



TAIVASSALON KUNTA

MUSSALON KYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



21.12.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	7
2. Lähtökohdat	8
2.1. Selvitys suunnittelun alueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö ja maisema	8
Rakennettu ympäristö	8
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	9
Maanomistus	9
Tekninen huolto	9
Palvelut	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	10
Vaihe- ja maakuntakaavat	11
Yleiskaava	13
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	16
Emätilaselvitys	17
Luontoselvitys	18
Vanha rakennuskanta	18
Kaavan pohjakartta	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet	19
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Viranomaisyhteistyö	19
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	19
Kaavaehdotus	19
Kaavan hyväksyminen	20

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

4.1.	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus.....	21
4.2.	Kaavaratkaisun perusteet.....	22
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
4.3.	Aluevaraukset	22
	Korttelialueet	22
	Maa- ja metsätalousalueet	23
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	23
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
	Muut vaikutukset	24

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 25

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	25

- LIITTEET**
- 1) Asemakaavan seurantalomake 21.12.2022
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.12.2022
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset 21.12.2022
 - 4) Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin __.__.____
(ehdotusvaiheessa)
 - 5) Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin __.__.____
(hyväksymisvaiheessa)

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	21.12.2022	Käsitelty Taivassalon kunnan- hallituksessa __.__.____ § __.
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Taivassalon kunnan- hallituksessa __.__.____ § __.
1.1	Kaava hyväksymis- käsittelyyn	__.__.____	Käsitelty Taivassalon kunnan- valtuustossa __.__.____ § __.
1.2	Arkistoversio	(__.__.____)	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TAIVASSALON KUNTA MUSSALON KYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

4.6.1975 hyväksytyn Mussalon kylän ranta-asemakaavan korttelia 11 ja 12, virkistysaluetta, liikennealuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kiinteistöä 833-435-3-10 Skanssinranta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 11 ja 12 sekä maa- ja metsätaloustaletta.

Suunnitteluorganisaatio

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

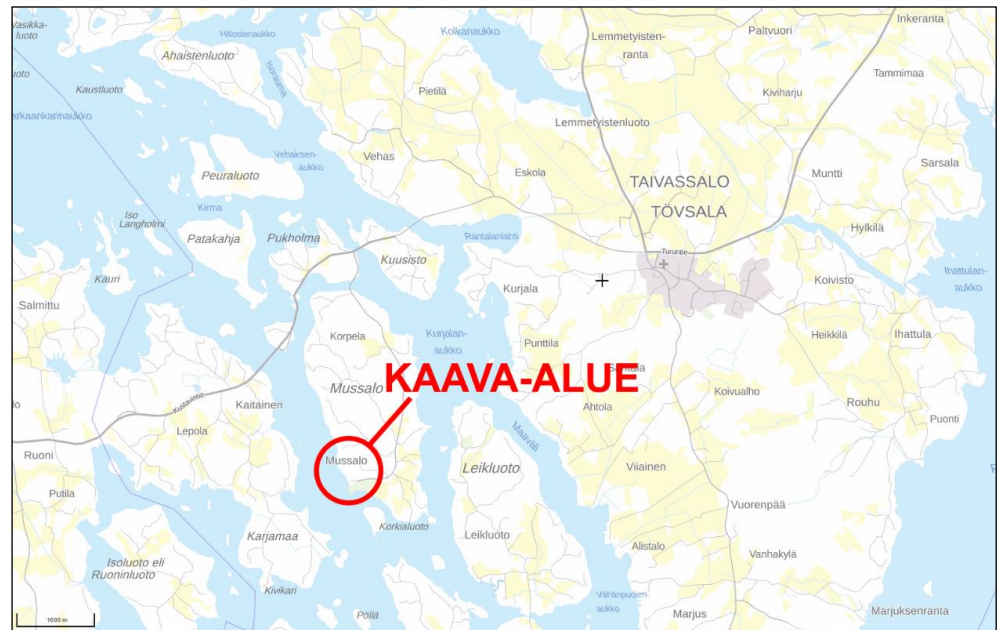
Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	____.____.____
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	____.____.-____.____.____
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	____.____.-____.____.____
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	____.____.____

