



TAIVASSALON KUNTA

HELSINGIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~1.10.2024~~ 25.2.2025 (25.11.2025)

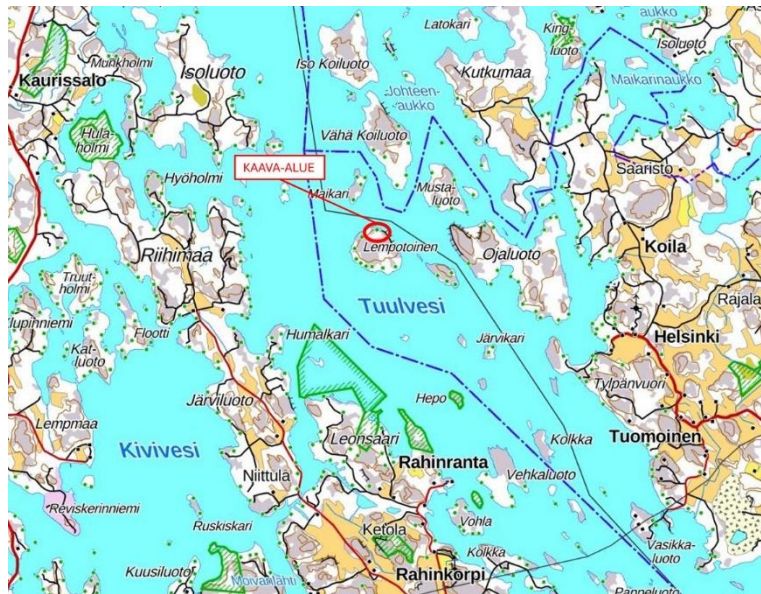
Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

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

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



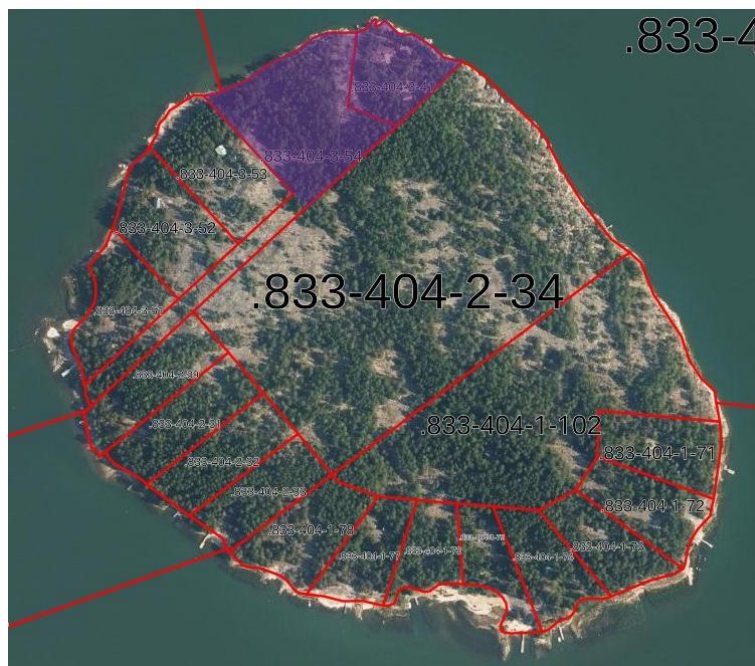
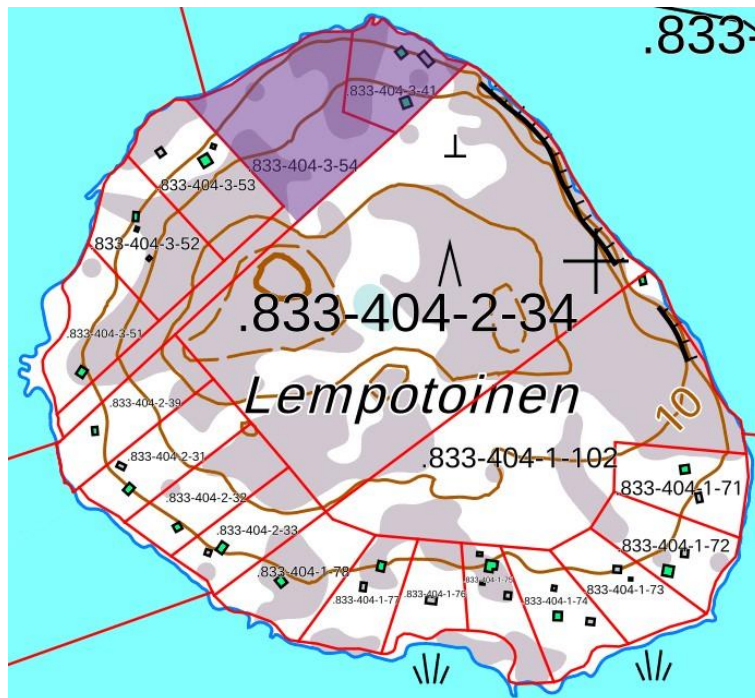
Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualue 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).

Suunnittelualue (kiinteistö 833-404-3-41 AHVENSUU ja kiinteistö 883-404-3-54 AHVENKALLIO) on pinta-alaltaan yhteensä noin 2,3 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 300 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 280 metriä.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta violetilla:



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö ja maisema

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

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi 2024, jossa inventointialueelta ei havaittu merkittäviä luontoarvoja. Luontoinventoinnin tuloksia käsitellään tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa.

Rakennettu ympäristö

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

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV) sekä Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhyke. 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.

Täydennetty 25.11.2025:

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesien-suojelun 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-asuntoalueiksi (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:

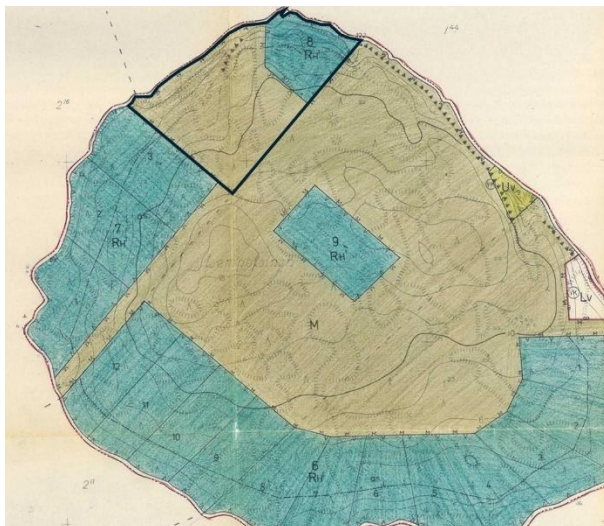


Lähde: Taivassalon rantayleiskaavakartta.

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 kortteli-alueeksi (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 rajausta voimassa olevassa ranta-asemakaavassa:



Rakennusjärjestys

Taivassalon kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2013.

Täydennetty 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.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mitausluokka 3), joka täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

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 asumiseen 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.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoinventointi 2024

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset

- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Taivassalon kunnan hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Marraskuu 2024: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto tiedoksi ja nähtäville kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla. Kunta ilmoittaa kaavaaineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Maaliskuu 2025: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Joulukuu 2025: Kunnanvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nuorempi suunnittelija, rakennusarkkitehti Elviira Niininen
puh. 050 464 5556, elviira.niinen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Taivassalon kunta:

kunnanjohtaja Sanna Häkli
puh. 050 387 3351, sanna.hakli@taivassalo.fi

rakennustarkastaja Annika Heikola
puh. 044 387 3450, annika.heikola@taivassalo.fi

Keskustie 9, 23310 TAIVASSALO

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy