

KOIVIKON RANTA-ASEMAKAAVAN

KAAVASELOSTUS

LUONNOS



Maanmittauspalvelu Pelto-Timperi Ky
Rinteentie 47, 24240 Salo
gsm. 040 749 6252
info@maanmittauspalvelu.com
www.maanmittauspalvelu.com

Luonnosvaihe 21.05.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaavan tarkoitus.....	1
1.3 Kaava-alueen sijainti.....	1
.....	2
2. TIIVISTELMÄ.....	2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	2
2.2 Kaavan sisältö.....	2
3. LÄHTÖKOHDAT.....	2
3.1 Kaavan tavoitteet.....	2
3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.3 Luonnonympäristö.....	3
3.4 Rakennettu ympäristö	3
3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	3
3.6 Palvelut.....	3
3.7 Maanomistus.....	3
3.8 Ympäristön häiriötekijät	3
4. SUUNNITTELUTILANNE.....	4
4.1 Maakuntakaava.....	4
4.2 Yleiskaava.....	5
.....	6
4.3 Ranta-asemakaava.....	6
5. KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	6
5.1 Suunnittelun tarve ja vireilletulo.....	6
5.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
.....	7
6. KAAVAN KUVAUS.....	7
6.1 Luonnosvaiheen kaavaratkaisu	7
.....	8
6.2 Korttelialueet.....	9
6.3 Aluevaraukset.....	9
6.4 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	9
6.5 Mitoitus.....	9
7. KAAVAN VAIKUTUKSET.....	10
7.1 Kaavan vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön.....	10
7.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	10
7.3 Vaikutukset luontoon, luonnonoloihin ja maisemaan.....	10
7.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen	10

7.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
8. KAAVAN TOTEUTUS.....	11
9. YHTEYSTIEDOT.....	11

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 21.05.2026 päivättyä Koivikon ranta-asetemakaavan kaavakarttaa.

Kaavan nimi

Koivikon ranta-asetemakaava.

Ranta-asetemakaava koskee kiinteistöjä 734-751-2-13 ja 734-751-2-52

Ranta-asetemakaavalla muodostuu kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2.1 hehtaaria ja kaavassa on rantaviivaa n. 250 metriä.

Kaavan käsittely

Ranta-asetemakaavaluonnos

Elinvoimajaosto

Ranta-asetemakaavaehdotus

Kaupunginhallitus

Kaavan hyväksyminen

1.2 Kaavan tarkoitus

Hankkeen tarkoituksena on laatia Määrjärven koillisrannan rantavyöhykkeelle ranta-asetemakaava. Ranta-asetemakaavassa määritetään rakennuspaikat sekä niiden rakennusoikeudet. Ranta-asetemakaavassa osoitetaan myös maa- ja metsätalousalueita, joiden avulla turvataan rakentamattomaksi jäävät rannanosat.

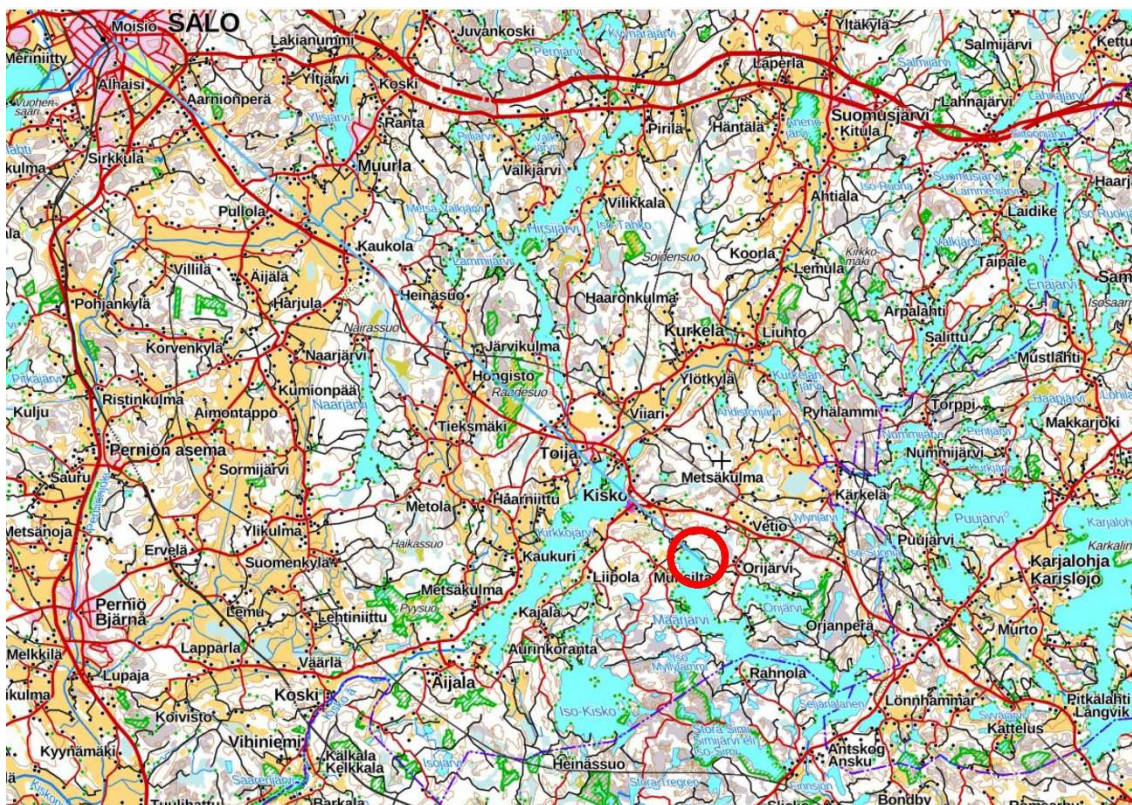
Koivikon ranta-asetemakaavalla tarkennetaan yleiskaavan mitoitusta sekä rakennusoikeuden sijoittumista ja määrää (RA) ranta-alueella ja sen läheisyydessä.

Koivikon ranta-asetemakaavassa mukana olevien kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet ranta-alueidensa kaavoitusta.

Ranta-asetemakaavassa maa- ja metsätalousalueiksi (M, MY) merkityt ranta- ja tausta-alueet säilyvät yhtenäisenä metsäalueena, joka osaltaan turvaa myös alueen maisema- ja luontoarvoja.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Salon kaupungin keskustasta n. 27 km päässä kaakkoon (entisessä Kiskon kunnassa). Kaava-alueen pinta-ala on n. 2.1 hehtaaria.



Suunnittelualan sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Koivikon ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Maanomistajat hakivat kaavatyön käynnistämistä ja hoitamista hakemuksella, joka on päivätty 08.01.2025. Kaavatyö eteni Salon kaupungin kaavoitusohjelmaan vuodelle 2025.

Kuulutus vireilletulosta

Luonnos nähtävillä

Ehdotus nähtävillä

2.2 Kaavan sisältö

Ranta-asemakaavan päätarkoituksena on osoittaa kiinteistöillä olevan rakennusoikeuden sijainti ja määrä. Aloitteen kaavan laatimisesta ovat tehneet maanomistajat. Kaava laaditaan maanomistajien kustannuksella.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavaluonnos 21.05.2026 on laadittu maanomistajien ja Salon kaupungin rantojen suunnittelusta vastaavien viranomaisten sekä kaavan laatijan kesken pidettyjen

palaverien mukaisesti. Luonnoksessa on tarkennettu rantayleiskaavan kaavakartalla esitettyä rakennusoikeuden määrää ja sijaintia.

Kaavan tavoitteena on osoittaa kiinteistöille kuuluvat rakennuspaikat sekä rakennusoikeudet niille. Aiemmin rakennetuille kiinteistöille osoitetaan vielä vähäisessä määrin käyttämätöntä lisärakennusoikeutta. Ranta-asemakaavassa osoitetaan myös maa- ja metsätalousalueita, joiden avulla turvataan rakentamattomaksi jäävät rannanosat.

3.2 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaava-alue sijaitsee entisen Kiskon kunnan Määrjärven koillisrannalla. Alueella on jonkin verran jo rakennettua ranta-aluetta.