1.2. Kaava-alueen sijainti

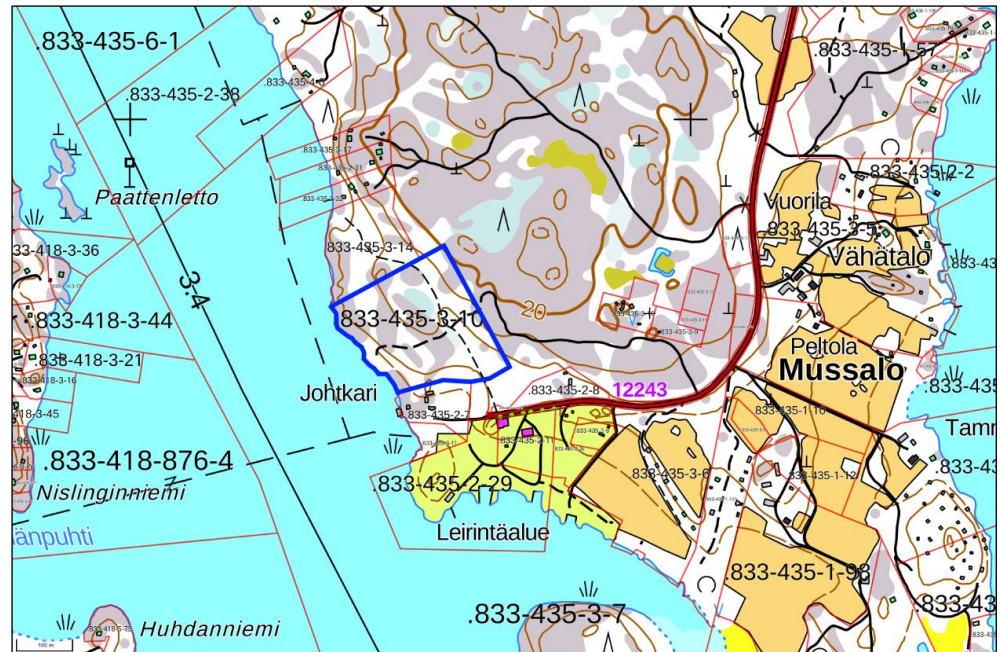
Suunnittelualue sijaitsee Taivassalon Mussalon saaren länsirannalla noin 8 kilometrin etäisyydellä Taivassalon keskustan palveluista. Suunnittelualueelle kuljetaan Mussalontietä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.

