



TAIVASSALON KUNTA

MUSSALON KYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~23.1.2024~~ 5.8.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot.....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	7
2. Lähtökohdat.....	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö ja maisema	8
Rakennettu ympäristö	9
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	9
Maanomistus	9
Tekninen huolto.....	9
Palvelut.....	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava	10
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	11
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	11
Yleiskaava	14
Ranta-asemakaava	15
Rakennusjärjestys	16
Emätilaselvitys	18
Luontoselvitys	18
Vanha rakennuskanta.....	18
Kaavan pohjakartta.....	18
Rakennuskiellot.....	18
3. Suunnittelun vaiheet	19
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Viranomaisyhteistyö.....	19
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	19

	Kaavaehdotus	20
	Kaavan hyväksyminen	20
4.	Ranta-asemakaavan kuvaus.....	21
4.1.	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus.....	21
4.2.	Kaavaratkaisun perusteet.....	22
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
4.3.	Aluevaraukset	23
	Korttelialueet	23
	Maa- ja metsätalousalueet	23
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	23
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
	Muut vaikutukset	26
5.	Ranta-asemakaavan toteutus.....	27
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 21.12.2022
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Luontoselvitys
 - 5) Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta
 - 6) Vastine luonnosvaiheen palautteeseen
 - 7) Emätilaselvitys 23.1.2024
 - 8) Lausunto kaavaehdotuksesta
 - 9) Vastine lausuntoon kaavaehdotuksesta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	21.12.2022	Käsitelty Taivassalon kunnan- hallituksessa 31.1.2023 § 17.
1.0	Kaavaehdotus	23.1.2024	Käsitelty Taivassalon rakenne- tun ympäristön lautakunnassa 1.2.2024 § 6.
1.1	Kaava hyväksymiskä- sittelyyn	5.8.2025	Hyväksytty Taivassalon kun- nanvaltuustossa __.__.____ § __.
1.2	Arkistoversio	__.*__.*____	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TAIVASSALON KUNTA MUSSALON KYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

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

Kiinteistöä 833-435-3-10 Skanssinranta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 11 ja 12 sekä maa- ja metsätaloustaletta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	7.2.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	7.2.–9.3.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	9.2.–8.3.2024
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	—.—.—

1.2. Kaava-alueen sijainti

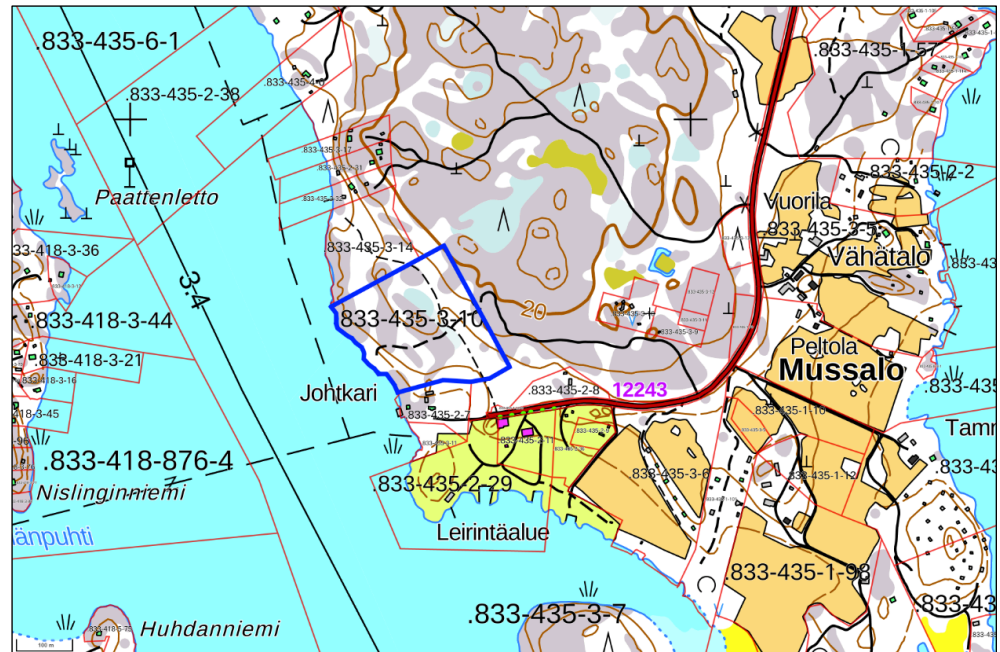
Suunnittelualue sijaitsee Taivassalon Mussalon saaren länsirannalla noin 8 kilometrin etäisyydellä Taivassalon keskustan palveluista. Suunnittelualueelle kuljetaan Mussalontietä.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



