



## **TAIVASSALON KUNTA**

### **KUUSISTON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2**

#### **KAAVASELOSTUS**

Versio 1.1



**6.10.2023 25.3.2024**

**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
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa .....	6
<b>2. Lähtökohdat .....</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
Alueen yleiskuvaus .....	7
Luonnonympäristö ja maisema .....	7
Rakennettu ympäristö .....	8
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö .....	9
Maanomistus .....	9
2.2. Suunnittelutilanne .....	9
Maakuntakaava .....	9
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava .....	10
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava .....	10
Yleiskaava .....	11
Ranta-asemakaava .....	12
Rakennusjärjestys .....	15
Luontoselvitys .....	16
Vanha rakennuskanta .....	16
Kaavan pohjakartta .....	16
Rakennuskiellot .....	16
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>17</b>
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	17
Viranomaisyhteistyö .....	17
Osalliset ja vireille tulo .....	17
Kaavaehdotus .....	17
Kaavan hyväksyminen .....	18

<b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>19</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	19
Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta .....	19
Yleiskaavallinen tarkastelu .....	20
Mitoitus.....	22
Palvelut.....	22
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	23
4.2. Aluevaraukset .....	23
Korttelialueet .....	23
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset .....	23
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	23
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	24
Vaikutukset ilmastoon .....	25
Muut vaikutukset.....	26
<b>5. Ranta-asemakaavan toteutus.....</b>	<b>27</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	27
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....	27
5.3. Toteutuksen seuranta.....	27

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
	4) Luontoselvitys 4.10.2023 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)
	5) Lausunto kaavaluonnoksesta
	6) Vastine lausuntoon kaavaluonnoksesta
	7) Lausunto kaavaehdotuksesta
	8) Vastine lausuntoon kaavaehdotuksesta

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	23.11.2022	Käsitelty Taivassalon kunnanhallituksessa 28.11.2022 § 179
1.0	Kaavaehdotus	6.10.2023	Käsitelty Taivassalon rakennetun ympäristön lautakunnassa 1.2.2024 § 4
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	25.3.2024	Hyväksytty Taivassalon kunnanvaltuustossa __.__.2024 § —

# 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	15.12.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	15.12.2022 – 16.1.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	9.2. – 8.3.2024
Kunta on hyväksynyt kaavan	__._.2024

## 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 suunnittelualueen 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 kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

### 1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Lisätty 25.3.2024:

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

## 2. Lähtökohdat

### 2.1. Selvitys suunnittelualan 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.

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.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana (raportti 4.10.2023). Rantojen ruovikoiden todettiin

olevan ruopattuja veneväyliä lukuun ottamatta yhtenäisiä ja tiheitä, eikä niissä todettu olevan isoja avovesiaukkoja, joissa viitasammakot usein kutevat. Selvitysalueelta ei havaittu viitasammakkoja, eikä lajista ollut alueelta aiempiakaan havaintoja. Selvitysalueen linnuston todettiin olevan tavanomaista. Alueelta ei havaittu myöskään merkkejä liito-oravasta, eikä alueelta löytynyt luontoarvoltaan merkittäviä luontotyyppisiä tai huomionarvoisia kasvilajeja.

### Rakennettu ympäristö

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



Suunnittelualan rakennuksia.



**Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöskohteita tai rakennettun ympäristön arvokohteita.

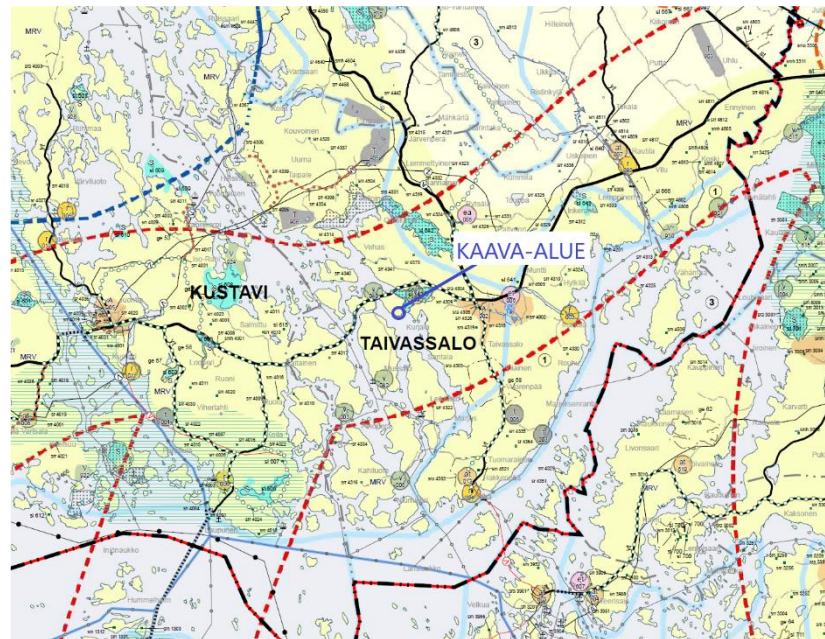
**Maanomistus**

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 virkistystarpeita (MRV).

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

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

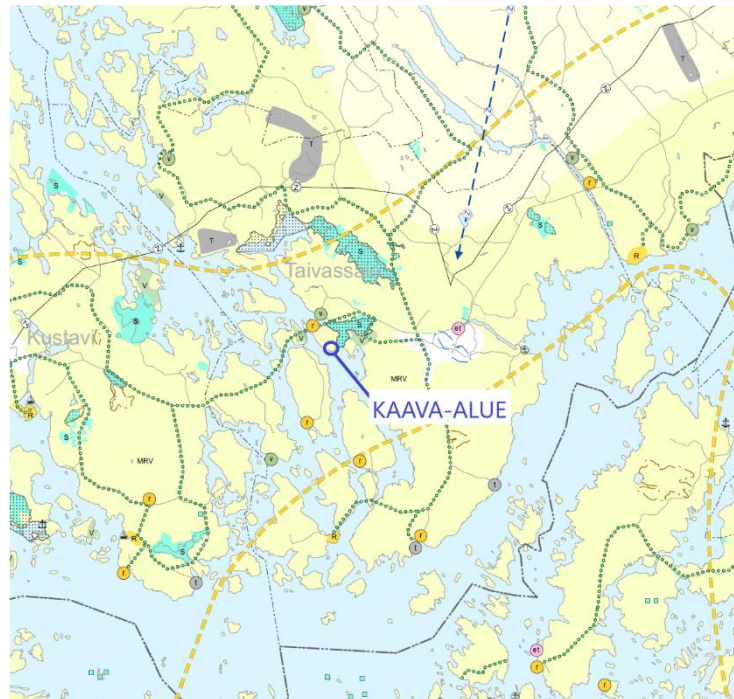
**Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava**

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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV).

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

Suunnittelualan sijainti vaihemaakuntakaavassa:



MRV

**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

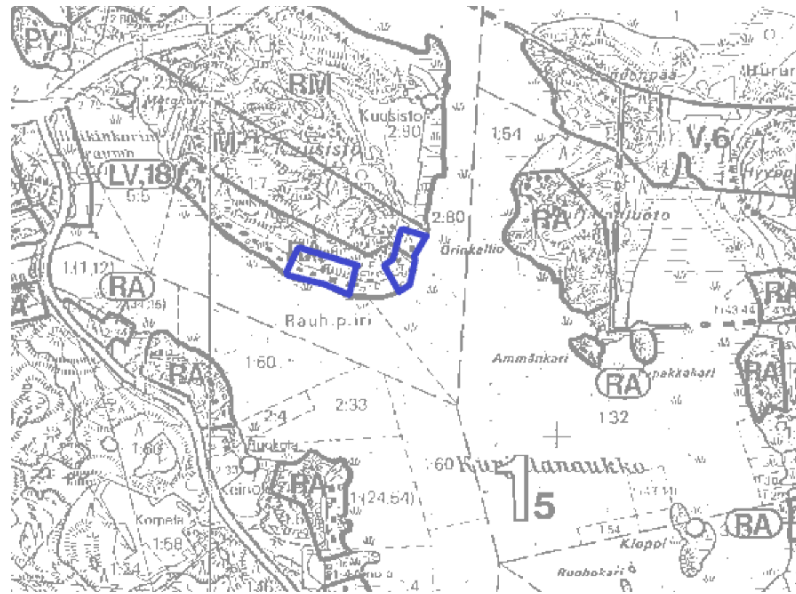
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

