



**SAUVON KUNTA**

**ANKKURITIEN ASEMAKAAVA**

**KAAVASELOSTUS**

Versio 1.1



**24.8.2021 (19.8.2022)**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	6
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
Alueen yleiskuvaus .....	7
Luonnonympäristö ja maisema .....	7
Rakennettu ympäristö .....	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	9
Palvelut.....	10
Maanomistus .....	10
Vesihuolto .....	10
Liikenne .....	10
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Maakuntakaava .....	11
Yleiskaava .....	13
Asemakaava .....	13
Rakennusjärjestys .....	14
Luontoselvitys .....	14
Kaavan pohjakartta.....	14
Rakennuskiellot.....	14
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>15</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	15
Viranomaisyhteistyö.....	15
Osalliset ja vireilletulo .....	15
Kaavaluonnos .....	15
Kaavaehdotus .....	16
Kaavan hyväksyminen.....	17

<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>18</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	18
Mitoitus.....	18
Palvelut.....	19
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	19
4.2. Aluevaraukset .....	19
Korttelialueet .....	19
Erityisalueet.....	19
Liikennealueet.....	19
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	21
Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan .....	24
4.4. Ympäristön häiriötekijät.....	25
4.5. Nimistö .....	25
<b>5. Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>26</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	26
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	26
5.3. Toteutuksen seuranta.....	26

## LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta- ja määräykset
- 4) Luontoselvitys
- 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 6) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
- 7) Lausunnot kaavaehdotuksesta
- 8) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	16.3.2021	Käsitelty Sauvon kunnanhallituksessa 22.3.2021 § 48
1.0	Kaavaehdotus	24.8.2021	Käsitelty Sauvon kunnanhallituksessa 25.4.2022 § 75
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(19.8.2022)	Hyväksytty Sauvon kunnanvaltuustossa __.__.2022 § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **SAUVON KUNTA ANKKURITIE ASEMKAAVA**

#### **Asemakaava koskee:**

Kiinteistöä 738-510-1-19 MUUMIMÄKI sekä osaa kiinteistöjä 738-510-1-39 MUUMILAAKSO, 738-510-1-32 SYDÄNMAANVAINIO, 738-510-1-35 SYDÄNMAANMETSÄ ja 738-895-1-2069 Torikka-Maalu yhdystie.

#### **Asemakaavalla muodostuu:**

Kortteli 188, erityis-, liikenne- ja katualuetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

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

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	26.3.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	29.3. – 28.4.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	3.5 – 2.6.2022
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2022

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Sauvon Rantolassa noin 12 kilometriä Sauvon kirkonkylästä lounaaseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Karunantiehen (Rantolansalmen silta) ja Rantolansalmen vesialueeseen, lännessä erillispientalojen korttelialueeseen, maa- ja metsätalousalueeseen sekä Nuorisotalontiehen ja etelässä Maaluntiehen. Idässä suunnittelualue rajautuu pääosin ranta-alueiden loma-asutukseen, metsäalueeseen, Purjetiehen sekä Ankkuritiehen.

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

### **1.3. Kaavan tarkoitus**

Suunnittelutyön tavoitteena on asemakaavoittaa kiinteistön 738-510-1-19 MUUMIMÄKI alueelle kolme vakituisen asumisen rakennuspaikkaa (tonttia) sekä osoittaa näille tonteille asemakaavassa kulkuyhteydet.

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

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 738-510-1-19 MUUMIMÄKI sekä osaa kiinteistöjä 738-510-1-39 MUUMILAAKSO, 738-510-1-32 SYDÄNMAANVAINIO, 738-510-1-35 SYDÄNMAANMETSÄ ja 738-895-1-2069 Torikka-Maalu yhdistie.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,8 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualue sijaitsee kapeahkon Rantolansalmen (Rantolansuntti) eteläpuolella. Suunnittelualueen luonnonympäristö on pääosin puustoista ja suunnittelualueen lähiympäristössä on laajoja peltoja ja metsäalueita.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana. Suunnittelualueella ei selvityksen mukaan ole maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita. Selvitys on selostuksen liitteenä 4.



Ankkuritie kuvattuna etelästä. Oikealla olevassa kuvassa Ankkuritien, Purjetien ja maantien risteysaluetta. Purjetie jatkuu kuvassa vasemmalle.



Taustalla Rantolansalmen silta (suunnittelualueen ulkopuolella). Kiinteistö 738-510-1-19 MUUMIMÄKI sijoittuu kuvassa oikealle.

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueen kiinteistöllä 738-510-1-19 MUUMIMÄKI on rakennettuna asuinrakennus, talusrakennus, saunarakennus sekä ulkorakennuksia.



Asuinrakennus kiinteistöllä 738-510-1-19 MUUMIMÄKI.



Talusrakennus kiinteistöllä 738-510-1-19 MUUMIMÄKI.





Taloussrakennus kiinteistöllä 738-510-1-19 MUUMIMÄKI.



Saunarakennus kiinteistöllä 738-510-1-19 MUUMIMÄKI.



Laituri kiinteistöllä 738-510-1-19 MUUMIMÄKI. Oikealla olevassa kuvassa Rantolansalmen silta (suunnittelualueen ulkopuolella). Merikortin mukainen sillan alituskorkeus on 1,6 m.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Vakituista asumista sijaitsee Maaluntien länsipuolisella alueella sekä Purjetien varrella kaava-alueen eteläpuolella. Loma-asuminen keskittyy pääosin Rantolansuntin ranta-alueille.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Suunnittelualueen lähiympäristössä Maaluntien länsipuolella kiinteistön 738-510-1-21 Lossiranta alueella sijaitsee historiallisesti, rakennushistoriallisesti sekä ympäristöllisesti arvokas 1900-luvun alkupuolelta peräisin oleva entinen lossitupa.



Entinen lossituparakennus Maaluntien länsipuolella.

Kaava-alueita vastapäätä Rantolansalmen pohjoisrannalla sijaitsee mm. historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas lossilaiturin paikka 1900-luvun alkupuolelta (Laiturista on jäljellä vanhaa perustusta molemmin puolin rantaa) sekä historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas vuonna 1912 rakennettu sähkölaitosrakennus (Museon informaatioportaali MIP).

### **Palvelut**

Lähimmät palvelut sijaitsevat Sauvon kunnan keskustassa noin 12 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen.

### **Maanomistus**

Suunnittelualueen kiinteistö 738-895-1-2069 Torikka-Maalu yhdystie on valtion omistuksessa. Muut suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

### **Vesihuolto**

Alue on liitettävissä vesihuoltolaitoksen verkostoihin.

### **Liikenne**

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Karunantiehen (Rantolansalmen silta), lännessä Nuorisotalontiehen, etelässä Maaluntiehen ja idässä Purjetiehen ja Ankkuritiehen. Asemakaavassa osoitettaville vakituisen asumisen rakennuspaikoille on tarkoitus osoittaa katu-

yhteys Maaluntien maantiealueelta (mt 12069). Maaluntien keskimääräinen vuorokausiliikenne (2020) suunnittelualan kohdalla on 233 ajoneuvoa/vrk.

## 2.2. Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

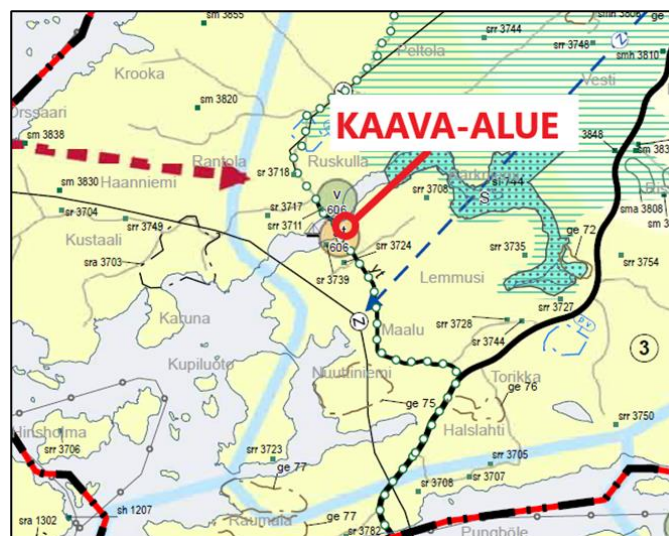
Täydennetty 19.8.2022:

#### Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 20.3.2013 maakuntavaltuuston 10.12.2010 hyväksymät Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Kaavat muodostavat yhdessä Turun kaupunkiseudun, Salon seudun maakuntakaavojen ja Salo-Lohja-oikoradan vaihemaakuntakaavan kanssa Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan.