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

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



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



Suunnittelualueen likimääräinen raja-
aus ilmakuvassa. Pohjakartta: Maanmittaus-
laitoksen ortoilmakuva, © Maanmittauslaitos.

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on päivittää ja uudelleen järjestellä maan-
käyttöä suunnittelualueen kiinteistöllä. Ranta-asemakaavan muu-
toksessa osoitetaan yksi omarantainen erillispientalon rakennus-
paikka (AO-2), kaksi omarantaista loma-asuntojen rakennuspaik-
kaa (RA-1) sekä yksi ei-omarantainen loma-asuntojen rakennus-
paikka (RA-1). Erillispientalon rakennuspaikalla sallitaan kokonais-
rakennusoikeuteen kuuluvana myös sivuasunnon rakentaminen.
Lisäksi päivitetään loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakennusoi-
keuksia vastaamaan Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen
mukaista rakennusoikeutta.

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

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Lisätty 5.8.2025:

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan
esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. aluei-
denkäyttölaki) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuu-
tosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asema-
kaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 lop-
puun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

Luonnonympäristö ja maisema

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

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envio Oy, raportti 15.10.2023). Luontoselvityksen mukaan alueella kasvaa jonkin aikaa ilman käsittelyä olleita kangasmetsiä, joihin on ehtinyt kertyä paikoin jonkin verran lahoppuuta. Siellä täällä on karuja, osittain vähäpuustoisia kallioita. Lisäksi alueella sijaitse yksi jokseenkin luonnontilainen pieni avosuolaikku. Rannat ovat alueen pohjoisosassa kallioisia, mutta eteläosassa kasvaa ruovikkoa. Alueella on muutamia pieniä rakennuksia sekä polkuja ja tieuria. Luontoselvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Kuvat: Pasi Lappalainen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on yksi kevytrakenteinen vapaa-ajan asuinrakennus, jonka pihapiirissä on pieni saunamökki, huvimaja, huussi ja varastorakennus. Rakennuspaikan vuokraoikeus on voimassa vuoteen 2029 asti. Lisäksi suunnittelualueen rannan läheisyydessä on yksi varastorakennus ja poukamaan rakennettu laituri.



Kuvat: Pasi Lappalainen.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Tekninen huolto

Suunnittelualueelle on vedetty sähkölinja. Sähköverkosta vastaa Caruna Oy.

Alueen vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

Palvelut

Taivassalon keskustan palvelut ovat noin 8 kilometrin etäisyydellä. Suunnittelualueen vieressä on Mussalon leirintäalue palveluineen sekä pienvenesatama.

