



Paraisten kaupunki
bygg-miljonamnden@pargas.fi

Viite: Lausuntopyyntö 5.9.2024

Lausunto kaavaehdotuksesta, Byängsuddenin ranta-asemakaava Lilltervossa, Parainen

Lausunto koskee 26.11.2023 päivättyä kaavaehdotusta.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa kiinteistölle Byängsudden kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa.

Suunnitteluala sijaitsee Paraisten Lilltervossa. Suunnittelualan pinta-ala on 10 hehtaaria ja rantaviivan pituus noin 800 metriä.

Alueella ei ole yleiskaavaa, joten kaavoitusta ohjaa maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita (MRV). Suunnittelumääräyksen mukaan ”Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja”.

ELY-keskuksen lausunto

Yleistä kaavaehdotuksesta ja vaikutusten arvioinnista

Kaavaehdotus vaikuttaa luonnosmaiselta ja keskeneräiseltä. Kaavamääräykset ovat vielä puutteelliset ja kaavan vaikutustenarviointi on hyvin lyhyt eikä sellaisenaan riittävä. Myöskään selvitykset eivät ole riittävät.

Kun ohjaavaa yleiskaavaa ei ole, kaavoituksessa on huomioitava yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaavan vaikutukset tulee arvioida laajemmin ja on varmistettava, että kaava ohjaa riittävästi maankäyttöä.

ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotusta tulee työstää valmiimmaksi, jotta sen vaikutuksiin voidaan paremmin ottaa kantaa. ELY-keskus antaa tarvittaessa kaavasta uuden lausunnon, kun selvityksiä ja vaikutusten arviointia on täydennetty ja kaavaehdotusta kehitetty niiden pohjalta.

Kaavan vaikutuksia mm. maisemaan, luontoon ja ilmastonmuutokseen tulee arvioida riittävien tietojen ja selvitysten pohjalta. Esimerkiksi taloudellisista vaikutuksista on kerrottu, että niitä on, mutta ei ole selvennetty, mihin vaikutukset kohdistuvat, minkä laatuksia ne ovat ja mihin ne perustuvat.

Mitoitus

Kaavaselostuksessa on esitetty emätilan rantarakentamisoikeus kartalla, mikä on hyvä asia. Kaavaa laadittaessa on mukailtu lähimpänä olevien yleiskaavojen mitoittamista eikä pyritty maakuntakaavan sallimaan maksimaaliseen mitoittamiseen, mitä ELY-keskus myös pitää hyvänä. Varsinaista laskelmaa ei kuitenkaan ole esitetty. Mitoitusrantaviivaksi ilmoitettu luku näyttäisi vastaavan kokonaisrantaviivan pituutta, ja vaikuttaa siltä, että etäisyydet vastarannoille olisivat jääneet huomiotta. Vastarannalle, jolla sijaitsee loma-asutusta on lyhimmillään vain noin 50 metriä. Myös rannan laatu ja rakennettavuus tulisi ottaa huomioon, kun ranta on osin ruovikkoista. Mitoitusrantaviivan laskemisessa tulee käyttää ns. Etelä-Savon mallia.

Tulvavaara, tiejärjestelyt ja venevalkama

Tie jota pitkin alueelle saavutaan, kulkee lähellä rantaa hyvin yleisen, keskimäärin kerran kahdessa vuodessa toistuvan tulvavaaran alueella. ELY-keskus katsoo, että kaavassa tulee huolehtia, että rakennuspaikoille päästään kulkemaan myös erityistilanteissa. Tämän vuoksi suunnittelualuetta tulisi laajentaa ja tie linjata uudelleen tulva-alueen ulkopuolelle. Tiejärjestelyjen vaikutukset maisemaan, luontoon, vesistöön ja ilmastonmuutokseen tulee arvioida.

Selostuksessa kerrotaan, että tien päässä olevaa ranta-aluetta käytetään kiinteistönomistajien venevalkamana ja että alueella on venepaikkoja myös ulkopuolisten käytössä. Kaavaehdotukseen on osoitettu yhteiskäyttöinen venevalkama LV/ylk. Kaavassa tulee määritellä venevalkaman venepaikkojen enimmäismäärä tai korttelit, joilla on käyttöoikeus venevalkamaan, jotta vaikutuksia voidaan hallita.

