

## Ranta-asemakaavan muutos, Hirsjärvi-Sammalo hyväksymisvaihe

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-m<sup>2</sup> saunarakennus ja 12 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>. 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 § 70

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-m<sup>2</sup>. 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 emättilaselvitystä, 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 luon-alueena. 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 huomionnut 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-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen ja 12 k-m<sup>2</sup>: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 luon-alueena.

Esityslistan liitteenä: kaavakartta, kaavaselostus ja sitä koskevat liitteet.

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>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.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-763-1-64 Mäki-Mäki-Maa, korttelia 3, virkistys- sekä maa- ja metsätalousaluetta.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.</p>
Päätös	<p>Merkittiin, että Jerina Wallius poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi klo 18.45 - 18.58, intressijäävi. Wallius omistama kiinteistö on asiassa rajanaapuri.</p> <p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.</p>
Tiedoksianto	Asianosaiset Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 08.11.2021 § 141

Esittelijä	Vs. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää asettaa 30.9.2021 päivätyn ”Salon kaupunki, Hirsjärvi-Sammalo ranta-asetemakaavamuutos” ehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää tarvittavat lausunnot. Ranta-asetemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-763-1-64 Mäki-Mäki-Maa, korttelia 3, virkistys- sekä maa- ja metsätalousaluetta. Ranta-asetemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Maankäyttöpalvelut Nosto Consulting Oy

Kaupunginhallitus 07.03.2022  
3292/10.02.04/2021

Valmistelija

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

Hirsjärvi-Sammalo ranta-asetemakaavan muutosehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 25.11-27.12.2021 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin osallisilta yksi muistutus sekä lausunnot Sammalon osakaskunnalta, Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta. Kaavan laatija on laatinut vastineet muistutukseen sekä lausuntoihin ja ne ovat kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä.

Muistutuksessa huomautetaan muun muassa, että maatalousvaltaisella alueella uutta kaavaa muodostettaessa, tulee huomioida maatalouden erityispiirteet. Maatalouden elinkeinonharjoittaminen on usein ristiriidassa vapaa-ajan asumisen ja uudisrakentamisen kanssa. Sammalon alue on pitkälti luonnontilassa olevaa kulttuurihistoriallisestikin arvokasta aluetta, maltillisine kesähuvilarakennuksineen, laiduntavine nautakarjoineen ja luomuviljelyksineen. Nykytilanne tulisi kaavoituksellakin suojella, jotta alueen visuaalinen luonne ja käyttötarkoitus ei merkittävästi muuttuisi. Vapaa-ajan rakennusten luvittaminen ei saa aiheuttaa haittaa olemassa olevalle elinkeinonharjoittamiselle, maatilain elinkelpoisuudelle eikä vähentää alueen luonto- ja virkistysarvoja.

Kaavoittaja on vastineessaan todennut, että käsillä olevalla kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maatalouden elinkeinon harjoittamiselle. Lomarakentaminen osoitetaan kaavamuutoksessa hieman voimassa olevaa ranta-asetemakaavaa etelämmäs ja samalla toinen rakennuspaikka korttelista 3 poistuu kokonaan. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa on riittävällä tavalla

huomioitu alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset luontoarvot sekä huomioitu/tarkistettu mahdolliset maakunta- ja yleiskaavojen mukaiset suojelukohteet. Käsillä olevalla kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen luonto- tai virkistysarvoihin.

Kaavamuutoksessa on huomioitu alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset luontoarvot ja kaava-alueelle sekä kaava-alueen lähiympäristöön jää riittävästi yleiseen virkistykseen soveltuvaa aluetta. Kiinteistöjen maanomistajilla on oikeus laadituttaa omistamalleen kiinteistölle ranta- asemakaava rakennuspaikkakohtaisen kokonaisrakennusoikeuden tarkemmaksi määrittämiseksi.

Rakennusvalvonnalla ja ympäristönsuojelulla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Sammalon osakaskunta on todennut, että alueelle tulisi laatia kantatilaselvitys sekä edellyttää laillista menettelyä, koska esitetyt rantarakentamisen salliminen veisi pois lisärakennusoikeuden muilta. Nykyistä yhteisaluetta ei tulisi poistaa.

ELY-keskuksen lausunnossa on todettu, että kaavaratkaisulla on merkitystä yleisen rantojen suunnittelun periaatteiden noudattamisen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta. Rakennuspaikkojen siirtäminen rannalle vähentää vapaan rantaviivan osuutta. Kaavaehdotuksen RA-korttelin kaakkoispuolelle jäävä rantakaista on liian kapea, jotta se soveltuisi yleiseen käyttöön eikä sitä voida lukea rakentamisesta vapaaksi rannaksi. Vapaasti virkistykseen käytettävää rantaa ei siten jää kaavamuutosalueelle käytännössä laisinkaan. Rantaviivaa laskettaessa on huomioitava, että kaava-alue ei ulotu rantaan saakka Likolahden puolella. Sekä yleiskaavassa että voimassa olevassa ranta- asemakaavassa kaava-alueen läheisillä rannoilla on runsaasti loma- asutusta. Vapaata rantaviivaa näyttäisi jäävän lähialueille hyvin vähän. Kaava-alueella tehty luontoselvitys on hyvä ja perusteellinen. Kaava- alueen luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta arvokas tervaleppäluhta on osoitettu säilytettäväksi luo-merkinnällä, mitä ELY- keskus pitää hyvänä ja tarpeellisena ratkaisuna.