Suunnittelualue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueeseen kohdistuu kylä- merkintä, jolla osoitetaan seudullisesti merkittävät kyläalueet, ja joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita. Kaavamääräyksen mukaan maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen. Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelualueeseen kohdistuvat myös kaavamerkinnyt yhdystie sekä ohjeellinen ulkoilureitti.

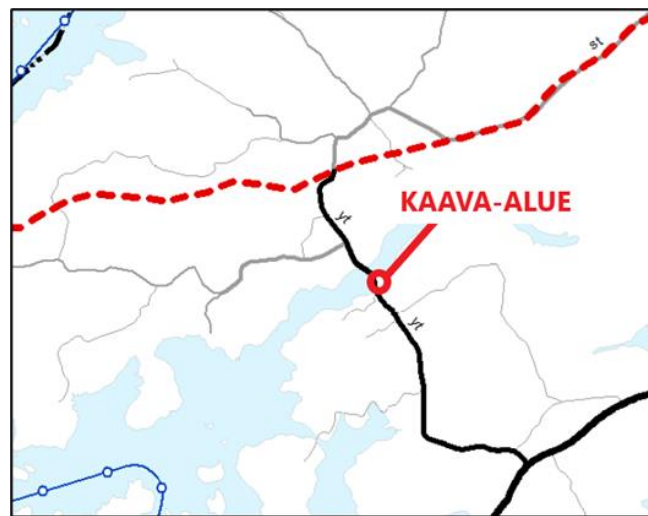
Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



### Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle on osoitettu vaihemaakuntakaavassa yhdystie.

Ote vaihemaakuntakaavasta:



### Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

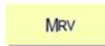

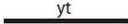
Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harmitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Ote vaihemaakuntakaavasta:



### Voimassa olevat maakuntamääräykset

	<p><b>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE</b></p> <p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitut haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.</p> <p><b>SUUNNITTELMÄÄRÄYS:</b></p> <p>Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiailista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti hallittamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.</p>
	<p><b>KYLÄ</b></p> <p>Seudullisesti merkittävät kyläalueet, joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita.</p> <p><b>SUUNNITTELMÄÄRÄYS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen.</li> <li>- Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.</li> </ul>
	<p><b>YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / UUSI YHDYSTIE TAI PÄÄKATU / OHJEELLINEN YHDYSTIE</b></p>
	<p><b>OHJEELLINEN ULKOILUREITTI</b></p> <p>Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.</p> <p><b>SUUNNITTELMÄÄRÄYS:</b></p> <p>Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.</p>

### Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualueen lähiympäristössä on voimassa 30.6.2004 vahvistettu Sauvon rantaosayleiskaava.

### Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Suunnittelualue rajoittuu vuonna 2006 hyväksytyyn Rantolan alueen asemakaavaan.

**Rakennusjärjestys**

Uusi Sauvon kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.7.2021

Rakennusjärjestyksellä ei ole lain mukaan sitovaa oikeusvaikutusta asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

**Luontoselvitys**

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 9.8.2021 (liite 4). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Selvityksen maastotyöt suoritettiin 2.5.2021 ja 5.7.2021. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvoja ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Selvityksessä kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luonnonarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi selvityksessä kartoitettiin muut luontotyypit sekä kasvillisuus ja kasvisto. Selvitystyössä etsittiin myös uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajien esiintymiä. Linnusto- ja lepakkoselvityksiä ei katsottu tarpeellisiksi, sillä alue sijaitsee taajamassa ja on pinta-alaltaan pieni.

Selvitysalueella ei ole maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyypikohteita. Luonnonsuojelullisesti merkittävien lajien esiintymiä ei ole ennestään tiedossa eikä niitä löydetty myöskään selvityksessä. Selvityksen mukaan luontoarvoihin perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää.

**Kaavan pohjakartta**

Suunnittelualueelta on laadittu 5.1.2021 hyväksytty (paikkatietopäällikkö Simo Kääriäinen, Kaarinan kaupunki) pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

**Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Suunnittelutyön tavoitteena on asemakaavoittaa suunnittelualueen kiinteistölle 738-510-1-19 MUUMIMÄKI kolme vakituisen asumisen rakennuspaikkaa (AO).