2.2. Suunnittelutilanne**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

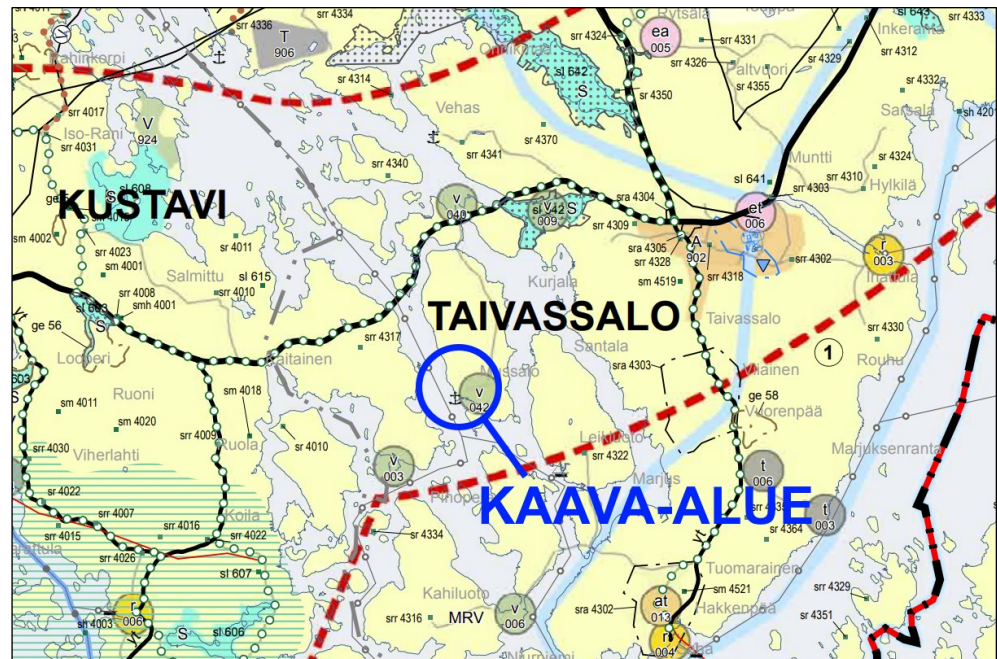
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV).

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

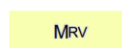
Suunnittelumääräyksen mukaisesti kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen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

Suunnittelualue kuuluu myös maakuntakaavassa osoitettuun Saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennukseksi 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.



SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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



LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

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 (nyk. alueidenkäyttölaki) 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.

Suunnittelualue on osoitettu myös matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi (Saariston rengastie). Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueet.

Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Saariston rengastien kehittämisen kohdealueella tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.

Matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueen merkintä korvaa maakuntakaavan Saariston rengastiehen tukeutuvan kehittämisvyöhykkeen merkinnän.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.



MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistysten kehittämisen kohdealue

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

Kasnä-Seljön, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväään 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 ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Lisätty 5.8.2025:

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

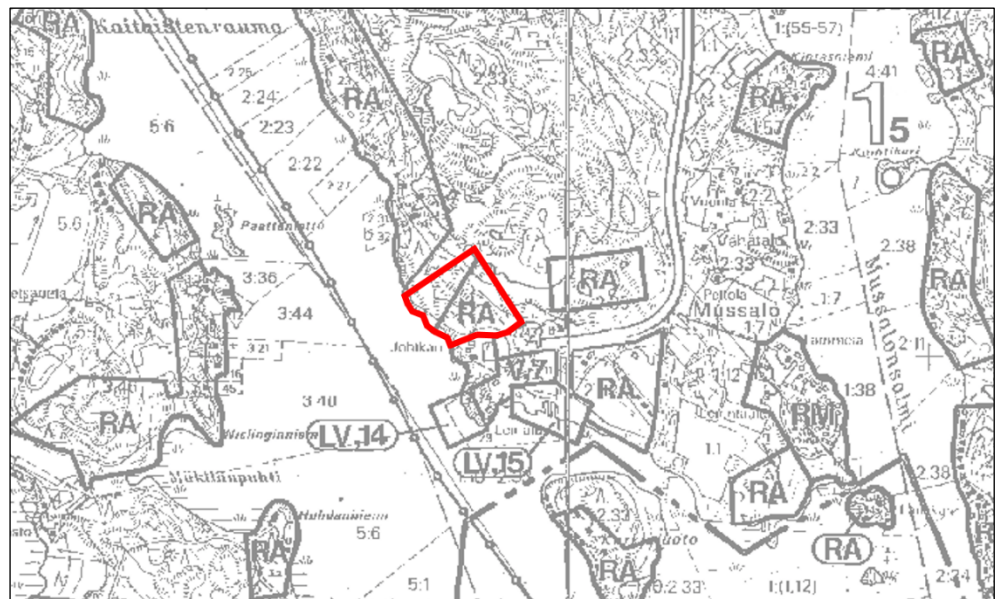
Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaava-

van, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.-23.3.2025 välisenä aikana.

Yleiskaava

Taivassalon oikeusvaikutteinen rantayleiskaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.3.1988. Suunnittelualue on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta tai ympäristöarvoja, ja jolla loma-asuntojen rakentaminen sallitaan vain erityisistä syistä (MU). Rantayleiskaavan kaavaselostuksen mukaisesti Mussalon MU-alue liittyy Mussalon leirintäalueeseen. Suunnittelualue kuuluu loma-asuntojen mitoituksessa vyöhykkeeseen 1, jossa vyöhykkeen keskimääräinen mitoitus on 9 l-as/km. Hyvän rantaviivan mitoitus on 10,4 l-as/km ja huonon rantaviivan mitoitus 5 l-as/km. Rantainventoinnin mukaisesti suunnittelualueen rantaviiva on hyvä. Rantayleiskaavassa ei ole ohjattu rakentamattoman rannan osuutta rantaviivasta.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausrantayleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Taivassalon rantayleiskaavasta.

RA	LOMA-ASUNTOALUE, JOLLE MITOITUKSEN OSOITTIAMA LOMARAKENNUS-OIKEUS ON PÄÄASIASSA SIIJOITETTAVA. YKSITYISKOHTAISISSA SUUNNITTELUSSA ALUERAJAUKSESTA VOIDAAN MITOITUKSEN PUITTEISSA POIKETA.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE, ULKOILUN OHJAUSTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA. LOMA-ASUNTOJEN RAKENTAMINEN SALLITTAAN ALUEELLA VAIN ERITYISISTÄ SYISTÄ.
2₂	VYÖHYKKEEN NUMERO JA VYÖHYKKEEN MUODOSTAMAN OSA-ALUEEN NUMERO.

LOMA-ASUNTOJEN MITOITUKSESSA NOUDATETAAN SEURAAVIA OHJEITA:

	VYÖHYKKEEN KESKIMÄÄRÄINEN MITOITUS, L-AS/KM	HYVÄN RANTA- VIIVAN MITOITUS, L-AS/KM	HUONON RANTA- VIIVAN MITOITUS, L-AS/KM	
VYÖHYKE	1	9	10,4	5

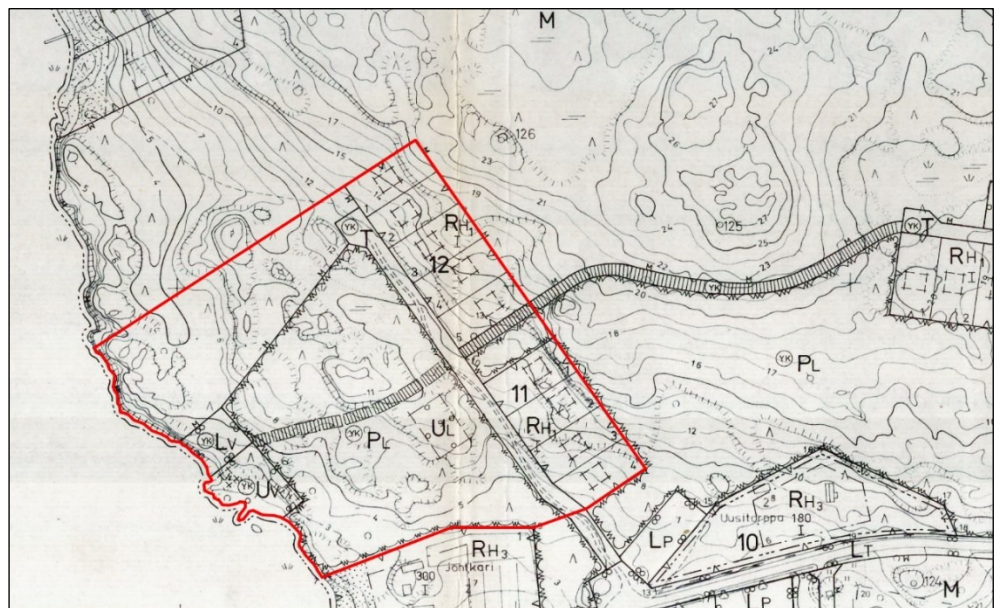
RANNAN LUOKITUS (HYVÄ JA HUONO RANTAVIIVA) ON ESITETTY RANTAINVENTOINTIAINEISTOSSA MITTAKAAVASSA 1:10 000.

