

VASTINE

TAIVASSALON KUNTA HELSINGIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Helsingin ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 16.9.-16.10.2025. Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävillä olon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi kommentti ja kaksi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt kommenttiin ja lausuntoihin vastineen.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (28.10.2025): <u>Luonnonsuojelu</u> Luontoarvot on selvitetty riittävässä määrin kaavamuu- tosta ja alueen ominaispiirteitä ajatellen. Selvityksen joh- topäätökset ja suositukset ovat pääosin asianmukaisia. Luontoselvityksessä todetaan kuitenkin, että luontoar- voiltaan merkittäviä ja maankäytössä huomioitavia ovat vain sellaiset uhanalaisten luontotyyppien esiintymät, joi- den edustavuus on erinomainen tai hyvä. Tätä tulkintaa ei ole perusteltu aineistoviittauksilla, eikä ELY-keskus tunnista tulkintaa. ELY-keskus katsoo, että alueidenkäyt- ölaissa alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edis- tää mm. luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnon- arvojen säilymistä. Lisäksi ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaati- mukset edellyttävät mm. luonnonsuojelun ja luonnon ominaispiirteiden huomioon ottamista. Näiden perus- teella tulee huomioida uhanalaisten luontotyyppien esiin- tyminen alueella, vaikka niiden edustavuus ei olisi erin- omainen tai hyvä. Selvityksessä todetaan myös, että tavanomaisena talous- metsänä käsitelty, voimakkaasti harvennushakattu, laho- puustoltaan niukka, varttunut kuiva kangasmetsä kuuluu uhanalaisluokkaan vaarantunut. Tätäkään tulkintaa ei ole perusteltu aineistoviittauksilla, eikä ELY-keskus tunnista sitä. ELY-keskus katsoo, että voimakkaasti käsiteltyä kangasmetsää ei lähtökohtaisesti tule luokitella uhan- alaiseksi. Mikäli käsittely on ollut vähäistä ja metsällä on säilynyt luonnonkaltaisia piirteitä, voidaan kangasmetsä tapauskohtaisesti luokitella uhanalaiseksi. Joidenkin mui- den luontotyyppien osalta talousmetsät voivat kuitenkin sisältyä uhanalaisluokitukseen. Edellä mainitun perusteella ELY-keskus katsoo, että siltä osin kuin kuvio 4 kuuluu erittäin uhanalaiseen luontotyyppi- in "rannikon kuivan kankaan männiköt", tulee kuvio tur- vata kaavamuu- toksessa. Siltä osin kuin kyseessä on har- vennettu mäntymetsä (kuva 3 luontoselvityksessä), ELY- keskus katsoo, ettei sitä tule luokitella kyseiseen uhan-	Kuten asia luontoselvityksessä kerrotaan, luontotyyppien uhanalaisuudessa ratkaisevaa on kuvion uhanalaisuus- luokan lisäksi kuvion edustavuus. Luontoselvityksen kuvion 4 alue on kuivan kankaan män- tymetsää. Metsä ei ole kovin vanhaa, ja sitä on paikoin harvennettu. Kuvio kuuluu luontotyyppiin rannikon kui- van kankaan männiköt (erittäin uhanalainen), mutta on edustavuudeltaan heikko. Näin ollen sille ei ole annettu maankäytön ohjeistuksia. Luontotyyppikuvio 4 sijoittuu kaavamuu- toksessa osoite- tulle maa- ja metsätalousalueelle sekä vähäiseltä osin RA-rakennuspaikalle (koilliskulmaan ja lounaisosaan). Kaavamuu- toksella laajennetaan tarkoituksenmukaisella tavalla voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikkaa maata- lousalueelle. Jo nykyisellään voimassa olevan ranta-ase- makaavan mukainen rakentunut lomarakennuspaikka si- jaitsee vähäisesti luontotyyppialueella 4. Pääasiassa luontotyyppialueella 4 sijaitse maa- ja metsätalousalu- etta, jolla ei ole rakennusoikeutta, kuin vain erikseen osoitetulla pienellä rakennusalueella. Maa- ja metsätalous- alueelle on osoitettu rakennusoikeutta vain 30 k-m². Laaditun luontoselvityksen ja alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan perusteella kaavamuu- toksen kaava- karttaan ja rakennusalarajuksiin ei ole tarpeen tehdä luontotyyppin 4 osalta muutoksia tai antaa alueen maan- käyttöä koskien erillisiä määräyksiä. Kaavan yleisissä määräyksissä on määräys, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asema- kaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviran- omaisen myöntämää maisematyölupaa. Rakennuspaik- kojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
