



SALON KAUPUNKI

HIRSJÄRVI-SAMMALON RANTA-ASEMAKAA-
VAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~4.12.2020~~ 30.9.2021

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

Tunnistetiedot

Kaava-alue sijaitsee Salossa Hirsjärven itärannalla Kiskon Sammalossa noin 25 kilometriä Salon kaupungin palveluista itään. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualue koskee loma-asuntojen korttelia 3. Suunnittelualue koskee kiinteistöä 734-763-1-64 Mäki-Mäki-Maa.

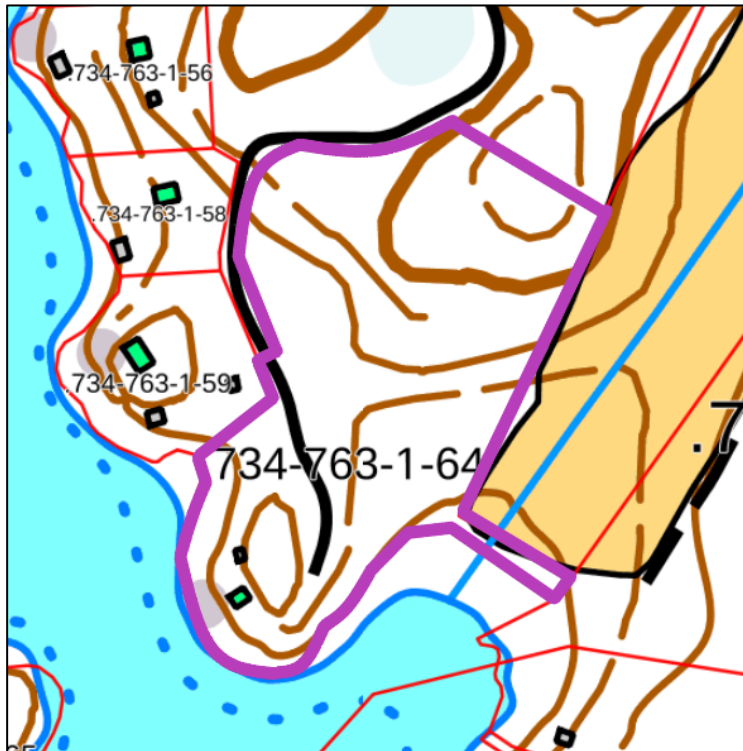
Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 230 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 210 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,7 hehtaaria.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote ©Maanmittauslaitos

Kaava-alueen ohjeellinen raja:



Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote ©Maanmittauslaitos

Kaava-alue ilmakuva:



Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote ©Maanmittauslaitos

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin kallioista ja tiheäpuustoista metsämaata.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Alueen maaperä on pääosin kalliomaata ja savea. (<https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä 734-763-1-64 Mikä-Mikä-Maa on rakennettu sauna ja talousrakennus suunnittelualueen eteläosassa.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäänköhteitä tai kulttuuriympäristön arvokohteita.



Saunarakennus.



Talousrakennus.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

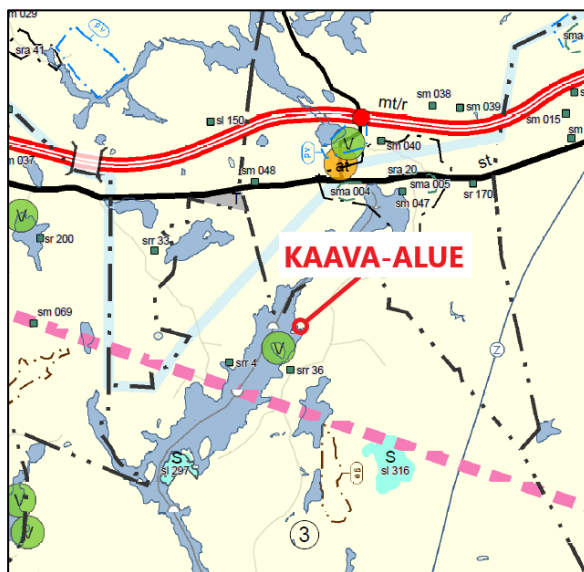
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 12.11.2008 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston kokouksessaan 11.12.2006 hyväksymän Salon seudun maakuntakaavan. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä maakuntakaavassa. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3–5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: maakuntakaavakartta.



