

VASTINE

TAIVASSALON KUNTA
MUSSALON KYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Mussalon kylän ranta-asemakaavan muutos on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 7.2. – 9.3.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide sekä yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt näille vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (10.3.2023):</p> <p>Kaavaratkaisu</p> <p>Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yhdeksän yhteisrantaista rakennuspaikkaa. Ranta on vapaa rakentamisesta lukuun ottamatta venevalkamaa ja uimarantaa, johon on sallittua rakentaa kaksi yhteiskäyttöistä saunaa.</p> <p>Kaavaluonnoksessa rannalle on osoitettu erillispientalojen korttelialue, johon saa rakentaa asuinrakennuksen ja sivuasunnon, ja kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa, joihin saa rakentaa kaksiasuntoisen lomarakennuksen. Niiden lisäksi on yksi ei-omarantainen kaksiasuntoisen lomarakennuksen rakennuspaikka. Rakennuspaikalta on rantaan vähimmillään 150 metriä, joten se sijaitsee ranta-alueella.</p> <p>Muuttaessa ei-omarantaisia rakennuspaikkoja omarantaisiksi rakennuspaikoiksi, voidaan rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja osoittaa vähemmän. Kaksiasuntoinen rakennuspaikka on huomioitava mitoituksessa kahtena rakennuspaikkana. Vakituiseen asumiseen tarkoitettujen rakennuspaikan katsotaan yleensä vastaavan mitoituksessa enemmän kuin yhtä loma-asuntoyksikköä. Näin ollen kaavaluonnoksen sallima rakentaminen vastaa yli kahdeksaa loma-asuntoyksikköä.</p> <p>Kaavaluonnokseen osoitettu erillispientalokortteli sijaitsee yleiskaavan maatalousalueella. Kaavaluonnoksessa ei ole lainkaan vapaasti käytettävää rantaa. Luonnokseen ei sisälly emätilaselvitystä.</p>	<p>Kaavamutoksessa osoitettu ei-omarantainen rakennuspaikka tulkitaan ranta-alueella sijaitsevaksi vastavasti, kuin myös voimassa olevan ranta-asemakaavan yhdeksän ei-omarantaista rakennuspaikkaa tulkitaan sijaitsevan ranta-alueella.</p> <p>Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on osoitettu yhdeksän yhteisrantaista rakennuspaikkaa kaavamuutosalueella. Kaavaluonnoksessa on osoitettu neljä rakennuspaikkaa, joista kolme on osoitettu omarantaisina. Kaksiasuntoisuuden perusteena toimii Taivassalon rakennusjärjestys, jonka mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 1½-kerroksisen loma-asunnon. Kaksiasuntoista rakennuspaikkaa ei olla Taivassalossa lähtökohtaisesti tulkittu mitoituksessa kahdeksi rakennuspaikaksi. Myöskään vakituiseen asumiseen osoitetun rakennuspaikan ei olla katsottu muodostavan mitoituksellisesti enempää kuin yhtä rakennuspaikkaa. Poikkeaminen vakiintuneesta käytännöstä saattaisi maanomistajat eriarvoiseen asemaan ranta-alueiden suunnittelussa.</p> <p>Alueen mitoitus on ratkaistu alueen ensimmäistä ranta-asemakaavaa laadittaessa. Laadittava kaava perustuu voimassa olevan ranta-asemakaavan muuttamiseen. Yhdeksästä voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikasta muodostetaan kolme omarantaista sekä yksi ei-omarantainen rakennuspaikka. Rakennuspaikat vähenevät muutoksessa alle puoleen voimassa</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavaselostuksessa mainitaan rantainventointi, jossa rannan laatu on luokiteltu hyväksi, mutta ei mainita milloin inventointi on tehty. Rannat ovat yleisesti ruovikointuneet ja liettyneet viime vuosikymmenien aikana, joten rannan laatu on hyvä varmistaa.</p> <p>Kaavasuunnitelmaa on syytä muuttaa niin, että se noudattaa asemakaavoitusta ohjaavaa yleiskaavaa ja sen mitoitusta. Kaava-alueelle tulee jättää riittävästi yhtenäistä vapaata rantaa. Käytetyille mitoitukselle tulee esittää perustelut. Kaavaselostukseen tulee liittää ote emätilaselvityksestä.</p> <p>ELY-keskus huomauttaa, että ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asumisen järjestämistä varten, ja että kaavoituksessa on otettava huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu.</p> <p>Kaavaluonnoksessa osoitettu rakentamisen määrä kerrosneliömetreinä on nykyisen kaavan mahdollistamaa suurempi. Rakentaminen on maisema-, luonto- ja ilmastovaikutuksiltaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna huomattavasti kuormittavampaa, koska rakentaminen sijoittuu laajemmalle alueelle ja rannalle. Rakentamisalat on mahdollista hyvällä suunnittelulla rajata pienimiksi ja sijoittaa niin, että luontoon, maisemaan ja ilmastoon kohdistuvat haitat jäävät vähäisemmiksi. Kaavaluonnoksen määräykset, jotka liittyvät puuston säilyttämiseen, maisematyölupaan ja pengerrysten rajoittamiseen, ovat hyvät ja tärkeät luonnon ja maiseman arvojen säilymisen kannalta. Kaavamääräyksiä on hyvä täydentää ja rajoittaa teiden ja muiden pinnoitettujen alueiden sekä terassien pinta-alaa, jotta luontoaluetta säilyy ja kaavan vaikutukset ovat hallittavissa ja arvioitavissa.</p> <p>Luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus</p> <p>Kaavan vaikutuksia luonnonsuojelun kannalta ei voida arvioida, koska luontoselvitys vielä puuttuu kaava-aineistosta. Yleisesti voidaan kuitenkin luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskeväksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella.</p>	<p>olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna ja ranta-alueen kokonaismitoitus kevenee.</p> <p>Rantainventointi on laadittu 1988 voimaan tulleen rantayleiskaavan yhteydessä. Rantayleiskaavassa on esitetty loma-asuntojen mitoituksessa käytettävän ohjeena rantainventointiaineistoja. Vaikka inventointi on mahdollisesti vanhentunut ja rannan tila on voinut muuttua, toimii inventointi kuitenkin edelleen ohjeena rantayleiskaavan mitoitusta tarkasteltaessa. Lisäksi jo vuonna 1975 laaditun voimassa olevan ranta-asemakaavan pohjakartalla on alueen edustalla esitetty ruovikko, joten voidaan olettaa, että myös inventointiaikaan ranta on ollut paikoin ruovikkoinen, mutta on siitä huolimatta päätetty osoittaa ”hyväksi rantaviivaksi”.</p> <p>Alueen mitoitus on ratkaistu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa, joka on ollut voimassa alueella jo nykyisen yleiskaavan laadinnan aikaan. Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu yhdeksän loma-asunnon rakennuspaikkaa, luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta, leikkikenttä- ja palloilualuetta, venevalkama-alueita sekä uimaranta-alueita, jolle on osoitettu lisäksi 100 k-m² rakennusoikeutta kahdelle saunarakennukselle, joihin kumpaankin saa sijoittaa kaksi saunaa. Koko kaava-alueen rakennusoikeus on 820 k-m². Voimassa olevan kaavan loma-asuntojen rakennuspaikalle saa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa myös tarpeellisia talousrakennuksia (rajoittamattomasti). Kaavamuutoksessa rakennusoikeudeksi on osoitettu 995 k-m² neljälle rakennuspaikalle jakautuen. Rakennusoikeus lisääntyy alueella 175 k-m². Kaavamuutoksessa talousrakennusten rakennusoikeus on kuitenkin nykykäytännön mukaisesti osoitettu osaksi rakennuspaikkakohdasta rakennusoikeutta, ja loma-asuntojen rakennuspaikoilla talousrakennusten kerrosala on rajattu 40 k-m²:iin. Alueen kokonaisrakennusoikeus pysyy täten kutakuinkin voimassa olevaa ranta-asemakaavaa vastavana.</p> <p>Kaavan vaikutuksia maisemaan, luontoon, ilmastoon sekä ympäristöön on pyritty hillitsemään annetuin määräyksin. Kaavaehdotusvaiheessa tarkastellaan esitettyjen määräysten lisäämisen tarvetta.</p> <p>Kaavaselostuksen kohdassa luontoselvitys on mainittu luontoselvityksen olevan käytettävissä kaavaehdotusvaiheessa.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Luontokadon pysäyttämisen on perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.</p> <p>Ilmastonmuutos</p> <p>Kaavan vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen on tarpeen arvioida ja arvioinnin perusteella kehittää kaavaratkaisua yleisiä ilmastotavoitteita edistäväksi.</p> <p>Ilmastovaikutuksia syntyy kaavoituksessa yleensä eniten rakentamisesta sekä hiilivaraston ja -nielun muutoksista. Vaikutukset hiilivarastoon ja -nieluun sekä luonnon monimuotoisuuteen ovat erityisen merkittävät kaavoitettaessa luonnontilaiselle alueelle. Haitallisia vaikutuksia voidaan pienentää vähentämällä rakentamisen määrää ja säilyttämällä luontoa mahdollisimman paljon. Kaavamääräyksillä voitaisiin edistää kestävien ja luonnonmukaisten rakennusmateriaalien käyttöä, passiivisen aurinkoenergian hyödyntämistä ja ylälämmöltä suojautumista rakenteellisin keinoin, rakennusten energiatehokkuutta ja käytettävän energian tuottamista mahdollisimman ilmastokestävästi.</p> <p>Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin, vedenpinnan nousuun ja vaihteluihin on varauduttava. Rakennusalat on syytä sijoittaa kokonaan suositellun alimman rakentamiskorkeuden yläpuolelle ja ottaa rajauksissa huomioon paikalliset olosuhdelisät.</p> <p>Maisema</p> <p>Rakentamisen ja puuston poistumisen vaikutukset rantamaisemaan pitää arvioida. Kaavaluonnoksessa rakennusaloja on hyvin näkyvillä paikoilla rantamaisemassa. Kaavasunnittelussa on hyvä analysoida ja havainnollistaa maiseman kannalta tärkeä puusto ja luonnon muodot, ja suunnitella rakentaminen ja pihajärjestelyt sen pohjalta maisemaan sopeuttaen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Lisätään ilmastovaikutusten arviointi osaksi kaavaselostuksen vaikutusten arviointia</p>
<p>Yksityishenkilön mielipide (7.3.2023):</p> <p>Mussalon kylän Skanssinranta-kiinteistön 833-435-3-10 osalta on vireille tullut ranta-asemakaavan muutos, jolla voimassa olevaan kaavaan haetaan suurta muutosta. Voimassa olevan 4.6.1975 hyväksytyyn kaavan mukaan on alueelle osoitettu rannan tuntumaan luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta, uimaranta-alueettavenevalkama-aluetta sekä tiealuetta ja alue on suurelta osin osoitettu yhteiskäyttöalueeksi, jollaisena on toiminut hyvin ja toimii edelleen.</p> <p>Alueelle on nyt suunniteltu mm. omarantaisia loma-asunnon rakennuspaikkoja sekä omarantainen erillispientalon rakennuspaikka. Eteläisimmän tontin ranta on kaislikkoa ja suhteellisen matalaa, eikä siitä saa todennäköisesti edes ruoppaamalla kelvollista rantaa. Vesi-</p>	<p>Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa yhteiskäyttöön osoitettujen alueiden perustamista varsinaisiksi yhteiskäyttöalueiksi ei olla nähty tarpeelliseksi, ja alueet ovat olleet ja ovat myös edelleen yksityisomisteisiä.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>alue kuuluu hakijan tilaan mutta ruoppaamista joka tapauksessa tullaan vastustamaan maisema-arvojen perusteella.</p> <p>Alue on rakentamattomana merkittävä virkistysalue, ja rakennettujen kiinteistöjen välissä tärkeä maisemallinen tekijä.</p> <p>Kiinteistön --- omistajana katson, että kaavaluonnoksen mukaiset suunnitellut tontit ja tiet poistavat alueen käytön yleisestä virkistyskäytöstä ja ovat liian lähellä jo rakennettuja kiinteistöjä ja vähentävät merkittävästi alueen nykyisten rakennuspaikkojen omistajien virkistyskäyttöä ja viihtyvyyttä.</p> <p>Alueella oleva leirintäalue tuo jo luonnon suhteen oman vaikutuksensa ja lisääntynyt rakennuskantaa ja sen käyttö rasittaisivat jatkossa luontoa sekä maalla että vedessä ja ilmassa yhä enemmän.</p> <p>Neljän uuden rakennuspaikan lisäys alueelle on luontoarvojen kannalta arveluttavaa. Kallioinen maasto asettaa rakentamiselle lisäksi erityisiä haasteita ja rikkoo todennäköisesti erityisesti rannan tuntumassa maisemaa.</p> <p>Vastustan kaavaluonnoksen mukaista muutosta alueen virkistyskäyttöön ja luontoarvoihin perustuen.</p>	<p>Kaava-alueelle on osoitettu yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta. Kaava-alueen pohjoispuolelle jää myös edelleen virkistyskäyttöön soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta osoitettua rantaa.</p> <p>Erityisen merkittävää rasiusta alueen luonnolle tai vesistöille ei kaavalla voida arvioida olevan. Kaavamuu- tosta on syytä tarkastella nimenomaan suhteessa voimassa olevaan kaavaan, jonka toteutuminen tarkoittaisi yhdeksän loma-asunnon, tiestön ja jalankulun, leikkikenttä- ja palloilun alueen, venevalkaman, uimarannan sekä kahden 50 k-m² suuruisen rantasaunan rakentamista alueelle. Kun tuleva rakentaminen toteutetaan kaavassa annettuja määräyksiä noudattaen, on se sopeutettavissa alueen maisemaan kestäväällä sekä tarkoituksenmukaisella tavalla mahdollisimman vähän maisemarakennetta rikkoen.</p> <p>Alueelta on laadittu ennen kaavaehdotusvaihetta luontotoselvitys, jossa on selvitetty alueen mahdolliset luontoarvot.</p>

Turussa 23.1.2024

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.