### 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, suunnittelualueen suurpiirteinen rajaus sinisellä:



Lähde: Taivassalon rantayleiskaavakartta

RA

LOMA-ASUNTOALUE, JOLLE MITOITUKSEN OSOITAMA LOMARAKENNUS-OIKEUS ON PÄÄASIASSA SIJOITETTAVA. YKSITYISKOHTAISISSA SUUNNITTELUSSA ALUERAJAUksesta VOIDAAN MITOITUKSEN PUITEISSA POIKETA.

M-1

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

LOMA-ASUNTOJEN MITOITUKSESSA NOUDATETAAN SEURAAVIA OHJEITA:			
	YYÖHYKKEEN KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS, L-AS/KM	HYVÄN RANTA- VIIVAN MITOITUS, L-AS/KM	HUONON RANTA- VIIVAN MITOITUS, L-AS/KM
YYÖHYKE 1	9	10,4	5
YYÖHYKE 2	7	8,1	4
YYÖHYKE 3	6	8,1	4

M-2 ALUEILLA NOUDATETAAN YYÖHYKKEEN 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).

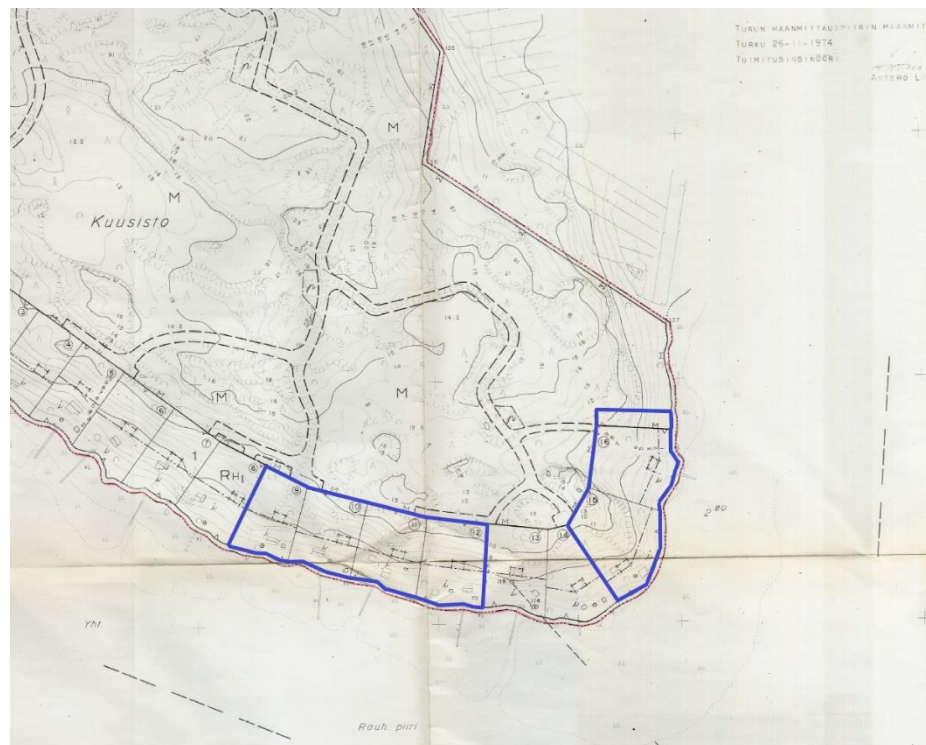
### Ranta-asemakaava

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 m<sup>2</sup>.