3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
3-5 fbe/km, fri strand 50 %

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

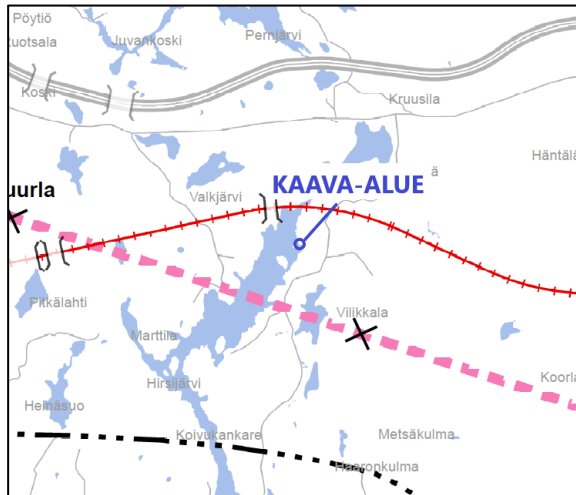
Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä tai määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Salo-Lohja-vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 4.12.2012 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston 12.12.2011 kokouksessaan hyväksymän Salo-Lohja-ratalinjan vaihemaakuntakaava. Vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 19.6.2014. Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu yleispiirteinen aluevaraus uudelle Salon ja Lohjan väliselle rautatielinjaukselle sekä selvitetty sen suhde muuhun alueiden käyttöön.

Kaava-alue vaihemaakuntakaavassa:

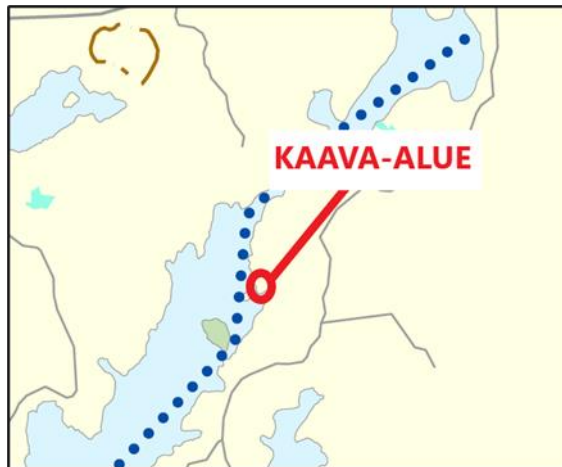


Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Maakuntavaltuusto hyväksyi 14.6.2021 kokouksessaan luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan. Hyväksymiskäsittelyssä kaavasta poistettiin "laaja, merkittävä ja yhtenäinen metsävaltainen vyöhyke"-merkintä. Kaava ei ole lainvoimainen.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalouksvaltaiseksi alueeksi (M).

Suunnittelualue vaihemaakuntakaavassa:



M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue
Jord- och skogsbruksdominerat område

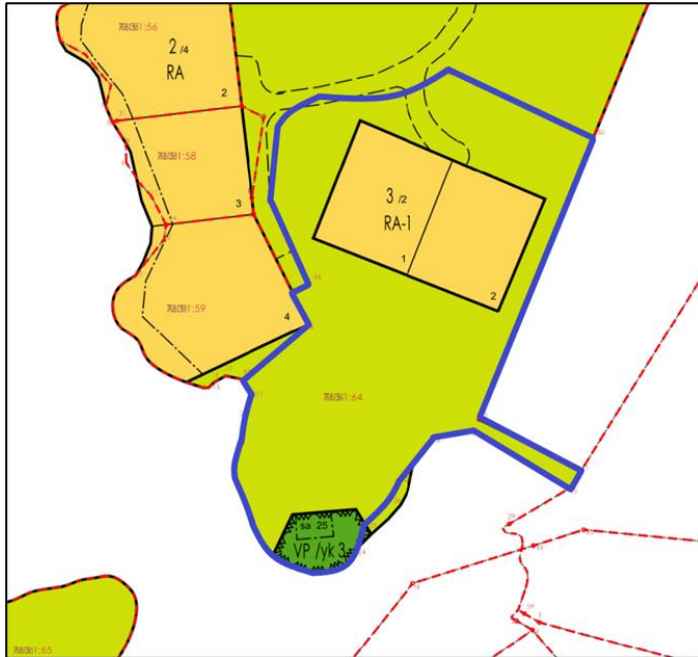
Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Suunnittelualueen lähiympäristössä on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 19.6.2000 hyväksymä Kiskon rantayleiskaava.

