

VASTINE

TAIVASSALON KUNTA

TYYNELÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Tyynelän ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 13.12.2022–12.1.2023. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (27.2.2023): Yleistä Kaavas suunnitelmaa ei ole muutettu valmisteluvaiheen jälkeen. ELY-keskuksen lausuntoa ei ole huomioitu vastineessa kaikilta osin eikä kaavaan ole tehty muutoksia lausunnon pohjalta. Mitoitus Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ranta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta ja virkistysaluetta. Ranta-asemakaavan muutosehdotuksen rakennuspaikat ovat omarantaisia ja ehdotus mahdollistaa kuuden asunnon rakentamisen. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle ei jää lainkaan vapaasti käytettävää rantaa, eikä ehdotus tältä osin noudata yleisiä rantojen suunnitteluperiaatteita. Vapaan rannan puuttumista perustellaan toteutuneella rakentamisella. Kaavaselostuksessa ei kerrota, millä perusteilla rakentamista on toteutettu voimassa olevan ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousalueelle ja virkistysalueelle. Kaavaehdotusta on syytä muuttaa niin, että vapaata rantaa jää riittävästi jäljelle. Rantamitoituksessa pitää noudattaa asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan mitoittamista. Luonto Luontoselvitys on tehty vasta sen jälkeen, kun ranta-metsä on hakattu aukeaksi ja alueella on tehty rantaan asti ulottuvia maansiirtotöitä. Luontoselvitykset tulee tehdä ennen kuin alueen luonnonoloja muutetaan. Alueella elävät lepakot kärsivät kirkkaista valoista. Luontoselvityksessä suositellaan maltillista valaistusta. Kaavamääräyksillä on hyvä rajoittaa lepakoita häiritsevää valaistusta, esimerkiksi antamalla määräyksiä ulkovalojen määrästä, valaisintyypeistä, valaisimien kirkkaudesta, sijoittamisesta, korkeudesta, suuntaamisesta ja esimerkiksi kieltämällä julkisivuvalaistus. Valaistuksen harkittu suunnittelu ja ohjaaminen kaavalla on hyväksi myös rantamaiseman kannalta. Jäljellä olevaa puustoa olisi pyrittävä säilyttämään.	Alueen voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella sekä virkistysalueella sijaitsee toteutunutta rakentamista. Suunnittelualueelle on myönnetty poikkeuslupia yli kymmenen vuotta sitten, eikä aiemman rakentamisen tarkemmalle perustelulle ole nähty tarvetta tämän ranta-asemakaavatyön yhteydessä. Rakennuspaikat sijaitsevat yleiskaavan mukaisella RA-alueella. Ranta-asemakaavaehdotuksen mitoitus on asemakaavoitusta ohjaavan Taivassalon rantayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukainen. Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavan mitoitusvyöhykkeellä 1. (keskimäärin 9 lay/km). Yleiskaavan mitoitukseen nojaten suunnittelualueelle on laadittu emätilaselvitys, jonka mukaisesti on perusteltua osoittaa kolme rakennuspaikkaa. Alueella on tehty luvanvaraisia maansiirtotöitä jo ennen ranta-asemakaavatyöhön ryhtymistä. Täten luontoselvityksen laadinta ei ole ollut mahdollista ennen alueen luonnonolojen muuttumista. Luontoselvityksen mukaan: "Kaiken kaikkiaan havaintoja oli niin vähän, että alueella ei vaikuta olevan tavallista suurempaa merkitystä lepakoille, vaan sen voidaan arvioida kuuluvan luokkaan III: muu lepakoiden käyttämä alue Suomen lepakotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa. Erityisiä lepakkojen esiintymiseen perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole siten tarpeen antaa. Lepakot kärsivät keinovalosta, joten sen lisäämisessä olisi hyvä olla

