



Taivassalon kunta  
Kunnanhallitus  
kirjaamo@taivassalo.fi

lausuntopyyntö 1.10.2024

## **Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Aasamaan ranta-asemakaavan muutos 5 (kiinteistö Laatta), Taivassalo**

Taivassalon kunnanhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa Aasamaan ranta-asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Lausuntopyyntö koskee 17.6.2024 päivättyä kaavaluonnosta.

Kaavamuutos koskee kiinteistöä Laatta (833-429-2-69). Suunnittelualue sijaitsee Taivassalossa Aasamaan länsipuolella Laatan saarella. Saareen ei ole kiinteää tieyhteyttä. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 3,4 hehtaaria, josta maapinta-alaa on 2,5 hehtaaria. Todellista rantaviivaa on 712 metriä, mitoitusrantaviivaa noin 680 metriä.

### **SUUNNITTELUTILANNE**

Alue kuuluu vuonna 1988 vahvistetun Taivassalon rantayleiskaavan alueeseen. Suunnittelualue on rantayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1), jolla loma-asuntojen rakentaminen sallitaan vain erityisistä syistä. Mitoituksen osalta suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen 2 (keskimäärin 7 lay/km).

Suunnittelualueella on voimassa Taivassalon ranta-asemakaavan muutos (nro 24) vuodelta 1983, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi RA-1, maa- ja metsätalousalueeksi M sekä venevalkama-alueeksi LV. RA-korttelin kaakkoispuolisko on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään luonnontilaisena (s).

Suunnittelualan kiinteistöllä sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennuksia.

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on lisätä voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta nykyisestä 100 kerrosneliömetristä 175 kerrosneliometriin, sallia kiinteistöllä kaksiasuntoisen loma-asunnon rakentaminen nykyisen yhden loma-asunnon sijaan ja laajentaa rakennusala siten että rakentaminen voidaan sijoittaa lähemmäs rantaviivaa.

4.11.2024

## ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

### **Maankäyttö ja rakentaminen**

ELY-keskus toteaa, että ranta-asemakaavan muutosta ohjaa oikeusvaikutteinen rantayleiskaava, jonka mukaan loma-asuntojen rakentaminen alueelle sallitaan vain erityisestä syystä. Selostuksessa tulee esittää perusteet, joilla RA-alueella, alueen rakentamisen ja vapaa-ajan asuntojen määrää sekä rakennusala kasvatetaan nykytilanteesta.

Ranta-asemakaavan laadinnassa kaavaratkaisujen tulee perustua alueen ominaispiirteisiin ja alueelle soveltuvaan rakentamiseen. Suunnitteluratkaisuja ei kuitenkaan käsillä olevassa kaavaluonnoksessa ole perusteltu aluelähtöisesti vaan lähinnä kunnan rakennusjärjestyksen määräyksillä. Kuten kaavaselostuksessakin tuodaan esille, rakennusjärjestys ei ole oikeusvaikutteinen ohje ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

RA-alueen laajentaminen aiemmalle M-alueelle ei yleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden vaikuta perustellulta. Ranta-asemakaavatasolla on tarpeen suunnitella rakennusalojen sijoittaminen nyt esitettyä tarkemmin. Tämä helpottaisi myös maisemallisten vaikutusten hallintaa.

Käytettävien kaavamerkintöjen osalta ELY-keskus muistuttaa ympäristöministeriön asetuksen ”311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta” voimaantulosta 11.6.2024. Ns. Katja-asetuksen mukaisia merkintöjä saa tarpeen mukaan muokata kaavaan sopivaksi. Kaavaselostuksessa on todettu asetukseen liittyvä siirtymäaika, mutta Ryhti-järjestelmään siirryttäessä on hyötyä, jos kaavoissa on käytetty järjestelmän kanssa yhdenmukaisia merkintöjä.

### **Maisemavaikutukset**

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. Kaavamuutoksen tavoitteena on lähes kaksinkertaistaa alueen rakennusoikeus, osoittaa alueelle kaksiasuntoinen vapaa-ajanasunto nykyisen yksiasuntoisen sijaan ja poistaa nykyisen ranta-asemakaavan rantamaisemaa säilyttävä s-määräys sekä levittää vapaa-ajan asunnolle ja saunalle varattua rakennusala lähemmäs rantaa. Kaavamuutoksen maisemavaikutukset tulee tuoda esille kaavaselostuksessa.

### **Ilmastokestävyys**

Kaavaratkaisuun liittyviä ilmastovaikutuksia on vaikutusten arvioinnissa käsitelty, joskin pääosin hyvin yleisellä tasolla. Lisärakentamisen ja kaksiasuntoisuuden hiilipäästöjä kasvattavat vaikutukset tulisi tuoda selkeämmin esiin.

4.11.2024

## Luonnonsuojelu

Kaavan luontovaikutukset tulee arvioida. Selostuksen mukaan luontoselvitys on laadittu kevään ja kesän 2024 aikana. Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus voi ottaa kantaa kaavaan vasta sitten, kun luontoselvitys on valmistunut ja toimitettu ELY-keskukselle nähtäväksi. Luontoselvityksessä tulee kuvata ja selvittää erityisesti voimassa olevan ranta-asemakaavan s-alueen luontoarvot.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on osoitettu kaava-alueelle s-aluevaraus, jonka kaavamääräyksen mukaan ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Kaavaluonnoksessa s-merkintä on poistettu, ja alue on osoitettu rakennettavaksi. Kaavaselostuksessa tulee kuvata, millä perusteilla s-alue ollaan poistamassa kaavamuutoksessa. Selostuksesta ei nyt käy ilmi, ovatko esimerkiksi voimassa olevan kaavan perusteena olleet luonto- tai maisema-arvot muuttuneet niin, että aluetta ei ole enää tarpeen säilyttää luonnontilaisena. Ilmakuvien perusteella vaikuttaa siltä, että s-alueen määräystä ei mahdollisesti ole noudatettu, vaan alueella on mm. rakennettu laituri ja kaadettu puita.

Paikkatiedon perusteella esimerkiksi RA-aluevarauksen laajennusalueen etelä- ja luoteisosissa on jäljellä varttunutta puustoa. Erityisesti ranta-alueiden luonnontilaisuuden muuttamista tulisi välttää.

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  
ELY-keskus, luonnonsuojeluyksikkö / Vaahtoranta

Tämä asiakirja VARELY/6233/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/6233/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Hesso Laura 04.11.2024 12:49

Ratkaisija Rauhala Risto 04.11.2024 13:40