



TAIVASSALON KUNTA

TUOMOISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



25.10.2023 (20.3.2024)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
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	14
Luontoselvitys	15
Vanha rakennuskanta	15
Kaavan pohjakartta	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osalliset ja vireille tulo	16
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	17

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 18

4.1.	Kaavan rakenne	18
	Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta	18
	Mitoitus.....	18
	Palvelut.....	19
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	19
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Muut vaikutukset.....	22

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

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

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Luontoselvitys
 - 5) Lausunto kaavaluonnoksesta
 - 6) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoon
 - 7) Lausunto kaavaehdotuksesta
 - 8) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoon

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	2.2.2023	Käsitelty Taivassalon kunnanhallituksessa 6.3.2023 § 26.
1.0	Kaavaehdotus	25.10.2023	Käsitelty Taivassalon rakennetun ympäristön lautakunnassa 1.2.2024 § 5.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	25.3.2024	Hyväksytty Taivassalon kunnanvaltuustossa __.__.2024 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TAIVASSALON KUNTA TUOMOISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

19.10.1984 hyväksytyn Tuomoisten ranta-asemakaavan ja 22.8.2000 hyväksytyn Tuomoisten ranta-asemakaavan muutoksen korttelia 2 (osa) ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kiinteistöä 833-455-2-13 Hermolanranta, 833-455-2-14 Hermola (osa) ja 833-455-2-20 Hermolanrinne (osa).

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 2 (osa) ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	14.3.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	14.3.–13.4.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	9.2.–8.3.2024
Kunta on hyväksynyt kaavan	__._.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Taivassalon Tuomoisissa, noin 14 kilometrin päässä Taivassalon keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Suunnittelualueelle kuljetaan Tuomoistentietä sekä Graniittitietä.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää maankäyttöä suunnittelualueen kiinteistöillä. Erillispientalon

sekä loma-asunnon rakennuspaikoille osoitetaan Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus, ja erillispientalojen korttelialueen rajausta muutetaan maaston mukaiseksi. Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle osoitetaan maanomistajalle poikkeusluvalla myönnetty vierasmajan rakennuspaikka saunarakennuksen rakennusalana.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Lisätty 20.3.2024:

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 suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 833-455-2-13 Hermolanranta sekä osasta kiinteistöä 833-455-2-14 Hermola ja 833-455-2-20 Hermolanrinne.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 4,63 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 155 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 130 metriä.

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaastoa. Alueella on paikoin niukkapuustoisia karuja kallioalueita.

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



Suunnittelualueen maastoa.

Alueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, raportti 22.10.2023). Luontoselvityksen yhteenvedon mukaan selvitysalueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, että varsinaisille maankäyttösuosituksille olisi tarvetta. Alueella on kuitenkin harvapuustoisia, melko luonnontilaisia kalliometsiä ja hyvin niukkapuustoisia karuja kallioita, joille rakentamisessa olisi hyvä noudattaa varovaisuutta ja huomioida maisemalliset näkökohdat. Lepakoiden kannalta olisi hyvä välttää tarpeetonta keinovalon lisäämistä, sillä keinovalo haittaa lepakoita. Valaistus olisi myös hyvä suunnata ylhäältä alas maata kohti. Luontoselvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee erillispientalo ja vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen. Suunnittelualan lähiympäristössä on pääosin vapaa-ajan asutusta.



Suunnittelualan rakennuskantaa.

Suunnittelualueella ei ole rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristön arvokohteita.

Suunnittelualan läheisyyteen, suunnittelualan ulkopuolelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde, Suuri postitie. Noin puolentoista kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee myös seudullisesti merkittävä lossilaituri. Maakuntakaavassa kohteen aluerajaus ulottuu suunnittelualueelle.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Maanomistus

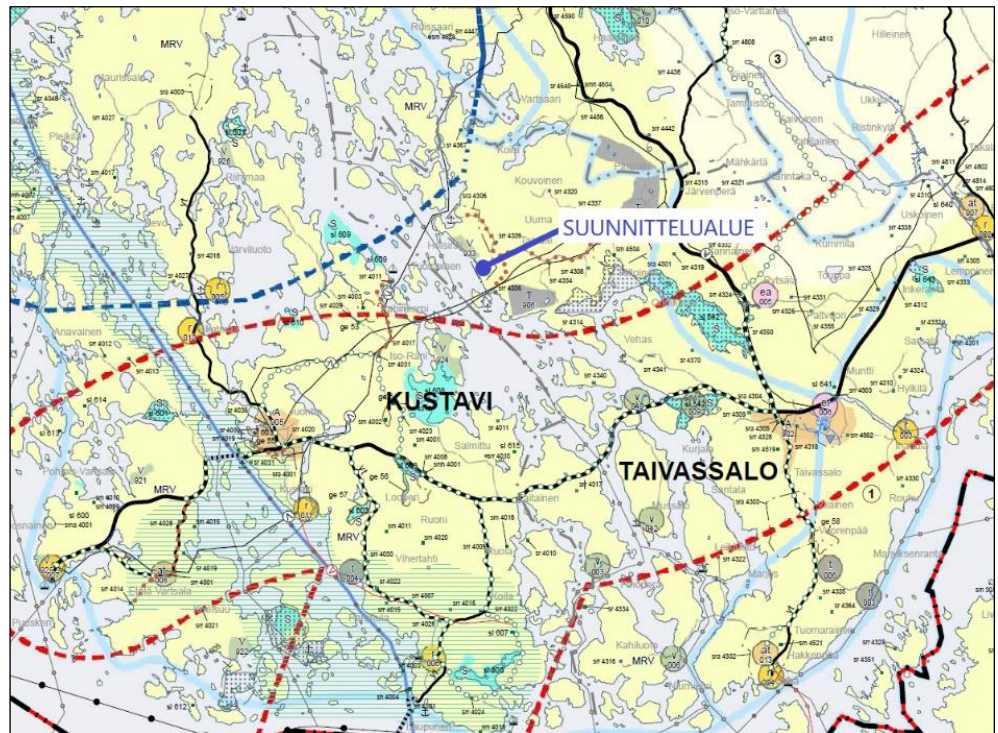
Suunnittelualan kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueelle kohdistuu myös merkittävän rakennetun ympäristön kokonaisuuden kohdemerkintä (sra 4306). Merkinnällä on viitattu Suureen Postitiehen sekä Tuomoisten laituriin. Postitie kuuluu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee myös Suuren postitien 1700-luvulla valmistunut Kruununsilta, kivilaituri (srr 4336).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

MRV	<p>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE</p> <p>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 jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.</p> <p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallisiin käyttötarkoituksiin 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.</p>
(SR)	<p>MERKITTÄVÄ RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KOKONAISUUS / -RYHMÄ / -ALUE</p> <p>Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra).</p> <p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.</p>
■	
sr/srr/sra 123	

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

②	<p>5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 % 5-7 fbe/km, fri strand 40 %</p>
---	--

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
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 virkistykseen kehittämistarpeita (MRV).

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

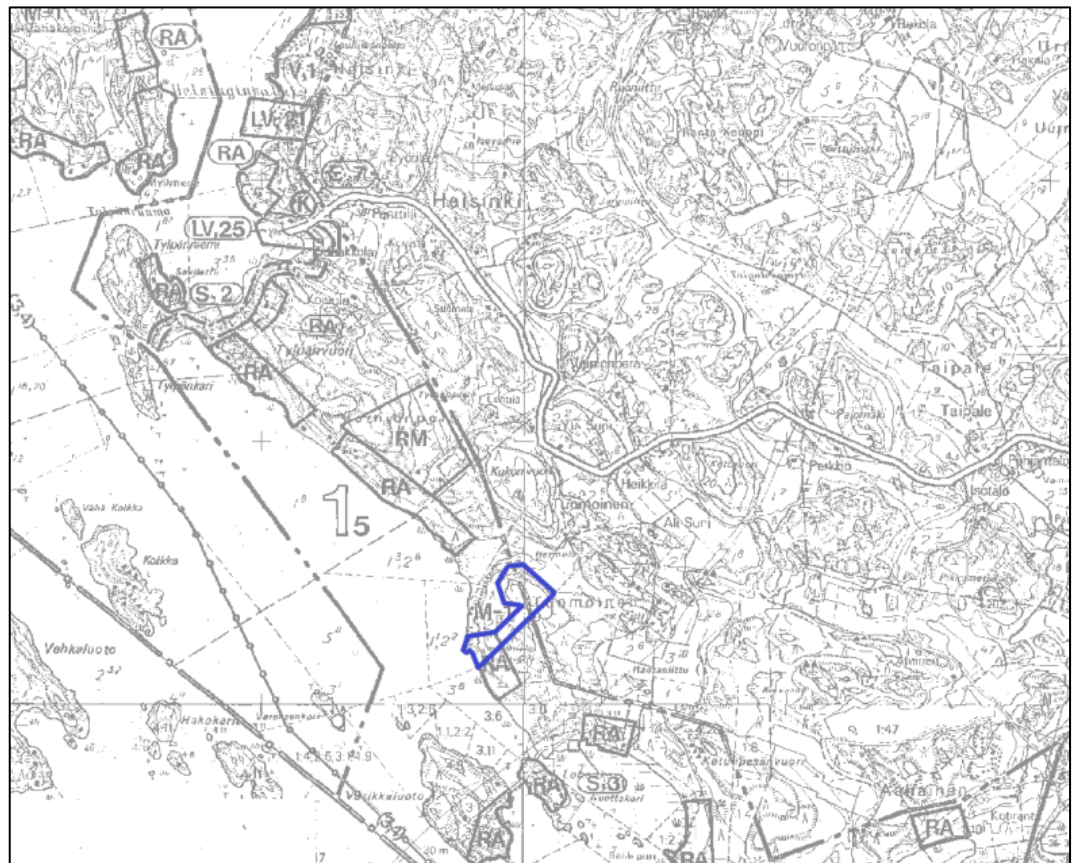
MRV	<p>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE</p> <p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.</p>
-----	---

Yleiskaava

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

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.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus voimassa olevassa yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Taivassalon rantayleiskaavasta.

RA LOMA-ASUNTOALUE, JOLLE MITOITUKSEN OSOITAMA LOMARAKENNUS-
OIKEUS ON PÄÄASIASSA SIJOITETTAVA. YKSITYISKOHTAISISSA
SUUNNITTELUSSA ALUEAJAUKSESTA VOIDAAN MITOITUKSEN PUIT-
TEISSA POIKETA.

M-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, LOMA-ASUNTOJEN RAKENTA-
MINEN 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
YYÖHYKKE 1	9	10,4	5
YYÖHYKKE 2	7	8,1	4
YYÖHYKKE 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 VÄHEN-
NETÄÄN KAAVASELOSTUKSESSA ESITETYLLÄ TAVALLA.

RANNAN LUOKITUS (HYVÄ JA HUONO RANTAVIIVA) ON ESITETTY RANTAINVEN-
TOINTIAINEISTOSSA MITTAKAAVASSA 1:10 000.

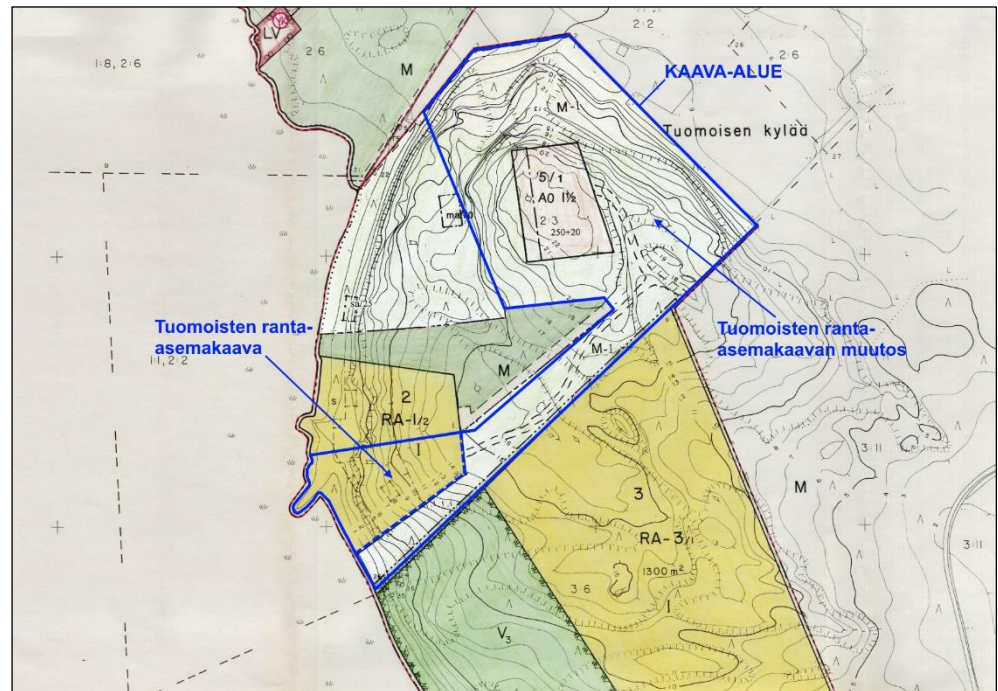
MITOITUSLUVUT TARKOITTAVAT OMARANTAISTA LOMA-ASUNTOYKSIKÖÄ (L-AS).

