

Kaavoitus

Elinvoima- ja ympäristötoimialan ehdotusvaiheen lausunto Tahkoluoto-Paakarit osayleiskaavasta

Elinvoima- ja ympäristötoimiala lausuu asiasta rakennusvalvonnan ja kaupunkimittauksen, ympäristö- ja terveysturvallisuuden sekä ympäristösuunnittelun näkökulmista.

Kaavaehdotus kokonaisuudessaan

Tahkoluoto–Paakarit-alueen osayleiskaavaehdotus on perusratkaisuillaan laadukas kokonaisuus. Kaava sisältää merkittäviä muutoksia satama- ja teollisuustoimintojen sijoittumiseen, täyttömaan rakentamiseen sekä infrastruktuurin laajentamiseen. Kokonaisuutena kaavaehdotus tarjoaa edellytykset satama- ja teollisuusalueen kehittämiseksi. Alueelle sijoittuvien toimintojen vesi- ja ympäristölainsäädännön mukaisissa lupamenettelyissä huomiota tullee kiinnittämään alueen erityispiirteisiin ja toimintojen ympäristövaikutusten hallintaan.

Maisemavaikutukset

Kaavaehdotuksen suurin yksittäinen maisemamuutos on noin 100 hehtaarin uusi täyttömaa, joka ulottuu Törnökarin edustalle. Näkyvin muutos kohdistuu Siikarannan lomakylään ja Reposaaren veneväylille. Täyttöalue muuttaa avointa merimaisemaa rakennetuksi teollisuusympäristöksi. Täyttöalueen reunaan tulee toteuttaa maisemaa pehmentäviä ratkaisuja, kuten saaristokasvillisuudella verhottu penkere tai korkealuokkainen teollisuusarkkitehtuuri.

Luonto ja luonnonsuojelu

Kaavaprosessin aikana on hyvällä tavalla pohdittu satamatäyttöjen aiheuttamaa punaleväpohjien häviämistä. Kaavaehdotuksen mukaan täyttötöiden osalta luonnonsuojelulain mukaista ekologista kompensatiota on punaleväpohjien osalta vaikea toteuttaa, joten täyttöjen kompensatio korvataan LS-T/kem -kaavamääräyksessä luontoteolla, joka olisi tehtävä ennen täyttöä. Elinvoima- ja ympäristölautakunnan kokouksessaan 3.12.2025 (§ 125) esittämä Eteläjoessa sijaitsevan Sahakosken kunnostus olisi potentiaalinen kohde tähän tarkoitukseen niin merkityksensä kuin aikataulutuksensa puolesta.

Kaavaehdotuksessa on hyvin huomioitu kaupungin vuonna 2022 tekemien METSO-kartoitusten tulokset, mistä johtuen merkittävä määrä arvokkaita luontoalueita tullee saamaan kaavalliseen suojelun piiriin. Tämä lisää kaupunkistrategiassa mainittua luontopositiivisuuden edistämistä.

Saariston metsät eivät sisällyneet vuoden 2022 Metso-selvitykseen. Toimiala toistaakin jo elinvoima- ja ympäristölautakunnan kaavaluonnosvaiheen näkemyksen, että kaavaselostukseen kirjattu tarve kartoittaa saaristometsät on erittäin kannatettava, koska saarten metsät ovat olennainen osa luonnon monimuotoisuutta maankohoamisrannikon sukkessiossa. Kaavaselostuksessa todetaan myös, että saarten metsien metsätalousarvo on marginaalinen. Jatkossa on hyvä pitäytyä kaavaselostuksessa esitettyssä linjauksessa luopua kokonaan saarten metsien hakkuista.

Nähtävilläoloajan alettua kaupunkiorganisaatio on vastaanottanut myös laji.fi - palveluun merkityn kuntalaishavainnon Räyhäntien varrelta koskien kämmekkäkasveihin kuuluvaa valkolehdokkia, joka on luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettu, mikä on kaavaratkaisun maankäytössä huomioitava.

Melu

Nykytilanne

Alueen merkittävimmät melulähteet ovat:

- sataman ja teollisuuden lastaus- ja käsittelytoiminnot
- metallinkierrätyksen murskaustoiminta
- säiliöalusten melu
- Reposaaressa maantien ja sataman raskas liikenne
- raideliikenne

Loma-asumisen ohjearvot ylittyvät useilla saariston rakennuspaikoilla vilkkaimpina toimintaöinä, mutta ylitykset ovat alle 5 dB, mitä kaavaehdotus pitää hyväksyttävänä alueen luonteen vuoksi.

