



TAIVASSALON KUNTA

TAMMELAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



30.1.2025

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	9
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	10
Maanomistus	10
2.2. Suunnittelutilanne	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	15
Emätilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta	16
Kaavan pohjakartta	16
Rakennuskiellot	16
3. Suunnittelun vaiheet	17
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Viranomaisyhteistyö	17
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos	17
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	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
	Vaikutukset ilmastoon	21
	Muut vaikutukset.....	21

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 22

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	22

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	30.1.2025	Käsitelty Taivassalon kunnanhallituksessa __.__.2025 § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Taivassalon kunnanhallituksessa __.__.____ § __
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.____	Hyväksytty Taivassalon kunnanvaltuustossa __.__.____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TAIVASSALON KUNTA HELSINGIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 833-435-1-38 Tammela.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen korttelin 2 rakennuspaikkaa 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelin 2 erillispientalotontti 1.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	___.__.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.__. - ___.__.2025
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2025
Kunta on hyväksynyt kaavan	___.__.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Taivassalossa Mussalon saaren kaakkoisrannalla noin 4,5 kilometriä linnuntietä Taivassalon kuntakeskuksesta lounaaseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys saaren pohjoisosasta.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää sekä uudelleen järjestellä maankäyttöä osalla kiinteistöä (833-435-1-38 Tammela) muuttaen loma-asuntojen korttelialueen 2 rakennuspaikan 1 erillispientalojen (AO) tontiksi rakennuspaikkaa

vähäisesti laajentaen maa- ja metsätalousalueelle (M). Tarkoituksena ranta-asemakaavan muutoksella on vastata alueen nykytarpeisiin. Korttelin 2 erillispientalotontille 1 osoitetaan rakennusjärjestyksen salliman mukaisesti 350 k-m² rakennusoikeutta. Muutettavan ranta-asemakaavan rakennusoikeus (rakennusala) siirretään pois vaikeasti rakennettavalta kalliolakialueelta.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

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

Suunnittelualaue koskee osaa kiinteistöä 833-435-1-38 Tammela. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen (RA) korttelin 2 rakennuspaikkaa 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Suunnittelualaue (osa kiinteöstä 833-435-1-38 Tammela) on pinta-alaltaan yhteensä noin 1,2 hehtaaria. Suunnittelualaueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 130 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 120 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualaue on pääosin tavanomaista saariston metsämaastoa. Suunnittelualaueen pohjoispuolella on rakennettu erillispientalo talousrakennuksineen, joten maisemassa näkyy hoidettua piha-aluetta, laajoja nurmialueita sekä peltoja. Suunnittelualaue ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueella.

Suunnittelualaueelta laaditaan luontoinventointi kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tuloksia käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnittelualaueen maaperä on kalliomaata. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>)



Suunnittelualaueen rantaa.



Suunnittelalueen suoapuustoa.



Suunnittelalueen metsämaastoa.



Kiinteistöllä 833-435-1-38 olevaa peltomaisemaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on sijainnut useita loma-asuntoja, mutta kaikki on purettu yhtä rakennusta lukuun ottamatta. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee erillispientalotontti sekä muuten pääosin vapaa-ajan asutusta. Suunnittelualueen vierestä kulkee metsäautotie.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristön arvokohteita. Suunnittelualueella ei sijaitse myöskään muinaisjäännöskohteita.



Suunnittelualueella sijaitseva loma-asuntorakennus.



Suunnittelualueen vierestä kulkeva tie.



Kiinteistöllä 833-435-1-38 oleva erillispientalo ja saunarakennus.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennettua kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä maanomistuksessa.

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:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

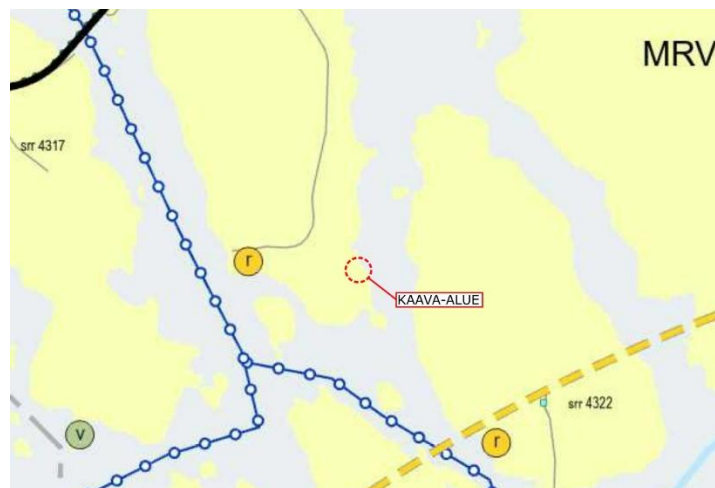
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksytyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

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

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantavii-
vasta.

Suunnittelualueen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysalueiden 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-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohteita 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.

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

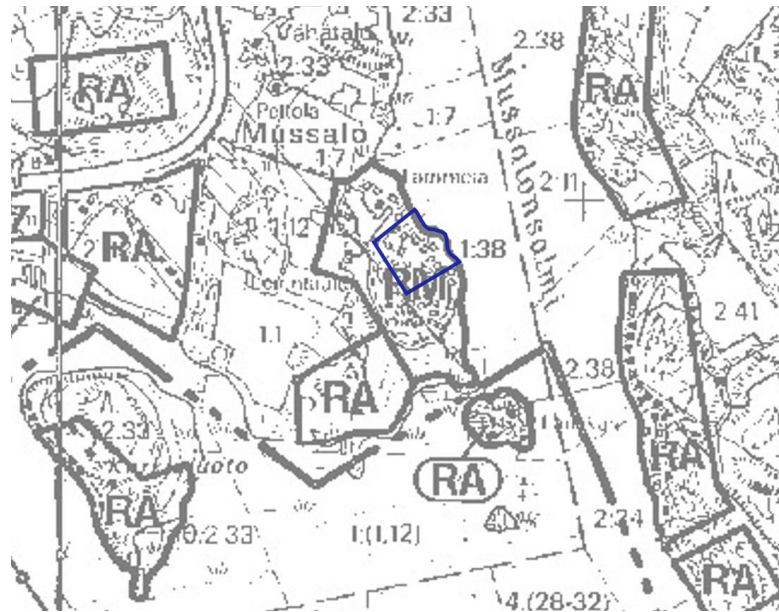
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

- ① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
- ⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
- ⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%

Yleiskaava

Taivassalon oikeusvaikutteinen rantayleiskaava 1:20 000 on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.3.1988. Suunnittelualue on rantayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). 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.

Suunnittelualan ohjeellinen raja voimassa olevassa yleiskaavassa:



Lähde: Taivassalon rantayleiskaavakartta.

Voimassa olevat yleiskaavamääräykset:

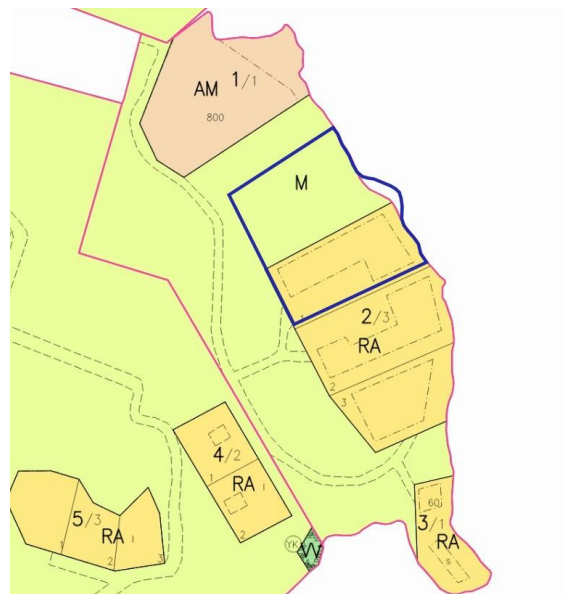
RM		MATKAILUPALVELUJEN ALUE.		
LOMA-ASUNTOJEN MITOITUKSESSA NOUDATETAAN SEURAAVIA OHJEITA:				
		VYÖHYKKEEN KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS, L-AS/KM	HYVÄN RANTA- VIIVAN MITOITUS, L-AS/KM	HUONON RANTA- VIIVAN MITOITUS, L-AS/KM
VYÖHYKE	1	9	10,4	5
VYÖHYKE	2	7	8,1	4
VYÖHYKE	3	6	8,1	4
M-2 ALUEILLA NOUDATETAAN VYÖHYKKEEN 3 ALINTA MITOITUSTA ELI ENINTÄÄN 4 L-AS/KM.				
ALLE 1 HA:N KOKOISILLE SAARILLE EI ILMAN ERITYISTÄ SYYTTÄ 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-ASUNTOYKSIKÖÄ (L-AS).				