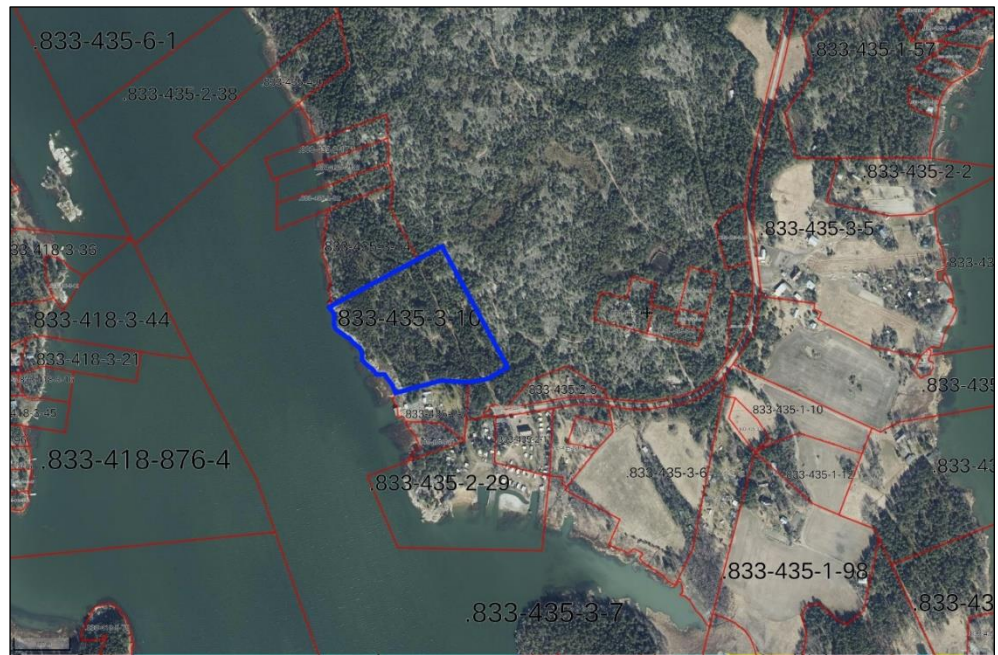


Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © Maanmittauslaitos.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © Maanmittauslaitos.

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on päivittää ja uudelleen järjestellä maankäyttöä suunnittelualueen kiinteistöllä. Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitetaan yksi omarantainen erillispientalon rakennuspaikka (AO-2), kaksi omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1) sekä yksi ei-omarantainen loma-asuntojen rakennuspaikka (RA-1). Erillispientalon rakennuspaikalla sallitaan kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana myös sivuasunnon rakentaminen. Lisäksi päivitetään loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia vastaamaan Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaista rakennusoikeutta.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

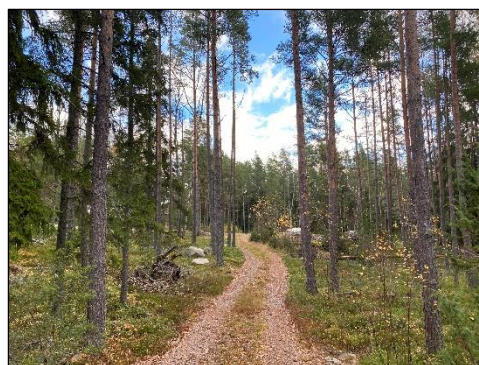
Suunnittelualue koostuu kiinteistön 833-435-3-10 Skanssinranta yhdestä palstasta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 4,76 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 210 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 205 metriä. Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on tavanomaista saariston kallioista metsämaastoa. Maasto laskee loivasti länteen kohti rantaa. Alueen itäosassa maaston korkeus merenpinnasta on noin 15 metriä. Maaperältään alue on kalliomaata (lähde: GTK, <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>). Ranta-alueet ovat paikoin ruovikoituneita. Suunnittelualueen edustalla on Kaitaistenrauman etelä-pohjoissuuntainen salmi.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa olevia suojeltavia luontoarvoja, vaan alueen kasvillisuus, eläimistö ja linnusto ovat alueelle tavanomaisia. Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

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



Kuvat: Pasi Lappalainen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on yksi kevytrakenteinen vapaa-ajan asuinrakennus, jonka pihapiirissä on pieni saunamökki, huvimaja, huussi ja varastorakennus. Rakennuspaikan vuokraoikeus on voimassa

vuoteen 2029 asti. Lisäksi suunnittelualan rannan läheisyydessä on yksi varastorakennus ja poukamaan rakennettu laituri.



Kuvat: Pasi Lappalainen.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Tekninen huolto

Suunnittelualueelle on vedetty sähkölinja. Sähköverkosta vastaa Caruna Oy. Alueen vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

Palvelut

Taivassalon keskustan palvelut ovat noin 8 kilometrin etäisyydellä. Suunnittelualan vieressä on Mussalon leirintäalue palveluineen sekä pienvenesatama. Neljän kilometrin etäisyydellä Kustavintien varrella sijaitsee kesäaikaan auki oleva kahvila-ravintola Heikinkarin Ranthuone.

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

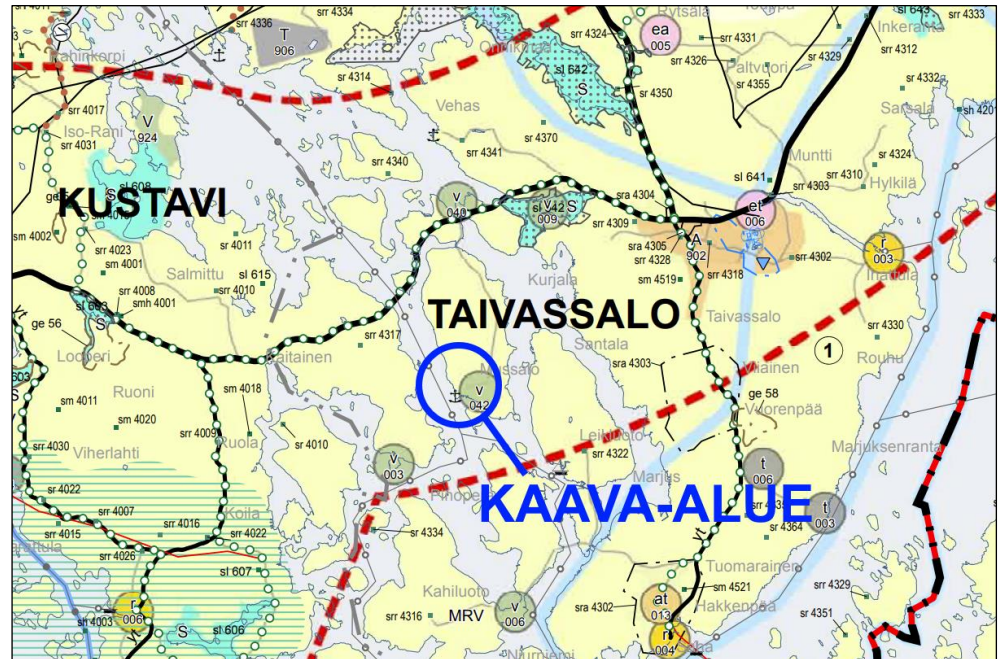
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

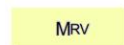
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteeseen pysyvään asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaisesti 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 muun muassa uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2: 5–7 lay/km, vapaata rantaa 40 %. Suunnittelumääräyksen mukaisesti kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa alue-tunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisranta-viivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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



SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintojen ekologisesta, taloudellisesta ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.



LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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.

Vaihemaakuntakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 27.8.2018). Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle. Kaava-alueen länsipuolelle on vaihemaakuntakaavassa osoitettu aiemman maakuntakaavan merkinnän korvaava veneväylän kaavamerkintä.

Suunnittelualueelle on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) kaavamääräystä on tarkennettu. Maakuntakaavan Saariston rengastiehen tukeutuvan kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä on korvautunut matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealueen kaavamerkinnällä. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealueet. Suunnittelumääräyksen mukaisesti suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Saariston rengastien kohdealueella tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä. Lisäksi suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen kohde (Mussalon leirintäalue).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

**MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyk-
sen kehittämisen kohdealue

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja
tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdea-
luun toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealu-
eilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

MRV**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSSALUE**

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita.
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 haittaamatta loma-asu-
tusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökoh-
dat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös
muuta toimintoja.

