

VASTINE

TAIVASSALON KUNTA
KUUSISTON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Kuusiston ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 9.2.–8.3.2024. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (8.2.2024):</p> <p>Rantarakentaminen</p> <p>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 ohjamaan rantojen käyttöä Taivassalossa.” Mikäli ranta-asemakaavalla luitaan sijoittaa vakituista asumista yleiskaavasta poiketen, tulee kaavan vaikutuksia arvioida laajemmin ja yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi (MRL 72 §, 73 §). Nykyisen ranta-asemakaavan RA-paikkojen muuttamista vakituiseen asumisen 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.</p> <p>Kaavamuutosta laadittaessa kunnan on kaavoitusviranomaisena huomioitava maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Käsiteltävänä olevan kaavamuutoksen tapainen</p>	<p>Kuten kaavan laatijan vastineessa on mainitussa asiayhteydessä todettu, niin voimassa oleva rantayleiskaava ei mahdollista lainkaan rannoille vakituista asumista mihinkään yleiskaava-alueen osaan. Vakituista asutusta on kuitenkin osoitettu yleiskaavasta poiketen muillekin vastaaville yleiskaavan loma-asumiseen osoitetuille alueille joko poikkeamisluvuin tai ranta-asemakaavalla.</p> <p>Yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisen arviointi lisätään osaksi kaavaselostusta.</p> <p>RA-rakennuspaikkojen muuttamista AO-rakennuspaikoiksi ei ole perusteltu kortteliin jäävillä RA-rakennuspaikoilla. Asia on ainoastaan todettu yleiskaavasta poikkeamista käsittelevässä kappaleessa. Taivassalossa on viime vuosina ollut vakiintunut käytäntö ratkaista yksittäiset loma-asuntojen rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutokset ranta-asemakaavoituksella. Käsillä olevan kaavamuutosalueen kanssa vastaaville alueille sijoittuvat esimerkiksi 3.4.2023 hyväksytty Tyynelän ranta-asemakaavan muutos ja laajennus, 28.9.2015 hyväksytty Lehtisen ranta-asemakaavan muutos ja 18.6.2012 hyväksytty Pukholman ranta-asemakaava 3 ja Naurisluodon ranta-asemakaavan muutos 3. Mainituissa ranta-asemakaavoissa on kaikissa osoitettu vakituista asumista yleiskaavan mukaiselle loma-asunto- tai maa- ja metsätalousalueelle. Edellä mainittujen alueiden on katsottu Taivassalon kunnassa muodostavan tarkoituksenmukaiset edellytykset ympärivuotiselle asutukselle, vaikka ne sijoittuvat jopa kauemmas Taivassalon keskustan palveluista kuin käsillä oleva kaavamuutosalue.</p> <p>Maanomistajien tasavertaista kohtelua arvioitaessa on syytä kiinnittää huomiota myös kunnassa jo viimeaikoina hyväksytyihin vastaaviin ranta-asemakaavan muutoksiin. Mikäli alueen ominaispiirteet ja</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>ratkaisu ei kuitenkaan olisi muiden lähialueen maanomistajien kohdalla mahdollinen, koska ranta-asemakaavalla ei voida osoittaa vakituista asumista koko alueelle.</p> <p>Kaavamuutoksella rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakentamisoikeus nousisi 120 k-m²:stä loma-asuntojen korttelialueella 215 k-m²:iin ja erillispientalojen korttelialueella 350 k-m²:iin. Koko suunnittelualueella rakennusoikeus nousisi kaavaselostuksen mukaan 1110 k-m². 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.</p> <p>Kaavaehdotuksessa on edelleen sijoitettu rakennusaloja lähelle rantaviivaa. Ilmastonmuutoksen aiheuttamaan säätilojen äärevöitymiseen ja merenpinnan nousuun ja vaihteluun tulee varautua rakentamisessa. Isoja pengerryksiä vaativia rakentamiskorkeuksia suositeltavampaa on sijoittaa rakentaminen kauemmas rantaviivasta, alimman rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Näin myös rakentamisen maisemallista vaikutusta pienennetään.</p> <p>Ilmastokestävyys Kaavaratkaisun aiheuttamat ilmastovaikutukset on vaikutusten arvioinnissa osin tunnistettu. Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa todetaan, että <i>”rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muuttamisella ympärivuotiseen asumiseen soveltuviksi on katsottu olevan pääasiassa positiivisia ilmastovaikutuksia”</i>. Jotta näin voidaan todeta, on syytä esittää perusteena johtopäätökselle aiheesta tehdyt selvitykset.</p>	<p>rakennuspaikan edellytykset ovat ympärivuotisen asumisen osoittamiselle vastaavat, kuin mitä ne ovat olleet jo hyväksytyillä ranta-asemakaava alueilla, on maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaista osoittaa ympärivuotista asutusta myös Kuusiston ranta-asemakaavan muutosalueelle.