Kunnanhallitus on päättänyt käynnistää alueen maanomistajan hakemuksesta asemakaavan laadintatyön 1.3.2021 § 34.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 18.1.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu 16.3.2021, 24.8.2021 ja 19.8.2022.

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osalliset ja vireilletulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 22.3.2021 § 48. Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan verkkosivuilla 26.3.2021.

16.3.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.3.2021 alkaen Sauvon kunnanvirastossa ja kunnan verkkosivuilla sekä osoitteessa <http://www.asebakaava.fi/projektit/sauvo>.

#### Kaavaluonnos

Sauvon kunnanhallitus on käsitellyt 16.3.2021 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 22.3.2021 § 48.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 29.3. - 28.4.2021 välisenä aikana Sauvon kunnanvirastossa ja kunnan verkkosivuilla sekä osoitteessa <http://www.asebakaava.fi/projektit/sauvo>.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuk-  
sen, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, Varsinais-Suo-  
men Pelastuslaitoksen, Sauvon teknisen lautakunnan, Sauvon ve-  
sihuollon ja Caruna Oy:n lausunnot sekä Varsinais-Suomen liiton  
maakunta-arkkitehdin kommentti. Varsinais-Suomen liiton maan-  
käyttöjaostolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot  
ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin  
liitteenä 6.

16.3.2021 päivättyyn kaavakarttaan on tehty lausuntojen perus-  
teella vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- Pysäköintialuetta (LP) on laajennettu hieman pohjoiseen suojaviheralueelle ja samalla pysäköintialueen eteläosa, jossa sijaitsee bussipysäkki, on osoitettu LT-alueena
- Pysäköintialueen pohjoispuolelle suojaviheralueelle on osoi-  
tettu kevyen liikenteen väylä maantieltä Ankkuritielle
- LT-aluetta on levennetty 10 metriä ajoradan itäreunasta kortteli- ja suojaviheralueelle kaava-alueen keski- ja poh-  
joisosassa ja samalla johtoa varten varatun alueen osaa on  
hieman siirretty
- Korttelin 188 rakennuspaikan 1 kerrosluvuksi on muutettu  
 $\frac{1}{2} r II u^{3/4} \rightarrow \frac{1}{2} r II$
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys rakennusten sopeuttamiseksi ympäristöön ja maisemaan: *”Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan värityk-  
seltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Hei-  
jastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennus-  
paikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä  
puusto.”*

Muutokset ovat vähäisiä ja 24.8.2021 päivätty kaavakartta etenee  
kaavaehdotusvaiheeseen.

### **Kaavaehdotus**

Täydennetty 19.8.2022:

Sauvon kunnanhallitus on käsitellyt 24.8.2021 päivätyn kaavaeh-  
dotuksen kokouksessaan 25.4.2022 § 75.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 3.5. - 2.6.2022.

Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläolon aikana yksi muistutus  
osallista sekä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, tekni-



sen ja ympäristölautakunnan sekä Caruna oyj:n lausunnot. Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnot ja muistutus ovat selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutukseen liitteenä 8.

24.8.2021 päivättyyn kaavakarttaan ei ole lausuntojen perusteella tarpeen tehdä muutoksia ja kaava etenee hyväksymisvaiheeseen.

#### **Kaavan hyväksyminen**

Sauvon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 24.8.2021 päivätyn Ankkuritien asemakaavan kokouksessaan \_\_.\_\_.2022 § \_\_.

## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa on osoitettu kolme erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikkaa (AO), yleisen tien aluetta (LT), yleistä pysäköintialuetta (LP), suojaviheraluetta (EV) sekä katualuetta. Kaavassa on osoitettu korttelin 188 rakennuspaikoille 2 ja 3 ajoyhteys uuden Ankkuritien katualueen kautta ja tonttiliittymä Maaluntien maantiealueelta rakennuspaikalle 1. Maantiealueella on huomioitu myös mahdollinen kevyen liikenteen väylän varaus maantien itäreunassa osoittamalla LT-alueen itäreuna 10 metrin päähän ajoradan itäreunasta. Purjetie on osoitettu maantien risteysalueella katualueena ja maantien ja Ankkuritien väliin on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) sekä suojaviheraluetta. Maantieltä ei ole jatkossa mahdollista liittyä suoraan Ankkuritielle, mikä parantaa alueen liiketurvallisuutta. Maantien ja Purjetien risteysalueen lähetyvillä sijaitseva linja-autopysäkki on huomioitu osoittamalla pysäkkialue LT-alueen levikkeenä. Pysäkin saavutettavuutta on parannettu osoittamalla kevyen liikenteen väylä maantieltä Ankkuritielle suojaviheralueen ja yleisen pysäköintialueen välistä kaava-alueen keskiosassa.