R**RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet

**Yleiskaava**

Taivassalon oikeusvaikutteinen rantayleiskaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.3.1988. Suunnittelualue on rantayleiskaa-
vassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsäta-
lousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta tai ympä-
ristöarvoja, ja jolla loma-asuntojen rakentaminen sallitaan vain eri-
tyisistä syistä (MU). Rantayleiskaavan kaavaselostuksen mukai-
sesti Mussalon MU-alue liittyy Mussalon leirintäalueeseen. Suunnit-
telualue kuuluu loma-asuntojen mitoituksessa vyöhykkeeseen 1,
jossa vyöhykkeen keskimääräinen mitoitus on 9 l-as/km. Hyvän
rantaviivan mitoitus on 10,4 l-as/km ja huonon rantaviivan mitoi-
tus 5 l-as/km. Rantainventoinnin mukaisesti suunnittelualueen
rantaviiva on hyvä.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausranta-yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Taivassalon ranta-yleiskaavasta.

RA

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

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAUSTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA. LOMA-ASUNTOJEN RAKENTAMINEN SALLITAAN ALUEELLA VAIN ERITYISISTÄ SYISTÄ.

2₂

VYÖHYKKEEN NUMERO JA VYÖHYKKEEN MUODOSTAMAN OSA-ALUEEN NUMERO.

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
-----------	---	------	---

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

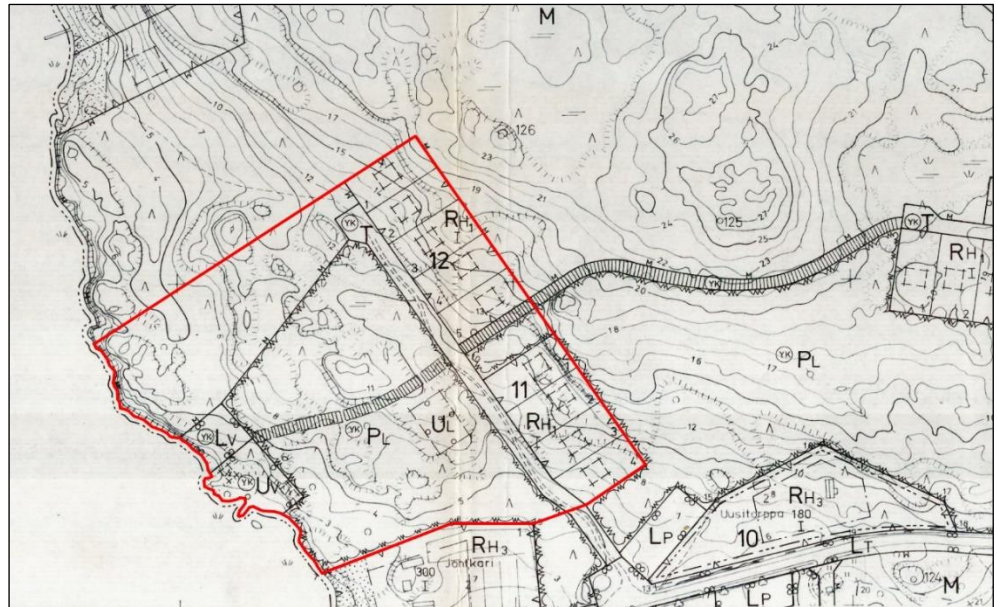
MITOITUSLUVUT TARKOITTAVAT OMARANTAISTA LOMA-ASUNTOYKSIKKÖÄ (L-AS).

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 4.6.1975 hyväksytty Mussalon kylän ranta-asemakaava. Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntorakennusten korttelialuetta (RH1), luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL), uimaranta-aluetta (UV), leikkikenttä- ja palloilualuetta (UL), venevalkama-aluetta (LV), maatalousaluetta (M), tiealuetta (T) sekä jalankulkupolkua yhteiskäyttöalueena. Loma-asuntorakennusten korttelialuetta ja maatalousaluetta lukuun ottamatta alue on osoitettu yhteiskäyttöalueeksi (YK). Loma-asuntorakennusten korttelialueelle on osoi-

tettu yhteensä yhdeksän ohjeellista rakennuspaikkaa, joille saa rakentaa kullekin yhden loma-asuntorakennuksen kerrosalaltaan enintään 80 m² sekä tarpeelliset talousrakennukset sallitun kerrosalan lisäksi. Suurin sallittu kerrosluku on I. Uimaranta-alueelle on osoitettu kaksi ohjeellista saunarakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa yhden enintään kaksi saunaa käsittävän saunarakennuksen kerrosalaltaan 50 m².

