

Ranta-asemakaavan muutos, Hirsjärvi-Sammalo, ehdotusvaihe

4836/10.02.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 26.01.2021 § 9

Valmistelijat: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, p. 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, p. 02 778 5111

Maanomistajat [REDACTED] ovat esittäneet ranta-asemakaavamuutoksen aloittamista Kiskoon Hirsjärven itärannalle kiinteistöllä 734-763-1-64. Ennen ranta-asemakaavoitukseen ryhtymistä on oltu yhteydessä maankäyttöpalveluihin. Tarkoituksena on käsitellä samalla ranta-asemakaavan vireilletulo ja luonnosvaihe.

Hirsjärvi-Sammalo -ranta-asemakaavan muutoksen laatijaksi on valittu dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä. Kaavoittaja on toimittanut 4.12.2020 päivätyn kaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaselostuksen maankäyttöpalveluihin asetettavaksi nähtäville luonnosvaiheen kuulemista varten.

Kaavamuutosalue koskee kiinteistöä 734-763-1-64 Mäki-Mäki-Maa ja sen pinta-ala on yhteensä n. 1,7 hehtaaria. Kaavoittajan mukaan rantaviivaa on yhteensä n. 230 metriä ja muunnettua rantaviivaa n. 210 metriä. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on nykyisin 25 k-m² saunarakennus ja 12 k-m² talusrakennus.

Suunnittelualueella on ennestään Hirsjärvi Sammalo -niminen ranta-asemakaava, joka on tullut voimaan 1.10.1997. Suunnittelualue on kyseisessä ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueena (RA-1), jossa on kaksi ns. takamaan loma-asunnon tonttia. Rakennuspaikalle saa kaavan mukaan sijoittaa loma-asunnon ja talusrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Rakennuksen kerrosaluku on yksi. Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu myös maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä yhteiskäyttöön tarkoitettu puistoalue (VP/yk). Puistoalueelle on osoitettu saunan rakennusala ja rakennusoikeutta 25 k-m².

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Loma-asutuksen mitoituksessa alue kuuluu osa-alueeseen 3, jonka mukaan mitoitus on 3-5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

Kaavoittajan mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on poistaa kaksi loma-asuntojen korttelissa 3 sijaitsevaa takamaan rakennuspaikkaa (1 ja 2) ja muodostaa Hirsjärven rantaan yksi omarantainen loma-rakennuspaikka. Ranta-asemakaavamuutoksella muodostettavan rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m². Omarantaisen RA-rakennuspaikan lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu kaavaluonnoksessa maa- ja metsätalousaluetta. Nykyinen yhteiskäyttöinen puistoalue (VP/yk) on poistettu.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ranta-asemakaavan muutosluonnos sekä kaavaselostus.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Hirsjärvi-Sammalo -ranta-asemakaavan 4.12.2020 päivätyn muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtävälle luonnosvaiheen kuulemistä varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot. Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-763-1-64 Mäki-Mäki-Maa. Maanomistajilta peritään kaupungin laskutusajankohtana voimassaolevan taksan mukaiset kulut ranta-asemakaavojen tarkistamisesta ja käsittelystä.

Päätös:

Merkittiin, että Jerina Wallius poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi klo 18.02 – 18.08, intressijäävi. Wallius omistaa kiinteistön Hirsjärvi-Sammalo alueella.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunkikehityslautakunta 26.10.2021
3292/10.02.04/2021

Valmistelijat

yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timper, lotta.pelto-timper@salo.fi, 02 778 5111.

Kaavaluonnos Hirsjärvi-Sammalo ranta-asemakaavan muutoksesta oli nähtävillä 15.2.-16.3.2021 välisen ajan. Luonnoksesta saatiin lausunnot Sammalon yhteisen vesialueen osakaskunnalta, Salon rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta sekä kommentti Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta. Osallisilta ei tullut nähtävilläoloaikana muistutuksia. Kaavoittaja on laatinut vastineet lausuntoihin.

