

VASTINE

TAIVASSALON KUNTA
AASAMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 5 JA LAAJENNUS

Aasamaan ranta-asemakaavan muutos 5 ja laajennus on ollut luonnoksena nähtävillä 4.10.–5.11.2024. Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävillä olon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon vastineen.

(Kaavan nimi on luonnosasiakirjoissa ollut Aasamaan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus. Taivassalon kunnanhallitus on vireilletulopäätöksellä 23.9.2024 § 103 käynnistänyt Aasamaan ranta-asemakaavan muutoksen 5, jolloin kaavan nimi vaihtuu ehdotusvaiheen kaava-aineistoon muotoon "Aasamaan ranta-asemakaavan muutos 5 ja laajennus")

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (4.11.2024):</p> <p><i>Maankäyttö ja rakentaminen</i></p> <p>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-alueita, alueen rakentamisen ja vapaa-ajan asuntojen määrää sekä rakennusala kasvatetaan nykytilanteesta.</p>	<p>Kaava-alueella on voimassa ympäristöministeriön 8.3.1988 vahvistama Taivassalon rantayleiskaava, jossa kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolle saa rakentaa loma-asuntoja vain erityisestä syystä (M-1). Kaava-alueella on kuitenkin ennen rantayleiskaavan vahvistamista tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen 27.1.1983 vahvistama Aasamaan ranta-asemakaava, jossa kaava-alue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä venevalkama-alueeksi (LV). RA-rakennuspaikalle on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa kokonaisrakennusoikeutta osoitettu yhteensä 100 k-m². Kaavamuutoksessa vähäisesti laajennettavalle RA-rakennuspaikalle osoitettavaa Taivassalon rakennusjärjestyksen mukaista kokonaisrakennusoikeutta (175 k-m²) ei voida pitää sellaisena merkittävänä poikkeamisena, että se merkittävästi vaikeuttaisi rantayleiskaavan tavoitteiden toteutumista alueella. Olemassa olevan, jo rakentuneen sekä kaava-alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen RA-rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden päivittäminen tähän päivään kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti sekä rakennuspaikan vähäinen laajentaminen edesauttavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista, jonka voi osaltaan katsoa olevan myös rantayleiskaavan M-1-kaavamääräyksessä tarkoitettu erityinen syy. On myös huomioitava, että tälläkin hetkellä kaava-alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen RA-rakennuspaikka sijaitsee kokonaisuudessaan rantayleiskaavan mukaisella M-1-alueella.</p> <p>Edellä kuvattu menettely vastaa Taivassalon kunnan yleisiä ranta-asemakaavan laadintaperiaatteita.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Ranta-asetmakaavan laadinnassa kaavaratkaisujen tulee perustua alueen ominaispiirteisiin ja alueelle soveltuvaan rakentamiseen. Suunnitteluratkaisuja ei kuitenkaan käsiällä olevassa kaavaluonnoksessa ole perusteltu aluelähtöisesti vaan lähinnä kunnan rakennusjärjestyksen määräyksillä. Kuten kaavaselostuksessa tuodaan esille, rakennusjärjestys ei ole oikeusvaikutteinen ohje ranta-asetmakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. RA-alueen laajentaminen aiemmalle M-alueelle ei yleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden vaikuta perustellulta. Ranta-asetmakaavatasolla on tarpeen suunnitella rakennusalojen sijoittaminen nyt esitettyä tarkemmin. Tämä helpottaisi myös maisemallisten vaikutusten hallintaa.</p> <p>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.</p> <p><i>Maisemavaikutukset</i></p> <p>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-ajan asunto nykyisen yksiasuntoisen sijaan ja poistaa nykyisen ranta-asetmakaavan rantamaisemaa säilyttävä smääräys sekä levittää vapaa-ajan asunnolle ja saunalle varattua rakennusala lähemmäs rantaa. Kaavamuutoksen maisemavaikutukset tulee tuoda esille kaavaselostuksessa.