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Ilmastomuutos Valmisteluvaiheen lausunnossa ELY-keskus lausui: ” 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, ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä maisemaan. Tuulivoimaloiden ja aurinkopaneelien sijoittaminen olisi hyvä suunnitella ja esittää havainnekuvin, jotta niiden maisemavaikutukset voidaan arvioida. ” Kaavaehdotuksessa on uusiutuvaan energiaan ja hiilineutraaliuteen liittyviä määräyksiä: ”Alueelle voidaan sijoittaa uusiutuvaa energiaa tuottavia laitteistoja, aurinkopaneeleita ja pientuulivoimalaitoksia. Pientuulivoimalaitoksen enimmäisteho saa olla enintään 20kW.” ”Rakennuspaikan elinkaaren aikana käytettävä energia on pyrittävä tuottamaan paikallisesti uusiutuvilla energianlähteillä siten, että rakennuspaikka on hiilineutraali vuonna 2035.” ELY-keskus huomauttaa, että kaavamääräysten tulee olla ymmärrettäviä, yksiselitteisiä ja toteuttamiskelpoisia. Hiilineutraalius tarkoittaa, että kasvihuonepäästöt ovat samankokoiset kuin hiilinielut. Selostuksessa tulisi kertoa, mistä syntyy päästöjä, mitkä ovat hiilivarastot ja nielut, ja minkä suuruisia ne ovat. Kaavamääräys antaa ymmärtää, että rakennuspaikan hiilineutraalius voitaisiin saavuttaa laskennallisesti tuottamalla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian avulla voidaankin mahdollisesti pienentää kaavan ilmastohaittoja. Jos tarkoituksena on kattaa rakennuspaikan käytön aikainen energiankulutus uusiutuvalla energialla tai tuottaa energiaa yli oman tarpeen, tulee kaavassa suunnitella ja määrätä voimaloiden koot, tehot ja sijoittaminen tavoitteen mukaisesti. Ilmastopäästöjä on jo syntynyt ja syntyy suunnittelualueella ainakin täytöistä, maarakentamisesta, energainfrasta, tekniikasta, talonrakennuksesta, käytettä-	maltillinen.” Tästä syystä kaavakartalla ei ole annettu määräyksiä liittyen lepakoihin. Kaavakartalla on annettu määräyksiä esimerkiksi rakennuspaikan rakentamattoman osan hoidosta luonnonvaraisena sekä maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä. Lisäksi kaava-alueella suoritettaviin toimenpiteisiin, kuten puiden kaatamiseen tarvitaan maisematyöluja. Annettujen määräysten on katsottu turvaavan jäljellä olevan puuston säilyttämisen. Tuulivoimaloiden sekä aurinkopaneelien sijoittaminen esitetään rakennuspaikkakohtaisesti rakennuslupavaiheessa. Todettakoon, että 1.1.2025 voimaantulevassa rakentamislaisissa alle 30 metriä korkeat mastot on pääsääntöisesti vapautettu rakentamisluvasta. Hiilineutraaliudella pyritään osoitetussa kaavamääräyksessä siihen, että hiilidioksidipäästöjä tuotetaan korkeintaan sen verran kuin niitä voidaan sitoa ilmakehästä rakennuspaikan hiilinieluihin ja muilla tavoin kompensoida. Pääasiallisena kompensointikeinona on tässä yhteydessä nähty juuri uusiutuvan energian käyttö. Rakennuksen hiilijalanjälkeä on mahdollista arvioida esimerkiksi ympäristöministeriön rakennusten hiilijalanjäljen arviointityökalulla. Esimerkiksi mahdollinen puujulkisivu voi toimia rakennuksen pitkäaikaisena hiilivarastona, rakennuspaikan oleva sekä mahdollinen istutettava puusto hiilinieluina ja uusiutuvalla energialla sekä sen ylimääräisellä myynnillä voidaan parantaa rakennuspaikan hiilijalanjäljen pyrkimystä neutraaliksi. Uusiutuvan energian tuottaminen ja käyttö on nähty suurena tekijänä rakennuspaikan hiilineutraaliuden saavuttamisessa, sillä rakennusten ja kiinteistöjen energiankäyttö tuottaa suuren osan rakennetun ympäristön vuotuisista kasvihuonepäästöistä.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
vien materiaalien tuottamisesta, kuljetuksista ja rakentamisessa tarvittavista polttoaineista. Käytön aikana päästöjä syntyy asumisesta ja huollosta. Suunnittelualueen hiilivarasto ja -nielut ovat pienet, ja päästöjä syntyy runsaasti heti, kun kaavaa aletaan toteuttaa. Ilmasto-vaikutukset riippuvat myös voimaloiden ja muun rakentamisen ajoittumisesta, mikä on otettava huomioon tavoiteltaessa hiilineutraaliutta. Kaavamääräyksillä voitaisiin edistää passiivisen aurinkoenergian hyödyntämistä ja ylälämmöltä suojautumista rakenteellisin keinoin, rakennusten energiatehokkuutta, kierrätysmateriaalien ja kestäväen kehityksen mukaisten laadukkaiden materiaalien käyttöä sekä kasvillisuuden määrää. Rakentamisen