Asemakaavassa rakennuspaikkakohtaiseksi kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 350 k-m<sup>2</sup>, joka on linjassa Maaluntien länsipuolella vuonna 2006 valmistuneen ja voimassa olevan Rantolan asemakaavan kanssa.

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,83 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta on yhteensä noin 0,92 ha, yleisen tien aluetta noin 0,47 ha, yleistä pysäköintialuetta noin 0,04 ha suojaviheraluetta noin 0,08 ha ja katualuetta noin 0,32 ha.

Erillispientalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1050 k-m<sup>2</sup> (3 x 350 k-m<sup>2</sup>).

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1050 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

### Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Sauvon kunnan keskustassa noin 12 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla asemakaavassa 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 muodostuminen.

## 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

### Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta sekä erityis-, liikenne- ja katualuetta.

#### Kortteli 188 (rakennuspaikat 1-3)



Erillispientalojen korttelialue.

### Erytisalueet



Suojaviheralue.

### Liikennealueet



Yleisen tien alue.



Yleinen pysäköintialue.

Yleisen tien aluetta osoitetaan Maaluntielle, josta on kulku Ankkuritien uudelle katualueelle.

### **Kadut**

Asemakaavassa osoitetaan uusi katu Ankkuritie, osa uudesta kadusta Purjetie sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, kerroslukua ja rakentamattomia tontin osia.

### 4.3. Asemakaavan vaikutukset

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa, kaavatyön yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on selvitetty asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen lisäksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen suunnittelualueella (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

*MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*

Suunniteltu maankäyttö sopeutuu luontevasti olemassa olevaan rakenteeseen, mikä tukee näin alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista.

*MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*

Suunnitelma edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hyväksikäyttöä.

*MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*

Suunnitelma toteutuessaan parantaa asumispalveluiden saatavuutta kunnan alueella. Alueelta sekä julkiset että yksityiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

*MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla*

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa ja suunniteltu liikennöinti tukeutuu suurimmalta osin olemassa oleviin liikenneyhteyksiin. Vesi- ja jätehuolto alueella ovat järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla.

*MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*

Alueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

*MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia kunnan elinkeinoelämään. Kaavan toteuttamisvaiheessa kaavan mukainen rakentaminen luo

työllistymismahdollisuuksia kunnan alueella. Kaavassa osoitettu asuminen tuo alueelle lisää palvelujenkäyttäjiä.

*MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen*

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia ympäristöhaittojen vähentämisessä.

*MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen*

Suunnittelualue rajoittuu pääosin rakennettuun ympäristöön, vesi- ja metsäalueisiin. Uuden rakentamisen soveltuvuutta maisemakuvaan on pyritty huomioimaan kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisu ei aiheuta uhkaa maiseman ja luonnonarvojen säilymiselle.

*MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*

Alueella on riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita. Suunnitelma ei vähennä tosiasiallisesti virkistysalueiden määrää eikä estä yhteisten virkistysalueiden muodostumista.

### **Johtopäätökset**

Laadittava asemakaava ei edellytä erillisen yleiskaavan laadintaa. Asemakaavassa voidaan ottaa huomioon pääosa maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetuista sisältövaatimuksista. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Täydennetty 19.8.2022:

### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestörakenteeseen ja väestönkehitykseen, kun kaava-alueelle osoitetaan vakituista asumista. Rantolansalmen ranta-alueilla sijaitsee pääosin loma-asutusta, mutta kaava-alueen länsipuolella on voimassa Rantolan asemakaava, jossa on pääosin osoitettu rakennuspaikkoja vakituisen asumiseen (21 kpl).

Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu kylä-merkinnällä, joka edellyttää, että uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen. Lisäksi maankäyttö- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata alueen peruspalveluiden säilyminen. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu Varsinais-Suomen aluerakenteen perusrakenne, joka perustuu olemassa oleviin vahvoihin seutukuntakeskuksiin, kunta-

ja alakeskuksiin sekä maaseudun kyläverkkoon. Maaseudun palveluita tarjoavat kylät.

