

VASTINE

TAIVASSALON KUNTA

TYYNELÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Tyynelän ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 23.8. – 30.9.2022. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (3.10.2022): 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. Ranta-mitoituksessa 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 havainnekuvin, jotta kaavan vaikutukset rantamaisemaan sekä alueen viihtyisyyteen ja toimivuuteen voidaan paremmin arvioida.	Suunnittelualueen rakennuspaikkojen kaksiasuntoisuuden perusteena on Taivassalon kunnan rakennusjärjestys, jonka mukaisesti rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 1½-kerroksisen loma-asunnon. Suunnittelualueella on tehty maanrakennustöitä rakennuspaikkojen rakennettavuuden parantamiseksi jo ennen kaavoitustyön aloittamista. Suunnittelualueelle on osoitettu myös virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualueen pohjoisosan vapaan rannan poistamisen perusteena on nähty alueen jo toteutunut rakentaminen, sillä alue on loma-asunnon rakentunutta pihapiiriä, ranta-alueilla on tehty ruoppauksia ja pihalueet ovat hoidettuja ja istutettuja. Alueella voimassa oleva ranta-asemakaava on verrattain vanha (vuodelta 1982), ja kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen mukaisesti loma-asuntojen kokonaiskerrosalaksi on osoitettu kaavamuutoksessa 215 k-m². Myös osoitetut kerroskorkeudet noudattavat kunnan rakennusjärjestystä. Rakennuspaikan 1 kerroskorkeus on osoitettu toteutunutta rakentamista mukaillen. Kaava-alueella on myös laajennettu suhteessa muutettavaan, voimassa olevaan ranta-asemakaavaan, joten osoitetut kerrosalat eivät kohdistu ainoastaan kaavamuutosalueelle. Kaava-alueella on tehty maansiirto ja -rakennustöitä rakennettavuuden parantamiseksi. Rakennuspaikan 1 kerroskorkeus on osoitettu rakennuspaikalla toteutunutta rakentamista mukaillen. Rakennuspaikalla 2 erillispientalon rakennusala on pyritty

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
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 maastonmuotoihin eikä maastoa tarvitse keinotekoisesti muokata. Rakennettavuus on syytä paremmin huomioida kaavasuosittelussa. 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 aurinkopaneelien sijoittaminen olisi hyvä suunnitella ja esittää havainnekuvin, 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 Kaavamuuotosalueen 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 lakkautta maantietä, vaan se säilyy maantienä, kunnes kunta tekee kadusta kadunpitopäätöksen (MRL 86 a § (29.6.2016/569)). Kadunpitopäätökset on hyvä laatia tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Mussalon maantien osalta on olennaista saattaa asemakaava ajan tasalle koko tieosuudella, jotta kadunpitopäätös voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena. Niin kauan kuin Mussalontie on maantie, liittymien näkömääalueet maantiehen tulee osoittaa kaavakartalla nämerkinnällä ja niiden toteutumisesta tulee huolehtia myös maastossa. Lisäksi on hyvä varmistua kaavatyön yhteydessä, että ajoneuvoliittymillä on voimassa olevat ja tarkoitustaan vastaavat liittymäluvat.	sijoittamaan pääasiallisesti puuston suojaan maise-mavaikutusten sekä tarvittavan maaston muokkauksen minimoimiseksi. Kaavaselostusta täydennetään hiilineutraaliustavoitteiden osalta ennen ehdotusvaihetta. Luontoselvitys lisätään selostuksen liitteeksi 5 ennen kaavaehdotusvaihetta. Maantien alue poistetaan lausunnon perusteella kaavakartalta ennen ehdotusvaihetta. Mussalon yhdystie pysyy voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena LYT-alueena

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
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.	

Turussa 18.11.2022

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.