</p>	<p>On totta, että rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asetmakaavaa laadittaessa tai muutettaessa, mutta se heijastaa kunnan tahtotilaa tässä tapauksessa ranta-alueille ja saariin osoitettavan lomarakennusoikeuden osalta. Rakennusjärjestyksen mukaisesti saariin, joihin ei ole kiinteää tieyhteyttä, saa lomarakennusten rakennuspaikalle rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 100 k-m² suuruisen lomarakennuksen, joka voi olla 1½-kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin sallissa, vierasmajan 25 k-m², saunan 30 k-m² ja yhden enintään 20 k-m² suuruisen varastorakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 175 k-m². Taivassalon rakennusjärjestyksessä osoitettu kokonaisrakennusoikeus on siis tällä hetkellä 75 k-m² enemmän, kuin mitä kaava-alueella voimassa oleva vuoden 1983 ranta-asetmakaava mahdollistaa. Ranta-asetmakaavoja ei myöskään koske MRL 60 §:n mukainen vaatimus asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista. Ero lähes 40 vuotta vanhojen ranta-asetmakaavojen sekä kunnan tämänhetkisen rakennusjärjestyksen sallimassa kokonaisrakennusoikeuden määrässä konkretisoituu erityisesti siinä vaiheessa, kun asemakaavoitetaan uusia lomarakennuspaikkoja. Rakennusjärjestyksen mukaisen kokonaisrakennusoikeuden osoittaminen käsiällä olevan kaavamuutoksen mukaiselle RA-rakennuspaikalle, jossa ei ole kaavatyön aikana noussut esille erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja, edistää osaltaan maanomistajien tasa-puolisen kohtelun toteutumista. Kaavatyön aikana ei ole myöskään noussut esille sellaisia seikkoja, joiden perusteella kaavamuutoksen mukaiselle RA-rakennuspaikalle ei voisi osoittaa kunnan rakennusjärjestyksen mukaista kokonaisrakennusoikeutta loma-asumiseen. Tämä koskee myös rakennusjärjestyksessä mahdollistettua enintään kaksiasuntoista lomarakennusta.</p> <p>Merkitään tiedoksi ja todetaan, että Suomessa käytössä olevat kansalliset kaavanlaadintaan tarkoitetut tietojärjestelmät eivät ole vielä valmiit asetuksen mukaiseen prosessiin/toimintaan.</p> <p>Kaavaselostuksessa maisemavaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p><i>Ilmastokestävyys</i></p> <p>Kaavaratkaisuun liittyviä ilmastovaikutuksia on vaikutusten arvioinnissa käsitelty, joskin pääosin hyvin yleisellä tasolla. Lisärakentamisen ja kaksiasuntoisuuden hiilipäästöjä kasvattavat vaikutukset tulisi tuoda selkeämmin esiin.</p> <p><i>Luonnonsuojelu</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ilmakuvien perusteella vaikuttaa siltä, että s-alueen määräystä ei mahdollisesti ole noudatettu, vaan alueella on mm. rakennettu laituri ja kaadettu puita.</p> <p>Paikkatiedon perusteella esimerkiksi RA-aluevarauksen laajennusalueen etelä- ja luoteisosissa on jäljellä varttunutta puustoa. Erityisesti ranta-alueiden luonnontilaisuuden muuttamista tulisi välttää.</p>	<p>Kaavaselostuksessa ilmastovaikutusten arviointia täydennetään.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 21.11.2024, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään lausunnossa esitetyn mukaisesti tiedolla ja perusteluilla s-merkinnän poistamisesta. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisella RA-rakennuspaikalla rakennusalan ja rantaviivan välinen alue on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään luonnontilaisena (s). Kaavamuutoksessa merkintä on poistettu, sillä kaava-alueelta ei laaditun luontoselvityksen mukaan ole erityisiä maankäytössä huomioitavia luontoarvoja, kuten arvokkaita luontotyyppisiä tai erikseen suojeltavia lajeja. Lisäyksenä vielä, että kaavamuutoksessa ei osoiteta rakentamista koko voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle s-merkinnällä osoitetulle alueelle, vaan alueelle on osoitettu ainoastaan saunarakennuksen rakennusala. Saunarakennuksen rakennusalan sekä rantaviivan välinen alue on kaavamuutoksessa voimassa olevasta ranta-asemakaavasta poiketen osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jossa ei ole rakennusoikeutta.</p> <p>Laituri sijaitsee pääosin vesialueella, ei rakennuspaikalla. Voimassa olevan ranta-asemakaavan määräysten noudattamisen valvonnasta vastaa kunnan rakennusvalvontaviranomainen.</p> <p>Saarella kasvaa luontoselvityksen mukaan iäkstä ja melko luonnontilaistakin puustoa, joiden säilyminen olisi selvityksen mukaan toivottavaa myös tulevaisuudessa. Kaava-alueella kasvava iäkäs puusto ei ole kuitenkaan sen kaltainen luontoarvo, joka tulisi kaavassa huomioida erityisin kaavamerkinnoin tai -määräyksin esimerkiksi vaatimuksella kohteen säilyttämisestä luonnontilaisena. Kaavassa on annettu määräyksiä liittyen puuston säilyttämiseen ja ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan lisäksi MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto.</p>

Turussa 4.12.2024

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