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

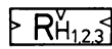
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 4.6.1975 hyväksytty Mussalon kylän ranta-asemakaava. Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntorakennusten korttelialuetta (RH1), luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL), uimaranta-alue (UV), leikkikenttä- ja palloilualuetta (UL), venevalkama-alue (LV), maatalousaluetta (M), tiealuetta (T) sekä jalankulkupolkua yhteiskäyttöalueena. Loma-asuntorakennusten korttelialuetta ja maatalousaluetta lukuun ottamatta alue on osoitettu yhteiskäyttöalueeksi (YK). Loma-asuntorakennusten korttelialueelle on osoitettu yhteensä yhdeksän ohjeellista rakennuspaikkaa, joille saa rakentaa kullekin yhden loma-asuntorakennuksen kerrosaltaan enintään 80 m² sekä tarpeelliset talousrakennukset sallitun kerrosalan lisäksi. Suurin sallittu kerrosluku on I. Uimaranta-alueelle on osoitettu kaksi ohjeellista saunarakennuksen rakennusala, jolle saa kullekin rakentaa yhden enintään kaksi saunaa käsittävän saunarakennuksen kerrosaltaan 50 m².

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



Ote Mussalon kylän ranta-asemakaavasta.



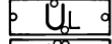
Loma-asuntorakennusten korttelialue. Rh_1 -korttelien rakennuspaikoille saa rakentaa kullekin yhden loma-asuntorakennuksen kerrosalaltaan enintään $80m^2$. Rh_2 -korttelien rakennuspaikoille saa rakentaa kullekin yhden loma-asuntorakennuksen kerrosalaltaan enintään $150m^2$. Rh_3 -korttelien rakennuspaikoille saa rakentaa rantakaavakartalle merkityn kerrosala-määrän. Rakennuspaikoille saa myös rakentaa tarpeelliset talousrakennukset sallitun kerrosalan lisäksi. Rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon, ettei naapureille aiheuteta haittaa eikä maisemakuvaa ja luontoa turmella rakentamisella. Rakennuslautakunnan on rakennuslupaa myöntäessään hyväksyttävä rakennusten ulko-maalaus. Väreinä on käytettävä hillittyjä ja maisemaan soveltuvia värejä.



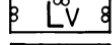
Luonnontilassa säilytettävä puistoalue



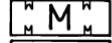
Uimaranta-alue



Leikkikenttä- ja palloilualue



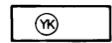
Venevalkama-alue



Maatalousalue



Tiealue



Yhteiskäyttöalue, jonka käyttötarkoitus osoitetaan muulla kaavamerkinnällä (Pi, T, Uv, Ul, Lv, Lp)



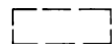
Jalankululle varattava korttelin tai alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen



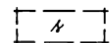
Jalankulkupolku yhteiskäyttöalueena

$\frac{1}{2}I$

Suurin sallittu varsinainen kerrosaluku. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden



Ohjeellinen rakennusala



Ohjeellinen saunarakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa yhden enintään kaksi saunaa käsittävän saunarakennuksen kerrosalaltaan $50m^2$.

Rakennusjärjestys

1.1.2013 voimaan tulleen Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen $1\frac{1}{2}$ -kerroksisen loma-asunnon.

Rantaan rajoittuvalla ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään $350 k-m^2$. Rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään $30 k-m^2$ saunarakennuksen sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään $120 k-m^2$. Lisäksi saa rakentaa enintään $30 k-m^2$ saunarakennuksen, enintään $25 k-m^2$ vierasmajan sekä lämpöeristämättömiä varastorakennuksia enintään $40 k-m^2$. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään $215 k-m^2$. Alle $2000 m^2$:n suuruisilla

vanhoilla rakennuspaikoilla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 100 k-m². Tällöin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 195 k-m².

Rakennuspaikan soveltuminen pysyvään asumiseen ratkaistaan suunnittelutarve- tai poikkeamismenettelyssä. Rakennuslupamenettelyssä ratkaistaan, soveltuuko rakennus teknisiltä ominaisuuksiltaan pysyvään asumiseen.

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

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

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

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

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

Lisätty 5.8.2025:

Vuoden 2025 alusta voimaan tulleen rakentamislain mukaan kunnan tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden

2026 loppuun mennessä. Taivassalossa on vireillä rakennusjärjestyksen uusiminen.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu emätilaselvitys (liite 7).

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana (raportti 15.10.2023). Luontoselvityksessä kartoitettiin alueen luontoarvot ja arvioitiin niiden vaikutusta maankäyttöön. Luontoselvityksessä suunnittelualueen kuvattiin olevan jonkin aikaa ilman käsittelyä kasvanutta kangasmetsää, johon on ehtinyt kertyä paikoin jonkin verran lahopuuta. Siellä täällä on karuja, osittain vähäpuustoisia kallioita. Lisäksi alueella sijaitsee yksi jokseenkin luonnontilainen pieni avosuolaikku. Rannat ovat alueen pohjoisosassa kallioisia, mutta eteläosassa kasvaa ruovikkoa. Alueella on muutamia pieniä rakennuksia sekä polkuja ja tieuria.

Luontoselvityksen suositusten yhteenvedossa selvitysalueen pohjoisosassa sijaitseva vähäpuustoinen suo osoitettiin säilytettäväksi luonnontilassa. Samalla yhteenvedossa mainittiin, että tulisi huolehtia siitä, että pintavesiä pääsee valumaan suolle jatkossakin. Lepakoiden kannalta olisi suotavaa välttää tarpeetonta keinovalon lisäämistä, sillä keinovalo haittaa lepakoita. Valaistus olisi myös hyvä suunnata ylhäältä alas maata kohti. Mitä enemmän alueella säilyy suhteellisen vanhaa havumetsää lahopuineen, sitä paremmat mahdollisuudet työttöisillä on säilyä alueen linnustossa.

Luontoselvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

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

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Taivassalon kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen kokouksessaan 31.1.2023 § 17. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 7.2.2023 kunnan ilmoituslehdissä ja internet-sivulla. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 21.12.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 7.2.–9.3.2023 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Mielipide ja lausunto ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 6.

Kaavakartalle on ennen ehdotusvaihetta tehty seuraavia vähäisiä tarkennuksia:

- Kartalle on lisätty luontoselvityksessä havaittu metsälain mukainen suokohde.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys: Valaistuksessa tulee huomioida alueen merkitys lepakoille. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä on vältettävä.

23.1.2024 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Taivassalon rakennetun ympäristön lautakunta on käsitellyt 23.1.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 1.2.2024 § 6.

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. Saatu lausunto on kaavaselostuksen liitteenä 8 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon liitteenä 9.

Kaavakartalle on ennen hyväksymisvaihetta tehty seuraavia vähäisiä muutoksia:

- Saunan rakennusaloja on tarkennettu
- Maa- ja metsätalousalueen määräystä on tarkennettu seuraavasti (merkintä M-1): "Maa- ja metsätalousalue. Alueen metsänhoidossa sekä muissa toimenpiteissä on huomioitava alueen luontoarvot sekä alueen merkitys yleiseen ulkoiluun ja virkistykseen."
- Kaavamääräyksiä on tarkennettu nykylainsäädännön mukaisiksi.

5.8.2025 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheen käsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Taivassalon kunnanvaltuusto on hyväksynyt _____. päiväty
Mussalon kylän ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan
_____ § ____.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

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

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 4,76 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO-2) on 0,98 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) 0,98 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-1) 2,79 hehtaaria.

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

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

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

Kaava-alueelta on laadittu emätilaselvitys 22.1.2024 (liite 7). Emätilaselvityksen mukaan emätilan 833-435-2-30 VÄHÄTALO alueella on ylitetty yleiskaavan mukainen mitoitus 8,8 loma-asuntoyksiköllä. Ranta-asemakaavan muutoksen voimaantulon myötä ylitetään yleiskaavan mukainen mitoitus 7,8 loma-asuntoyksiköllä, sillä kaava-alueen rakennuspaikat vähenevät kaavamuutoksessa yhdeksästä rakennuspaikasta neljään.

4.2. Kaavaratkaisun perusteet

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

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

Ranta-asemakaavan muutoksessa suunnittelualueelle osoitetaan neljä rakennuspaikkaa; yksi omarantainen vakituisen asumisen rakennuspaikka, kaksi omarantaista lomarakennuspaikkaa sekä yksi ei-omarantainen lomarakennuspaikka. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen määrä vähenee voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetusta yhdeksästä neljään ja rakennusoikeuden määrä pysyy suurin piirtein nykyisellään, kuten myös rakentamisen ulkopuolelle jäävän alueen määrä. Voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennusoikeuteen ei ole sisällytetty talousrakennusten rakennusoikeutta, vaan kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa tarpeelliset talousrakennukset sallitun kerrosalan lisäksi. Käsillä olevassa ranta-asemakaavan muutoksessa on kuitenkin nykykäytännön mukaisesti myös talousrakennusten rakennusoikeus sisällytetty kokonaisrakennusoikeuteen. Loma-asuntojen kortteli-alueella on osoitettu talousrakennusten rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus, joka on 40 k-m² kutakin rakennuspaikkaa kohden.

Vapaan rantaviivan määrä vähenee kaavamuutoksessa, mutta kaavassa annetuin määräyksiin on tuleva rakentaminen sopeutettavissa alueen ympäristöön ja maisemaan kestävällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaava-alueen pohjoispuolelle jää myös jatkossa runsaasti vapaata virkistyskäyttöön soveltuvaa rantaa.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

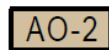
4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 11, rakennuspaikka 1



Erillispientalojen korttelialue.

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

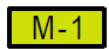
Kortteli 11, rakennuspaikat 2 ja 3; kortteli 12, rakennuspaikka 1



Loma-asuntojen korttelialue.

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

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueen metsänhoidossa sekä muissa toimenpiteissä on huomioitava alueen luontoarvot sekä alueen merkitys yleiseen ulkoiluun ja virkistykseen.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

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

Yhdyskuntarakenne ja -talous

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

Palvelut

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

Liikenne

Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Täydennetty 5.8.2025:

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaava-alueella sijaitseva metsälain mukainen kohde on osoitettu kaavakartalla luo-1-merkinnällä, jolla turvataan kohteen säilyminen ja elinvoimaisuus alueella.

Kaavamuutoksella saattaa olla jonkin verran vaikutusta alueen maisemaan, kun rantaan osoitetaan kolme omarantaista rakennuspaikkaa.