päästöjä voidaan pienentää esimerkiksi velvoittamalla käyttämään kierrätysmateriaaleja määrätty osuus rakentamisesta. Ilmastomuutokseen ja äärevöityviin sääoloihin kuten tuulisuuteen ja sateisuuteen sopeutuminen on myös syytä ottaa huomioon kaavasunnitelmassa. Maisema ELY-keskus totesi luonnosvaiheen lausunnossa, että nykyistä kaavaa korkeammat rakennukset voivat lisätä rakennusten hallitsevuutta maisemassa ja että kaksiasuntoisuus voi kasvattaa alueen kuormitusta ja tarvittavien pihatoimintojen määrää. ELY-keskus lausui myös: "Rakentamisen määrä ja sijoittuminen sekä pihajärjestelyt on syytä suunnitella ja esittää havainnekuvin, jotta kaavan vaikutukset rantamaisemaan sekä alueen viihtyisyyteen ja toimivuuteen voidaan paremmin arvioida. Kaavaehdotus toteuduttuaan muuttaisi merkittävästi rantamaisemaa. Maisemaa on jo muokattu, ilmeisesti täyttämällä maata ja muuttamalla rantaviivan muotoa sekä poistamalla puustoa. Rakentaminen alavalle paikalle edellyttää maaston muotoilua edelleen tai esimerkiksi korkeaa sokkeliä tai muuta ratkaisua, jolla asuintilat saadaan suositellun rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Ilmastomuutokseen varautumisen kannalta ja rantamaiseman huomioon ottamiseksi rakentaminen on yleensä parempi sijoittaa korkeammalle ja kauemmaksi rantaviivasta. Intensiivinen rakentaminen keinotekoiseen rantaan luo ympäröivästä maisemasta poikkeavan rakennetun ympäristön. Näin poikkeava ratkaisu edellyttäisi tarkempaa suunnittelua, jotta kaavan vaikutukset voidaan arvioida ja luoda hyvää ympäristöä. Myös alueelle sijoitettava tuuli- ja aurinkovoimalaratkaisut saattavat aiheuttaa maisemahäiriöitä. Voimalat on suunniteltava niin, että ne sopeutuvat maisemaan. AO-korttelin rakennusala on osoitettu suunnittelualueen puustoiseen kohtaan. Yleismääräys "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto" sekä vaatimus maisematyöluvasta ovat oikean suuntaisia ohjauskeinoja, mutta eivät tässä tapauksessa riittäviä. Maiseman kannalta riittävän puuston säilyttämiseksi on rakennusala pienennettävä. Rakennukset olisi parasta	Rakennuspaikan tavoitteena ei ole toimia laajempaa energiantuottajana, vaan tuottaa energiaa pääasiallisesti omaan tarpeeseen. Energiantuotanto riippuu kuitenkin pitkälti sääolosuhteista, ja energiaa syntyy usein tiettyinä aikoina yli oman tarpeen, jolloin ylimääräistä energiaa voidaan myydä esimerkiksi sähköverkkoyhtiölle. Kaava-alue sijoittuu tuulen kannalta suojaisalle paikalle lahden poukamaan. Etelä- ja länsisuunnista aluetta suojaavat runsaspuustoiset alueet. Kerrosluvuksi on voimassa olevassa ranta-asema-kaavassa osoitettu I. Taivassalon rakennusjärjestyksen mukaisesti lomarakennuspaikalle saa rakentaa 1½-kerroksisen loma-asunnon ja ympärivuotiselle rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalle II-kerroksisen asuinrakennuksen. Kaava-alueella sijaitsee myös jo nykyistä kaavaa korkeampaa, yli kaksikerroksista rakentamista. Suunnitellun rakentamisen onkin katsottu sovituvan maisemaansa vähintäänkin nykyisiä alueella sijaitsevia asuinrakennuksia vastaavalla tavalla, eikä tämän vuoksi kaavaehdotusvaiheessa ole nähty tarpeelliseksi esittää rakentamisen sijoittumista havainnekuvin. Aukealle ja puustottomalle, maisemaan eniten vaikuttavalle alueelle on osoitettu ainoastaan saunojen rakennusalat. Kaavaselostukseen lisätään viitepiirustus rakennusten sijoittumisesta suunnittelualueelle. Alueen maastoa on muokattu jo ennen kaavatyöhön ryhtymistä. Kaavan voimaantulon myötä alueella on voimassa maisematyölupa, jonka myötä maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide tarvitsee kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämän maisematyöluvan. Täten, mikäli alueelle suunnitellaan jatkossa edellä mainittuja toimia, on niiden luvan myöntäminen kunnan harkittavissa. Energialaitteistoiden sijoittuminen alueelle ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Rakennusalarajaus on osoitettu kyseisellä tavalla, jotta rakennuspaikalla tarvittaisiin mahdollisimman vähän maastonmuokkausta ja rakennuspaikka voitaisiin sovittaa maisemaan, osittain juuri puuston suojaan. Rakennuslaksi osoittaminen ei automaattisesti tarkoita kaiken kasvillisuuden menettämistä alueelta, sillä alueelle rakennettava rakennus tulee

