

VASTINE

TAIVASSALON KUNTA
AASAMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 5 JA LAAJENNUS

Aasamaan ranta-asemakaavan muutos 5 ja laajennus on ollut ehdotuksena nähtävillä 4.2.–6.3.2025. Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (7.3.2025): <i>Maankäyttö ja rakentaminen</i> Taivassalon oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa määrätään, että rakentaminen M-1-alueelle, jolle vireillä olevan ranta-asemakaavan suunnittelualue sijoittuu, sallitaan vain erityisestä syystä. Kaavaselostukseen on ehdotusvaiheessa täydennetty perustelua ranta-asemakaavan RA-alueen laajentamisesta ja vapaa-ajan asuntojen määrän kasvattamisesta. Perustelussa on viitattu kunnan rakennusjärjestykseen ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Kuten ELY-keskus on luonnosvaiheeseen antamassaan lausunnossaan todennut, tulee ranta-asemakaavan laadinnassa kaavaratkaisujen perustua alueen ominaispiirteisiin ja alueelle soveltuvaan rakentamiseen. Suunnitteluratkaisua perustellaan vireillä olevassa ranta-asemakaavassa aluelähtöisyyden sijaan lähinnä kunnan rakennusjärjestyksen määräyksillä. Kuten myös kaavaselostuksessa tuodaan esille, ei rakennusjärjestys ole oikeusvaikutteinen ohje ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Lisäksi rakennusjärjestyksessä on säädetty lomarakentamisen <i>enimmäiskerrosala</i> ja <i>-asuntomäärä</i>, mikä tarkoittaa, ettei enimmäismäärän voi tulkita soveltuvan kaikkiin sijainteihin, vaan tarvitaan tapauskohtaista harkintaa. Kaavaehdotuksessa on huomioitu riittävät rakentamiskorkeudet, ja rakennusalojen sijainnit ovat tämän kaavamääräyksen mukaisia. Luonnosvaiheessa lausutusti	Kaavamuutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista RA-rakennuspaikkaa vähäisesti laajennetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousalueelle ja rakennuspaikalle osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Taivassalon kunnanvaltuuston hyväksymä ja voimassa oleva rakennusjärjestys heijastaa rakennusjärjestyksen voimassaoloaikana kunnan tahtotilaa ranta-alueiden lomarakennusoikeuden määrittämisessä sekä rakentamisen sijoittamisessa. Toisin kuin kunnan laatimaa asemakaavaa, ranta-asemakaavaa ei koske alueidenkäyttölain 60 §:n mukainen vaatimus asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista. Vaikka rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa, on voimassa olevan rakennusjärjestyksen mahdollistaman lomarakennusoikeuden osoittaminen kaavassa perusteltua etenkin, kun kaavatyön aikana ei ole noussut esille sellaisia merkittäviä ja erityisesti kaavoituksessa huomioitavia luonnon- tai maisemiarvoja, joiden perusteella näin ei olisi. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen RA-rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden päivittäminen nykypäivään edistää maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista, kun huomioidaan ero lähes 40 vuotta vanhojen ranta-asemakaavojen sekä kunnan tämänhetkisen rakennusjärjestyksen sallimassa kokonaisrakennusoikeuden määrässä, joka konkretisoituu erityisesti siinä vaiheessa, kun asemakaavoitetaan uusia loma-rakennuspaikkoja. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen voidaan katsoa olevan myös sellainen erityinen syy, jonka perusteella rakentaminen voimassa olevan rantayleiskaavan mukaiselle M-1-alueelle on perusteltua. Kaavamuutoksessa on riittävällä tavalla ohjattu rakentamisen sijoittumista rakennuspaikalla sekä rakentamisen sopeuttamista ympäristöön ja maisemaan. Kaavamuutoksessa on asianmukaisesti huomioitu alueelta laaditun