Kaavan yleisten määräyksien mukaan rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on myös oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopinnoja ei saa rakentaa. Kaavassa on lisäksi määrätty rakennuspaikkojen rakentamattomien osien hoitamisesta luonnonvaraisena sekä maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä rakennuspaikalla. Alueella on myös voimassa määräys maisematyöluvasta, jonka myötä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Kaavassa on

annettu määräyksiä myös koskien pengertämistä. Lisäksi kaavassa osoitettavan maa- ja metsätalousalueen määräyksen mukaan alueen metsänhoidossa sekä muissa toimenpiteissä on huomioitava alueen luontoarvot sekä alueen merkitys yleiseen ulkoiluun ja virkistykseen.

Voimassa olevaan ranta-asemakaavaan nähden, jossa on osoitettu yhdeksän loma-asunnon rakennuspaikkaa, voidaan kaavalla arvioida olevan jossain määrin vähemmän luontoa kuormittavia vaikutuksia, kun alueen potentiaaliset käyttäjät vähenevät yhdeksästä mökkikunnasta neljään. Vaikka kaavan rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on voimassa olevan kaavan loma-asuntojen korttelialueiden rakennusoikeuksia suurempi, pysyy koko kaava-alueen rakennusoikeus kokonaisuudessaan kuitenkin lähes muuttumattomana, sillä voimassa olevan kaavan kokonaisrakennusoikeuteen ei ole sisällytetty talousrakennuksia. Kaava-alueen rantarakennusoikeutta kuvaava kokonaismitoitus kevenee kaavamuutoksessa.

Toisaalta rakennuspaikkoja kuitenkin osoitetaan herkkään ranta-maastoon, jossa rakennusten sijoittamisella ja puuston säilyttämisellä saattaa olla sisämaan rakennuspaikkoja merkittävämpää vaikutusta luontoon ja etenkin maisemaan. Edellä osoitetuin määräyksen tuleva rakentaminen on kuitenkin sovittavissa alueen maisemaan ja luonnonympäristöön kestävällä sekä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

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

Ilmastovaikutukset

Kaava-alueen rakennuspaikat vähenevä kaavamuutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan yhdeksästä loma-asunnon rakennuspaikasta neljään. Samalla alueen rakennusoikeus pysyy kutakuinkin samana. Voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikat on osoitettu yhteisranta-alueina, kun kaavamuutoksessa rakennuspaikoista taas kolme on osoitettu omaranta-alueina ja yksi ei-omaranta-alueina.

Rakennuspaikkojen sijoittuessa rannan läheisyyteen saattavat ne olla sisämaan rakennuspaikkoja alttiimpia esimerkiksi tulville. Kaavan yleisissä määräyksissä on kuitenkin annettu kosteudelle aroille rakenteille alin suositeltu korkeustaso, jolla on varauduttu tulvariskeihin ja muihin ilmastomuutokseen liittyviin äärevöityviin sääolosuhteisiin.

Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty rakennusten julkisivujen toteuttamisesta puuverhoiltuna. Puuverhoilu voi toimia rakennuksen pitkäaikaisena hiilivarastona. Kaavassa on annettu myös erilaisia määräyksiä koskien puustoa sekä rakennuspaikan säilyttämistä luonnontilaisena. Puuston säilyttämisellä on nähty positiivisia vaikutuksia ennen kaikkea maiseman ja luonnonympäristön, mutta myös hiilensidonnan kannalta.

Kaava-alueen rakennuspaikkojen vähentyessä voidaan myös alueen käyttäjäkunnan arvioida pienentyvän puoleen, kun potentiaalisten käyttäjien määrä vähenee yhdeksästä loma-asuntoyksiköstä neljään. Myös pienemmällä käyttäjäkunnalla on välitön ilmastovaikeus.

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 ~~23.1.2024~~ 5.8.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742