Tuleva kehitys

Raskaan liikenteen lisääntyessä ja erityisesti vanadiinilaitoksen käynnistyessä sekä täyttömaan rakentamisen edetessä, melukuormitus kohdistuu erityisesti Reposaaressa maantiehen. Kaavaselostus suosittelee meluntorjuntatoimenpiteiden suunnittelua ja toteuttamista.

Meluntorjunnan tarve tulee kirjata määräyksenä erityisesti Reposaaressa maantien varrelle. Täyttömaan rakentamisen aikainen lyhytaikainen melu (jopa 90 dB) on huomioitava lupamenettelyissä ja työnaikaisissa järjestelyissä. Loma-asumisen alueilla tulee varmistaa, että melutason siirtymät pysyvät hyväksyttävän vaihtelun rajoissa. Melun pitkäaikainen seuranta ja tarkennettu mallinnus on perusteltua ennen täyttömaan vaiheittaista käyttöönottoa.

Hulevedet, jätevedet ja vesistöt

Satama- ja teollisuusalueilla edellytetään hulevesien ja sammutusjätevesien käsittelysuunnitelmaa, eikä hulevesiä saa johtaa puhdistamattomina mereen. Tahkoluodon merialueen ekologinen tila on tyydyttävä, kun taas Kolpanlahti ja Eteläselkä ovat välttävissä tilassa osin ruoppausten ja veden vaihtuvuuden heikentymisen vuoksi.

Täyttömaan rakentaminen (noin 100 ha) aiheuttaa merkittävän muutoksen vesialueelle, ja hankkeelle on laadittu laajat virtaus- ja vaikutus selvitykset. Vesilain mukainen lupaprosessi on välttämätön.

Mereentäyttöalueen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen luvussa 10.3. Sivulla 171 todetaan meren osalta, että *"täyttömaalla ei ole alueen meren tilaan yleisesti vaikutusta, koska meren valo-olosuhteissa ei tapahdu muutoksia. Valmiin täyttöalueen ja sen rakentamisen virtausmuutokset ovat alueen sijainnin ja eroosiopohjan takia vähäisiä. Rakentamisaikaiset samentumat jäävät vähäisiksi, lähelle täyttöaluetta, koska sedimenttiä ei tarvitse poistaa ja samentumien leviämistä hallitaan suojaustoimenpitein"*. Sivulla 172 todetaan merenpohjan eliöstön ja kasvillisuuden osalta, että *"meriluontoon ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia, koska virtausmuutokset ovat vähäisiä, eikä samentumien leviämistä täyttöjen aikana sallita eli merialueen valo-olosuhteet eivät muutu"*.

Kaavamääräyksiin samentumisen leviämisen kieltävää määräystä tai määräystä samentumisen leviämisen estävien suojaustoimenpiteiden käyttämisestä ei ole kuitenkaan kirjattu. Rakentamisaikaiset vaikutukset eivät

saa myöskään aiheuttaa haittaa Lontoon uimarannan veden laadulle uimakaudella 15.6.–31.8.

Koko Tahkoluodon hulevesijärjestelmä tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena, ei toimijakohtaisina ratkaisuinä. Täyttöalueen uusien purkulinjoiden suunnittelu pitää varmistaa ennen asemakaavoitusvaihetta.

RA-3 alueelle ei sallita ulkokäymälää ja kompostia. Kompostoiva ulkokäymälä on hygieeninen ja täyttää lain vaatimukset ja sellaisenaan ulkokäymälää ja kompostia koskeva määräys tulee poistaa.

Pöly ja ilmanlaatu

Keskeiset pölyä aiheuttavat toiminnot ovat:

- metallinkierrätyksen murskaustoiminta
- vanadiinin talteenottolaitoksen kuonakasat (joita kastellaan pölyn hillitsemiseksi)
- irtotavaran lastaus ja käsittely
- hiilen käsittely (loppumassa 5 vuoden sisällä)

Pölyn hallinta perustuu ympäristöluvan mukaisiin toimenpiteisiin, kuten kasteluun ja materiaalien suojaamiseen.

Esitetyt pölyhallintatoimet ovat asianmukaisia, mutta täyttömaan rakentamisen aikana tulee laatia erillinen työmaakohtainen pölyntorjuntasuunnitelma. Mikäli vanadiinin SSM-sivutuotteita käytetään alueen täyttömateriaaleina, niiden soveltuvuus ja pölypäästöt tulee arvioida tapauskohtaisesti ympäristöluvissa. Pölyä on seurattava jatkuvatoimisella mittauksella kriittisissä pisteissä kuten Katainiemessä ja Parkkiluodossa.