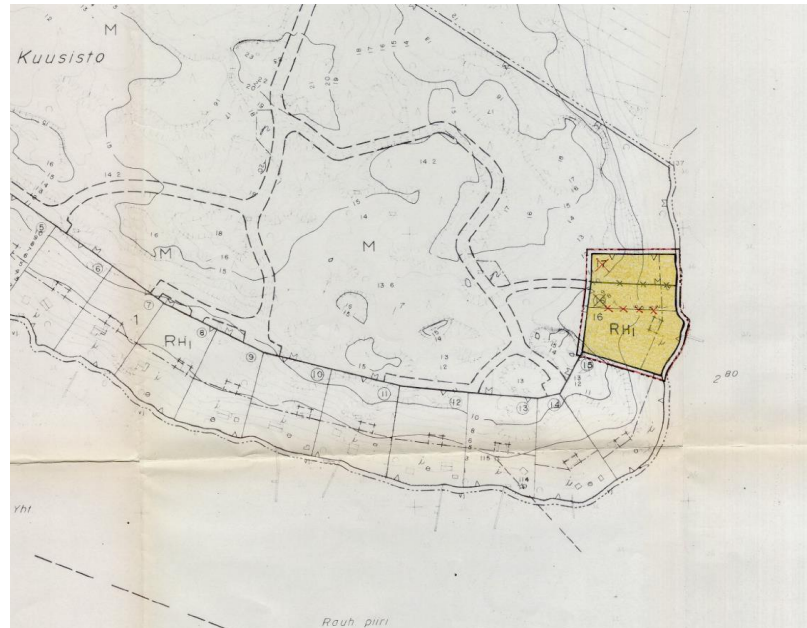
Suunnittelualan likimääräinen rajaus Kuusiston ranta-asemakaavassa:



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.

	<p>LOMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN PERHEEN KÄYTTÖÖN TARKOITETUN YKSIKERROKSEISEN LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN SEKÄ ERILLISEN SAUNARAKENNUKSEN SIIHEN KUULUVINE PESEYTYMIS- JA PUKEUTUMISTILOINEEN. RAKENNUSPAIKAN KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 120 M<sup>2</sup>.</p>
--	--

#### YLEISTÄ

RAKENNUSTEN ON OLTAVA PUURAKENTEISIA JA MAIDEN 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 TYHJENNETÄVIIN 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-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 väriyteen. 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 lähemäs 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 on laadittu kevään ja kesän 2023 aikana luontoselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavaehdotuksessa.

### **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

Viranomaiset ovat antaneet lausuntonsa kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta. / Lisätty 25.3.2024

#### Osalliset ja vireille tulo

Taivassalon kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 28.11.2022 § 179. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 15.12.2022. 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 23.11.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 15.12.2022–16.1.2023 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto on selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon liitteenä 6.

6.10.2023 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

#### Kaavaehdotus

Täydennetty 25.3.2024:

Taivassalon rakennetun ympäristön lautakunta on käsitellyt 6.10.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 2.1.2024 § 4.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 9.2. - 8.3.2024. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavakartalle on saadun lausunnon perusteella tehty seuraava vähäinen muutos:

- Natura-aluetta koskeva yleismääräys on muutettu muotoon:  
"Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Natura-alueen suojeluperusteena olevat luontoarvot on huomioidava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa."

25.3.2024 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheen käsittelyyn.

### **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 pukeutumistiloineen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksessa lomarakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeudeksi muutetaan Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti 215 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kaavassa osoitetaan neljä erillispientalon rakennuspaikkaa, joille kullekin osoitetaan rakennusoikeutta 350 k-m<sup>2</sup>. Yhdelle erillispientalon rakennuspaikalle osoitetaan myös kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana rakennusoikeus lomarakennukselle.