Suunnittelualueen likimääräinen raja- ja voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



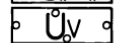
Ote Mussalon kylän ranta-asemakaavasta.



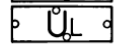
Loma-asuntorakennusten korttelialue. Rh₁-korttelien rakennuspaikoille saa rakentaa kullekin yhden loma-asuntorakennuksen kerrosalaltaan enintään 80m². Rh₂- korttelien rakennuspaikoille saa rakentaa kullekin yhden loma-asuntorakennuksen kerrosalaltaan enintään 150m². Rh₃-korttelien rakennuspaikoille saa rakentaa rantakaavakartalle merkityn kerrosalamäärän. Rakennuspaikoille saa myös rakentaa tarpeelliset talousrakennukset sallitun kerrosalan lisäksi. Rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon, ettei naapureille aiheuteta haittaa eikä maisemakuvaa ja luontoa turmella rakentamisella. Rakennuslautakunnan on rakennuslupaa myöntäessään hyväksyttävä rakennusten ulko-maalaus. Väreinä on käytettävä hillittyjä ja maisemaan soveltuvia värejä.



Luonnontilassa säilytettävä puistoalue



Uimaranta-alue



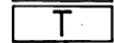
Leikkikenttä- ja palloilualue



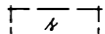
Venevalkama-alue



Maatalousalue



Tiealue

	Yhteiskäyttöalue, jonka käyttötarkoitus osoitetaan muulla kaavamerkinnällä (PI, T, Uv, Ul, Lv, Lp)
	Jalankululle varattava korttelin tai alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen
	Jalankulkupolku yhteiskäyttöalueena
$\frac{1}{2}I$	Suurin sallittu varsinainen kerrosluku. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden
	Ohjeellinen rakennusala
	Ohjeellinen saunarakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa yhden enintään kaksi saunaa käsittävän saunarakennuksen kerrosalaltaan 50m ² .

Rakennusjärjestys

1.1.2013 voimaan tulleen Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

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

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

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 120 k-m². Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen, enintään 25 k-m² vierasmajan sekä lämpöeristämättömiä varistorakennuksia 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 mukai-

sesta 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä ranta-asemakaavalla toteutetaan oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan mukaista maankäyttöä. Kaavamuutoksella rakennuspaikkoja siirretään takamaastosta rantaan, ja rakennuspaikkojen määrä vähenee yhdeksästä neljään.

Luontoselvitys

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

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Uudessakaupungissa 7.12.2022 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

Taivassalon kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen kokouksessaan __.__.____ § __. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.____ kunnan ilmoituslehdissä ja internet-sivulla. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Taivassalon kunnanhallitus on käsitellyt maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 21.12.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.____ § __. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__.– __.__.____ välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet (liite 4), ja ne on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaehdotus

Taivassalon kunnanhallitus on käsitellyt __.__.____ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.– __.__.____ välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet (liite 5), ja ne on otettu huomioon hyväksymiskäsittelyssä.

Taivassalon kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

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

Kaavan hyväksyminen

Taivassalon kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.____ päivätyn Mussalon kylän ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitetaan yksi omarantainen rakennuspaikka erillispientalojen korttelialueella (AO-2) sekä kaksi omarantaista ja yksi ei-omarantainen rakennuspaikka loma-asuntojen korttelialueella (RA-1). Muu osa kaavasta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 4,7555 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO-2) on 0,9822 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) 0,9830 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousaluetta 2,7902 hehtaaria.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 210 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 205 metriä. Vapaata rantaa on noin 15 metriä. Suunnittelualue kuuluu rantayleiskaavassa loma-asuntojen mitoituksessa vyöhykkeeseen 1, jossa vyöhykkeen keskimääräinen mitoitus on 9 l-as/km. Hyvän rantaviivan mitoitus on 10,4 l-as/km. Rantainventoinnin mukaisesti suunnittelualueen rantaviiva on hyvä. Rantayleiskaavassa ei ole ohjattu rakentamattoman rannan osuutta rantaviivasta.