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
sijoittaa niin, ettei arvokkainta puustoa kuten kilpikaar-namäntyjä tai muuta luonnontilaista kasvillisuutta me-netetä. Alue, jolla puusto ja muu kasvillisuus säilyte-tään, on hyvä rajata kaavaan. Liikenne Ehdotuksessa ei ole selvitetty miten liittymät maantielle on tarkoitus järjestää. Kaavoituksessa on syytä selvit-tää, onko nykyisillä ajoneuvoliittymillä voimassa olevat ja tarkoitustaan vastaavat liittymäluvut. Niin kauan kuin Mussalontie on maantie, liittymien näke-mäalueet maantiehen tulee osoittaa kaavakartalla nä-merkinnällä ja niiden toteutumisesta tulee huolehtia myös maastossa. 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 ranta-aluetta. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotus ei tällaisenaan täytä vaatimuksia, joita ranta-asemakaavalle on ase-tettu. Kaavaa tulee tarkistaa ja täydentää. Ranta-asemakaavalla on merkitystä yleisten rantojen suunnittelun periaatteiden noudattamisen kannalta.	olemaan rakennusalarajausta pienempi, ja uuden rakennuksen ympärille jää paljon mahdollista puus-toaluetta. Määräysten on katsottu täten olevan riit-täviä. Kaava-aineiston tueksi lisätään ennen hyväk-symiskäsittelyä alueen viitepiirustus, jossa on esi-tetty vaihtoehto siitä, kuinka suunniteltu rakentami-nen tulevaisuudessa voisi sijoittua alueelle. Kaavakartalla on osoitettu yleisen tien suoja-alu-eiksi varatut alueen osat voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisella tavalla. Mussalontien kes-kimääräinen vuorokausiliikenne on varsin vähäinen (165 ajon/vrk, 2021), eikä näkemäalueen puuttumi-sen kaavakartalla ole katsottu heikentävän alueen liikenneturvallisuutta. Näkemä-alueet lisätään lau-sunnon perusteella kaavakartalle ennen hyväksy-miskäsittelyä. Laadittu ranta-asemakaavan muutos täyttää MRL 73 §:ssä asetutut vaatimukset. Kaavamuutos ei myös-kään vähennä sellaisen rakentamisesta vapaan yh-tenäisen rannan määrää, joka mahdollistaisi luon-non käyttämisen jokamiehenoikeuksien sallimissa rajoissa.

Turussa 17.3.2023

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.