

VASTINE

TAIVASSALON KUNTA
KUUSISTON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Kuusiston ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 15.12.2022–16.1.2023. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (1.3.2023):</p> <p>ELY-keskuksen kannanotot</p> <p>Kaavaluonnoksessa on sijoitettu vakituista asumista rantayleiskaavan loma-asuntoalueelle (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-1), jolle loma-asuntojen rakentaminen sallitaan vain erityisestä syystä. Rantayleiskaava ei salli alueelle vakituista asumista.</p> <p>ELY-keskus toteaa, että ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten. ELY-keskus myös huomauttaa, että kaavamuutosta laadittaessa on huomioitava maanomistajien tasapuolinen kohtelu.</p> <p>Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella voimassa olevien kaavojen rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus on 120 k-m². Kaavaluonnoksessa loma-asuntojen korttelialueella rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 215 k-m² ja erillispientalojen korttelialueilla jopa 350 k-m². Näin huomattava rakentamisen määrän kasvattaminen lisää merkittävästi kaavan vaikutuksia. Kuormittavuutta lisäävät vielä lomarakennuspaikkojen muuttaminen vakituiseen asumiseen ja AO-1-rakennuspaikan kaksiasuntoisuus.</p> <p>ELY-keskus toteaa, että ranta-asemakaavan mitoituksen tulee perustua yleiskaavan mitoitukseen. Vakituinen asumisen on yleisesti laskettu mitoituksessa enemmän kuin yhdeksi rakennuspaikaksi. Kaksiasuntoinen rakennuspaikka vastaa käytännössä vaikutuksiltaan kahta rakennuspaikkaa. Vaikutukset luontoon voivat edellyttää alemmaa rantamitoitusta.</p>	<p>Alueella on myös voimassa ranta-asemakaava, jossa koko kaava-alue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Rantayleiskaavassa ei ole lähtökohteisesti koko kunnan alueella ranta-alueille osoitettu vakituista asumista.</p> <p>Rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden salliminen kaava-alueen rakennuspaikoilla ei aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavaluonnoksen rakennusoikeudet sekä kaksiasuntoisuus on osoitettu Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 1½-kerroksisen loma-asunnon. Maanomistajien yhdenvertaisuuden kannalta olisi erittäin ongelmallista, jos asemakaava-alueelle ei sallittaisi vähintäänkin vastaavaa rakentamista, joka olisi mahdollista ilman yksityiskohtaista kaavaa.</p> <p>Rakennuspaikkojen määrä on osoitettu jo voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Kaksiasuntoisuuden perusteena on edellä mainitusti Taivassalon kunnan rakennusjärjestys. Kaksiasuntoista rakennuspaikkaa ei olla Taivassalossa lähtökohteisesti tulkittu mitoituksessa kahdeksi rakennuspaikaksi. Myöskään vakituiseen asumiseen osoitetun rakennuspaikan ei olla katsottu muodostavan mitoituksellisesti enempää kuin yhtä rakennuspaikkaa.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavaluonnoksessa on sijoitettu rakennusaloja hyvin alavalle rannalle ja lähelle rantaviivaa. Ilmastomuutoksen aiheuttamaan säätilojen äärevöitymiseen ja merenpinnan nousuun ja vaihteluun tulee varautua rakentamisessa. Rakentaminen ei ole enää suositeltavaa kaikille aikaisemmin rantarakentamiseen osoitetuille paikoille rakennus-alaa. Rakentamisalat tulee sijoittaa riittävän korkealle ja etäälle rantaviivasta, suositeltavan alimman rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Rantamaiseman arvojen säilyttämiseksi on vältettävä pengerryksiä ja säilytettävä maastonmuodot, puusto ja muu kasvillisuus mahdollisimman luonnonmukaisina. Mahdollinen rantojen ruoppaus ja niitto vaikuttavat rantamaisemaan, joten niitä on hyvä ohjata kaavassa.</p> <p>Voimassa olevassa ranta- asemakaavassa lähes puolet rakennuspaikkojen alasta on osoitettu merkinnällä "Luonnontilassa säilytettävä rakennuspaikan osa" (i), jota koskee määräys: " Alueelle saa kuitenkin rakentaa rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan laskettavan erillisen yksikerroksisen rantasaunan, ellei sellaista ole sijoitettu lomarakennuksen yhteyteen. Rantasauna on sijoitettava vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta suojaiseen paikkaan." Kaavaluonnos, jossa sallitaan maaston muotoilu pengertämällä ja jossa ei rajoiteta esimerkiksi terassin rakentamista, muuttaa maisemaa merkittävästi enemmän kuin voimassa olevan ranta- asemakaavan tarkoittama rakentaminen.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnosta tulee kehittää ja rakentamisen määrän nostoa tarkastella kriittisesti ympäristövaikutukset huomioiden. Jos kaavaan halutaan sijoittaa vakituista asumista yleiskaavasta poiketen, on kaavan vaikutuksia arvioitava laajemmin ja yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden. Kaavalla on vaikutusta ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen, joten kaavan vaikutukset on syytä arvioida.</p> <p>Luontovaikutukset voidaan arvioida ja niihin ottaa kantaa vasta, kun luontoselvitys on käytettävissä. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Kolkanaukon Natura 2000-alue tulee luontovaikutuksissa huomioida.</p> <p>On syytä varmistaa, että kaavamääräykset ovat yksiselitteisiä ja toteutettavissa ja etteivät määräykset ole keskenään ristiriitaisia.</p>	<p>Rakennusalojen sijoittumista tarkastellaan ja muutetaan tarvittaessa ennen kaavaehdotusvaihetta. On syytä huomioida, että esimerkiksi rakennuspaikoilla 10-12 saunarakennusten rakennusalat sijoituvat paikoin jopa yli 30 metrin päähän rantaviivasta, sillä rakennuspaikkojen eteläpuolelle on muodostunut runsaasti vesijättöä ja rantaviiva on täten kiinteistöjen ja kaava-alueen ulkopuolella. Kaavan yleisissä määräyksissä on asetettu alin sallittu rakentamiskorkeus.</p> <p>Alueella on voimassa määräys maisematyöluvasta, jonka myötä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta- asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta- asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisen töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Pengertämisen voi katsoa olevan maisemaa muuttava maanrakennustyö.</p> <p>Voimassa oleva rantayleiskaava ei mahdollista yleiskaava-alueen rannoille vakituista asumista lainkaan. Yleiskaava on verrattain melko vanha (vuodelta 1988), mutta sen on katsottu edelleen olevan tarpeeksi ajantasainen ohjaamaan rantojen käyttöä Taivassalossa. Vakituista asutusta on osoitettu yleiskaavasta poiketen muillekin vastaaville yleiskaavan loma- asumiseen osoitetuille alueille. Lisätään ilmastovaikutusten arviointi osaksi kaavaselsostusta.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Natura-alue on osoitettu kaavakartalla koillisreunassa ja kaavan yleisten määräysten mukaan kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 6.10.2023

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.