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.1.2001 hyväksytty Taivassalo Mussalo, Tammelan ranta-asemakaava (nro 85), jossa suunnitteluala on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Lomarakennuspaikalle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa yksikerroksisen loma-, sauna- ja talousrakennuksen. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m², josta saunan kerrosala enintään 25 m², ellei toisin ole merkitty. Rakennuslupamenettelyn yhteydessä haettaessa rakennuslupia korttelin 2 alueelle on poistettava tilan Tammela RN:o 1:38 M-alueella sijaitsevia loma-asuntoja siten, että ensin poistetaan lähinnä rantaa olevat loma-asunnot. Yhden uuden loma-asunnon rakennuslupa edellyttää, että kolmasosa M-alueen rakennuksista poistetaan ja kaikki M-alueen rakennukset on poistettava ennen luvan myöntämistä kolmannelle korttelin 2 rakennuspaikalle.

Suunnittelualueen ohjeellinen raja- ja voimassa olevassa ranta-asemakaavassa:



Voimassa olevat asemakaavamääräykset:

RA Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-, sauna- ja talousrakennuksen. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m², josta saunan kerrosala enintään 25 m², ellei toisin ole merkitty. Rakennuslupamenettelyn yhteydessä haettaessa rakennuslupia korttelin 2 alueelle on poistettava tilan Tammela RN:o 1:38 M-alueella sijaitsevia loma-asuntoja siten, että ensin poistetaan lähinnä rantaa olevat loma-asunnot. Yhden uuden loma-asunnon rakennuslupa edellyttää, että kolmasosa M-alueen rakennuksista poistetaan ja kaikki M-alueen rakennukset on poistettava ennen luvan myöntämistä kolmannelle korttelin 2 rakennuspaikalle.

M Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Rakennusjärjestys

1.1.2013 voimaan tulleen Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen.

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

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennuksen vähimmäisetäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön, terassin tai näihin rinnastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä.

Puupintaisen ja lämpöeristämättömän venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaistee vesirajassa, tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennuksia ja rakennelmia voidaan sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,65 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee huomioida myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

1.12.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Emätilaselvitys

Voimassa olevassa Tammelan ranta-asemakaavassa on osoitettu suunnittelualueelle yksi loma-asuntorakennuspaikka (RA) ja uudella ranta-asemakaavalla on tarkoitus osoittaa se erillispientalon rakennuspaikaksi (AO). Ranta-asemakaavassa rakennuspaikkojen lukumäärä pysyy samana, joten erilliselle emätilaselvitykselle ei ole näin ollen tarvetta.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan luontoinventointi kesän 2025 aikana. Luontoselvityksen tuloksia arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee yksi loma-asunto.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mittausluokka 3), joka täyttää aleuidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt ranta-asemakaavan pohjakartan 17.12.2024 (kaupungingeodeetti Leena Viljanen).

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

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 30.1.2025.

Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

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

Taivassalon kunnanhallitus on päättänyt ranta-asemakaavatyön vireilletulosta __.__.2025 § __. Kaavatyön vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 30.1.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__. - __.__.2025 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

Taivassalon kunnanhallitus on käsitellyt __.__.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2025 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2025.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen loma-asuntojen korttelin 2 lomarakennuspaikka 1 on muutettu korttelin 2 erillispientalotontiksi 1.

Kaavamuutoksen myötä AO-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 k-m². Kokonaisrakennus-oikeuteen kuuluvina saa rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Taivassalon rantayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM).

Voimassa olevassa Tammelan ranta-asemakaavassa on osoitettu suunnittelualueelle loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitetaan yleiskaavasta vähäisesti poiketen yksi erillispientalon (AO) rakennuspaikka voimassa olevan kaavan loma-asunto (RA) rakennuspaikan tilalle. Yleiskaavan poikkeamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueidenkäytön suunnittelulle.

Mitoitus

Suunnittelualueen ja erillispientalojen korttelialueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria.

Kaavamuutoksessa on osoitettu korttelin 2 erillispientalotontille 1 rakennusjärjestyksen salliman mukaisesti 350 k-m² rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus lisääntyy voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna yhteensä 230 k-m².

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

Palvelut

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön säilyminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 2, tontti 1



Erillispientalojen korttelialue.

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

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella muutetaan loma-asuntojen rakennuspaikka erillispientalon rakennuspaikaksi rakennuspaikkaa hieman laajentamalla maa- ja metsätalousalueelle.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähiympäristössä on pääosin vapaa-ajan asutusta, mutta myös omakotitalo piharakennuksineen. Kaavamuutoksella pyritään laajentamaan voimassa olevan kaavan rakennuspaikkaa, jotta rakentaminen keskittyy sinne, missä yhdyskuntatekniikka ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia

rakennuspaikkoja muodostu. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin Taivassalon keskustan palveluihin.

Liikenne

Kaavamuutoksen toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Virkistys

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta virkistykseen. Kaava-alueen lähiympäristöön jää kaavamuutoksen jälkeksi riittävästi virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta sekä vapaata rantaa yleiseen virkistyskäyttöön.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitetaan voimassa olevan kaavan mukainen lomarakennuspaikka erillispientalon rakennuspaikaksi laajentamalla rakennuspaikkaa vähäisesti maa- ja metsätalousalueelle. Erillispientalon rakennuspaikan pohjois- ja länsipuolelle jää maa- ja metsätalousaluetta sekä rakennuspaikan eteläpuolelle osoitetaan alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena.

Rakennusalan sijoittamisessa on pyritty huomioimaan alueen maastonmuodot, olemassa olevan suojapuuston mahdollisia maisemahaittoja vähentävä vaikutus sekä alin suositeltava rakentamiskorkeus +2,65 (N2000). Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä maisemavaikutuksia.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoinventointi kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tuloksia käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

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

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Vaikutukset ilmastoon

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta ja Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen ilmastolaissa asetetaan kansallisia ilmastotavoitteita, jonka mukaan Suomen tavoite on lain mukaan olla hiilineutraali viimeistään vuonna 2035.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kokonaisrakennusoikeuden kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen. Lisärakentaminen vaatii myös osittaista puuston ja kasvillisuuden poistamista, jolla on suoraan vaikutusta hiilinielujen määrään. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisun (2022:53) *Hiili-neutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Osa näistä päästöistä syntyy päästökauppasektorilla (mm. energia ja osa rakennustuotteista) ja osa taakanjakosektorilla (mm. valtaosa rakennustuotteista sekä kuljetuksen, työkonien sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyn ja kierrätyksen valmistelun päästöt).

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään antamalla yleisiä määräyksiä esimerkiksi maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä ja ranta-asemakaava-alueella on lisäksi voimassa AKL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Äärisääolosuhteisiin on pyritty varautumaan osoittamalla rakentamiselle sallitut alueet tarpeeksi etäälle rantaviivasta sekä osoittamalla kaavassa alin sallittu rakentamiskorkeus (+2,65 m, N2000-järjestelmä), jonka alle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella 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. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Taivassalon kunta.

Turussa __.__.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742