



Taivassalon kunta  
Rakennetun ympäristön lautakunta  
kirjaamo@taivassalo.fi

lausuntopyyntö 8.2.2024

## Lausunto kaavaehdotuksesta, Kuusiston ranta-asemakaavan muutos 2, Taivassalo

Taivassalon kunnan rakennetun ympäristön lautakunta on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) lausuntoa otsikon ranta-asemakaavan muutoksesta.

Lausuntopyyntö koskee 6.10.2023 päivättyä kaavaehdotusta.

ELY-keskus on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta 1.3.2023.

Suunnittelualue sijaitsee Taivassalon Kuusistossa noin 5 kilometrin päässä Taivassalon keskustasta. Suunnittelualan pinta-ala on noin 2,75 hehtaaria, todellista rantaviivaa on noin 540 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 430 metriä. Suunnittelualan itäpuolella sijaitsee Kolkanaution Natura 2000 -alue, joka sivuaa suunnittelualan pohjoisinta rakennuspaikkaa.

Taivassalon oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa (1988) suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla loma-asuntojen rakentaminen sallitaan vain erityisistä syistä. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan loma-asuntojen mitoituksessa vyöhykkeeseen 1 (9 lay/km).

Suunnittelualueella on voimassa Taivassalon pappilan Kuusiston ranta-asemakaava (1977) sekä ranta-asemakaavan muutos (1991), joissa suunnittelualue on lomarakennusten korttelialuetta (RH<sub>1</sub>), jossa rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen saunarakennuksen, rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueeseen kuuluu kuusi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Suunnittelualan kiinteistöt ovat rakennettuja, yhdellä kiinteistöistä on erillispientalo.

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa kahdelle loma-asunnon rakennuspaikalle (RA) Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukainen suurin sallittu rakennusoikeus, muuttaa neljä RA-paikkaa kaksiasuntoisten erillispientalojen rakennuspaikoiksi (AO-1 ja AO-2) ja sallia yhdellä erillispientalon rakennuspaikalla myös loma-asunnon rakentaminen.

13.3.2024

## ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

### Rantarakentaminen

Ranta-asemakaavan muutosta ohjaa yleiskaava. Alueen rantayleiskaava ei salli alueelle vakituista asumista. Kuusi rakennuspaikka sisältävällä suunnittelualueella neljän rakennuspaikan muuttamista vakituiseen asumiseen ei voida pitää vähäisenä poikkeamana yleiskaavasta. Kuten kaavan laatijan vastineessakin todetaan, on yleiskaavan ”katsottu edelleen olevan tarpeeksi ajantasainen ohjaamaan rantojen käyttöä Taivassalossa.” Mikäli ranta-asemakaavalla halutaan sijoittaa vakituista asumista yleiskaavasta poiketen, tulee kaavan vaikutuksia arvioida laajemmin ja yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi (MRL 72 §, 73 §). Nykyisen ranta-asemakaavan RA-paikkojen muuttamista vakituiseen asumiseen AO-paikoiksi ei voi perustella sillä, että suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseviin korttelinosiin jää edelleen RA-paikkoja. Mikäli kunta haluaa laajemmin osoittaa ranta-alueet vakituiseen asumiseen siihen liittyvine kunnallisine velvoitteineen, tulee kunnan tarkastella alueen asemakaavoittamisen edellytyksiä.

Kaavamuutosta laadittaessa kunnan on kaavoitusviranomaisena huomioitava maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Käsiteltävänä olevan kaavamuutoksen tapainen ratkaisu ei kuitenkaan olisi muiden lähialueen maanomistajien kohdalla mahdollinen, koska ranta-asemakaavalla ei voida osoittaa vakituista asumista koko alueelle.

Kaavamuutoksella rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakentamisoikeus nousisi 120 k-m<sup>2</sup>:stä loma-asuntojen korttelialueella 215 k-m<sup>2</sup>:iin ja erillispientalojen korttelialueella 350 k-m<sup>2</sup>:iin. Koko suunnittelualueella rakennusoikeus nousisi kaavaselostuksen mukaan 1110 k-m<sup>2</sup>. Ehdotuksen mukainen huomattava rakentamisen määrän kasvattaminen lisää siten merkittävästi kaavan vaikutuksia, joita entisestään kasvattaa alueiden osoittaminen vakituiseen asumiseen ja rakennuspaikkojen kaksiasuntoisuus. Rakennusoikeuden kasvattamista on ehdotuksessa perusteltu kunnan rakennusjärjestyksellä. Ranta-asemakaavan laadinnassa kaavaratkaisujen tulee kuitenkin perustua alueen ominaispiirteisiin ja sille soveltuvaan rakentamiseen. MRL 73 §:n mukaan ranta-alueella on katsottava, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja että mm. maisema-arvot otetaan huomioon. Kaavaehdotuksen mukainen huomattavasti kooltaan kasvava rakentaminen ja mahdollinen maaston pengertäminen muuttaa maisemaa merkittävästi, mutta tätä ei ole huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa tai käsitelty kaavaselostuksessa.

Kaavaehdotuksessa on edelleen sijoitettu rakennusaloja lähelle rantaviivaa. Ilmastonmuutoksen aiheuttamaan säätilojen äärevöitymiseen

13.3.2024

ja merenpinnan nousuun ja vaihteluun tulee varautua rakentamisessa. Isoja pengerryksiä vaativia rakentamiskorkeuksia suosittelavampaa on sijoittaa rakentaminen kauemmas rantaviivasta, alimman rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Näin myös rakentamisen maisemallista vaikutusta pienennetään.

## Ilmastokestävyys

Kaavaratkaisun aiheuttamat ilmastovaikutukset on vaikutusten arvioinnissa osin tunnistettu.

Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa todetaan, että *”rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muuttamisella ympärivuotiseen asumiseen soveltuviksi on katsottu olevan pääasiassa positiivisia ilmastovaikutuksia”*. **Jotta näin voidaan todeta, on syytä esittää perusteena johtopäätökselle aiheesta tehdyt selvitykset.**

Ilmastovaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida kaavaan liittyvät ratkaisut. Kaavan ilmastohyödyksi ei voida laskea sellaista, mitä ei kaavalla ratkaista. Selostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa on todettu, että kaavamuutoksen myötä liikkumistarve pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajankohteen välillä poistuu ja että kahden lämmitettävän asuinpaikan tarve todennäköisesti poistuu. Nämä muutokset voidaan katsoa kaavan ilmastohyödyksi ainoastaan siinä tapauksessa, että kaavassa rajoitetaan kiinteistön omistajan oikeutta omistaa kaksi asuntoa tai kiinteistöä. Koska näin ei luonnollisestikaan kaavoissa määrätä, ei tätä voi kaavan ilmastohyödyksi laskea. Lisäksi on hyvä huomata, että vapaa-aikaan liittyvää liikkumisen tarvetta on keskimäärin vain noin kolmannes kaikesta liikkumisen tarpeesta. Lähes saman verran matkoista liittyy ostoksilla käyntiin ja asiointiin, lisäksi noin neljännes matkoista liittyy työhön tai koulutukseen. Koska kodin ja vapaa-ajanasunnon välisen liikkumisen ei voida yleisesti ottaen katsoa olevan niin merkittävää, että sen poistuminen kompensoisi muiden liikkumistarpeiden osa-alueiden kasvun, ei vaikutusten arvioinnissa esitettyä arviota liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten vähentymisestä voida pitää todenmukaisena tai perusteltuna. Kaavamuutoksen ilmastoarvioinnin tulee perustua todelliseen tilanteeseen ja kaavamuutoksesta aiheutuvien vaikutusten arviointiin. Tilastokeskuksen valtakunnallisten keskiarvojen käyttö ei todennettavissa tilanteissa ole perusteltua.

ELY-keskus katsoo, että yleiskaavassa loma-asumiseen tarkoitettua alueen muuttaminen vakituiseen asumiseen hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja siten lisää ilmastopäästöjä.

## Luonnonsuojelu

Luontoselvityksessä on kaava-alueen piirteet huomioiden selvitetty alueen luontoarvot riittävällä tavalla. Luontoselvityksessä alueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, jotka olisi syytä huomioida kaavoituksessa.

13.3.2024

Kaavakartalla on kuitenkin osoitettu koillisreunassa oleva Natura-alue. Kyseessä on Kolkanaukon Natura-alue (FI0200040). Yleisissä määräyksissä Natura-alue on myös huomioitu. Jotta yleismääräys olisi luonnonsuojelulain mukainen, ELY-keskus esittää määräystä tarkistettavaksi seuraavasti: *Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Natura-alueen suojeluperusteena olevat luontoarvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa.*

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Laura Hesso ja ratkaissut yksikönpäällikkö Risto Rauhala.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/8640/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/8640/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Hesso Laura 13.03.2024 12:11

Ratkaisija Rauhala Risto 13.03.2024 12:12



---

## § 20

### Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheita Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Auran kunta: Asemaseudun asemakaava (31/22.1.2024)
2. ELY-keskus: Kuusiston kartanon ja vahtituvan rakennussuojeluasian virellepanon laajentaminen (Lepola) (697/20.12.2023)
3. Kemiösaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoluonnos (20/15.1.2024)
4. Kustavin kunta: Järviluodon ranta-asemakaavaluonnos (44/30.1.2024)
5. Naantalin kaupunki: Taimonrannan asemakaava (51/5.2.2024)
6. Paraisten kaupunki: Storäng II asemakaava (36/23.1.2024)
7. Paraisten kaupunki: Nagu Distilleryn asemakaava (61/12.1.2024) Naantalin kaupunki: Livonsaarenranta-asemakaava 2 muutos (37/26.1.2024)
8. Pyhärannan kunta: Ihoden asemakaavan muutosluonnos (30/22.1.2024)
9. Salon kaupunki: Tammipuiston asemakaavamuutos (8/8.1.2024)
10. Salon kaupunki: Matildan Tullimetsän osayleiskaava (9/9.1.2024)
11. SYKE: Ruotsin talousvyöhykkeen Eystrasalt -merituulipuiston ympäristövaikutusten arviointiselastus ja lupahakemus (52/6.2.2024)
12. SYKE: Suomen tarpeesta osallistua Puolan talousvyöhykkeelle suunniteltavan Baltica- 1+ -merituulipuiston ympäristövaikutusten arviointimenettely (53/7.2.2024)
13. Taivassalon kunta: Kuusiston ranta-asemakaavan muutos 2 (55/8.2.2024)
14. Taivassalon kunta: Tuomoisten ranta-asemakaavan muutos 2 (56/8.2.2024)
15. Taivassalon kunta: Mussalon Skanssinranta ranta-asemakaavan muutoksen kaavaehdotus (57/9.2.2024)
16. Turun kaupunki: Kaupungin puutarhan asemakaava (42/29.1.2024)
17. Varsinais-Suomen ELY: Maantien 1930 parantamisesta rakentamalla kiertoliittymä (14/11.1.2024)
18. Vehmaan kunta: Vihtjärven ranta-asemakaavanmuutos ja laajennus (45/30.1.2024)
19. Ympäristöministeriö: Rakennuslain muuttaminen (10/10.1.2024)

#### Ehdotus

Sittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

#### Päätös

Päätös ehdotuksen mukaisesti.

#### Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue