaukko ja Rantalahti kuuluvat myös lintuvesien suojeluohjelmaan. Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia alueen luonnonympäristölle, sillä alueelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

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

Suunnittelualueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

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 __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.