3.3 Luonnonympäristö

Suunnitteluala sijaitsee Kiskon Määrjärven rantavyöhykkeellä. Alueella on metsäiselle järvimaisemalle tyypillistä rantapuustoa ja paikoin pintaan työntyviä kallioita. Järven keski-vedenkorkeus on +41.3 mpy, josta kaava-alueen maasto kohoaa korkeimmillaan noin +65 mpy korkeuteen.

3.4 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on pääosin jo rakennettua ranta-aluetta.

3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue sijaitsee noin 3 km etäisyydellä Kiskon kirkolta kaakkoon.

3.6 Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Kiskon Toijassa. Suurin osa kunnallisista palveluista löytyy Salon keskustasta.

3.7 Maanomistus

Maanomistajina ovat yksityiset henkilöt.

3.8 Ympäristön häiriötekijät

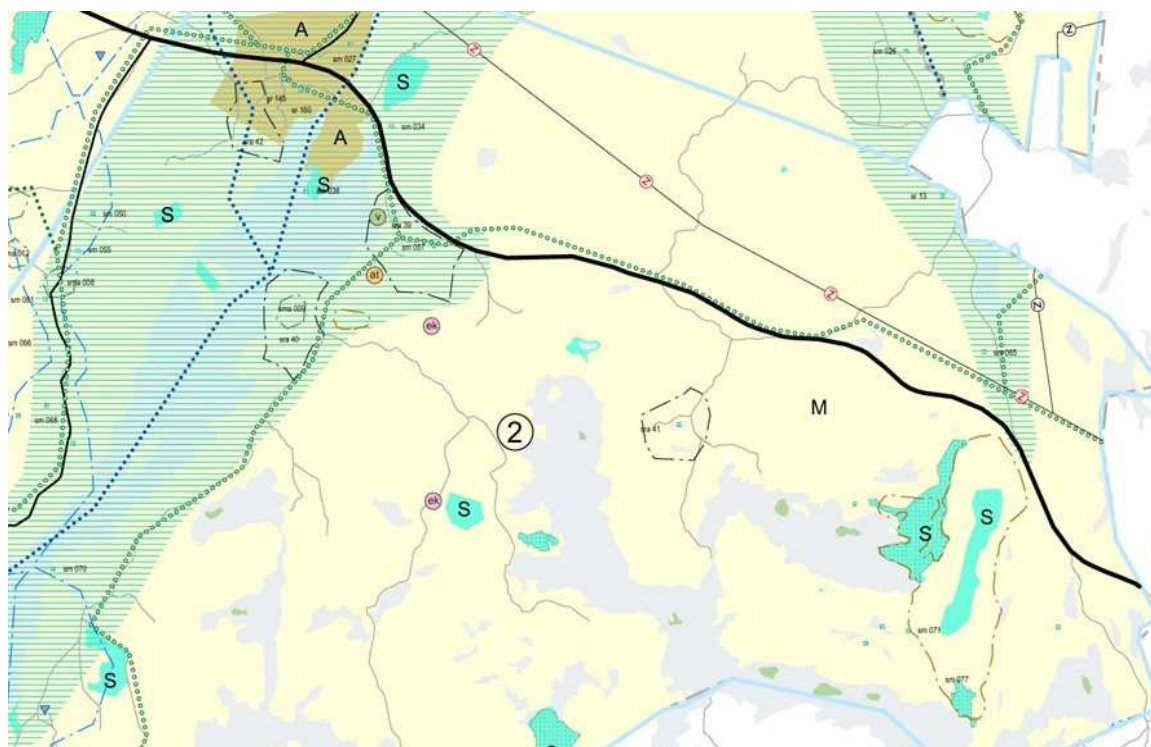
Käytettävissä olevan tiedon mukaan kaava-alueella ei sijaitse pilaantuneita maa-alueita. Liikenne ja liikennemelu ovat suunnitteluala-alueella vähäisiä.

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Maakuntakaava

Salossa on osittain voimassa Salon seudun maakuntakaava (vahvistettu 12.11.2008) sekä sitä täydentävä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.06.2021). Suunnittelualueen loma-asutuksen mitoitus on 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % (osa-alue 2).

