

SALON KAUPUNKI

HIRSJÄRVI-SAMMALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



30.9.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema.....	7
Rakennettu ympäristö.....	7
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava.....	12
Rakennusjärjestys	14
Emäselvitys	15
Luontoselvitys	15
Kaavan pohjakartta	17
Rakennuskiellot.....	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö	18
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	18
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	18
Kaavaehdotus	19
Kaavan hyväksyminen	19
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	20
4.1. Kaavan rakenne	20

	Mitoitus	20
	Palvelut	20
4.2.	Aluevaraukset	20
	Korttelialueet	21
	Maa- ja metsätalousalueet	21
4.3.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
	Taloudelliset vaikutukset	23
4.5.	Ympäristön häiriötekijät	23
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	24
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3.	Toteutuksen seuranta	24

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys
- 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 6) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	4.12.2020	Käsitelty Salon kaupunkikehityslautakunnassa 26.1.2021 § 9
1.0	Kaavaehdotus	30.9.2021	Käsitelty Salon kaupunginhallituksessa __.__.2021 § —

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SALON KAUPUNKI HIRSJÄRVI-SAMMALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 734-763-1-64 Mäki-Mäki-Maa.

Korttelia 3, virkistys- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	13.2.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	15.2. – 16.3.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. – __.__.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

Kaava-alueen sijainti on esitetty kartalla osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on siirtää loma-asuntojen korttelissa 3 sijaitsevien kahden rakennuspaikan (1 ja 2) rakennusoikeudet hie-
man etelään lähemmäksi rantaviivaa. Kaavamuutoksessa ranta-
alueelle muodostuu yksi RA-tontti, jonka tavoitteellinen kokonais-
rakennusoikeus 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 korttelin 3 käyttöön varattu yhteiskäyttöinen puistoalue (VP/yk) poistuu.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin kallioista ja tiheäpuustoista metsämaata.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020 sekä kattava luontoselvitys 29.9.2021. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 4.

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



Rakennettu ympäristö

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

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kulttuuriympäristön arvokohteita.



Saunarakennus.



Talousrakennus.



Suunnittelualueen rantaa.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 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:

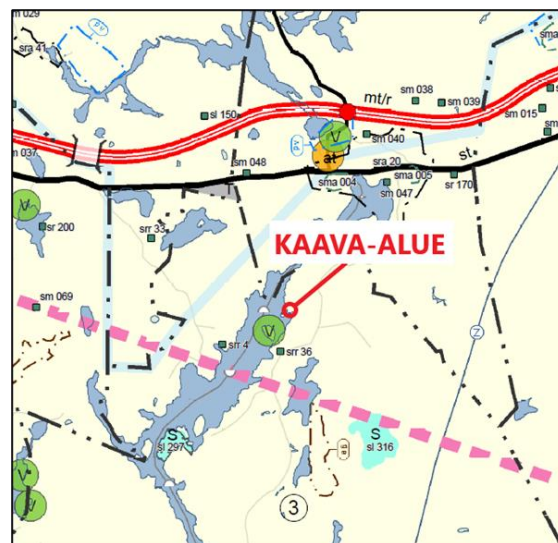
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- 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 osaluueeseen 3 eli 3–5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

**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.

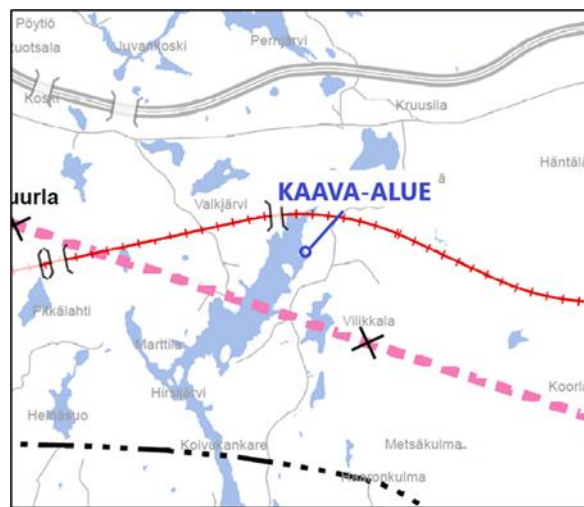
Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

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:

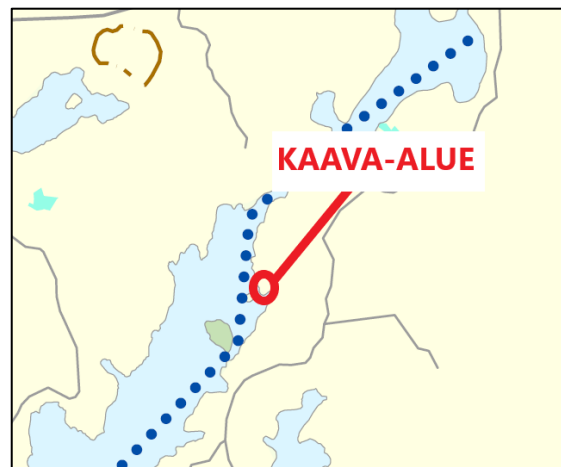


Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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. Hyväksymisvaiheessa kaavasta poistettiin "laaja, merkittävä ja yhtenäinen metsävaltainen vyöhyke"-merkintä. Kaava ei ole lainvoimainen.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi 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