Kaavoittaja on lausuntoja koskevissa vastineissaan todennut muun muassa, että kaava-alueelle ei ole tarpeen tehdä erillistä emättilaselvitystä, sillä rakennuspaikat ja rakennusoikeudet on osoitettu jo voimassa olevassa kaavassa. Kahden voimassa olevan lomarakennuspaikan ja korttelin 3 yksityiseen käyttöön (ei julkinen ja yleinen käyttö) tarkoitetun rannan puistoalueen osoittaminen kaavamuutoksessa yhdeksi omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi ei aiheuta epätasa-arvoista kohtelua alueen kiinteistöjen maanomistajien kesken. Kaavamuutoksessa on huomioitu maanomistajien yhdenvertainen kohtelu tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta osakaskunnan muiden jäsenten lomarakennusoikeuksien määrään tai nykyisiin oikeuksiin, eikä rantarakentamisen salliminen korttelin 3 rakennuspaikalla 1 vie muiden lähialueen maanomistajien rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa ratkaistaan ainoastaan kortteliin 3 osoitettavan rakentamisen määrä. Lähialueen maanomistajat voivat ranta- asemakaavoituksella ratkaista omistamiensa kiinteistöjen tai rakennuspaikkojen rakennusoikeuksiin liittyvät seikat erillisellä kaavoitusprosessilla. Tosiasiassa kaavamuutoksen myötä kokonaisrakennusoikeus korttelissa 3 vähenee, kun kahden lomarakennuspaikan sijaan kaavamuutoksessa osoitetaan vain yksi rakennuspaikka. Voimassa olevan kaavan mukainen yhteiskäyttöinen puistoalue on kaavamääräyksiin osoitettu ainoastaan korttelin 3 yksityiseen käyttöön, ei yleiseen virkistyskäyttöön. Puistoalueelle on lisäksi osoitettu saunarakennuksen rakennusoikeus (25 k-m<sup>2</sup>). Tosiasiassa yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannan määrä ei vähene kaavamuutoksen myötä.

Kaava-alueelle jää kaavamuutoksen jälkeenkin riittävästi vapaata rantaa sekä yleiseen virkistykseen soveltuvaa aluetta. Voimassa olevassa kaavassa korttelin 3 käyttöön varattu puistoalue saunarakennusoikeuksineen varaa rantaviivaa yhteensä 50 metriä. Kaavamuutoksessa osoitettu omarantainen lomarakennuspaikka varaa rantaviivaa noin 75 metriä ja se on osoitettu riittävän etäälle luontoselvityksen mukaisesta arvokkaan tervaleppäluhdan esiintymisalueesta toisin, kuin voimassa olevan kaavan mukainen puistoalue. Maakuntakaavan suunnittelusuosituksen mukaan rakennuspaikkojen väliin jätettyä, alle 100 m rakentamatonta, rantaosuutta ei lueta mukaan rakentamattoman rantaosuuden mitoitukseen. Tosiasiassa yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannan määrä ei näin ollen vähene kaavamuutoksen myötä. Lisäksi voimassa olevan kaavan mukaisen kahden rakennuspaikan sekä ajoyhteyden sijoittuminen keskelle maa- ja metsätalousaluetta pirstaloi turhaan yleiseen virkistäytymiseen soveltuvaa yhtenäistä aluetta. Kaavamuutoksen myötä toinen rakennuspaikka poistuu korttelista 3 ja samalla alueen kokonaisrakennusoikeus sekä ranta-alueen käyttäjämäärät vähenevät. Kaava-alueen välittömässä lähiympäristössä sijaitsee riittävästi rakentamisesta vapaata rantaa.

Maankäyttöpalveluiden mukaan ranta-asemakaavamuutos on asetettujen tavoitteiden mukainen. Ratkaisu on ympäröivän luonnon kannalta ja ottaen huomioon jo toteutunut rakentaminen kaavan muutosalueella myös muun ympäristön kannalta parempi ratkaisu kuin alkuperäinen. Kaavamuutoksen katsotaan noudattavan mitoituseriaa, jossa kahta yhteisrantaista rakennuspaikkaa vastaa yksi omarantainen tontti. Rannan tuntumassa sijaitsevat saunarakennus ja talusrakennus ovat jo toteutuneet, eikä kaavamuutoksen katsota siten vähentävän merkittävästi vapaan rannan osuutta. Maankäyttöpalvelut voi yhtyä kaavanlaatijan laatiin vastineisiin. Hirsjärvi-Sammalo ranta-asemakaavan muutos voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn esitettyssä muodossa.

Kaavakartta, kaavaselostus ja selostuksen liitteet ovat esityslistan liitteenä.

Esittelijä	Vt. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus hyväksyy 30.9 2021 päivätyn "Hirsjärvi-Sammalo ranta-asemakaavan muutoksen" ja ehdottaa sen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-763-1-64 Mäki-Mäki-Maa ja sillä sijaitsevaa korttelia 3 sekä virkistys- ja maa- ja metsätalousaluetta.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut