

VASTINE

TAIVASSALON KUNTA

MUSSALON KYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Mussalon kylän ranta-asemakaavan muutos on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 9.2-8.3.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (13.3.2024): Rantarakentaminen Kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa ranta muutet- tasiin omarantaisten rakennuspaikkojen käyttöön. Rat- kaisu kaventaa yleiskaavan mukaista vapaan rannan osuutta oleellisesti. Vapaata rantaviivaa ei juurikaan jää, mitä ELY-keskus pitää varsin valitettavana ratkaisuna. Li- säksi kaavaehdotuksessa osoitettu erillispientalokortteli sijaitsee yleiskaavan maatalousalueella (MU), jolla loma- asuntojen rakentaminen sallitaan vain erityisistä syistä. AO-paikan osoittamista tälle alueelle ei perustella kaava- selostuksessa mitenkään. ELY-keskus huomauttaa, että (ranta-)asemakaavaa muutettaessa ohjaavana kaavata- sona toimii yleiskaava. ELY-keskus toteaa, että ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asumisen järjestämisestä varten. Kaa- voituksessa on otettava huomioon maanomistajien tasa- puolinen kohtelu. Kaavan ehdotusvaiheen yhteydessä on laadittu emättilaselvitys, jonka perusteella alueella on jo aiemmin ylitetty yleiskaavan mukainen rakennuspaikko- jen mitoitus ja tilanne säilyy ehdotuksessa. Mitoituksen ylityksestä huolimatta ehdotuksessa ollaan osoittamassa alueelle kaksiasuntoisia rakennuspaikkoja. Jos kaavarat- kaisu osoittaa rakennuspaikalle kaksi asuntoa, huomioidaan se mitoituksessa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa kahtena rakennuspaikkana. Ehdotuksen rakentamisalat ovat edelleen varsin laajoja, mistä aiheutuu huomattavia maisemavaikutuksia, eten- kin kun huomioidaan rakennuspaikkojen kasvatettu ra- kennusoikeus. Myös kaavan vaikutusten arvioinnissa on tunnistettu omarantaisten rakentamisen suurempi maise- mavaikutus sisämaan rakennuspaikkoihin verrattuna. On valitettavaa, että maisemavaikutuksia ei ole rajattu tar- kemman suunnittelun avulla. Riittävät rakennuskorkeudet tulee kaavassa huomioida jo rakennusalojen suunnittelussa. Kaavassa ei tule osoittaa rakennusala paikalle, jolle ei todellisuudessa voi turval- lisesti rakentaa tai jolle rakentaminen vaatisi esimerkiksi merkittäviä pengerryksiä. Pengerrykset vaikuttavat mai-	Vapaan rantaviivan määrä vähenee hieman kaavamuu- toksessa. Alueen rantaviivasta valtaosa on kuitenkin myös voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoi- tettu yhteisrantaisten loma-asuntojen käyttöön. Voimassa oleva rantayleiskaava ei mahdollista rannoille sijoittuvaa vakituista asumista millekään yleiskaavan osa-alueelle. Vakituista asumista on yleiskaavasta poi- keten osoitettu Taivassalossa joko ranta-asemakaavoitu- ksen keinoin tai poikkeamisluvuin. Jo kaavaluonnosvaiheen vastineessa todetusti kaksi- asuntoisuuden perusteena toimii Taivassalon kunnan rakennusjärjestys. Kaksiasuntoista rakennuspaikkaa ei olla Taivassalossa pääsääntöisesti tulkittu mitoitukselli- sesti kahdeksi rakennuspaikaksi. Kaksiasuntoisuuden tulkitseminen yhtä useampana rakennuspaikkana joh- taisi tässä tapauksessa maanomistajien eriarvoiseen kohteluun. Rakennuspaikat sekä rakennusalat on rajattu tarkoituk- senmukaisella tavalla. Kaavaselistuksessa mainitusti voimassa olevassa ranta-asemakaavassa esitetyn ra- kennusoikeuden lisäksi saa rakennuspaikoille rakentaa tarpeellisia talousrakennuksia. Talousrakennusten mää- rää tai kerrosalaa ei voimassa olevassa kaavassa ole ra- joitettu. Täten alueen todellinen rakennusoikeus ei eri- tyisesti muutu kaavamuutoksessa. Kaavaehdotuksessa osoitetun määräyksen mukaan ra- kennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,65 metriä (N2000). Rakennukset on sijoitettava niin, että penger-

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
semaan haitallisesti. Rakentamisen suunnitellumpi ohjaaminen palvelisi siten sekä kestävän rakentamisen että maisemavaikutusten minimoimisen tavoitteita. 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 rakennetaan neljä kaksiasuntoista rakennuspaikkaa yhdeksän yksiasuntoisen sijaan, etenkin kun alueen kokonaisrakennusoikeus nousee ja osa alueesta varataan pysyväille asuimille. 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 työhtötiaisen säilymisestä alueella. Tähän liittyen ELY-keskus suosittelee M-alueen muuttamista maa- ja metsätalousalueeksi MY, jossa on erityisiä luontoarvoja. Lisäksi määräykseen suositellaan lisättäväksi, 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.	tämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Saunarakennusten rakennusalojen rajauksia tarkennetaan vähäisesti kaavakartalle ennen kaavan hyväksymisvaihetta. Voimassa oleva ranta-asemakaava on oikeudellisesti sitova suunnitelma, jonka perusteella alueen maankäyttöä ohjataan. Voimassa olevan ranta-asemakaavan perusteella alueelle on mahdollista toteuttaa yhdeksän loma-asuntojen rakennuspaikkaa rantasaunoineen ja venevalkamineen. Vaikka alue ei vielä ole toteutunut voimassa olevan kaavan mukaisena, ei ole mitään esitetty sille, ettei kaava sellaisenaan voisi toteutua alueelle. Tästä syystä vaikutuksia on arvioitu suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Pintavedet valuvat suolle pääasiassa pohjoisen ja koillisen suunnasta, josta on kaavamuuosehdotuksessa poistettu ei-omarantaiset rakennuspaikat yhtä jo rakennutunutta rakennuspaikkaa lukuun ottamatta. Kaavamuutos ei heikennä pintavesien pääsyä suoalueelle. Luontoselvityksessä esitetystä varsinaisista pesimälinnustoon perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole ollut tarpeen esittää, mutta mitä enemmän alueella säilyy suhteellisen vanhaa havumetsää lahopuineen, sitä paremmat mahdollisuudet työhtötiäisellä on säilyä alueen linnustossa. Työhtötiäistä on havaittu aivan kaava-alueen luoteisrajalla. M-alue muutetaan kaavan hyväksymisvaiheessa muotoon M-1. Alueelle annetaan kaavamääräys: "Maa- ja metsätalousalue. Alueen metsänhoidossa sekä muissa toimenpiteissä on huomioitava alueen luontoarvot sekä alueen merkitys yleiseen ulkoiluun ja virkistykseen." Maa- ja metsätalousalueet ovat jokaisenoikeuksin saatavissa, ja niitä on täten mahdollista käyttää yleiseen virkistymiseen.

Turussa 5.8.2025

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742