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 6.2.1985 vahvistama Tuomoisten ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana) sekä Taivassalon kunnanvaltuuston 22.8.2000 hyväksymä Tuomoisten ranta-ase-
makaavan muutos (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana).

Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa sekä ranta-ase-
makaavan muutoksessa osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), jonka rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m² sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-1), jolle ei saa muodostaa eril-
lisiä rakennuspaikkoja, ja jonka alueelle saa rakentaa vain merki-
tyille aloille.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus voimassa olevien ranta-
asemakaavojen yhdistelmässä on esitetty seuraavassa kuvassa.



Alustava kaavarajaus voimassa olevien ranta-asemakaavojen yhdistelmässä.

Tuomoisten ranta-asemakaavan kaavamerkinnot ja -määräykset:

RA-1 LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKAN YHTENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 100 M².

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

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

Tuomoisten ranta-asemakaavan muutoksen kaavamerkinnot ja -määräykset:

AO Erillispientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asunorakennuksen.

M-1 Maa- ja metsätalousalue, jolle ei saa muodostaa erillisiä rakennuspaikkoja. Alueelle saa rakentaa vain merkityille rakennusaloille

Alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.

Lomarakennusten on oltava puurakenteisia ja niiden julkisivut ja katot on maalattava tai muutoin käsiteltävä tumman ja himmeän sävyisiksi.

Loma-asuntojen jätehuollossa sallitaan vain kuivakäymälät. Kiinteät jätteet on kompostoitava ja saunan ym. jätevedet on imeytettävä maahan. Jätehuolto on hoidettava niin, ettei siitä koidu haittaa naapureille ja ettei saastetta joudu mereen, pohjaveteen eikä juomavedenottamoihin.

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 2 000 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 väritykseen. 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 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 laaditaan kevään ja kesän 2023 aikana luontoselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennuksia sekä yksi erillispientalo.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta 16.1.2023 (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy, mittakaava 1:2000, mittausluokka 3, koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Uudessakaupungissa 26.1.2023 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa 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

Taivassalon kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 6.3.2023 § 26. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 14.3.2023. 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 2.2.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 14.3.–13.4.2023 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto on selostuksen liitteenä 5. Kaavanlaatijan vastine lausuntoon on liitteenä 6.

Kaavakartalle on ennen ehdotusvaihetta tehty seuraavia vähäisiä muutoksia:

- AO-rakennuspaikan rakennusala on tarkennettu alueen luontoarvojen säilyttämiseksi.
- Saunan rakennusalan sijaintia on hieman muutettu.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys "Valaistuksessa tulee huomioida alueen merkitys lepakoille. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä on vältettävä."

25.10.2023 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Lisätty 20.3.2024:

Taivassalon rakennetun ympäristön lautakunta on käsitellyt 25.10.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 1.2.2024 § 5. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 9.2.–8.3.2024 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto on selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon liitteenä 8.

Kaavakartalle ei ole tarpeen tehdä muutoksia saadun palautteen perusteella. 25.10.2023 päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheen käsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

(Täydennetään hyväksymisvaiheessa)

Taivassalon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.10.2023 päivätyn Tuomoisten ranta-asemakaavan muutoksen 2 kokouksessaan _____.§ ____.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 833-455-2-13 Hermolanranta sekä osasta kiinteistöä 833-455-2-14 Hermola ja 833-455-2-20 Hermolanrinne.