alaiseen luontotyyppiin, eikä sitä tarvitse turvata kaavamuutoksessa. Luontoselvityksen kuvauksen ja kuvan 4 perusteella osa luontotyyppistä saattaa kuitenkin kuulua kyseiseen uhanalaiseen luokkaan, jolloin se tulee turvata kaavamuutoksessa edellä mainittujen perusteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa on syytä tarkentaa asiaa näiden osien osalta. <u>Mitoitus</u> ELY-keskus katsoo, että vaikka rakennusjärjestys mahdollistaa kaksiasuntoisuuden, ei se yksinään riitä perusteluksi kaksiasuntoisen rakennuspaikan osoittamiselle kaavassa. Rakennusten kaksiasuntoisuus tulee huomioida rantarakennuspaikkojen mitoituksen perusteluissa ja kaksiasuntoisen rakennuspaikan kasvavat (maisemaym.) vaikutukset tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa. Kaksiasuntoisuus edellyttää enemmän pihatoimintoja ja siten rakennettaessa kasvullisille alueille pienentää maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoa, heikentää paikan luonnontilaisuutta ja ilmastomuutokseen sopeutumista. Ehdotuksen määräys ”Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto” on rantamaiseman kannalta hyvä ja oikeasuuntainen, mutta se ei ohjaa riittävästi, koska rakennusalat ovat laajoja eikä pihan maaston muotoilua tai pintamateriaaleja ole rajoitettu. Tarkemmalla suunnittelulla ja velvoittavilla kaavamääräyksillä on kuitenkin mahdollista vähentää vaikutuksia. Ympäristövaikutuksia lisää myös, että rakentamisen määrä suunnittelualueella kasvaa metsätalousalueelle sijoitettu talousrakennus huomioiden yhteensä 205 kerrosneliometriin. Rakennuksen sijoittaminen metsätalousalueelle tulee perustella ja huomioida vaikutusten arvioinnissa. Vastineen mukaan kaksiasuntoisuus tiivistää olevaa rakennetta ja vähentää rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. ELY-keskus toteaa, että kaavalla ei voida määrätä sen ulkopuolisten alueiden maankäyttöä. Mikäli kaavan aiheuttamia ilmasto- tai luonnonmonimuotoisuusvaikutuksia haluttaisiin kompensoida vastineessa selitetyllä tavalla, olisi kaava-alueeseen otettava mukaan kompensointialuetta.	ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Lisäksi ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kaavassa annettuja määräyksiä noudattamalla rakentaminen on sovitettavissa maisemaan ja luonnonympäristöön kestäväällä sekä tarkoituksenmukaisella tavalla. Jo kaavaluonnosvaiheen vastineessa todetaan, että kaksiasuntoista rakennuspaikkaa ei olla Taivassalossa pääsääntöisesti tulkittu mitoituksellisesti kahdeksi rakennuspaikaksi. Kaksiasuntoisen rakennuspaikan tulkitseminen useampana rakennuspaikkana johtaisi tässä tapauksessa maanomistajien eriarvoiseen kohteluun. 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 maiseman arvoja, joiden perusteella näin ei olisi. Rakennuspaikat sekä rakennusalat on rajattu tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaavamuutoksessa on riittävällä tavalla ohjattu rakentamisen sopeutumista ympäristöön ja maisemaan. Kaavamuutoksessa on asianmukaisesti huomioitu alueelta laaditun luontoselvityksen tulokset sekä annettu mainitut määräykset rakennuspaikan rakentamattomien osien hoitamisesta luonnonvaraisina ja rakennuspaikoilla maiseman kannalta merkittävien puiden säilyttämisestä. Lisäksi maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Kaava-alueella ei ole laaditun luontoselvityksen perusteella sellaisia erityisesti kaavoituksessa huomioitavia luontoarvoja, joiden perusteella kaavamuutoksessa osoitetun rakentamisen voisi arvioida merkittävästi heikentävän alueen luonto- tai maisema-arvoja. Maa- ja metsätalousalueelle osoitetun rakennusalan sijoittelussa on otettu huomioon mahdollisimman suuri etäisyys rantaviivasta sekä läheinen sijainti loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikkaan nähden. Maa- ja metsätalousalueelle sijoitettavaa rakennusala on perusteltu myös aikaisemmassa, luonnonsuojelua koskevassa vastineen kohdassa. Vaikka kaavamuutoksessa on huomioitu Taivassalon kunnan 1.1.2013 voimaan tullut rakennusjärjestys, Taivassalon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 10.11.2025 § 39 uuden rakennusjärjestyksen, joka mahdollistaisi vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeudeksi 330 k-m²

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
	ja vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosalaksi enintään 200 k-m ² .
Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (13.10.2025): Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole asiaan huomautettavaa oman toimialansa osalta.	Merkitään tiedoksi.
Varsinais-Suomen liiton lausunto (6.10.2025): Varsinais-Suomen liitolla ei ole näihin asioihin lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.

Turussa 25.11.2025

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742