#### **Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta**

Täydennetty 25.3.2024:

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.

Voimassa oleva Taivassalon oikeusvaikutteinen rantayleiskaava on ympäristöministeriön 8.3.1988 vahvistama, ja täten verrattaen

melko vanha. Rantayleiskaava ei mahdollista yleiskaava-alueen rannoilla vakituista asumista lainkaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentin mukaan jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetyistä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 29 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista (21.4.2017/230).

### Yleiskaavallinen tarkastelu

Lisätty 25.3.2024:

Koska kaavassa poiketaan oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, tehdään kaavatyössä yleiskaavallista tarkastelua ja käydään läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutumista (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

#### *MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*

Kaavalla edistetään toimivan yhdyskuntarakenteen kehittymistä. Kaava-alue sijoittuu noin 4,5 kilometrin ajomatkan päähän Taivassalon keskustan palveluista.

Kaavan myötä toteutuvalla rakentamisella saattaa olla positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, kun alueen palveluiden ja muiden toimintojen käyttöaste hieman parantuu uusien vakituisten asukkaiden myötä.

#### *MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*

Kaava-alue tukeutuu Taivassalon keskustan palveluihin ja yhdyskuntarakenteeseen. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

#### *MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*

Kaava-alue sijoittuu noin 4,5 kilometrin ajomatkan päähän Taivassalon keskustan palveluista. Taivassalon keskustaan ympäristöön sijoittuvat esimerkiksi päivittäistavarakaupat, yhtenäiskoulu, päiväkotiki sekä terveysasema.

*MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-  
liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon  
tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen  
ja talouden kannalta kestävällä tavalla*

Suunnittelualue sijoittuu Hakotien ja Kuusistontien varteen, Kustavintien läheisyyteen. Kuusistontien risteuksen kohdalla Kustavintiellä, noin 800 metrin päässä suunnittelualueesta, on Kustavi-Turku -linjan linja-autopysäkki, jolta liikennöidään arkipäivisin Turun suunaan noin kolme kertaa päivässä. Kaava-alue on täten saatavissa myös kestävin liikennemuodoin.

Kaavassa annetun määräyksen mukaan yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Kaavassa annetun määräyksen mukaan rakennuspaikoilla syntyvä jäte kompostoidaan tai kuljetetaan kunnan määräämään vastaanotto- tai käsittelypaikkaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistölle.

*MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*

Kaava mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön toteutumisen.

*MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*

Kaavaratkaisulla ei ole kunnan elinkeinoelämää heikentäviä vaikutuksia.

*MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen*

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.

*MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen*

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella alueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joiden perusteella tulisi osoittaa erityisiä merkintöjä kaavakartalle. Kaavassa on huomioitu koillispuolinen Kolkanaukon Natura 2000-alue (FI0200040) osoittamalla Natura-alueita sivuava rakennuspaikan osa asianmukaisella merkinnällä sekä määräämällä kaavan yleisissä määräyksissä Natura-alueen arvojen huomioimisesta.

**MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään suhteessa nykytilanteeseen. Kaava-alueen pohjoispuolella on laajoja virkistykseen soveltuvia maa- ja metsätalousalueita.

**Johtopäätökset**

Kaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

**Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,75 hehtaaria. Suunnittelualueelle on kaavamuutoksessa osoitettu loma-asuntojen kortteli-alueita 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-m<sup>2</sup>. Loma-asuntojen rakennuspaikkojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on täten 430 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueelle on osoitettu myös neljä erillispientalon rakennuspaikkaa, joille kullekin on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 350 k-m<sup>2</sup>. Yhdelle erillispientalon rakennuspaikalle saa kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana rakentaa myös loma-asunnon. Erillispientalojen rakennuspaikkojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on täten 1 400 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 830 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa rakennusoikeus lisääntyy suunnittelualueella 1 110 k-m<sup>2</sup>.