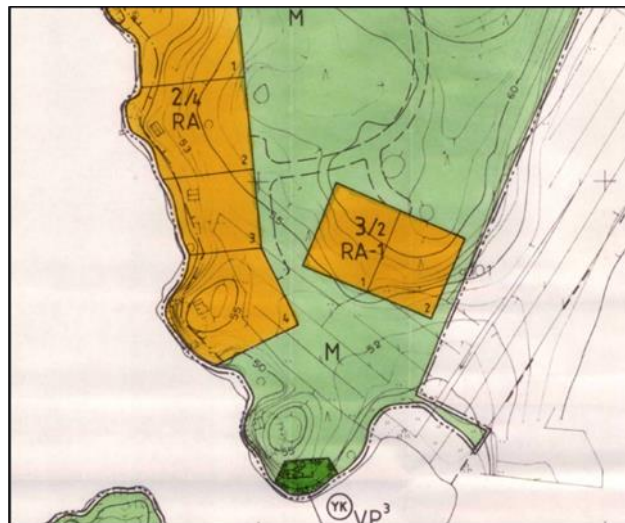
Suunnittelualueella on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 2.6.1997 hyväksymä ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 21.7.1997 vahvistama Sammalon kylän ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen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

Muutettavalla ranta-asemakaavan alueella on kokonaisrakennusoikeutta 225 kerroneliometriä.

Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen rajaus sinisellä:



Ote muutettavasta Sammalon kylän ranta-asemakaavasta:



- RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 kerros-m². Rakennuksen kerrosluku on yksi.
- VP/YK

Yhteiskäyttöön tarkoitettu puisto.
- M

Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle ei saa rakentaa muita kuin maa- ja metsätalouden rakennuksia. Alueen lomarakennusoikeus on osoitettu RA-alueelle.
- sa

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungissa on voimassa 1.2.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m² ja sillä tulee olla vähintään 40 m rantaviivaa. Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen kaksikerroksinen loma-asunto. Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 200 m². Vanhoilla rakennetuilla rakennuspaikoilla pinta-alaltaan 2000 – 3000 m² rakennusoikeus on enintään 150 m² ja pinta-alaltaan 3000 – 4000 m² enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Vanhoilla alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m², rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m², vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m² ja talousrakennusten kerrosala saa olla enintään 60 m². Rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä, yli 6000 m²:n rakennuspaikoilla enintään viisi. Rakennuksen katettu terassi tms. saa olla enintään puolet rakennuksen pohjapinta-alasta.

Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia tai himmeiksi pintakäsitteltyjä. Suuria yhtenäisiä lasipintoja tulee välttää. Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua. Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat rantamaisemaa. Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen rakennettavaksi edellä esitettyjä metrimääriä kauemmaksi, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen.

Enintään 120 m² lomarakennuksen tai vierasmajan vähimmäisetäisyys rannasta on 20 m ja yli 120 m² lomarakennuksen tai vierasmajan 30 m. Enintään 30 m² talousrakennuksen tai raken-

nelman vähimmäisetäisyys rannasta on 20 m ja yli 30 m² talousrakennuksen tai rakennelman 30 m. Enintään 30 m² rantasaunan saa kuitenkin sijoittaa vähintään 10 metrin päähän rannasta.

Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Sisävesien rannoilla alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvasta johtuva lisäkorkeus (tai kerran 50 vuodessa toistuva tulva, johon lisätään 0,3 m).

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

Emäselvitys

Kaava-alueelle on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu kaksi ei-omarantaista lomarakennusten rakennuspaikkaa kortteliin 3 ja rakennusoikeutta yhteensä 200 k-m². Kaavamutoksessa kahden rakennuspaikan sijasta osoitetaan yksi omarantainen lomarakennuspaikka, jonka kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m². Kaavassa järjestellään uudelleen voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus korttelissa 3 eikä suunnittelualueelta ole näin ollen tarpeen laatia emätilaselvitystä.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu kattava luontoselvitys 29.9.2021 (liite 4). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Selvityksen ensimmäinen maastokäynti tehtiin jo syksyllä 2020, jolloin selvitettiin alustavasti alueen mahdollisia luontoarvoja. Tällöin mm. arvioitiin alueen soveltuvuutta liito-oravan elinympäristöksi sekä paikannettiin potentiaaliset viitasammakon kutupaikat. Varsinaiset maastotyöt tehtiin huhti-elokuussa 2021.

