



Taivassalon kunta
kirjaamo@taivassalo.fi

Viite: Lausuntopyyntö 22.8.2022

Tyynelän ranta-asemakaavan muutos ja laajennus, Kyytilä 833-435-1-96 ja Vähälä 833-435-2-34, Taivassalo

Lausunto koskee 15.8.2022 päivättyä Tyynelän ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen valmisteluaineistoa.

Suunnittelualue sijaitsee Taivassalon Mussalossa, noin 5 kilometrin päässä Taivassalon keskustasta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 3,3 hehtaaria. Rantaviivaa on n. 370 metriä.

Ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on siirtää ja laajentaa loma-asuntojen rakennuspaikkoja (RA) ja osoittaa uusi erillispientalon rakennuspaikka (AO). Lisäksi kaavamuutoksessa on tavoitteena edistää tavoitetta Suomen hiilineutraalisuudesta vuoteen 2035 mennessä.

Vuonna 1988 vahvistetussa Taivassalon rantayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), vesialueeksi (W) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan loma-asuntojen mitoituksessa vyöhykkeeseen 1, jossa keskimääräinen mitoitus on 9 lay/km. Hyvän rantaviivan mitoitus on 10,4 lay/km ja huonon rantaviivan mitoitus 5 lay/km.

Muutettavassa, vuonna 1982 hyväksytyssä Mussalon Tyynelän ranta-asemakaavassa on loma-asuntojen korttelialueita (RA-2, RA-1), maa- ja metsätalousaluetta (M), virkistysalue (V), venevalkama (LV) ja yleisen tien alue (LYT).

Osa suunnittelualueesta on aikaisemmin ollut vesialuetta. Suunnittelualueella on yksi vapaa-ajan asunto ja vierasmaja sekä niistä erillään sijaitseva sauna.

ELY-keskuksen kannanotot

Ranta-asemakaavan mitoitus

Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaksi kaksiasuntoista loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA) ja kaksiasuntoinen rakennuspaikka vakituiseen asumiseen, erillispientalojen korttelialue (AO) sekä venevalkama ja maa- ja metsätalousalue (M-1), joissa myös on rakennusoikeutta. Rantamitoituksessa pitää noudattaa asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan mitoitusta, jossa on huomioitava, että suuri osa rannasta on alavaa, rakentamiseen huonosti soveltuvaa ja ruovikkoista. Kaksiasuntoisuus tulee huomioida kaavan mitoituksessa ja sitä perusteltaessa.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle ei jää lainkaan vapaata rantaa. Tätä osin luonnos ei noudata yleisiä rantojen suunnitteluperiaatteita. Kaavaan pitää jättää riittävästi yhtenäistä vapaata rantaa.

Rakentamisen määrä ja vaikutukset maisemaan

Kaavaluonnoksessa kokonaisrakennusoikeus on 940 k-m², josta 100 k-m² on maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Muutos on suuri verrattuna voimassa olevaan ranta-asemakaavaan, jonka mukaan rakennuspaikoille saa rakentaa yhteensä 250 k-m² ja sen lisäksi M-1-alueelle maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Nykyisessä kaavassa rannan puoleisen julkisivun korkeus on rajoitettu 3,5 metriin. Kaavaluonnos taas sallii korkeammat, kaksikerroksisetkin rakennukset, mikä lisää rakennusten hallitsevuutta maisemassa. Kaksiasuntoisuus voi kasvattaa alueen kuormitusta ja tarvittavien pihatoimintojen määrää.

Rakentamisen määrän vuoksi, ja koska osa suunnittelualueesta on puutonta, rakentaminen muuttaisi rantamaisemaa merkittävästi. Rakentamisen määrä ja sijoittuminen sekä pihajärjestelyt on syytä suunnitella ja esittää havainnekuvien, jotta kaavan vaikutukset rantamaisemaan sekä alueen viihtyisyyteen ja toimivuuteen voidaan paremmin arvioida.

Rakentamiskorkeus

Kaavaluonnoksessa rakentamisaloja on sijoitettu hyvin alaville paikoille. ELY-keskus katsoo, että ilmastonmuutokseen varautumisen kannalta ja rantamaiseman huomioon ottamiseksi rakentaminen on parempi sijoittaa korkeammalle ja kauemmaksi rantaviivasta siten, että rakentaminen sopeutuu luonnollisiin maastonmuutoksiin eikä maastoa tarvitse keinotekoisesti muokata. Rakennettavuus on syytä paremmin huomioida kaavasunnittelussa.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja luontoon

ELY-keskus pitää kaavan tavoitteeksi esitettyä pyrkimystä hiilineutraaliuteen ja uusiutuvan energian käytön edistämistä hyvänä ja tärkeänä asiana. Kaavaselostuksessa on hyvä selventää, mitä kaavan hiilineutraaliudella tarkoitetaan ja miten se on tarkoitus osoittaa. Huomiota on hyvä kiinnittää hiilivarastoihin ja -nieluihin sekä rakentamiseen käytettävään ja luonnonmukaisena säilytettävään pinta-alaan. Mikäli rantaa on tarkoitus ruopata tai muuten käsitellä, olisi se hyvä huomioida ja havainnollistaa sen vaikutukset mm. luontoon, ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä maisemaan. Tuulivoimaloiden ja aurinkopaneeleiden sijoittaminen olisi hyvä suunnitella ja esittää havainnekuvissa, jotta niiden maisemavaikutukset voidaan arvioida.

Kaavan luontovaikutukset tulee arvioida. Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus voi ottaa kantaa kaavaan vasta kun selostuksessa mainittu luontoselvitys on valmistunut.

Liikenne

Kaavamuutosalueen länsipuolelle sijoittuu Mussalon maantie 12243, joka on toiminnalliselta luokaltaan yhdystie. MRL 83 § 4 mom. mukaan yleisten teiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Näin ollen Mussalon maantien alue tulee osoittaa asemakaavamuutoksessa kaduksi. Maantien kaavoittaminen kaduksi ei vielä lakkauta maantietä, vaan se säilyy maantienä, kunnes kunta tekee kadusta kadunpitu päätöksen (MRL 86 a § (29.6.2016/569)). Kadunpitu päätökset on hyvä laatia tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Mussalon maantien osalta on olennaista saattaa asemakaava ajan tasalle koko tieosuudella, jotta kadunpitu päätös voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena.

Niin kauan kuin Mussalontie on maantie, liittymien näkemäalueet maantiehen tulee osoittaa kaavakartalla nä-merkinnällä ja niiden toteutumisesta tulee huolehtia myös maastossa. Lisäksi on hyvä varmistua kaavatyön yhteydessä, että ajoneuvoliittymillä on voimassa olevat ja tarkoitustaan vastaavat liittymäluvut.

Yhteenveto

Rantojen kaavoitusta koskeva MRL §73 edellyttää mm, että rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon ja että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnos ei tällaisenaan täytä vaatimuksia, joita ranta-asemakaavalle on asetettu. Luonnosta tulee vielä tarkistaa. Ranta-

asemakaavalla on merkitystä yleisten rantojen suunnittelun periaatteiden noudattamisen kannalta.

Lausunto on laadittu yhdessä vesiyksikön sekä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/5964/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/5964/2022 har godkänts elektroniskt

Horttanainen Emilia 04.10.2022 11:09

Rauhala Risto 04.10.2022 11:10