



Paraisten kaupunki
Rakennus- ja ympäristölautakunta
bygg-miljonamnden@pargas.fi

Viite: Lausuntopyyntö 13.3.2023

Lausunto kaavaehdotuksesta, Lillpensorin ranta-asemakaava Korppoossa (Korppoo-Pensar), Parainen

Paraisten kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa yllä mainitusta ranta-asemakaavaehdotuksesta. Kaavaselostus on päivätty 25.5.2022, kaavakartta on päiväämätön. ELY-keskus on ottanut kantaa kaavan luonnosvaiheessa sähköpostitse 12.9.2022.

Kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on keskittää tilojen määrittelemätön rakennusoikeus Pensarin kyläalueelle. Yleiskaavassa alue on merkitty kyläalueeksi (AT), joka on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Ranta-asemakaavassa uudet rakennuspaikat osoitetaan pääasiassa loma-asumista varten.

Kaavaselostuksen liitteenä on luonto- ja maisemaselvitys 2020, joka on päivätty 10.3.2021.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Kulttuuriympäristö

Lillpensorin kylä on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, joka on maakuntakaavassa osoitettu rakennetun kulttuuriympäristön ryhmäkokonaisuudeksi (srr 1402), Pensarin kylätontti ympäristöineen. Kuvauksen mukaan: *"Pensarin kantatilan osatalot Norrgård ja Södergård, joista todennäköisesti vain Norrgård on isojaon aikaan sijannut kylätontilla. Nyt tontilla molempien osatalojen rakennuksia, mm. päärakennukset 1852 ja 1868."* Ryhmäkokonaisuuteen kuuluvat rakennetun ympäristön kokonaisuudet Norrgård (sr 1402) ja Södergård (sr 1403). Yleiskaavassa Norrgårdin ja Södergårdin lisäksi muitakin rakennuksia on huomioitu suojelumerkinnöin. Yleiskaavassa suojeltuja kohteita ei kuitenkaan ole selostettu kaavaselostuksessa, mikä on tarpeen täydentää.

Kaavakartalla on käytetty suojelumerkintää kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sr). Sen varsinainen kaavamääräys puuttuu, ja se tulee täydentää. Suojelumääräykseen on tarpeen yksiselitteisyyden vuoksi

14.4.2023

sisällyttää mm. maininta, ettei suojeltua rakennusta saa purkaa sekä edellyttää rakennuksen ulkoasun ja ominaispiirteiden säilyttämistä. Myös alueellisen vastuumuseon kuulemispyyntövelvoite on tarpeen lisätä.

Uudisrakentamisen ohjausta on sisällytetty kaavan yleismääräyksiin. On hyvä harkita yleismääräysten täydentämistä esimerkiksi pihojen aitauksen, terassien ja katosten koon suhteen. On myös hyvä harkita maisematyölupavelvoitteen sisällyttämistä kaavamääräyksiin puiden kaatamisen yhteydessä.

Kaavamääräyksissä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen (luo) ja säilytettävän arvokkaan avoimen maiseman (ma) kaavamääräykset ovat vaihtaneet keskenään paikkaa.

Kaavaselostukseen on liitetty luettelo, kartta ja valokuvia rakennuksista. Aivan kaikista rakennuksista ei ole valokuvaa eikä tarkempaa tietoa, joten suojelumerkintöjen laajuuteen on vaikea ottaa kantaa. Esimerkiksi Norrgårdin luhti ja aitta ovat kaavakartalla ilman suojelumerkintää, samoin Södergårdin tuulimylly. Vanhat talousrakennukset ovat osa kokonaisuutta ja niillä on merkittävä rooli kulttuuriympäristön arvon säilymisessä.

Maisema- ja luontoselvitys käsittelee etupäässä luonnonsuojelua. ELY-keskuksen luonnosvaiheessa esittämää maisema-analyysiä ei ole tehty. Karttamuotoinen maisema-analyysi olisi toiminut perusteena rakennuspaikkojen sijoittelulle sekä avoimena pidettävien alueiden ja näkymien määrittelyyn.

Kaavaratkaisu ja vaikutusten arviointi

Ranta-asemakaavassa on osoitettu suurempia rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia kuin suunnittelua ohjaavassa yleiskaavassa. Ratkaisua ei ole perusteltu kaavaselostuksessa. Esimerkiksi yleiskaavassa AT-alueen kaavamääräyksessä todetaan, että *”rakennuspaikkojen kerrosalan tulee noudattaa käyttötarkoituksesta riippuen näiden määräysten asuinalueen taikka loma-asutusalueen kerrosaloja.”* Yleiskaavassa A1-rakennuspaikan rakennusoikeus on 330 m²; kun ranta-asemakaavassa AO -korttelin 2 rakennuspaikalle 2 on osoitettu 385 m²:n rakennusoikeus.

Ranta-asemakaava on asemakaavatasoista suunnittelua, jossa erityisesti herkässä ympäristössä, kuten Lillpensorissa, tulisi uudisrakennusten sijoittelua ohjata tarkemmilla rakennusaloilla.

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointi on hyvin suppea ja sitä on tarpeen täydentää. Esimerkiksi vaikutuksia kulttuuriympäristöön ei ole arvioitu.

Myöskään kaavahankkeen vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen ei ole arvioitu, mikä on syytä täydentää kaavaselostukseen. Ilmastovaikutuksia yleisesti seuraa mm. rakentamattoman metsämaan ottamisesta käyttöön ja rakennusten energiankulutuksesta. Maaston ja kasvillisuuden käsittelyllä ja

14.4.2023

rakentamisella on vaikutusta hiilivarastoon ja luonnon monimuotoisuuteen. Kaavanvaikutusten arvioinnissa tulee tuoda esiin sekä positiiviset että negatiiviset ilmastovaikutukset. Esimerkiksi uudisrakentaminen aiheuttaa aina huomattavan hiilipiikin, samoin metsän poistuminen.

Kaavamääräyksiin on hyvä ohjata myös rakentamista ilmaston kannalta kestävämpään suuntaan. Kaavamääräyksissä onkin edellytetty uudisrakennuksilta puujulkisivuja, mikä on myös ilmastonäkökulmasta hyvä ratkaisu. Lisäksi esimerkiksi uudisrakennusten energiatehokkuudesta, uusiutuvan energian tuottamisesta / hyödyntämisestä, hulevesien viivyttämisestä ja alueiden luonnonmukaisina pitämisestä määräämällä, on mahdollista hillinnän ja sopeutumisen keinoin vaikuttaa kaavan ilmastokestävyyteen. Myös ohjaamalla rakentamista maastoon sopivaksi ja maastonmuodot huomioivaksi saadaan kaavan ilmastovaikutuksia vähennettyä turhaa maastonmuokkausta välttämällä.

Varsinais-Suomella on hiilineutraaliustavoite vuodelle 2035. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisen kunnan ja kaupungin jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus katsoo, että asemakaavaa varten tehty luontoselvitys on puutteellinen ja sitä tulee täydentää. Luontoselvityksen alussa on listaus mihin luonto- ja maisema-arvoihin vaikuttaviin tekijöihin on erityisesti kiinnitetty huomioita. Listaus on tarpeeksi kattava, mutta useaa listalla mainittua asiaa ei ole kuitenkaan luontoselvityksessä käsitelty sen enempää. Toki jotkin listattavista luontoarvoista eivät esiinny alueella tai sen läheisyydessä, mutta asia olisi hyvä mainita ja todeta, että kaava-alueella ei ole vaikutuksia kyseiseen luontoarvoon.

Alueella olisi ollut tarpeen selvittää linnusto. Inventointiajankohta ei ole riittävä peruste linnustonselvityksen poisjättämiselle. Tästä syystä kaava-alueen vaikutuksia linnustoon ei ole riittävällä tavalla selvitetty. Muita tarvittavia selvityksiä on lepakkonselvitys, koska alue vanhoine rakennuksineen voisi soveltua hyvin lepakoiden elinympäristöksi. ELY-keskus katsoo luontoselvityksen olevan puutteellinen myös siltä osin, että luontoselvityksessä ei lainkaan anneta suosituksia kaavoitukselle.

Luontoselvityksen todetuista luontoarvoista, ELY-keskus puolestaan toteaa, että perinnebiotoopeista ei mainita arvoluokkaa. ELY-keskuksen tietokannassa on Antängin alueen perinnebiotoopista kyse osa-alueesta, Lillpensorin Antängin rantaniitty ja hakamaa, joka on maakunnallisesti arvokas. Kokonaisuudessaan perinnebiotooppia ei ole huomioitu asemakaavassa, vaan alue on osittain merkitty RA-alueeksi (osa rantaosuudesta). Osittain alue on kuitenkin merkitty MY-alueeksi. Kun alueella tämän lisäksi on todettu esiintyvän Luontodirektiivin luontotyypeistä Merenrantaniitty* (1630) Hakamaat ja kaskilaitumet (9070) ja Lehdes- ja vesaniitty* (6530), suosittelee ELY-keskus muuttamaan RA-alueen osan, siltä osin, kun koskee perinnebiotooppia ja kyseisiä

14.4.2023

luontotyyppejä, vähintään MY-alueeksi. Samalla kohdellaan maanomistajia tasapuolisesti, kun luontoarvotkin ovat samankaltaiset. Kaavaehdotuksen MY-alueen määräys ei riittävällä tavalla turvaa edellä mainittuja luontotyyppejä, jotka viimeisimmän uhanalaisarviointin mukaan ovat äärimmäisen uhanalaisia (CR). Vaikka MY-alueen määräys estää rakentamisen, jäävät muun maankäytön rajoitukset epäselväksi. Tästä syystä ELY-keskus suosittelee määräykseen lisättävän esim. "alueella suunniteltavissa toiminnoissa uhanalaisten luontotyyppien säilyminen on turvattava" tai sitten muulla tavalla määräystä tai asemakaavoitusta suositellaan muutettavaksi.

ELY-keskus katsoo lisäksi, että luo- ja LV-alueiden kaavamääräykset ovat hieman ristiriidassa, varsinkin kun luo-alueen määräys ei riittävällä tavalla turvaa alueen luontoarvoja. ELY-keskus suosittelee tästä syystä lisättäväksi LV-alueen määräykseen rakennusalat, siten, että ne eivät ole päällekkäin luo-alueen kanssa, tai muulla tavalla turvaamaan luo-alueen kallioketo. Luo-alueen määräykseen voi myös pohtia lisättäisiinkö siihen samankaltainen määräys, kuten MY-alueelle ehdotettiin. Rakennuslupavaiheessa on lisäksi syytä kiinnittää huomiota rakentamisaikaiseen toimintaan, joten luo-aluetta ei saa peittää rakennusmateriaaleilla väliaikaisesti eikä maansiirtoja saa alueella tehdä.

Yleisesti voidaan vielä 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. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella.

Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa

Rakentamiskorkeus

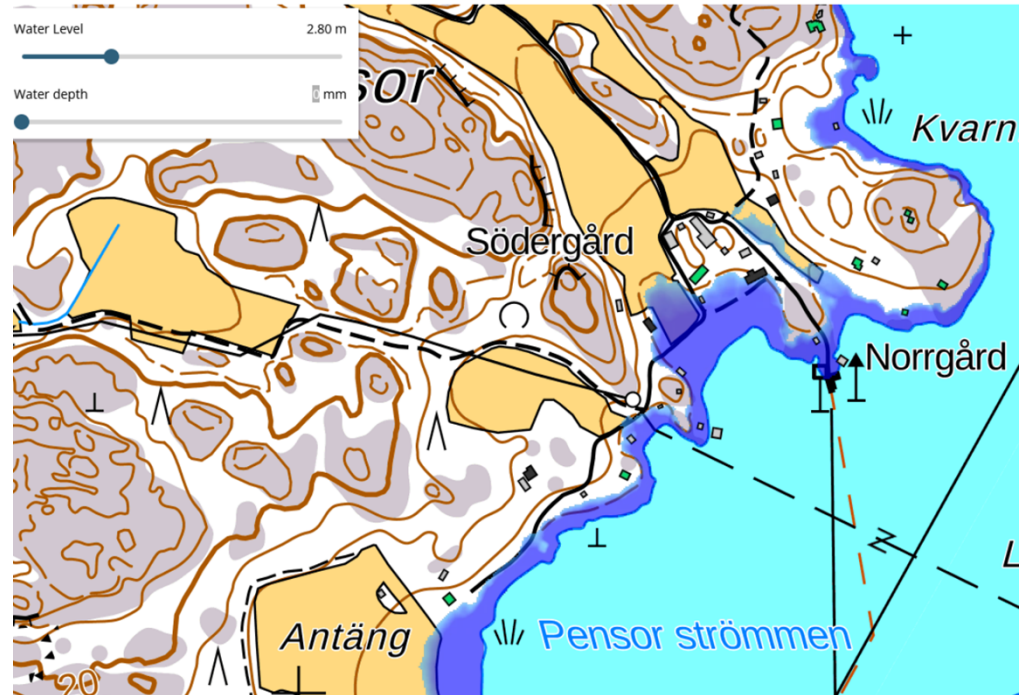
Ranta-asemakaavaehdotuksessa ei ole käsitelty rakentamiskorkeutta. Alueella alin suositeltu rakentamiskorkeus on +2,80m N2000-järjestelmässä. Suositus perustuu Turun ja Föglön mareografien mitoitusten korkeuksista interpoloituun arvoon lisättyä 0,5m aaltoiluväriä. Rannan ilmansuunta, avautuvan ulapan koko ja rannan kaltevuus on huomioitu aaltoiluväriä.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa rakenteita, jotka vaurioituvat kastuessaan, esimerkiksi

14.4.2023

rakennuksen alapohjaa. Alin rakentamiskorkeus riippuu myös rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta sekä vesistön ominaispiirteistä johtuvasta lisäkorkeudesta ja mahdollisesta aaltojen vaikutuksesta.

Rakentamiskorkeuden huomioon ottaminen on kaava-alueella hyvinkin aiheellista, sillä osa rakennusaloista on tulvavaaran piirissä. Kuvassa on suositeltavan korkeuden mukainen vesiraja:



Kaavaehdotusta tulee täydentää rakentamiskorkeuden osalta.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muuta lausuttavaa.

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojelu- ja vesiyksiköiden kanssa.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Kirsti Virkki

Merkintä sähköisestä allekirjoituksesta on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Paraisten kaupunki / Heidi Saaristo-Levin, Pasi Hyvärilä, Maria Laurén
Varsinais-Suomen liitto / kirjaamo
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo / kirjaamo

Tämä asiakirja VARELY/2968/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/2968/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkki Kirsti 14.04.2023 14:41

Ratkaisija Rauhala Risto 14.04.2023 14:43