Kaava-alueelle on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ja ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu erillispientalon rakennuspaikka, loma-asunnon rakennuspaikka sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavamuutoksessa erillispientalon sekä loma-asunnon rakennusoikeus muutetaan Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaiseksi. Lisäksi kaavassa osoitetaan maa- ja metsätalousalueelle poikkeamisluvan perusteella saadulle vierasmajan rakennuspaikalle saunarakennuksen rakennusala.

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 yksi erillispientalon rakennuspaikka sekä vierasmajan rakennuspaikalle saunarakennuksen rakennusala. Erillispientalon rakennuspaikka on rakennettu, ja se on osoitettu alueelle jo voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Erillispientalon rakennuspaikka sijoittuu yli sadan metrin päähän lähimmästä rantaviivasta. Vierasmajalle on myönnetty poikkeuslupa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 4,63 hehtaaria. Suunnittelualueelle on kaavamuutoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta noin 0,65 hehtaaria, erillispientalojen korttelialuetta noin 0,58 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousaluetta noin 3,40 hehtaaria.

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 loma-asunnon rakennuspaikalle on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennusoikeutta yhteensä 215 k-m² ja erillispientalojen rakennuspaikalle 320 k-m². Rakennusjärjestyksen mukainen saunan rakennusoikeus 30 k-m² on osoitettu vierasmajalle myönnetyllä poikkeusluvalla maa- ja metsätalousalueelle. Suunnittelualueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 565 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy suunnittelualueella 195 k-m².

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

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.

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

Korttelialueet

Kortteli 2, rakennuspaikka 2

RA-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.

Kortteli 5, rakennuspaikka 1



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 320 k-m². Rakennuspaikalle saa kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvina rakentaa enintään 25 k-m² vierasmajan sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue, jolle ei saa muodostaa erillisiä rakennuspaikkoja. Alueelle saa rakentaa vain merkityille rakennusaloille.

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.

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

Suunnittelualueen läheisyydessä, suunnittelualueen ulkopuolella kulkee Suuri postitie, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun ympäristön kohteeksi. Noin puolentoista kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee myös lossilaituri 1930-luvulta. Laiturin paikalla on ollut Suuren postitien 1700-luvulla valmistunut kivilaituri. Postitien ja lossilaiturin aluerajaus maakunta-kaavassa ulottuu myös suunnittelualueelle.

Kaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia kulttuuriympäristölle, sillä kaava-alue on jo rakentunutta ympäristöä.

Virkistys

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan vaikutusta virkistykseen. Alueella sijaitsee virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Alueen rakennuspaikat ovat rakentuneita erillispientalon sekä loma-asunnon pihapiirejä. Kaavassa maa- ja metsätalousalueelle osoitetulle saunarakennuksen rakennusalalle on myönnetty vierasmajan rakennuspaikan poikkeuslupa. Rakennusala on sijoitettu siten, ettei se aiheuta erityistä haittaa alueen maisemalle tai luonnonympäristölle.

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

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen yhteenvedon mukaan selvitysalueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, että varsinaisille maankäyttösuosituksille olisi tarvetta. Alueella on kuitenkin harvapuustoisia, melko luonnontilaisia kalliometsiä ja hyvin niukkapuustoisia karuja kallioita, joille rakentamisessa olisi hyvä noudattaa varovaisuutta ja huomioida maisemalliset näkökohdat. Lepakoiden kannalta olisi hyvä välttää tarpeetonta keinovalon lisäämistä, sillä keinovalo haittaa lepakoita. Valaistus olisi myös hyvä suunnata ylhäältä alasmaata kohti.

Vähäpuustoiset alueet sijoittuvat pääosin kaavamuuotoksessa maa- ja metsätalousalueelle, jolle ei saa muodostaa erillisiä rakennuspaikkoja (M-1), ja pienemmiltä osin erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikalle. Erillispientalojen alueen rakennuspaikan rakennusalarajausta hieman pienennetty luontoarvojen säilyttämiseksi.

Alueella on voimassa maisematyöluvan määräys, jonka myötä esimerkiksi maisemaa muuttava maanrakennustyö sekä puiden kaataminen ovat luvanvaraista toimintaa. Kaavassa osoitettuja yleismääräyksiä noudattamalla alueen toteutuksesta ei arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia alueen maisemalle tai luonnonympäristölle.

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 25.10.2023 (20.3.2024)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742