Kaavassa osoitetaan kolme uutta vakituisen asumisen rakennuspaikkaa jo olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Kaavassa osoitetun asumisen toteutuminen tuo alueelle vähäisesti uusia asukkaita, jolla on kuitenkin vaikutusta alueen palveluiden toteutumiseen ja kannattavuuteen.

Asemakaava toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.

### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä hajauttamatta. Kaavalla tuetaan yhdyskuntarakenteen tiivistymistä osoittamalla kolme erillispientalojen rakennuspaikkaa kaava-alueen länsipuolella voimassa olevaa Rantolan asemakaavan linjaa täydentäen. Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella kyläalueella, jossa kaavamääräyksen mukaan uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakentamiseen tukeutuen. Kaava-alueen ympäristössä on sekä vakituista että loma-asumista. Kaavassa on pyritty ohjaamaan alueen asutusta kestäväällä ja tasapainoisella tavalla ja rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu virkistysalueiden ja ympäröivän luonnon riittävyys, alueen viihtyvyys sekä järkevät ajoyhteydet rakennuspaikoille. Kaava-alue sijaitsee 12 kilometrin päässä Sauvon keskustan palveluista lounaaseen.

### **Yhdyskuntatalous**

Kaavalla on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia alueen yhdyskuntatalouteen. Kaavan toteutumisen myötä alueen vakituisen asumisen määrä ja samalla alueen palvelujen käyttäjien määrä hieman kasvaa. Alueen vakituiset sekä loma-asujat tuovat kunnalle verotuloja sekä tuloja myös alueen palveluntarjoajille. Ankkuritien osoittamisella katualueeksi arvioidaan olevan hetkellistä taloudellista vaikutusta kuntatalouteen ainakin rakentamisvaiheessa.

### **Taajamakuva**

Asemakaava eheyttää alueen taajamakuva. Kaava-alueen ympäristössä on sekä vakituista että loma-asumista. Kaavassa on pyritty tiivistämään alueen rakentamista ohjaamalla vakituista asumista myös Maaluntien itäpuolelle voimassa olevaa Rantolan asemakaavaa täydentäen. Kaavassa on pyritty ohjaamaan haja-asutuksen

asemasta lisärakentaminen alueellisesti yhtenäisenä ja tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena alueen pääväylän eli Maaluntien yhdystien läheisyyteen huomioimalla alueelle jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuminen ja rakentaminen kaava-alueella sekä Maaluntien länsipuolella. Kaavassa vakituiseen asumiseen on osoitettu yhteensä kolme rakennuspaikkaa, joista yksi on omarantainen. Kaavan yleisissä määräyksissä on ohjattu rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön.

### **Palvelut ja työpaikat**

Asemakaava tukeutuu pääasiassa noin 12 kilometrin päässä sijaitseviin Sauvon keskustan palveluihin.

### **Liikenne ja liikenneturvallisuus**

Kaavan arvioidaan vähäisesti kasvattavan tieliikennettä kaava-alueella. Kaavassa on osoitettu kolme erillispientalojen rakennuspaikkaa kaava-alueen pohjoisosaan. Rakennuspaikoille on osoitettu katuysteys Ankkuritieltä, joka erkanee Maaluntien ja Purjetien risteysalueelta kaavan kaakkoisosassa kohti koillista.

Maaluntien ja Purjetien risteysalueen liikenneturvallisuutta on pyritty parantamaan osoittamalla risteysalueen itäosa ja osa Purjetiestä katualueeksi sekä osoittamalla Maaluntien maantietä suunnittelualueen kohdalla yleisen tien alueeksi (LT). LT-alueen mitoituksessa on huomioitu myös mahdollisen kevyen liikenteen väylän sijoittuminen alueen itäreunaan kaava-alueen pohjois- ja keskiosassa. Maaluntien ja Ankkuritien väliselle alueelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) sekä suojaviheraluetta (EV). Suojaviheralueen ja pysäköintialueen väliin on osoitettu kevyen liikenteen väylä maantieltä Ankkuritielle mahdollistaen Maaluntien ja Purjetien risteysalueen lähetyvillä sijaitsevan linja-autopysäkin turvallisen saavutettavuuden.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Maaluntien länsipuolella sijaitsee historiallisesti, rakennushistoriallisesti sekä ympäristöllisesti arvokas 1900-luvun alkupuolelta peräisin oleva entinen lossitupa. Rantolansuntin vastarannalla sijaitsee mm. vanha lossilaiturin paikka sekä 1912 rakennettu sähkölaitos (MIP).

