



TAIVASSALON KUNTA

HELSINGIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



25.2.2025 (25.11.2025)

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	8
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	12
Rakennusjärjestys	13
Luontoselvitys	15
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	18
4. Ranta-asemakaavan kuvaus	19
4.1. Kaavan rakenne	19
Mitoitus	19

	Palvelut.....	20
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
4.2.	Aluevaraukset	20
	Korttelialueet	20
	Maa- ja metsätalousalueet	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Vaikutukset ilmastoon	22
	Muut vaikutukset.....	23
5.	Ranta-asemakaavan toteutus.....	24
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	24

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
	4) Luontoselvitys
	5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	6) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
	7) Lausunnot kaavaehdotuksesta
	8) Vastine lausuntoihin kaavaehdotuksesta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	1.10.2024	Käsitelty Taivassalon kunnan- hallituksessa 18.11.2024 § 134
1.0	Kaavaehdotus	25.2.2025	Käsitelty Taivassalon teknisessä lautakunnassa 21.8.2025 § 8
1.1	Kaava hyväksy- miskäsittelyyn	(25.11.2025)	Hyväksytty Taivassalon kunnan- valtuustossa __.__.____ § __
1.2	Arkistoversio	__*__*__	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TAIVASSALON KUNTA HELSINGIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelia 8 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 8 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	29.11.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	29.11. – 31.12.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	16.9. – 16.10.2025
Kunta on hyväksynyt kaavan	____.____.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Taivassalossa Helsingin luoteispuolella Lempotoisen saarella noin 13 km linnuntietä Taivassalon kuntakeskuksesta luoteeseen. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle (833-404-3-41 AHVENSUU ja 833-404-3-54 AHVENKALLIO) vähintäänkin kunnan rakennusjärjestyksen mahdollistama enimmäismäärä rakennusoikeutta vapaa-ajan asumiseen, joka tällä hetkellä saarissa on 175 k-m². Vapaa-ajan asumis-

seen tarkoitettua rakennuspaikkaa laajennetaan tarkoituksenmukaisella tavalla korttelissa 8 siten, että kaikki suunniteltu uudisrakentaminen mahtuu tontille. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa, että kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle voi rakentaa enintään 30 m²:n suuruisen maa- ja metsätaloutta palvelevan talousrakennuksen.

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 (nykyisen alueidenkäyttölain) 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

Suunnitteluala koskee kiinteistöä 833-404-3-41 AHVENSUU ja osaa kiinteistöstä 833-404-3-54 AHVENKALLIO. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen (RH1) korttelia 8 sekä maatalousaluetta (M).

Suunnitteluala (kiinteistöt 833-404-3-41 AHVENSUU ja 833-404-3-54 AHVENKALLIO) ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 2,3 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 300 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 280 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaastoa. Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueella.

Suunnittelualueelta on laadittu ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä luontoselvitys 3.12.2024, joka on selostuksen liitteenä 4. Selvityksessä suunnittelualueelta ei löydetty maankäytössä varsinaisesti huomioitavia kohteita.



Suunnittelualan kallioista rantaa lakialueelta koillisen suuntaan.



Saaressa on runsaasti suojapuustoa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus sekä talousrakennuksia. Suunnittelualueen lähiympäristössä on pääosin loma-asumista.



Loma-asuinrakennus korttelissa 8 kiinteistöllä 833-404-3-41 AHVENSUU.



Kaava-alueella sijaitsevia sauna- ja talousrakennuksia.



Kaava-alueen rantaa. Alueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennettua kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

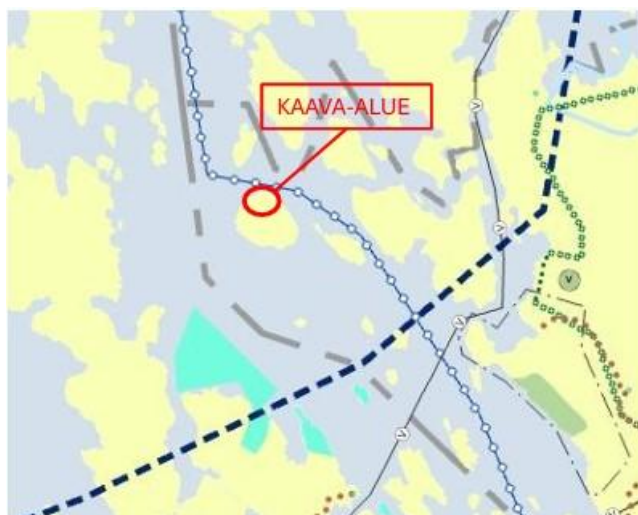
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

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 (nykyisen alueidenkäyttölain) 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 maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV) sekä Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

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 virkistysten kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE (VSMK)

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia.

Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovittava kehittämissuunnitelma.

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%

Täydennetty 25.11.2025:

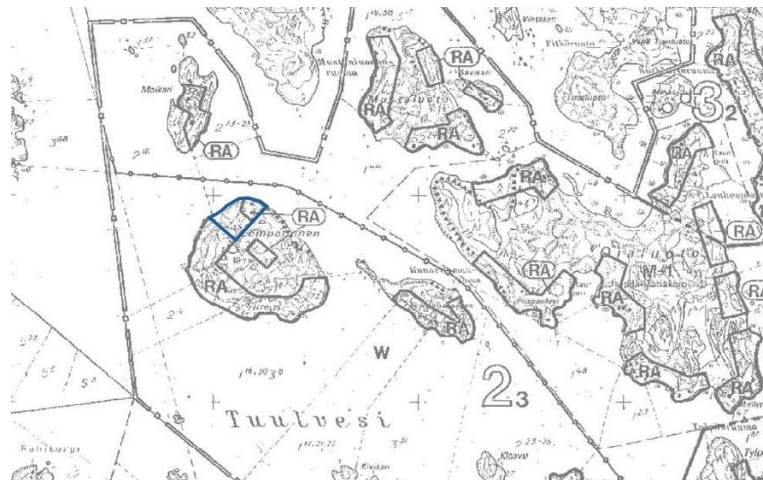
Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesiensuojelun ja energiahuollon aiheisiin. Maakuntahallitus päätti 27.1.2025, että vaihekaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan lakisääteisten käytäntöjen mukaan. Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan OAS kuulutettiin nähtäville 22.2.-23.3.2025. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 18.9.2025.

Yleiskaava

Taivassalon oikeusvaikutteinen rantayleiskaava 1:20 000 on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.3.1988. Osa suunnittelualueesta on rantayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) ja osa loma-asuntoalueeksi (RA). Suunnittelualue kuuluu loma-asuntojen mitoituksessa vyöhykkeeseen 2, jossa keskimääräinen mitoitus on 7 lay/km. Hyvän rantaviivan mitoitus on 8,1 lay/km ja huonon rantaviivan mitoitus 4 lay/km.

Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta voimassa olevassa yleiskaavassa:



Lähde: Taivassalon rantayleiskaavakartta.

Voimassa olevat yleiskaavamääräykset:



LOMA-ASUNTOALUE, JOLLE MITOITUKSEN OSOITTAMA LOMARAKENNUS-OIKEUS ON PÄÄASIASSA SIJOITETTAVA, YKSITYISKOHTAISESSA SUUNNITTELUSSA ALUERAJAUKSESTA VOIDAAN MITOITUKSEN PUITTEISSA POIKETA.



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

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 SYYTÄ SAA RAKENTAA. SAARILLA 1-10 HA MITOITUKSESSA KÄYTETTÄVÄÄ RANTAVIIVAN PITUUTTA VÄHENTÄÄN KAAVASELOSTUKSESSA ESITETTYLLÄ TAVALLA.

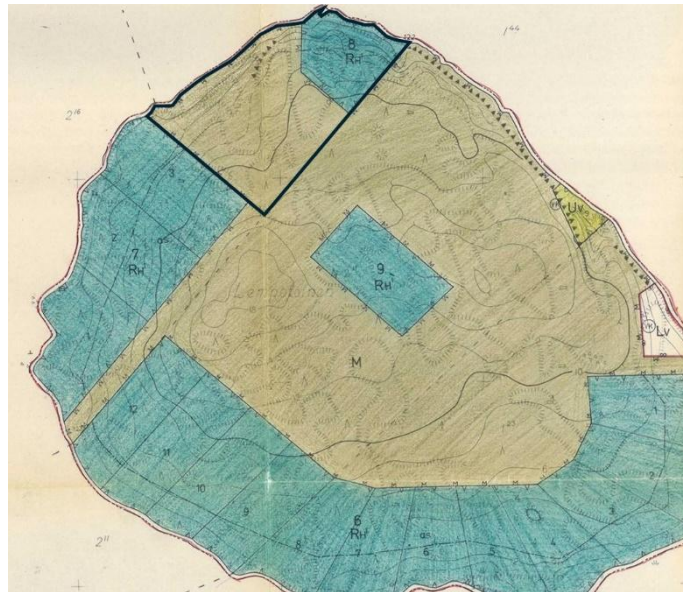
RANNAN LUOKITUS (HYVÄ JA HUONO RANTAVIIVA) ON ESITETTY RANTAINVENTOINTIAINEISTOSSA MITTAKAAVASSA 1:10 000.

