

Kierminkallion ranta-asemakaava, ehdotusvaihe

Tekla 25.09.2025 § 89

Valmistelija Samuli Kakko, tekninen johtaja
puh. 040 774 9252
samuli.kakko@taipalsaari.fi

Tekniselle toimelle on toimitettu 10.9.2025 Kierminkallion ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma alueidenkäyttölain 74.1 §:n mukaisesti.

Suunnittelualue sijaitsee Jauhialan kylässä Ylikorven alueella ja se käsittää kuuden kiinteistön muodostaman kokonaisuuden. Kolmella kiinteistöistä on jo olemassa olevaa rakennuskantaa ja kolme on kokonaan rakentamatta. Alueelle on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.5.2025 § 25 Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaava.

Kierminkallion ranta-asemakaavan tavoitteeksi on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa seuraavaa:

"Alueelle hyväksytyssä osayleiskaavassa (kts. kohta 5.3) Rakentamisalueiden sijoittelussa ei ole mm. kaavan mittakaavasta ja vaativasta topografiasta johtuen kaikilta osin optimaalisella tavalla rajattu rakennuspaikkoja. Ranta-asemakaavassa tarkennetaan ja täydennetään tältä yleiskaavaratkaisua ottamalla yksityiskohtaisesti huomioon maasto- ja luontosuhteita. Yleiskaavan kokonaiskerrosaloja ei ylitetä, mutta korttelialueiden käyttötarkoitusta ja kerrosalojen jakautumista eri käyttötarkoituksiin täsmennetään. Kiinteistön Kierminkallio 1-1118 rantaan osoitetaan rantasaunan rakennusala."

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 34 §:n mukaisesti kunta voi esittää maanomistajalle suunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi. Mikäli kunnalla ei ole huomautettavaa suunnitelmista kunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti.

Esittelijä Kunnanrakennusmestari Lauri Kykkänen

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi, jonka aikana osallisille varataan mahdollisuus esittää mielipiteensä suunnitelmista.

Päätös Tekninen lautakunta päättää asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi, jonka aikana osallisille varataan mahdollisuus esittää mielipiteensä suunnitelmista.

Tekla 23.04.2026
210/10.02.03/2025

Valmistelija

Samuli Kakko, tekninen johtaja
puh. 040 774 9252
samuli.kakko@taipalsaari.fi

Tekniselle lautakunnalle on toimitettu 13.4.2026 Kierminkallion ranta-
asemakaavan ehdotusvaiheen aineisto. Aineisto koostuu kaavakartasta ja
-määräyksistä sekä kaavaselostuksesta.

Ranta-asemakaava on hyvin yhteneväinen tulevan Kirkonkylän,
Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavan kanssa.
Rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia ei ole ranta-asemakaavassa
nostettu osayleiskaavan mukaisista.

Kiinteistön 831-409-1-1118 ranta-alueelle merkitty uusi erillisen saunan ja
talousrakennuksen rakennuspaikka (sa25 + t10) vaatii perustelut.
Oikeuskäytännössä erillisen saunan sijoittaminen rakennuspaikan
ulkopuoleiselle ranta-alueelle katsotaan rakennuspaikan perustamiseksi.
Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavan yhteydessä
tehdyssä mitoituksessa alueelle on osoitettu 7 rakennuspaikkaa per
muunnettu rantaviivakilometri, joka on taajama-alueen läheisyyden
ansiosta suurin sallittu rakennustiheys ranta-alueella. Mitoituksen
yhteydessä Kierminkallion alueen rakennustiheydeksi on ennen
osayleiskaavaa laskettu kolme käytettyä / rakentunutta rakennusokeutta,
kun laskennallisesti sallittu mitoitusluku on ollut 4,43 muunnetun
rantaviivan pituuden ollessa 634 metriä. Osayleiskaavassa on voitu siis
osoittaa yksi uusi rantarakennuspaikka kiinteistölle 831-409-1-811, sillä
tilan 831-409-1-810 omistaja omistaa myös kiinteistön 831-409-1-699, jolle
kuuluu rakentamattomana emätilana yksi uusi rakennusoikeus.
Hyväksytyssä osayleiskaavassa kyseisen alueen mitoitusluku on näin ollen
7,46 rp/mrv-km.

Rantaviivan pituudessa ei ole huomioitu kiinteistön 831-409-1-699
rantaviivaa, koska tämä on muodostanut oman emätilansa. Mikäli
muunnatussa rantaviivassa huomioidaan myös tämän 1-699 kiinteistön
rantaviiva, tulee muunnetun rantaviivan pituudeksi noin 670 metriä. Näin
mitoitettuna, uuden rantasaunan ja talousrakennuksen rakennuspaikka
huomioiden, saadaan ranta-asemakaavan mitoitusluvuksi 8,96 rp/mrv-km,
joka ylittää merkittävästi alueelle muutoin sallitun parhaan
mitoitusvyöhykkeen arvon.

Muita huomioita kaavasta:

- ARA-1 korttelissa ja ARA korttelissa sallittaisiin jatkossa rakentaa yksi
vakituinen asuinrakennus sekä yksi vapaa-ajan asuinrakennus.
- ARA-1 korttelissa on erikseen määrätty, ettei aluetta saa jakaa
lohkomalla, joka on tärkeä määräys tämän uuden kahden
asuinrakennuksen rakennusmahdollisuuden myötä. Tällä estetään ettei
alueelle voida muodostaa uusia rantarakennuspaikkoja.
- ARA ja RA kortteleista puuttuu lohkomisen kieltävä määräys, mutta
kaavaselostuksessa on erikseen jokaisen korttelin kuvaukseen
kirjoitettu montako rakennuspaikkaa mikäkin korttelialue käsittää.
- Kaavakarttaan on määritetty korttelinumerot, mutta tonttinumerointi
puuttuu.
 - o Selkeyden vuoksi korttelit tulee numeroida 1-4 ja kortteleihin 1-
2 määritetään tontit 1 ja 2 ARA, ARA-1 ja RA rajausten
mukaisesti. Korttelit 3-4 sisältävät vain yhden tontin, joka tulee
myös numeroida numerolla 1 selkeyden vuoksi.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kakko Samuli

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää asettaa Kierminkallion ranta-
asemakaavaehdotuksen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27
§:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisille varataan
mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta. Tänä aikana
kaavoittajan tulee toimittaa perustelut uuden rakennuspaikan
perustamisesta kunnan hyväksyttäväksi, mikäli päteviä perusteluita ei
toimiteta tulee uusi rakennuspaikka poistaa kaavasta.

Päätös