Maisema, virkistys ja asumisympäristön laatu

Niemi on näkyvällä paikalla maisemassa ja nykyisin yksi harvoja maisemaltaan luonnontilaista saaristomaismaa edustavia, vapaasti virkistykseen käytettäviä rantakohteita lähialueella. Kaavan vaikutukset ympäröivään maisemaan ja virkistykseen tulee arvioida siltä alueelta, jolle vaikutusten voidaan olettaa ulottuvan.

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen sijoittuisi maisemallisesti hallitsevasti. Loma-asuntojen ja saunojen rakennusalat on piirretty laajoiksi ja ne muodostavat lähes yhtenäisen noin 300 metrin levyisen alueen osin jyrkkään ja nykyisin puustoiseen lounaisrinteeseen. ELY-keskus katsoo, että virkistys- ja maisema-arvojen säilyttämiseksi rakennuspaikat on syytä kaventaa puoleen ehdotetusta ja sijoittaa kauemmas niemen kärjestä. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus 335 k-m² on rantamaiseman kannalta suuri. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavasuunnittelun tulisi pohjautua kyseisen paikan maisemallisiin ja muihin ominaisuuksiin. Rakentamisen määrää tulee kohtuullistaa maiseman sietokyvyn mukaisesti.

Kaavaselostuksessa kappaleessa "Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan" kerrotaan: "Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaisesti on maiseman kannalta suojapuusto jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja se ulottuu peitteisyyden turvaamiseksi riittävän lähelle rantaa. Rakennusalat on rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa maisemallisesti riittävän suojassa rantakasvillisuuden taakse." Rantakasvillisuuden säilyttäminen onkin maiseman ja loma-asumisympäristön laadun vuoksi tärkeää. Kaavaehdotuksessa ei kuitenkaan ole mitään sellaista merkintää eikä määräystä, joka turvaisi puuston säilymistä.

ELY-keskus katsoo, että kaavassa tulee varmistaa rantamaiseman säilyminen mahdollisimman luonnonmukaisena. Yksi keino olisi maisematyöluvan edellyttäminen. Kaavan RA-alueille voidaan myös rajata alueet, joilla maaston muoto ja kasvillisuus tulee säilyttää. Ehdotetut rakennusalat ovat hyvin laajat, joten on hyvä rajata ne pienemmiksi tai vaihtoehtoisesti määrätä, miten suuri osuus rakennuspaikasta on säilytettävä maastoltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisena. Myös terassien koon rajoittaminen on hyväksi maiseman kannalta. Suunniteltujen rakennuspaikkojen maasto on jyrkkää, minkä vuoksi pihatoiminnot ja kulku rantaan on haasteellista järjestää, ja maisemallisesti onnistuakseen se vaatii tarkkaa suunnittelua. Maaston muotoilua, pengertämistä ja louhimista voi olla tarpeen rajoittaa kaavamääräyksillä. Rakennusten sijoittaminen ja pihojen järjestelyt on hyvä esittää havainnekuvin, jotta vaikutukset maisemaan voidaan arvioida.

Kaavaehdotukseen osoitetun maa- ja metsätalousalueen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), arvot tulisi kuvata selostuksessa. Kaavaan on syytä lisätä MY-aluetta koskeva määräys, jolla turvataan alueen maisema- ja luontoarvot, esimerkiksi kieltämällä avohakkuu ja maaston muokkaus. Kaavassa voi olla myös ympäristön laatua koskevia yleismääräyksiä. Esimerkiksi lähellä sijaitsevassa Haradsholm-Norrnäsin ranta-asemakaavassa on määrätty: "Alueella oleva puusto ja muu kasvillisuus sekä maastonmuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina. Rakennuspaikkojen luonnontilaista rantaviivaa ei saa siirtää kaivamalla, louhimalla eikä pengertämällä.

Edellä mainitut ohjauskeinot paitsi edesauttavat loma-asumisympäristön ja maiseman arvojen säilymistä myös pienentävät kaavan aiheuttamaa haittaa ilmastolle ja luonnon monimuotoisuudelle.