**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

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

### Korttelialueet

#### Kortteli 1, rakennuspaikat 11 ja 12

**RA-1**

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-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 1, rakennuspaikat 9, 10 ja 15

**AO-2**

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 350 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvina saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen, enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

#### Kortteli 1, rakennuspaikka 16

**AO-1**

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä yhden lomarakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 350 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup> ja lomarakennuksen enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa kaksi enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennusta, kaksi enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajaa sekä rakennuspaikan käyttötarkoitusta palvelevia enintään yksikerroksisia talousrakennuksia.

## 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

### 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**

Täydennetty 25.3.2024:

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 on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Selvitysalueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joiden perusteella olisi tarpeen esittää maankäyttösuosituksia. Luontoselvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4.

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä koskien rakennusten sopeutumista maisemaan, rakennuspaikan rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena, maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä, maisematyöluvasta sekä siitä, että rakennukset on sijoitettava niin, että rakennetut ja luonnonlaiset alueet sulautuvat toisiinsa. Kaavassa annettuja määräyksiä noudattamalla rakentaminen on sovittavissa alueen maisemaan ja luonnonympäristöön kestävällä sekä tarkoituksenmukaisella tavalla.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

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

### **Vaikutukset ilmastoon**

Täydennetty 25.3.2024:

Kaavamuuoksella on jonkin verran vaikutuksia ilmastoon ja ilmastomuutokseen, kun kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy 1 110 k-m<sup>2</sup> kuudelle rakennuspaikalle jakautuen. Lisärakentaminen aiheuttaa aina hiilipäästöjä.

Rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muuttamisella ympärivuotiseen asumiseen soveltuviksi on katsottu olevan kuitenkin pääasiassa positiivisia ilmastovaikutuksia. Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (Tilastokeskus 2019) ja vapaa-ajan asumiseen liittyvästä liikkumisesta noin 95 % tapahtuu henkilöautolla (HLT 2016). Kun rakennuspaikka muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan kohteen välillä poistuu. Samalla myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle suurella todennäköisyydellä poistuu. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.

Suomessa rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia kaikesta käyttämästä energiasta. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja pa-

rempaa energiatehokkuutta: ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten energiatehokkuudesta on säädetty, ettei siinä annetut energiatehokkuusmääräykset koske loma-asuntoa, johon ei ole suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettua lämmitysjärjestelmää. Vastaavasti loma-asuntoa, johon on suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettu lämmitysjärjestelmä koskevat ainoastaan vaipan lämpöhäviön vaatimukset, jotka nekin ovat ympärivuotiseen asumiseen verrattuna löyhemmät. On esimerkiksi arvioitu, että talvikaudella peruslämmöllä pidetyn mökin energiankulutus on keskimäärin 8000 kWh/v, joka vastaa vakituisesti asutun omakotitalon vuosikulutusta. Samassa yhteydessä on syytä huomioda, että kesämökit ovat pinta-alaltaan pääosin runsaasti omakotitaloja pienempiä, vaikka energiankulutukset vastaavatkin toisiaan. Paremmalla energiatehokkuudella on täten välitön ilmasto-vaikutus. Se pienentää energiankulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään antamalla yleismääräyksiä esimerkiksi puisesta julkisivuverhouksesta. Puujulkisivu toimii rakennuksen pitkäaikaisena hiilivarastona. Kaava-alueella voimassa oleva maisematyöluvan määräys taas osaltaan turvaa alueen puuston ja täten hiilinielujen säilymisen.

Kaavassa on pyritty varautumaan äärevöityviin sääolosuhteisiin osoittamalla rakentamiselle sallitut alueet tarpeeksi etäälle rantaviivasta. Lisäksi kaavassa on osoitettu alin sallittu rakentamiskorkeus, jonka alle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

### **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 ~~6.10.2023~~ 25.3.2024

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742