</p> <p>Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä koskien rakennusten sopeutumista maisemaan, rakennuspaikan rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena, maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä, maisematyöluvasta sekä siitä, että rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Lisäksi pengerrykset on maisemoitava ja istutettava siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa. Kaavassa annettuja määräyksiä noudattamalla rakentaminen on sovitettavissa maisemaan ja luonnonympäristöön kestävällä sekä tarkoituksenmukaisella tavalla. Lisätään tieto myös kaavaselostukseen.</p> <p>Kuten jo luonnosvaiheen vastineessa olen todennut, niin esimerkiksi rakennuspaikoilla 10-12 saunarakennusten rakennusalat sijoittuvat paikoin jopa yli 30 metrin päähän rantaviivasta, sillä rakennuspaikkojen eteläpuolelle on muodostunut runsaasti vesijättöä ja todellinen rantaviiva on kiinteistöjen ja kaava-alueen ulkopuolella. Saunarakennukset on pyritty osoittamaan Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Olemassa olevat saunarakennukset on kuitenkin osoitettu rakennusalalle, vaikka ne sijaitisivat mainittua lähempänä rantaviivaa. Kaavan yleisissä määräyksissä on asetettu alin sallittu rakentamiskorkeus, jonka osoittamisella on kaavaselostuksessakin todetusti myös valmistaututtu äärevöityviin sääolosuhteisiin. Kaavatyon yhteydessä on tarkasteltu myös yleispiirteisiä tulvakarta-joja.</p> <p>Kaavalla ei ratkaista liikkumiseen liittyviä kysymyksiä, mutta osoitettujen liikkumisvaikutusten toteutuminen on hyvin todennäköistä kaavan voimaantumisen myötä. Koska esimerkiksi vapaa-ajan asumisen hiilijalanjälkeä laskettaessa 35 % muodostuu matkustamisesta ja liikkumisesta, on liikkuminen nähty</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>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.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että yleiskaavassa loma-asumiseen tarkoitettun alueen muuttaminen vakituiseen asumiseen hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja siten lisää ilmastopäästöjä.</p> <p>Luonnonsuojelu Luontoselvityksessä on kaava-alueen piirteet huomioiden selvitetty alueen luontoarvot riittävällä tavalla. Luontoselvityksessä alueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, jotka olisi syytä huomioida kaavoituksessa.</p> <p>Kaavakartalla on kuitenkin osoitettu koillisreunassa oleva Natura-alue. Kyseessä on Kolkanaukon Natura-alue (FI0200040). Yleisissä määräyksissä Natura-alue on myös huomioitu. Jotta yleismääräys olisi luonnonsuojelun mukainen, ELY-keskus esittää määräystä tarkistettavaksi seuraavasti: <i>Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Natura-alueen suojeluperusteena olevat luontoarvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa.</i></p>	<p>käyttötarkoitusten muutosten yhteydessä merkityksellisenä tekijänä.</p> <p>Loma-asunnon muuttamisella ympärivuotiseen käyttöön on ilmastohyötyä myös energiatehokkuuden näkökulmasta. Ympärivuotista vakituista asumista koskevat myös vapaa-ajan asuinrakennuksia tiukemmat energiatehokkuusvaatimukset, ja paremmalla energiatehokkuudella on välitön positiivinen ilmastovaikutus. Ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten energiatehokkuudesta on säädetty, etteivät siinä annetut energiatehokkuusmääräykset koske loma-asuntoa, johon ei ole suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettua lämmitysjärjestelmää. Loma-asuntoa, johon on suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettu lämmitysjärjestelmä, koskevat myös runsaasti ympärivuotista asumista löyhemmät lämpöhäviön vaatimukset. On esimerkiksi arvioitu, että talvikaudella peruslämmöllä pidetyn mökin energiankulutus on keskimäärin 8 000 kWh/v, mikä vastaa vakituisesti asutun omakotitalon vuosikulutusta, vaikka keskimäärin mökit ovat pinta-alaltaan runsaasti omakotitaloja pienempiä. Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttuessa ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi koskevat sitä myös ympäristöministeriön asettamat tiukemmat energiatehokkuusvaatimukset. Energiatehokkuusvaatimuksilla pienennetään rakennusten energiankulutusta ja vähennetään täten oleellisesti hiilidioksidipäästöjä.</p> <p>Kaava-alueen länsipuolelle, kauemmas Taivassalon keskustasta vastaavien kulkuyhteyksien päähän on viime vuosina ranta-asemakaavoituksella osoitettu useita ympärivuotisia rakennuspaikkoja, joiden ei ole Taivassalon kunnassa katsottu hajauttavan yhdyskuntarakennetta. Käsillä olevan ranta-asemakaavamuutosalueen ei voida katsoa täten hajauttavan yhdyskuntarakennetta. Alue on myös saavutettavissa esimerkiksi joukkoliikenteellä.</p> <p>Muutetaan määräys esitetyn mukaiseksi.</p>

Turussa 25.3.2024

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a large, stylized initial 'P'.

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742