Loma-asuntorakentaminen

RA-1-kaavamääräyksessä sallittaisiin 1 ½ kerroksisia loma-asuntoja. Tämä on muun muassa ristiriidassa voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksen kanssa. Uusien loma-asuntojen tulisi olla kaikilla rakennuspaikoilla yksikerroksisia. Uusien rakennusten perustamiskorkeus tulisi kaavamääräyksen mukaan vähintään +2,0 korkeuteen, jolloin ullakon tasolle rakennettu kerrosala nostaisi loma-asunnon kokonaiskorkeutta merkittävästi. Alavalla saaristoalueella uusien rakennusten sovittaminen korkeutensa puolesta maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan on erityisen tärkeää.

RA-3-kaavamääräyksessä mainittu "saunatupa tai kesäasuttava mökki" on tulkinnanvarainen ilmaisu. Selkeämpää olisi käyttää termejä kuten talousrakennus tai loma-asunto. Kaavamääräyksessä pitäisi olla selkeästi eroteltuna kumpaa rakennustyyppiä tällä tarkoitetaan. Jos kaavan tarkoituksena on rajoittaa loma-asunnon käyttöaikaa vuodessa, tulisi käyttää esimerkiksi termiä "osavuotiseen käyttöön soveltuva loma-asunto". Jos tarkoituksena on sallia vain talousrakennus (=saunatupa), rakennuspaikka ei enää olisi RA-aluetta.

RA-3 ja RA-4-kaavamääräyksissä annetaan ymmärtää, että asuinrakentaminen alle +2,0 m korkeuteen olisi mahdollista. Rakennusvalvonta ei näe mahdollisena loma-asuntojen uudisrakentamista alle +2,0 (sekä aaltoiluvara) korkeuteen, joten määräystä tulisi muuttaa ja selkeyttää siltä osin. Vähäisiä talousrakennuksia ja venevajoja voi rakentaa alle +2,0 (N2000) korkeuteen, tulva ja sen mahdollisesti aiheuttamat tuhot huomioiden.

Määräyksistä puuttuu kokonaan etäisyys rantaviivasta, jolle uudet loma-asunnot tulee rakentaa. Rakentamislain mukaan etäisyysvaatimuksia ei enää

määrätä rakennusjärjestyksessä, vaan etäisyydet pitää määrätä kaavassa. Ilman eri määräystä loma-asunnot voidaan rakentaa jopa rantaviivan päälle.

Talusrakennusten etäisyyksistä oli osassa kaavamääräyksiä. Esitetty etäisyys (10 metriä) on hyvä talusrakennuksille, kuten rantasaunoille. Etäisyysvaatimus tulisi olla joko kaikissa kaavamääräyksissä erikseen, tai sitten yleismääräyksissä koskien kaikkia loma-asumisen rakennuspaikkoja. Vaihtoehtona on myös esittää kaavassa rakentamisalueen raja.

Monessa kaavamääräyksessä on mainittu rannan suojapuusto/suojavyöhyke, ja myös tämän mitta rantaviivasta/etäisyys olisi hyvä määrittää kaavassa. Suojapuuston etäisyytenä voisi olla 10 metriä.

Koska osayleiskaavaa käytetään rakentamisluvan myöntämisen perusteena, määräyksillä on hyvä ohjata myös rakennusten ulkoasun väritystä kuten "on käytettävä maanläheisiä värejä/saaristoon sopivaa väritystä". Niin ikään voi olla tarpeen määrätä pitääkö nykyinen väritys pysyttää tai saako nykyistä väritystä muuttaa.

Loma-asuntoaikkojen laitureita koskeva yleismääräys on monitulkintainen: *"Alueelle on sallittu niin pitkät laiturit, että meriveden ollessa tasolla 1,0 m (N2000), laitureille pääsee veneellä"*. Jää epäselväksi, rakennetaanko laituri lyhyeksi vai onko laituri tarkoitus rakentaa alueelle, joka on keskivedenkorkeudella niin kutsuttua kuivaa maata. Pitkää laituria tarvitaan yleensä veden pinnan ollessa alhaalla, ei ylhäällä. Toimiala kysyy, estääkö määräys sellaisen laiturin rakentamisen, jonne pääsee veneellä meriveden ollessa lähellä keskivedenpintaa.