Sammalon yhteisen vesialueen osakaskunta huomauttaa, että kantatilaselvityksen puuttuminen ei ole perusteltua. Lisäksi laadittava kaava ei saa vaikuttaa muiden osakaskunnan ranta-alueiden vapaa-ajan rakentamisoikeuksiin, eikä tuottaa muutakaan haittaa nykyisiin oikeuksiin. Kaavoittaja on todennut vastineessaan, että suunnittelualueelle kortteliin 3 on voimassa olevassa kaavassa osoitettu kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa ja rakennusoikeutta yhteensä 200 k-m². Korttelin 3 omaan käyttöön on lisäksi ranta-alueelta osoitettu puistoalue (ei yleinen alue). Kahden voimassa olevan lomarakennuspaikan ja korttelin käyttöön tarkoitetun rannan puistoalueen osoittaminen kaavamuutoksessa yhdeksi omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi ei aiheuta epätasa-arvoista kohtelua alueen kiinteistöjen maanomistajien kesken. Lisäksi kaavamuutoksessa korttelin 3 rakennusoikeus vähenee 50 kerrosneliometriä voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna. Kaava-alueelle ei ole tarpeen tehdä erillistä emätilaselvitystä, sillä rakennuspaikat ja rakennusoikeudet on osoitettu jo voimassa olevassa kaavassa. Kaavamuutoksessa on huomioitu maanomistajien yhdenvertainen kohtelu tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta osakaskunnan muiden lomarakennusoikeuksien määrään tai nykyisiin oikeuksiin.

Rakennusvalvonnalla ei ollut huomautettavaa ranta-asemakaavan muutoksesta. Ympäristönsuojelu huomautti jätevesien käsittelyä koskevasta kaavamääräyksestä. Ympäristönsuojelun lausunnon johdosta jätevesien käsittelyn osalta kaavamääräystä on muutettu lausunnon mukaisesti.

ELY-keskus ei antanut luonnosvaiheessa virallista lausuntoa, mutta se totesi kommentissaan, että vapaan rannan määrään ja yleiseen rantaan pääsyyn on syytä kiinnittää huomiota. ELY-keskus antaa virallisen lausunnon, kun luontoselvitys on laadittu. Kaavoittaja on todennut vastineessaan, että kaava-alueelle jää kaavamutoksen jälkeenkin riittävästi vapaata rantaa yleiseen käyttöön sekä yhtenäistä maa- ja metsätalousaluetta yleiseen virkistyskäyttöön.

Suunnittelualueelta on laadittu luonnosvaiheen jälkeen kattava luontoselvitys. Maastokäynnit ja -kartoitukset on suoritettu syksyllä 2020 sekä kesän ja alkusyksyn aikana 2021. Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella on yksi maankäytössä huomioitava luontotyyppikohde. Kakolahden pohjukassa sijaitseva rantaluhta ja tervaleppälehto tulee jättää kehittymään luonnontilaisena. Tervaleppäluhta on lisätty kaavakarttaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

Kaavan laatija on toimittanut 30.9.2021 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttöpalveluille asetettavaksi julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten. Kaavoittaja on ranta-asemakaavan muutosehdotusta laatiessaan huomioinut luonnosvaiheen lausunnot. Tässä vaiheessa kaupungin maankäyttöpalvelut katsoo, että kaavoittajan laatimat vastineet ovat perusteltuja ja esitetty kaavaehdotus Hirsjärvi-Sammalo ranta-asemakaavan muutoksesta voidaan laittaa nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten. Mitoituksen osalta voidaan todeta, että Kiinteistön Mäki-Mäki-Maa 734-763-1-64 ranta on jo lähtenyt aiemmin rakentumaan 25 k-m²:n saunarakennuksen ja 12 k-m²:n talousrakennuksen osalta.

Kaavoittaja on lausuntojen perusteella tehnyt kaavaehdotukseen seuraavat muutokset:

- Jätevesien käsittelyn osalta kaavamääräystä on muutettu; ”Jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelulain ja kunnallisten määräysten mukaisesti siten, ettei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.”
- Tervaleppäluhta on lisätty kaavakarttaan luonnon -alueena.

Esityslistan liitteenä: kaavakartta, kaavaselostus ja sitä koskevat liitteet.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus asettaa 30.9.2021 päivätyn ”Salon kaupunki, Hirsjärvi-Sammalo ranta-asemakaavamuutos” ehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-763-1-64 Mäki-Mäki-Maa, kortteli 3, virkistys- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös

Merkittiin, että Jerina Wallius poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi klo 18.45 - 18.58, intressijäävi. Wallius omistama kiinteistö on asiassa rajanaapuri.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Maankäyttöpalvelut
Nosto Consulting Oy
Toimistopalvelut