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.



Poimintoja maakuntakaavan määräyksistä:

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (LAVMK)

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

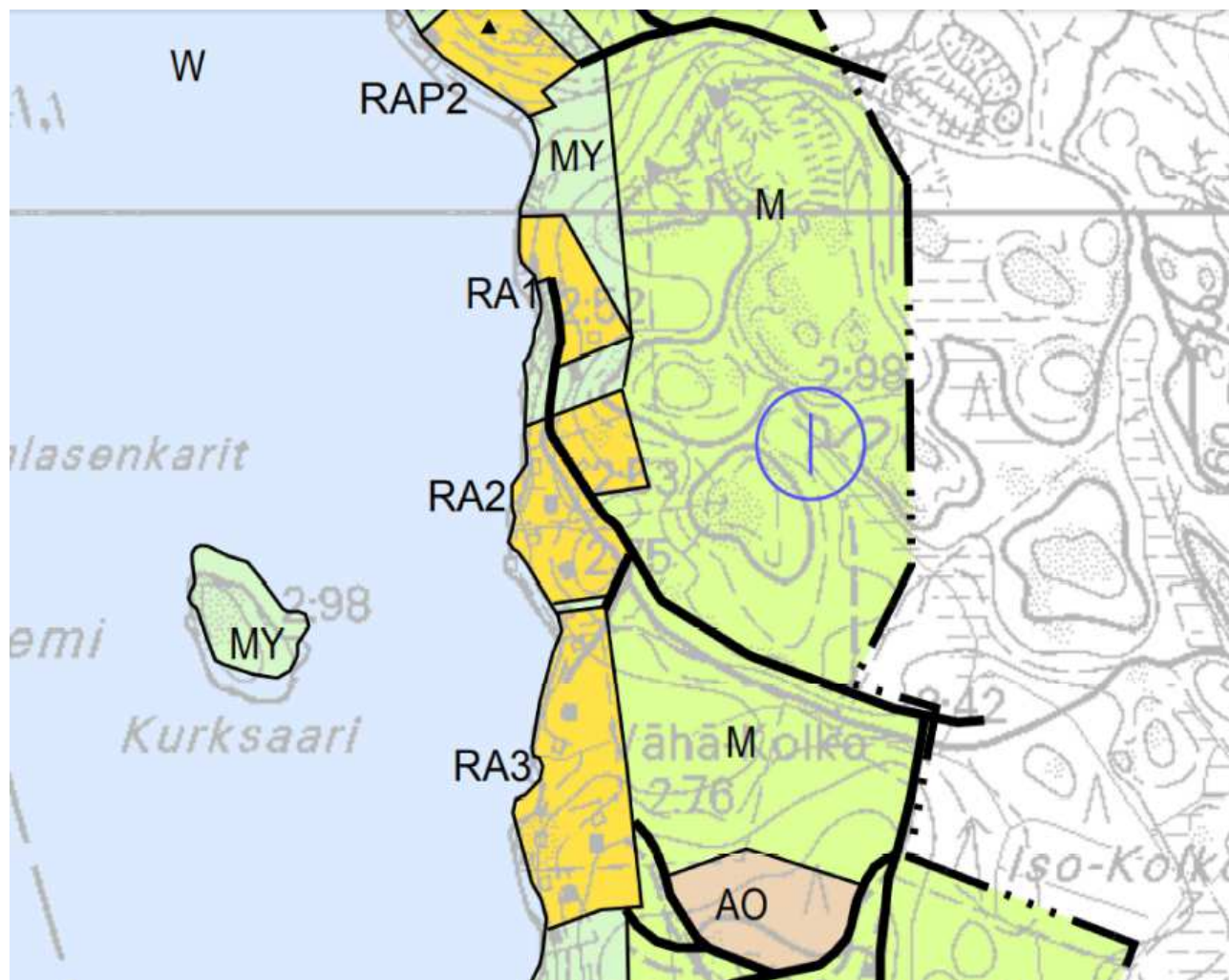
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

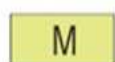
4.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Kiskon rantayleiskaava. Kiskon kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 19.06.2000. Kaava on oikeusvaikutteinen.

Ote rantayleiskaavasta.



Poimintoja rantayleiskaavan määräyksistä:



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen omakotirakentaminen.



Maa- ja metsätalousalue, jolla maisemallisia arvoja ja luonnonarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta lukuunottamatta alueelle osoitettuja maatilasaunojen rakennusoikeuksia. Alueelle voidaan sijoittaa lisäksi sellaisten maatilojen omalle maalle maatilasaunoja, joiden talouskeskus on kaava-alueen ulkopuolella.



Mitoitusvyöhykkeen tunnus.

Roomalainen numero (I-V) osoittaa sen loma-asuntorakentamisen mitoitusvyöhykkeen, johon alue kuuluu. Mitoitusvyöhykkeen mitoitusnormit on esitetty kaavaselostuksessa.

Rantayleiskaavan mitoituslaskelma:

Ranta- nro	Kiinteistötunnus	Kanta- kiinteistö	Kiinteistön nimi	Al	Omistaja(t)	Lähiosoite	Postiosoite	Vesistö	Mit. Ranta- vyöhyk- viiva	Järven pinta- ala	Järven ranta- viiva	Saaren nimi	Saaren pinta- ala	Saaren kok. ranta- pinta- ala	Rak.oik. ranta- alue	Rak.oik. pinta- ala	Nykyiset RA	Nykyiset RAP	Uusia RA	Uusia RAP
1131	250 410 2 52	2 52	VALVELA	088				Määrjärvi	1	250					1.8		1			

Rantayleiskaavan rantarakennusoikeuden emätilavuosi on 1969. Mitoituslaskelman mukaan kaava-alueen rakennusoikeuden määrä on 1.8 lay. Kaavakartalle on merkitty vain yksi rakennuspaikka. Salon kaupungin rantojen suunnittelusta vastaavien viranomaisten kanssa on neuvotteluissa sovittu, että ranta-asetemakaavaluonnokseen voidaan merkitä kaksi rakennuspaikkaa, kun rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden määrä pidetään maltillisena.

4.3 Ranta-asetemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu ranta-asetemakaavaa.

5. KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Suunnittelun tarve ja vireilletulo

Ranta-asetemakaava on tarpeen, jotta voidaan osoittaa kaavallisesti rakennuspaikkojen sijainti ja rakennusoikeuksien määrä Määrjärven ranta-alueella.

Ranta-asetemakaavaa laaditaan maanomistajien omasta aloitteesta. Ranta-asetemakaava tehdään konsulttityönä, jonka maanomistajat itse maksavat.

Kaavatyö on tullut maanomistajien esityksestä vireille talvella 2025.

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Salon kaupungin hallintokunnat

Luonnosvaihe

Koivikon ranta-asetemakaavaluonnos on päivätty 21.05.2026. Ranta-asetemakaava asetetaan luonnosvaiheen kuulemista varten nähtäville kesällä 2026.

Ehdotusvaihe

Koivikon ranta-asetemakaavaehdotuksen arvioidaan valmistuvan syksyllä 2026, jonka jälkeen se asetetaan virallisesti nähtäville.

Pohjakartta

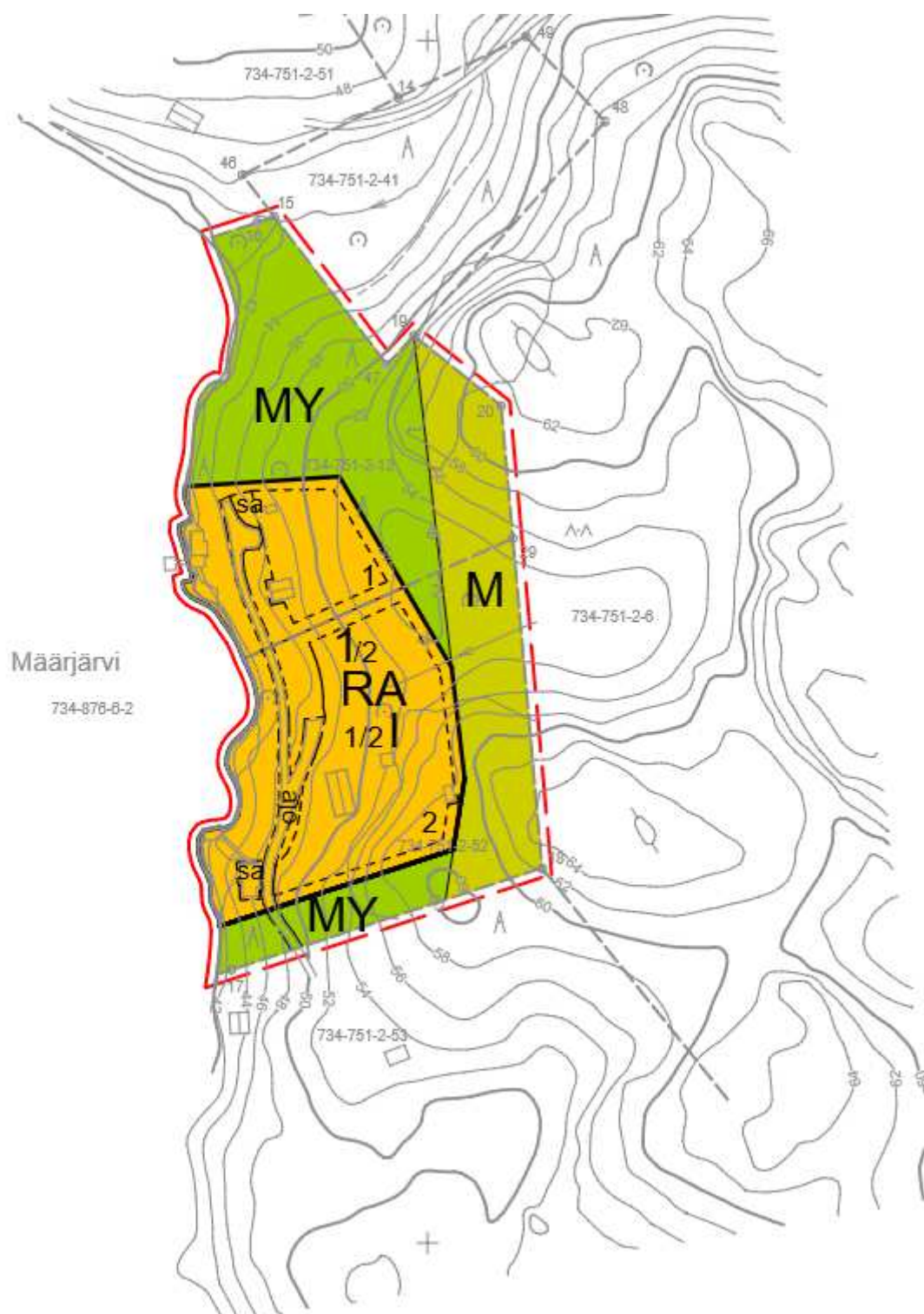
Ranta-asetemakaavaa varten laadittiin ajantasainen pohjakartta. Pohjakartta on hyväksytty viranhaltijapäätöksellä 29.04.2025 § 1/2025.

6. KAAVAN KUVAUS

6.1 Luonnosvaiheen kaavaratkaisu

Kaavan tavoitteista ja kaavaluonnoksesta on keskusteltu Salon kaupungin rantojen suunnittelusta vastaavan tahon kanssa. Tämän lisäksi kaavasta on neuvoteltu useaan otteeseen maanomistajien ja kaavan laatijan kesken. Käytyjen neuvottelujen perusteella kaavan laatija ja maanomistajat ovat valmistelleet kaavaluonnoksen viranomaiskäsittelyä ja nähtäville asettamista varten.

Ote luonnosvaiheen kaavaratkaisusta.



6.2 Korttelialueet

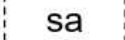
Ranta-asemakaavalla muodostuu RA-kortteleita yksi, joka on jo osin rakennettu.

6.3 Aluevaraukset

Ranta-asemakaavaan on merkitty yhteensä kaksi rakennuspaikka ja maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on maisemallisia arvoja ja luonnonarvoja (MY).

6.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Poimintoja ranta-asemakaavaluonnoksen määräyksistä:

	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhteensä enintään 150 k-m ² . Loma-asunto saa olla enintään 100 k-m ² ja saunarakennus enintään 30 k-m ² . Vierasmaja- ja/tai talousrakennuksia saa rakentaa rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeuden mukaisesti.
	Maa- ja metsätalousalue. Metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen. Alueella ei ole rakennusoikeutta.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on maisemallisia arvoja ja luonnonarvoja. Metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen. Metsänhoidollisia ja maisemaa muuttavia maanrakennustöitä tai muita näihin verrattavia toimenpiteitä tehtäessä tulee tarvittaessa hakea RakL 53 §:n mukainen maisematyöluupa. Alueella ei ole rakennusoikeutta.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
	Rakennusalueen raja.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Korttelin numero.
	Rakennuspaikan numero.
	Merkintä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän korttelissa.
	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarin tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Saunan rakennusala.

6.5 Mitoitus

Rantayleiskaavaan on kaava-alueen rakennusoikeuden määräksi laskettu 1.8 lay ja kaavakartalle on merkitty vain yksi rakennuspaikka. Salon kaupungin rantojen suunnittelusta vastaavien viranomaisten kanssa on neuvotteluissa sovittu, että ranta-asemakaavaluonnokseen voidaan merkitä kaksi rakennuspaikkaa, kun rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden määrä pidetään maltillisena.

Rantayleiskaavan emätilatarkastelun mitoituslaskelma esitetty selostuksen kohdassa 4.2.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Kaavan vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön

Ranta-asetakaavan mukainen rakentaminen selkeyttää ja oikeudenmukaistaa maanomistajien tasapuolista kohtelua ja rakentamisen mahdollisuuksia Määrjärven ranta-alueella.

7.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alueen hulevedet ovat määrältään vähäisiä ja ne pystytään imeyttämään maastoon. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Vähäisen uudisrakentamisen takia maa- ja kallioperää ei jouduta merkittävästi muokkaamaan.

Kaavan mukainen lisä- ja uudisrakentaminen ei tuota merkittäviä päästöjä ilmastoon eikä myöskään merkittäviä meluhaittoja.

Vähäisiä ilmastovaikutuksia syntyy lähinnä uudisrakentamisesta ja kasvullisen alan menetyksestä sekä energiankulutuksesta ja liikenteestä, jotka kuluttavat luonnonvaroja ja aiheuttavat kasvihuonekaasupäästöjä.

Kaavan toteutuksessa tulee pyrkiä välttämään maaperän muokkausta, mikä edistäisi maaperän hiilivaraston säilymistä, puun käyttämistä rakennusmateriaalina ja hyödyntämällä aurinkoenergiaa sekä suoraan energianlähteenä että myös passiivisesti esimerkiksi rakennusten sijoittelun ja suuntaamisen avulla.

7.3 Vaikutukset luontoon, luonnonoloihin ja maisemaan

Kaavaluonnoksen mukaisen rakentamisen vaikutukset luontoon ja maisemaan jäävät vähäisiksi. Rakennuspaikkojen tieyhteydet ovat jo olemassa.

7.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Kaavassa osoitetun rakentamisen määrällä ja laadulla ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen yhdyskuntarakenteeseen eikä sen liikenteeseen.

Ranta-asetakaavasta ei aiheudu haittaa Salon kaupungille kunnallistekniikan tai muiden palvelujen järjestämisestä. Loma-asukkaat lisäävät paikallisten palvelujen kysyntää.

Tieyhteydet kiinteistöille ovat jo olemassa.

7.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ranta-asetakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

8. KAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

9. YHTEYSTIEDOT

Ranta-asemakaavasta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Salon kaupunki

Maankäyttöinsinööri

Anne Villberg

02 778 5100

anne.villberg@salo.fi

Kaavan laatija

Maanmittauspalvelu Peltö-Timperi Ky

Antti Peltö-Timperi

040 749 6252

antti.peltö-timperi@maanmittauspalvelu.com