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
ranta-asemakaavatasolla on kuitenkin tarpeen suunnitella rakennusalojen sijoittaminen ja laajuus esitettyä tarkemmin. Tämä helpottaisi myös luontoon ja maisemaan kohdistuvien vaikutusten hallintaa. RA-aluetta ja rakennus-alaa on kaavaehdotuksessa laajennettu verrattuna luonnosvaiheeseen, mikä vähentää entisestään kaavan ohjaavuutta. <i>Maisema</i> Kuten ELY-keskus on luonnosvaiheessa todennut, on MRL/AKL 73 §:n mukaan ranta-alueella on katsottava, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja että esimerkiksi maisema-arvot otetaan huomioon. Kaavamuutoksen tavoitteena on lähes kaksinkertaistaa alueen rakennusoikeus, osoittaa alueelle kaksiasuntoinen vapaa-ajan asunto nykyisen yksiasuntoisen sijaan, ja poistaa nykyisen ranta-asemakaavan rantamaisemaa säilyttävä s-merkintä ja -määräys sekä levittää vapaa-ajan asunnolle ja saunalle varattua rakennus-alaa lähemmäs rantaa. Kaavaehdotuksessa rakennus-alaa on myös laajennettu hieman luonnosvaiheesta. Maisemavaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa ja kaavamääräyksissä on asianmukainen maininta maisematuotteen tarpeesta. Koska maisematuotteen ei kuitenkaan määräyksessä todetusti tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten toimenpiteiden tekemiseen, ei kaavaratkaisua tulisi jättää nykyiseen esitettyyn, varsin merkittävät muutokset suunnittelualueen maisemassa mahdollistavaan muotoon. <i>Luonnonsuojelu</i> Kaavaehdotuksessa on poistettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikan ja rantaviivan välille osoitettu s-merkintä (alue, jolla ympäristö säilytetään luonnontilaisena). S-merkinnän poistamista perustellaan sillä, että luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole erityisiä maankäytössä huomioitavia luontoarvoja. Alue on osoitettu rakennettavaksi. Vaikka kaava-alueella ei luontoselvityksen mukaan ole lakisääteisesti suojeltavia luontoarvoja, on alueella kuitenkin luontoarvoja, joita kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen todennäköisesti heikentäisi. Luontoselvityksen mukaan olisi toivottavaa, että saarella esiintyvä iäkäs ja melko luonnontilainen puusto säästyisi. Jotta kaava-alueella sijaitsevia luontoarvoja ei merkittävästi heikennettäisi, tulisi kaavamääräyksiin ja -merkinnöihin huomioida luontoselvityksessä kuvatut luontotyyppikuviot 4, 16, 17 ja 18, jotka edustavat erittäin uhanalaista luontotyyppiä rannikon kuivan kankaan männikkö. Vaikka kuvioiden edustavuus on vain kohtalainen, tulisi kuvioilla esiintyvien luontoarvojen säilyminen ja kehittyminen silti turvata kaavassa. ELY-keskus katsoo, että rakentamisen ulkopuolelle jäävä osuus luontotyyppikuvioista 4, 16, 17 ja 18 (kuivan kankaan männikkö) tulisi rajata metsätaloustoimenpiteiden ulkopuolelle. Alueelle voitaisiin antaa esimerkiksi kaavamääräys: <i>Alueen luonnontilaisuutta muuttavat toimenpiteet on kielletty.</i>	luontoselvityksen tulokset sekä annettu määräyksiä rakennuspaikan rakentamattomien osien hoitamisesta luonnnonvaraisena sekä rakennuspaikalla säilytettävästä maiseman kannalta merkittävästä puustosta. Ranta-asemakaava-alueella tulee lisäksi voimaan rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kaava-alueella ei ole laaditun luontoselvityksen perusteella sellaisia erityisesti kaavoituksessa huomioitavia luontoarvoja, joiden perusteella kaavamuutoksessa osoitetun rakentamisen voisi arvioida merkittävästi heikentävän alueen luonto- ja maisema-arvoja. Kaavamuutoksen mukaiset määräykset rakentamisen sopeuttamisesta perinteiseen saaristomaisemaan, maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä sekä maisematuotteen vaatimuksesta ohjaavat riittävällä rakentamisen sopeuttamista maisemaan ja turvaavat maiseman kannalta riittävän rantapuuston säilymisen myös kaavan toteutumisen jälkeen. Saarella kasvaa luontoselvityksen mukaan iäkäs ja melko luonnontilastakin puustoa, joiden säilyminen olisi selvityksen mukaan toivottavaa myös tulevaisuudessa. Kaava-alueella kasvava iäkäs puusto ei ole kuitenkaan sen kaltainen luontoarvo, joka tulisi kaavassa RA-rakennuspaikalla tai maa- ja metsätalousalueella huomioida erityisin kaavamerkinnöin tai -määräyksiin esimerkiksi vaatimuksella kohteen säilyttämisestä luonnontilaisena. Kaavassa on annettu määräyksiä liittyen maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämiseen, rakennuspaikan rakentamattomien osien hoitamisesta luonnnonvaraisina ja lisäksi ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<i>Ilmastokestävyys</i> Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty, ja siinä on tunnistettu kaavaratkaisun aiheuttamia ilmastovaikutuksia, kuten puuston ja muun kasvillisuuden vähenemisen sekä rakentamisen ja liikkumisen lisääntymisen vaikutukset. Vaikutuksia ei kuitenkaan tunnistamisesta huolimatta ole pyritty lieventämään suunnittelulla esimerkiksi ohjaamalla tarkemmin rakentamisen sijoittumista ja määrää.	Merkitään tiedoksi. Kaavamuutoksessa ei osoiteta ympäristön tai muihin Taivassalon kunnan alueella laadittuihin ranta-asetmakaavoihin verrattuna sellaista merkittävää ja poikkeavaa maankäyttöä, että kaavan voitaisiin arvioida aiheuttavan näihin nähden poikkeuksellisia ilmastovaikutuksia.

Turussa 1.4.2025

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742