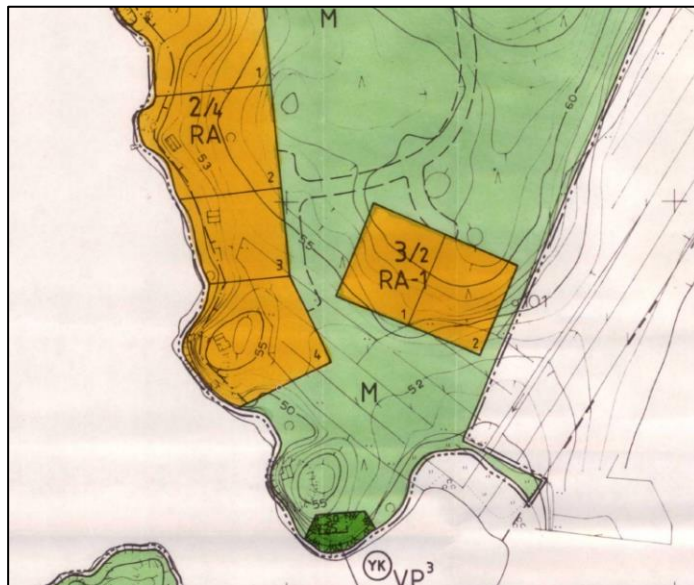
Ranta-asemakaava




Suunnittelualueella on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 2.6.1997 hyväksymä ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 21.7.1997 vahvistama Sammalon kylän ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1). Rakennuspaikealle saa sijoittaa loma-asunnon ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Rakennuksen kerrosluku on yksi. Suunnittelualue on osoitettu myös maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä yhteiskäyttöön tarkoitetuksi puistoalueeksi (VP/ym). Puistoalueelle on osoitettu saunan rakennusala ja rakennusoikeutta 25 k-m².

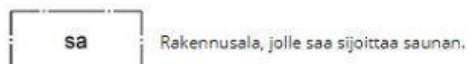
Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen raja-alue sinisellä:



Ote muutettavasta Sammalon kylän ranta-asemakaavasta:



-  Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 kerros-m². Rakennuksen kerros-luku on yksi.
-  Yhteiskäyttöön tarkoitettu puisto.
-  Maa- ja metsätalousalue.
Alueelle ei saa rakentaa muita kuin maa- ja metsätalouden rakennuksia. Alueen lomarakennusoikeus on osoitettu RA-alueelle.



Rakennusjärjestys

Salon kaupungissa on voimassa 1.2.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kaavan pohjakartta

Kaava-alueelta on laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on siirtää loma-asuntojen korttelissa 3 sijaitsevien kahden rakennuspaikan (1 ja 2) rakennusoikeudet hieman etelään lähemmäksi rantaviivaa. Kaavamuutoksessa ranta-alueelle muodostuu yksi RA-tontti, jonka tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m². Näin ollen voimassa olevan kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus kiinteistön 734-763-1-64 Mäki-Mäki-Maa alueella hieman laskee. Omarantaisen RA-rakennuspaikan lisäksi suunnittelualueelle osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta ja nykyinen yhteiskäyttöinen puistoalue (VP/yk) poistuu.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- nykytilanne
- luontoinventointi syksy 2020
- luontoselvitys kevät-kesä 2021

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Salon kaupungin hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Tammikuu 2021: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kaupungissa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Lokakuu 2021: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Tammikuu 2022: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnitteluavustaja, Päivi Leppänen
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy, Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Salon kaupunki:

kaavoitusinsinööri Timo Alhoke
puh. (02) 778 5113, timo.alhoke@salo.fi

maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi
puh. (02) 778 5111, lotta.pelto-timperi@salo.fi

Kaupunkisuunnitteluosasto, PL 77, 24101 SALO

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.