Kaava-alueella sijaitsee jo olemassa olevaa rakentamista eikä asemakaavalla arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu

määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan. Rakennusten on määräysten mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan eikä heijastavia seinä- ja kattopintoja saa rakentaa. Rakennuspaikalla on säilytettävä myös maiseman kannalta merkittävä puusto.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja.

### **Tekninen huolto**

Kaava-alueella vesi- ja jätehuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

### **Sosiaalinen ympäristö ja virkistys**

Asemakaavassa on osoitettu kolme erillispientalojen rakennuspaikkaa alueelle, jossa lähiympäristössä sijaitsee niin vakituista kuin loma-asumista. Loma-asuminen keskittyy pääosin kaava-alueen itäpuolelle sekä Rantolansalmen rannoille ja vakituinen asuminen Maaluntien länsipuolelle Rantolan asemakaava-alueelle sekä Purjetien varrelle. Kaava-alueen itäpuolen loma-asuntoalue on metsäinen ja laajahkoja metsäsaarekkeitä sijaitsee myös muualla kaava-alueen ympäristössä ja laajemmin Rantolan alueella. Kaava-alueen ympäristöön jää riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta.

Rakentamisen sijoittelussa korostuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen huomioiminen suunnittelussa sekä pyrkimys kylämäisen asumisen ja positiivisen sosiaalisen asuin ympäristön tuottamiseen. Rakentamisen sopeuttamista ympäristöön ja maisemaan on ohjattu kaavamääräyksin.

### **Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan**

#### **Luonnonolot ja maisema**

Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavasta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaava-alueella sijaitsee jo olemassa olevaa rakentamista eikä lisärakentamisella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonoloihin tai maisemaan.

Kaavassa osoitetaan kolme vakituisen asumisen rakennuspaikkaa Maaluntien itäpuolelle, joista yksi on omarantainen ja rajautuu



kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaan Rantolansalmeen (Rantolansuntti). Kaava-alueen länsipuolella on voimassa Rantolan asemakaava, jossa Rantolansalmen rantaan rajoittuvien vakituisen asumisen rakennuspaikkakohtaiseksi kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 290 k-m<sup>2</sup>. Rantolan asemakaavassa osoitetut rantarakennuspaikat Rantolanraitin varrella eivät sijaitse rantapuuston suojassa vaan avoimella alueella. Ei-omarantaisten vakituisen asumisen rakennuspaikkojen tehokkuusluvuksi on osoitettu  $e=0,20$ , kun käsillä olevan asemakaavan rakennuspaikkojen tehokkuusluku on luokkaa  $e=0,10$  –  $e=0,15$ . Käsillä olevassa asemakaavassa osoitettu rakennuskorkeus ei myöskään merkittävästi poikkea voimassa olevasta Rantolan asemakaavasta. Käsillä olevassa asemakaavassa rantaan rajoittuvan rakennuspaikan rakentamiskorkeutta on luonnosvaiheesta hieman laskettu ja kerrosluvuksi osoitettu  $\frac{1}{2}r$  II  $u^{\frac{3}{4}}$  sijaan  $\frac{1}{2}r$  II maisemavaikutusten pienentämiseksi. Suunnittelualueella ei ole erityisiä maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa ja asemakaava-alueella tulee voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 9.8.2021. Suunnittelualueella ei selvityksen mukaan sijaitse maankäytössä huomioitava arvokkaita luontotyyppikohteita eikä luontoarvoihin perustuvia maankäyttösuosituksia ole tarpeen esittää.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

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

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

### **Asemakaavan muut vaikutukset**

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

## **4.4. Ympäristön häiriötekijät**

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

## **4.5. Nimistö**

Ankkuritie ja osa Purjetiestä vahvistuvat katualueiden niminä asemakaavassa.

## 5. Asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan yhteydessä ei ole laadittu erityisiä toteutusta ohjaavia suunnitelmia. Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa pitää varmistaa, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Sauvon kunta.

Turussa 24.8.2021 (19.8.2022)

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.