



Taivassalon kunta
Rakennetun ympäristön lautakunta
kirjaamo@taivassalo.fi

lausuntopyyntö 9.2.2024

Lausunto Mussalon ranta-asetakaavan muutosehdotuksesta, Skanssinranta, Taivassalo

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

Lausuntopyyntö koskee 23.1.2024 päivättyä kaavaehdotusta.

ELY-keskus on 10.3.2023 antanut lausunnon kaavaluonnoksesta.

Suunnittelualue sijaitsee Mussalon saaren länsirannalla noin kahdeksan kilometrin päässä Taivassalon keskustasta. Suunnittelualue koostuu tilan Skanssinranta (833-435-3-10) yhdestä palstasta ja on pinta-alaltaan vajaat viisi hehtaaria, rantaviivaa on noin 210 metriä.

Suunnittelualue on Taivassalon rantayleiskaavassa (1988) osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta tai ympäristöarvoja, ja jolla loma-asuntojen rakentaminen sallitaan vain erityisistä syistä (MU). MU-alue liittyy suunnittelualueen viereiseen Mussalon leirintäalueeseen. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan loma-asuntojen mitoituksessa vyöhykkeeseen 1 (keskimääräinen mitoitus 9 lay/km).

Suunnittelualueella on voimassa Mussalon kylän ranta-asetakaava (1975). Alue on loma-asuntorakennusten korttelialuetta (RH1) ja maatalousaluetta (M) sekä yhteiskäyttöisiksi merkittyjä luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL), leikkikenttä- ja palloilualuetta (UL), uimarantaa (UV) ja venevalkama-aluetta (LV).

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakentamatonta. Alueella on yksi ei-omarantainen vapaa-ajan asuinrakennus piharakennuksineen sekä varasto ja laituri.

Ranta-asetakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle nykyisen kaavan toteutumattomien ei-omarantaisten rakennuspaikkojen sijaan kolme omarantaista rakennuspaikkaa (erillispientalon rakennuspaikka (AO-2), jolla sivuasunnon rakentaminen sallittu, ja kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1)) sekä jo toteutettu ei-omarantainen loma-

13.3.2024

asuntojen rakennuspaikka. Tavoite on nostaa alueen rakennusoikeutta Taivassalon rakennusjärjestyksen mukaiseksi.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Rantarakentaminen

Kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa ranta muutettaisiin omarantaisten rakennuspaikkojen käyttöön. Ratkaisu kaventaa yleiskaavan mukaista vapaan rannan osuutta oleellisesti. Vapaata rantaviivaa ei juurikaan jää, mitä ELY-keskus pitää varsin valitettavana ratkaisuna. Lisäksi kaavaehdotuksessa osoitettu erillispientalokortteli sijaitsee yleiskaavan maatalousalueella (MU), jolla loma-asuntojen rakentaminen sallitaan vain erityisistä syistä. AO-paikan osoittamista tälle alueelle ei perustella kaavaselostuksessa mitenkään. ELY-keskus huomauttaa, että (ranta-)asemakaavaa muutettaessa ohjaavana kaavatasona toimii yleiskaava.

ELY-keskus toteaa, että ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asumisen järjestämisestä varten. Kaavoituksessa on otettava huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kaavan ehdotusvaiheen yhteydessä on laadittu emätilaselvitys, jonka perusteella alueella on jo aiemmin ylitetty yleiskaavan mukainen rakennuspaikkojen mitoitus ja tilanne säilyy ehdotuksessa. Mitoituksen ylityksestä huolimatta ehdotuksessa ollaan osoittamassa alueelle kaksiasuntoisia rakennuspaikkoja. Jos kaavaratkaisu osoittaa rakennuspaikalle kaksi asuntoa, huomioidaan se mitoituksessa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa kahtena rakennuspaikkana.

Ehdotuksen rakentamisalat ovat edelleen varsin laajoja, mistä aiheutuu huomattavia maisemavaikutuksia, etenkin kun huomioidaan rakennuspaikkojen kasvatettu rakennusoikeus. Myös kaavan vaikutusten arvioinnissa on tunnistettu omarantaisten rakentamisen suurempi maisemavaikutus sisämaan rakennuspaikkoihin verrattuna. On valitettavaa, että maisemavaikutuksia ei ole rajattu tarkemman suunnittelun avulla.

Riittävät rakennuskorkeudet tulee kaavassa huomioida jo rakennusalojen suunnittelussa. Kaavassa ei tule osoittaa rakennusala paikalle, jolle ei todellisuudessa voi turvallisesti rakentaa tai jolle rakentaminen vaatisi esimerkiksi merkittäviä pengerryksiä. Pengerrykset vaikuttavat maisemaan haitallisesti. Rakentamisen suunnitellumpi ohjaaminen palvelisi siten sekä kestäväen rakentamisen että maisemavaikutusten minimoimisen tavoitteita.

13.3.2024

Ilmastokestävyys

Kaavan ilmastovaikutuksia on osin tunnistettu. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että ilmastovaikutuksia tulee arvioida suhteessa alueen nykytilaan, ei toteutumattomaan ranta-asemakaavaan. Siten kaavan ilmastovaikutusten ei voi sanoa vähentyvän, jos alueelle rakennetaankin neljä kaksiasuntoista rakennuspaikkaa yhdeksän yksiasuntoisen sijaan, etenkin kun alueen kokonaisrakennusoikeus nousee ja osa alueesta varataan pysyväille asumiselle. Vaikutusten arviointia on syytä tarkentaa.

Luonnonsuojelu

Luontoselvityksessä on riittävällä tavalla selvitetty ranta-asemakaava-alueen luontoarvot. Pääosin selvityksen tulokset on myös huomioitu ranta-asemakaavaehdotuksessa. Ehdotuksessa ei ole kuitenkaan huomioitu selvityksen suosituksia siitä, että huolehditaan pintavesien pääsemisestä suolle sekä vaarantuneen töyhtötiaisen säilymisestä alueella. Tähän liittyen ELY-keskus suosittelee M-alueen muuttamista maa- ja metsätalousalueeksi MY, jossa on erityisiä luontoarvoja. Lisäksi määräykseen suositellaan lisääväksi, että hakkuut tulee toteuttaa jatkuvana kasvatuksena ilman maapinnan käsittelyä.

Kaavan laatijan vastineessa painotetaan, että kaava-alueelle on osoitettu yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan maa- ja metsätalousalue ei sovellu yleiseen virkistyskäyttöön, varsinkaan jos alueella on mahdollista suorittaa avohakkuita. Ranta-asemakaava-alueelle vaaditaan maisematyölupa, mutta tämä ei välttämättä ole este avohakkuille. Koska alueen luontoarvot selvityksen suositusten mukaisesti hyötyisivät em. jatkuvaa kasvatusta koskevasta määräyksestä sekä kaavan laatijan vastineessa painotetaan virkistyskäyttöä, olisi suositeltavaa suoraan ottaa edellä mainittujen luontoarvojen säilyminen huomioon kaavassa.

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/875/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/875/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Hesso Laura 13.03.2024 08:27

Ratkaisija Rauhala Risto 13.03.2024 09:44



§ 20

Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta 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: Asemanseudun 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 saaristons 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

Esittelijä: 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