Selvityksessä tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mu-

kaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Selvitysalueella Kakolahden pohjukassa sijaitsee pieni, mutta edustava, luonnontilaisen kaltainen rantaluhta ja terveleppälehto. Lahdenpohjukassa on kapea avoluhtakaistale, joka vaihettuu niin ikään kapean pajuluhdan kautta luhtaiseksi tervalepikoksi ja tervaleppälehdoksi. Kakolahden rantaluhta ja terveleppälehto on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, joka on paikallisesti arvokas. Sen luhtainen tervalepikko voidaan luokitella tervaleppäluhdaksi, joka on Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi. Pellonreunan kuivempi, suurruohoinen tervalepikko on puustoltaan nuorta, eikä tämän vuoksi erityisen edustavaa, mutta kuuluu samaan kokonaisuuteen muun kohteen kanssa. Kohteen tulee antaa kehittyä luonnontilaisena.



Pesimälinnusto on metsäiselle lounaissuomalaiselle järvenrannalle tyypillistä. Selvitysalueella ei ole yleisesti tavanomaista suurempaa merkitystä lepakoille eikä lepakoiden esiintymiseen perustuvia maankäyttösuosituksia ole tarpeen esittää. Tarpeetonta ulkovalaistuksen lisäämistä olisi kuitenkin hyvä välttää, sillä se voi häiritä lepakoita. Liito-oravan esiintymisestä kertovia merkkejä ei löydetty eikä selvitysalueella myöskään havaittu viitasammakkoja.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-
asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Kartan mitta-
kaava on 1:2000.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty suunnittelualueen maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 4.12.2020 ja päivitetty 30.9.2021.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) (liite 2).

Salon kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 26.1.2021 § 9. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kaupungin internetsivuilla sekä kuuluttamalla 13.2.2021 Salon seudun Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 4.12.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 15.2. – 16.3.2021.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Salon rakennusvalvonnan, Salon kaupungin ympäristönsuojelun ja Sammalon yhteisen vesialueen osakaskunnan lausunnot sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ja kommentti ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja kommenttiin liitteenä 6.

4.12.2020 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen perustella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- Kaavan yleisissä määräyksissä jätevesiä koskeva määräys on muutettu muotoon "Jätevedet tulee käsitellä ympäristön-suojelulain ja kunnallisten määräysten mukaisesti siten, ettei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa."
- Kaava-alueelle on osoitettu metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, tervaleppäluhta (luo-1) kaavamääräyksellä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, tervaleppäluhta. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu."

Muutokset ovat vähäisiä, ja 30.9.2021 päivätty kaava etenee kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Salon kaupunginhallitus on käsitellyt 30.9.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2021 § __. ja on päättänyt asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021.

Kaavan hyväksyminen

Salon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.2021 päivätyn Hirsjärvi-Sammalon ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.2021 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu lomarakennusten korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Ranta-asemakaavamuutoksella osoitetaan kortteli 3 (rakennuspaikka 1).

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,77 hehtaaria. Lomarakennusten korttelialuetta (RA) on osoitettu noin 0,35 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 1,42 hehtaaria.

Kerrosalat

Ranta-asemakaavassa on osoitettu 1 loma-asuntojen rakennuspaikka (RA). RA-rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 150 k-m². Kaavassa on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 150 k-m².

Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus vähenee muutosalueella 75 k-m².

Suunnittelualueella ei ole ollut tarpeen laatia emätilaselvitystä. Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

Palvelut

Lähimmät kattavat palvelut sijaitsevat Salon keskustassa noin 25 kilometriä suunnittelualueesta länteen. Kiskon kirkonkylän palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 13 kilometriä etelään.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 3 (rakennuspaikka 1)

**Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen ja muun talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla 120 k-m² ja saunarakennuksen 25 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueelle on osoitettu luo-1 alue.

4.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavassa on otettu huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan yksi lomarakennuspaikka suunnittelualueen eteläosaan ja olemassa olevat kaksi rakennuspaikkaa osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen läheisyydessä on loma-asutusta ja kaava-alueelle on olemassa oleva ajoyhteys. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus vähenee 75 kerrosneliometriä.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden/katujen rakentamista.

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat Salon keskustassa noin 25 kilometriä kaava-alueesta länteen. Kiskon kirkonkylän palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 13 kilometriä etelään.

Liikenne

Rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee muutoksessa yhdellä. Kaavamutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamutoksella ei ole merkittävää vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamutoksessa suunnittelualueelta on poistettu yhteiskäyttöinen puistoalue. Kaavamuutos ei muuta rakentamisesta vapaan rannan määrää.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavassa osoitetaan yksi omarantainen lomarakennuspaikka ja kaavamääräyksissä ohjataan rakentamista siten, että rakennukset sopeutuisivat maisemaan ja rakennuspaikoilla säilytettäisiin riittävästi puustoa. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen.

Kaavassa on myös riittävällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla huomioitu suunnittelualueen luontoarvot. Suunnittelualueelta 29.9.2021 laaditun luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, joka on kaavassa huomioitu merkinnällä luo-1 ja kaavamääräyksellä "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, tervaleppäluhta. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu."

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

4.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisulla on pyritty minimoimaan ympäristön häiriötekijät käyttämällä hyödyksi väljää rakentamista ja maaston muotoja.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaan ympäristön toteuttamiseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Salon kaupunki.

30.9.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.