Kaavaehdotuksen ilmastovaikutusten arviointi kuuluu kokonaisuudessaan näin: "Uutta rakentamista osoitetaan yhden loma-asunnon, yhden vierasmajan, yhden saunan ja mahdollisesti jonkin vähäisen varastorakennuksen osalta kolmelle rakennuspaikalla. Puuston kaataminen rajoittuu n. 300-500 m²:n alueelle. Kaavan toteuttamisen seurauksena poistettavan puuston kasvu on mitätön. Kaavan ilmastovaikutukset ovat kaiken kaikkiaan minimaaliset."

Tässä kaavassa merkittäviä ilmastovaikutuksia aiheutuu todennäköisesti metsän ja muun kasvullisen alan menetyksestä sekä rakentamisesta ja yksityisautoilusta. Myös rakennusten käytön aikaiset ilmastopäästöt tulee arvioida. Kaavaehdotus mahdollistaa rakennusten rakentamista yhteensä noin 1000 m². Kaavaehdotuksessa ei ole rajoitettu terassien määrää. Pinta-alaa vievät myös rakennuspaikoille rakennettavat tiet, mahdolliset maastoportaat, autopaikat ja muut pihatoiminnot. Metsänhoitoa ehdotuksen MY-alueella ei ole mitenkään rajoitettu eikä RA-alueen kasvillisuuden tai maaston käsittelyä myöskään mitenkään ohjattu. Siten poistuva kasvillisuusala voi olla suurempi kuin selostuksessa arvioidaan eikä vaikutusta puustoon tai maaperään voida riittävän tarkasti arvioida.

ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotusta tulee työstää ilmastokestävämpään suuntaan. Esimerkiksi edellä mainittuja vaikutuksia ja muita ilmastovaikutusten arvioinnissa esille tulevia vaikutuksia tulee hillitä kaavamerkinnoillä ja -määräyksillä.

Kaavojen ilmastovaikututusten arviointiin löytyy ohjeita sivustolta [Työkaluja kaavan ilmastovaikutusten arviointiin \(ymparisto.fi\)](https://tyokaluku.fi) . Turun kaupungin tuottama julkaisu ”Ohje asemakaavojen ilmastovaikutusten

arvioimiseen ja niiden ilmastokestävyyden ennakoimiseen Turussa” on käytettävissä osoitteessa [Ohje asemakaavojen ilmastovaikutusten arvioimiseen ja niiden ilmastokestävyyden ennakoimiseen Turussa \(turku.fi\)](https://turku.fi) .

Luonnonsuojelu

Yleisesti voidaan luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäytön suunnittelussa, jossa tulee esim. pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.

Ranta-asemakaavaa varten tehty luontoselvitys on osittain puutteellinen eikä se täytä nykystandardeja. Selvityksessä ei ole huomioitu voimassa olevaa luonnonsuojelulakia (9/2023), vaikka laki on ollut voimassa ennen selvityksen tekoa. Tämän takia on selvityksessä voinut jäädä huomioimatta voimassa olevan luonnonsuojelulain suojeltavia luontoarvoja. Esimerkiksi alueella on luontoselvityksen perusteella alueita, jotka todennäköisesti täyttävät luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisen suojellun luontotyyppin tervaleppämetsät määritelmän. Selvityksessä ei ole myöskään selvitetty tai arvioitu luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajeja eikä uhanalaisten ja rauhoitettujen lajien esiintymistä alueella. Luontoselvitys perustuu vain yhteen maastokäyntiin, joka on lisäksi suoritettu nopealla aikataululla. Tällöin ei voida katsoa luontoarvojen tulleen selvitettyiksi luotettavalla tavalla. Varsinkin linnust selvitys tulee tehdä useampana päivänä.

Kyseisten puutteiden vuoksi tulee tehtyä luontoselvitystä täydentää. Luontoselvityksen tulee perustua riittäviin selvityksiin ja selvityksen tulokset tulee huomioida riittävällä tavalla. Tähän tarkoitukseen voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön vuonna 2024 päivittämää opasta *Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024)*.

Kaavaehdotuksessa ei myöskään ole huomioitu kaikilta osin nyt luontoselvityksessä esille nousseita luontoarvoja, esimerkiksi lehtoalueita, jotka todennäköisesti ovat osittain luonnonsuojelulain 64 §:n mukaista suojeltua luontotyyppiä tervaleppämetsät. Nyt selvityksessä esiin nousseet ja huomioitaviksi suositellut alueet ovat suurelta osin MY-alueella. MY-alueen kaavamääräys ei millään tavalla velvoita ottamaan huomioon luontoarvoiltaan arvokkaita alueita, jolloin vaarana on näiden alueiden luontoarvojen hävittäminen. Näistä syistä tulee, luontoselvityksen täydentämisen jälkeen, luontoarvot huomioida

paremmin kaavaehdotuksessa ja pyytää uudelleen lausuntoa Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön ja vesiyksikön kanssa.

yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/2414/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/2414/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 15.10.2024 15:20

Rauhala Risto 15.10.2024 15:27

SÄHKÖINEN ALLEKIRJOITUS KEVYT TUNNISTAUTUMINEN

Asiakirja Lausunto Byängsuddenin ranta-asemakaavan ehdotuksesta, Lilltervo, Parainen on allekirjoitettu Turun kaupungin X-Sign palvelussa. Allekirjoittajat ovat tunnistautuneet Turku-AD-tunnuksilla.

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja	Paula Saarento
Allekirjoitusaika	25.10.2024 15:29

Allekirjoittaja	Petteri Järvi
Allekirjoitusaika	28.10.2024 21:16

Allekirjoitetut asiakirjat

Asiakirja	Lausunto Byängsuddenin ranta-asemakaavan ehdotuksesta, Lilltervo, Parainen.pdf
-----------	---

Museopalvelut

25.10.2024

Dnro 3233-2023
(11 05 02)

Paraisten kaupunki
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Rantatie 28
21600 Parainen

rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi

Lausunto Byängsuddenin ranta-asemakaavan ehdotuksesta, Lilltervo, Parainen

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/tutkija Sara Tamsaari:

Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.

Paraisten Lilltervossa sijaitseva kaava-alue käsittää alueen Byängsudden ja saman nimisen kiinteistön. Alue on yhtä latoa lukuun ottamatta rakentamaton ja enimmäkseen metsäaluetta. Tavoitteena on osoittaa alueelle loma-asuntoja Paraisten kaupungin soveltamien mitoitusperusteiden mukaisesti.

Ehdotusvaiheessa rakennusaloja on kaavakartalla sijoitettu uudestaan luonnosvaiheeseen nähden ja kaavamääräyksiä on täydennetty seuraavasti:

”Kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa

- enintään 200 kerrosalaneliömetrin suuruinen loma-asunto,
- enintään 30 kerrosalaneliömetrin suuruinen saunarakennus,
- enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruinen vierasmaja ja
- talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 kerrosalaneliömetriä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle sekä muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleilta ja väriltään rakennettava siten, ettei maisemakuva heikenny. Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.” Rakennuspaikkojen kerrosalat noudattavat rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

Rakennusalat on ehdotusvaiheessa rajattu kohtiin, jossa maasto nousee voimakkaasti, mikä herättää kysymyksiä rakennusalojen soveltumisesta rakentamiseen sekä tulevien rakennusten näkymisestä rantamaisemassa.

Museopalvelut

25.10.2024

Dnro 3233-2023
(11 05 02)

Kaavamääräykset ovat vielä yleispiirteiset eivätkä ne siten välttämättä ohjaa rakentamista rantamaiseman arvot huomioivaan suuntaan. Määräykset on hyvä muotoilla konkreettisemmiksi. Kaavaselostuksessa on maisemavaikutusten arvioinnin kohdalla mainittu rantaan sijoittuva suojapuusto, mutta siitä ei ole kaavamääräyksissä mitään mainintaa eli näiltä osin kaavamääräyksiä tulee täydentää.

Kaavan maisemavaikutusten arviointi on kaavaselostuksessa esitetty hyvin tiiviisti ja sitä tulee täydentää siten, että kaavan mahdollistaman rakentamisen maisemavaikutukset tulevat aidosti arvioiduiksi ja kaavaa on tarvittaessa mahdollisuus muuttaa maiseman paremmin huomioivaksi esimerkiksi sijoittamalla rakennusalat alavampiin kohtiin.

Turun museokeskus
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
vs. museopalvelujohtaja

Petteri Järvi

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Kulttuuriperinnön vastuualue
vastuualuepäälikkö, vt

Paula Saarento

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi
Varsinais-Suomen ELY-keskus, kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
Varsinais-Suomen liitto, kirjaamo@varsinais-suomi.fi