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

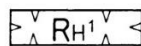
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 7.7.1978 hyväksytty Taivassalo, Helsinki ranta-asemakaava (nro 13) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RH1) sekä maatalousalueeksi (M). Lomarakennuspaikalle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa yhden enintään 1-kerroksisen loma-asuntorakennuksen talousrakennuksineen sekä saunan. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m².

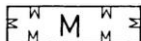
Suunnittelualueen ohjeellinen raja-
makaavassa:



Voimassa olevat asemakaavamääräykset:



Loma-asuntojen korttelialue
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 1-kerroksisen loma-asunnon talousrakennuksineen ja saunan. Erillisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m².



Maatalousalue.

Rakennusjärjestys

1.1.2013 voimaan tulleen Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

Rakennettaessa saariin, joihin ei ole kiinteää tieyhteyttä, saa lomarakennusten rakennuspaikalle rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 100 k-m² suuruisen lomarakennuksen, joka voi olla 1½-kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa, vierasmajan 25 k-m², saunan 30 k-m² ja yhden enintään 20 k-m² suuruisen varistorakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 175 k-m².

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. 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.

Päivitetty 25.11.2025:

Taivassalon kunta on käynnistänyt uuden rakennusjärjestyksen laadinnan. Kunnanvaltuusto hyväksyi 10.11.2025 § 39 rakennusjärjestyksen kokouksessa tehdyllä muutoksella ja hyväksyi, että päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kokouksessa tehty muutos: Taivassalon uusi rakennusjärjestys hyväksytään sillä muutoksella, että vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 330 k-m² (ehdotus 220 k-m²) ja vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m² (ehdotus 120 k-m²). Saunarakennuksen, vierasmajan ja talousrakennusten kerrosalat esityksen mukaan.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 3.12.2024 (liite 4). Selvityksen on laatinut Turkka Korvenpää ja selvityksen maastokäynti on tehty 4.9.2024. Selvitys sisältää luontotyyppi- ja kasvilisuuskartoituksen ja uhanalaisten, silmälläpidettävien sekä EU:n luontodirektiivin II- ja IV a -liitteiden lajien esiintymien selvityksen.

Suunnittelualueella kasvaa kallioista, nuorehkoa mäntymetsää. Alueella on paikoin myös puuttomia avokallioita. Rannat ovat kallioisia ja kivisiä. Luontotyyppiselvityksessä ei löydetty yhtään arvokasta luontotyyppikohdetta.

Rannalla sijaitsee kapea, avoin, karu merenrantakallio, jolla tavataan mm. rantavehnnää, keltamaksaruohoa, syyläjuurta ja rönsyrölliä. Rantakallio on luontotyyppiä karu merenrantakallio, joka on säilyvä (ei uhanalainen) luontotyyppi. Kalliomännikkö kuuluu luontotyyppiin kalliometsä (silmälläpidettävä), mutta on edustavuudeltaan melko heikko. Sen voidaan tulkita myös luontotyyppiin rannikon kuivan kankaan männiköt (erittäin uhanalainen).

Suunnittelualueella on puuton, karu kallio, jolla kasvaa poronjäkä-län ohella melko runsaasti saaristolle tyypillistä kalliotierasam-malta. Niukkalajiseen putkilokasvistoon kuuluvat mm. metsälauha, kanerva ja ahosuolaheinä. Sammal- ja jäkäläpeite eivät ole mainit-tavasti kuluneet. Rantakallio kuuluu luontotyyppiin karut meren-rantakalliot ja meriveden suoran vaikutuspiirin yläpuolella sijait-seva kallio osittain luontotyyppisiin karut poronjäkälasammalikot ja osittain luontotyyppiin karut kalliotierasammalkalliot.

Kallioinen mäntymetsä ei ole kovin vanhaa, ja sitä on paikoin har-vennettu.

Lempotoisen saarelta on vain yksi havainto heinähukasta, joka on tavallinen, elinvoimaiseksi arvioitu, yöperhonen. Tämän selvityk-sen maastotöissä ei tehty havaintoja uhanalaisista, silmälläpidet-tävistä, EU:n luontodirektiivin II- ja IV a -liitteisiin sisältyvistä tai harvinaisista lajeista. Viitasammakolle (EU:n luontodirektiivin IV a -liitteen laji) sopivia kutupaikkoja ei ole. Selvitysalueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole sellaisia habitaatteja, jotka antaisivat olettaa siellä mahdollisesti pesivän merkittävää linnus-toa. Häiriöherkät lajit eivät asetu näin lähelle vilkkaasti käytettyjä kesäasuntoja.

Kaavan pohjakartta

Täydennetty 25.11.2025:

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mittausluokka 3), joka täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt ranta-asemakaavan pohjakartan 10.12.2024 (kaupungingeodeetti Leena Viljanen).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan 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 1.10.2024 ja päivitetty 25.2.2025 sekä 25.11.2025.

Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

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

Taivassalon kunnanhallitus on päättänyt ranta-asemakaavatyön vireilletulosta 18.11.2024 § 134. Kaavatyön vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 29.11.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 1.10.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 29.11. – 31.12.2024 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta lausunto sekä Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta lausunto. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 6.

1.10.2024 päivättyyn kaavaluonnokseen ei ollut lausuntojen perusteella tarpeen tehdä muutoksia. 25.2.2025 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Taivassalon tekninen lautakunta on käsitellyt 25.2.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 21.8.2025 § 8.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 16.9. – 16.10.2025.

Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta kommentti. Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla tai Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa. Kommentti kaavaehdotuksesta on selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 8.

25.2.2025 päivättyyn kaavaehdotukseen ei ollut lausuntojen perusteella tarpeen tehdä muutoksia ja kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Taivassalon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2025 päivätyn Helsingin ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan _____.2025 § ____.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen loma-asuntojen korttelin 8 lomarakennuspaikkaa 1 on hieman laajennettu pääosin lounaaseen ja länteen ja rakennuspaikalle on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta Taivassalon rakennusjärjestyksen mukaisesti 175 k-m². Samalla rakennuspaikan rakennusala on laajennettu. Rakennuspaikan itäosaan on osoitettu erillinen saunarakennuksen rakennusala (sa).

Korttelin 8 lounaispuolelle maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maa- ja metsätaloutta palvelevia talousrakennuksia, joiden kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 30 k-m². Maa- ja metsätalousalueelle sijoittuva talousrakennusten rakennusala palvelee kyseisen maankäyttöalueen käyttötarkoitusta. Suunnittelualueeseen kuuluvalla kiinteistöllä 833-404-3-54 AHVENKALLIO on noin kaksi hehtaaria metsäaluetta, joka ei ole ranta-asemakaavamuutoksen mukaista RA-aluetta.

Kaavamuutoksen myötä RA-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia.

Ranta-asemakaavan muutoksessa on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Suunnittelualueelle on kaavamuutoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,0 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 1,3 hehtaaria.

Kaavamuutoksessa on loma-asuntojen korttelialueelle osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 175 k-m² ja maa- ja metsätalousalueelle yhteensä 30 k-m². Kaavamuutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 205 k-m². Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus lisääntyy voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna yhteensä 85 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.

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

Korttelialueet

Kortteli 8, rakennuspaikka 1



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 175 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m² saunarakennuksen enintään 30 k-m² sekä talousrakennusten enintään 20 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalueella.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa vahvistetaan kaava-alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen lomarakennuspaikka rakennuspaik-
kaa hieman laajentamalla ja kokonaisrakennusoikeutta vähäisesti lisäämällä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen lähiympäristössä on pääosin vapaa-ajan asutusta.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin Taivassalon keskustan palveluihin.

Liikenne

Kaavamuutos toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Virkistys

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta virkistykseen. Kaava-alueelle ja lähiympäristöön jää kaavamuutoksen jälkeen riittävästi virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalous- aluetta sekä vapaata rantaa yleiseen virkistyskäyttöön.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä maisemavaikutuksia. Kaavamuutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa on vähäisesti laajennettu kaavan mukaiselle maatalousalueelle ja rakennuspaikan rakennusoikeus on päivitetty kunnan rakennusjärjestyksen mukaiseksi (175 k-m²), johon sisältyen saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen, vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Kaavamuutoksessa rakentamisen sijoittamiseen osoitettua rakennusala on laajennettu pääosin saaren ja suunnittelualueen keskiosaa kohti. Rakennusalan sijoittamisessa on pyritty huomioimaan alueen maastonmuodot, olemassa olevan suojapuuston mahdollisia maisemahaittoja vähentävä vaikutus sekä alin suositeltava rakentamiskorkeus +2,65 (N2000). Lisäksi kaavamuutoksessa on annettu erikseen määräys rakennuspaikkojen rakentamattomien osien hoitamisesta luonnonvaraisina.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi 3.12.2024, jossa inventointialueelta ei havaittu merkittäviä luontoarvoja.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §: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, työkoneiden 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 rakentamislain 53 §: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.

Kun kaavamuutoksessa mahdollistetaan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti kaksiasuntoisen lomarakennuksen rakentamisen rakennuspaikalle, tiivistetään olemassa olevaa rakennetta tavalla, jolla vähennetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Siten sen voidaan katsoa torjuvan ilmastomuutosta sekä luontokatoa. Menettelyn myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä yhdyskuntatekniikka ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei hajaudu vaan tiivistyy.

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 25.2.2025 (25.11.2025)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742