Kaavamuutoksessa osoitetaan kolme omarantaista ja yksi ei-omarantainen rakennuspaikka. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yhdeksän yhteisrantaista rakennuspaikkaa. Omarantaiselle erillispientalon rakennuspaikalle osoitetaan 350 k-m² ja loma-asuntojen rakennuspaikoille kullekin 215 k-m² rakennusoikeutta Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Erillispientalon rakennuspaikalla sallitaan kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana sivuasunnon rakentaminen.

Suunnittelualueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 995 k-m². Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 820 k-m² ja tähän rakennusoikeuteen sisältymättömänä tarpeellisten talousrakennusten rakennusoikeus. Rakennusoikeus lisääntyy suunnittelualueella 175 k-m² (voimassa olevan ranta-asemakaavan talousrakennusten rakennusoikeutta huomioimatta).

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

4.2. Kaavaratkaisun perusteet

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

Voimassa olevassa Taivassalon kunnan Mussalon kylän ranta-asemakaavassa kaava-alueelle on osoitettu loma-asuntojen kortteli-alue (RH1), maatalousaluetta (M) sekä yhteiskäyttöistä (YK) luonnontilassa säilytettävää ulkoilu-alue (PL), leikkikenttä- ja palloilu-alue (UL), uimaranta-alue (UV), venevalkama-alue (LV), tie-alue (T) ja jalankulkupolkua.

Ranta-asemakaavan muutoksessa suunnittelualueelle osoitetaan kolme omarantaista rakennuspaikkaa, joista yksi vakituiseen asumiseen tarkoitettuna, sekä yksi ei-omarantainen rakennuspaikka. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen määrä vähenee yhdeksästä neljään ja rakennusoikeuden määrä pysyy suurin piirtein nykyisellään, kuten myös rakentamisen ulkopuolelle jäävän alueen määrä.

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.

4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 11, rakennuspaikka 1

AO-2

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä yhden sivuasunnon. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 350 k-m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja sivuasunnon enintään 50 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Kortteli 11, rakennuspaikat 2 ja 3; kortteli 12, rakennuspaikka 1

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä 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 yhteenlaskettu kerrosala enintään 40 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalue.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuuoksella mahdollistetaan ympärivuotinen asuminen yhdellä rakennuspaikalla. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestökehitykseen.

Yhdyskuntarakenne ja -talous

Kaava-alueen naapurustossa on pääosin vapaa-ajan asutusta sekä Mussalon leirintäalue. Kaavamuuoksella järjestellään uudelleen suunnittelualueen rakennuspaikkojen sijoittumista ja rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee yhdeksästä neljään. Kaavaratkaisu ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin Taivassalon keskustan palveluihin. Suunnittelualueen vieressä on Mussalon leirintäalue sekä pienvenesatama.

Liikenne

Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta virkistysalueen määrään. Mussalon saaren virkistysarvoja sisältävä metsäalue yhtenäistyy hieman, kun suunnittelualueen rakennuspaikat siirtyvät rantaan, mutta toisaalta vapaan rannan määrä vähenee.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualueella ei ole erityisiä maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 128 §) mukainen toimenpiderajoitus. Kaava-alueella ei ole erityisiä suojeltavia luontoarvoja, vaan alueen kasvillisuus, eläimistö ja linnusto ovat tavanomaisia.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen tai luonnonoloihin.

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

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen maaperä on kalliomaata. Alueen rakennettavuus on hyvä.

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 __.__.____

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.