



SALON KAUPUNKI

TERVAJÄRVEN-PITKÄJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



31.1.2022

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.....	8
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava.....	12
Rakennusjärjestys	12
Emäselvitys	13
Luontoinventointi/luontoselvitys.....	13
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot.....	14
3. Suunnittelun vaiheet.....	15
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	15
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen	16

4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	17
4.1. Kaavan rakenne	17
Mitoitus.....	17
Palvelut	17
4.2. Aluevaraukset	17
Korttelialueet	18
Maa- ja metsätalousalueet.....	18
4.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset	18
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
Taloudelliset vaikutukset	20
4.5. Ympäristön häiriötekijät.....	21
5. Ranta-asemakaavan toteutus	22
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
5.3. Toteutuksen seuranta.....	22

LIITTEET

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	3.6.2021	Käsitelty Salon kaupunkikehityslautakunnassa 14.9.2021 § 39
1.0	Kaavaehdotus	31.1.2022	Käsitelty Salon kaupunginhallituksessa __.__.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SALON KAUPUNKI TERVAJÄRVEN-PITKÄJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöjä 734-628-1-12 Rinne ja 734-628-1-10 Ylijoki (osa).

Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavamuutoksen laadinnasta vastaa dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	9.10.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
Kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	11.10. – 9.11.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. – __.__.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Varsinais-Suomessa Salon Perniössä, Tervajärven kaakkoisrannalla. Perniön keskustaajaman palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 15 km ja Salon kaupungin palvelut noin 35 km pohjoiseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa kiinteistön 734-628-1-12 Rinne alueella sijaitsevaa loma-asunnon rakennuspaikkaa kiinteis-

tön 734-628-1-10 Ylijoki alueelle siten, että mahdollistetaan suunnittelualueelle toisen rantasaunan rakentaminen (30 k-m²). Rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennus on 200 k-m².

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee kiinteistöä 734-628-1-12 Rinne ja osaa kiinteistöä 734-628-1-10 Ylijoki. Suunnitteluala koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 110 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 100 metriä. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 1 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin kallioista metsämaata.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 20.8.2021. Selvitys on selostuksen liitteenä 4.





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

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan kiinteistöllä 734-628-1-12 Rinne on rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus ja talousrakennuksia. Kiinteistön 734-628-1-10 Ylijoki alue on suunnittelualueella rakentamaton.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai kulttuuriympäristön arvokohteita.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 734-628-1-12 Rinne.



Saunarakennus kiinteistöllä 734-628-1-12 Rinne.



Suunnittelualueelle johtava ajoyhteys.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on rakennettuna pääosin vapaa-ajan asuntoja.

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:

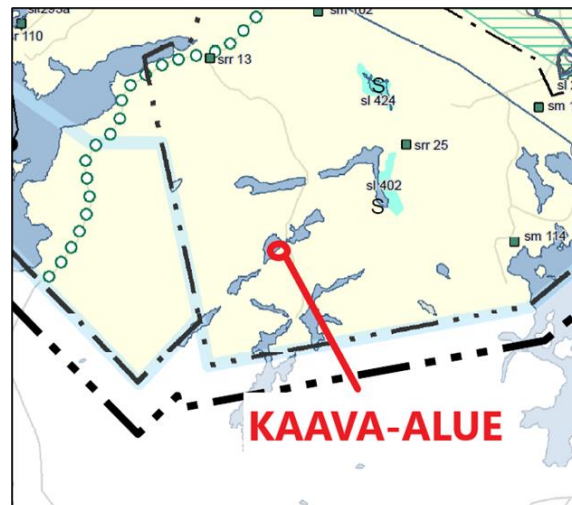
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- 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. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3–5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

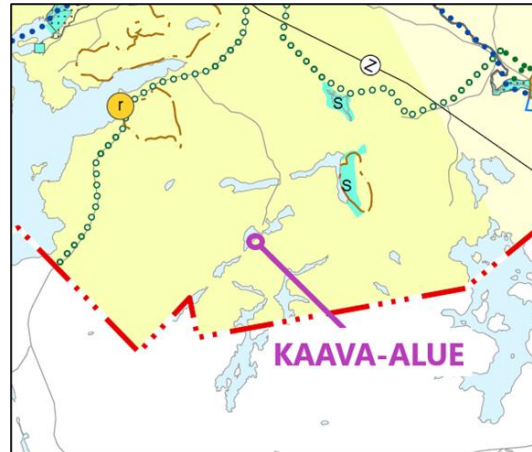
Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalous, retkeily- ja virkistysaluetta (MRV).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.



Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

③

3-5 layi/km, vapaata rantaa 50 %
3-5 fbei/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.

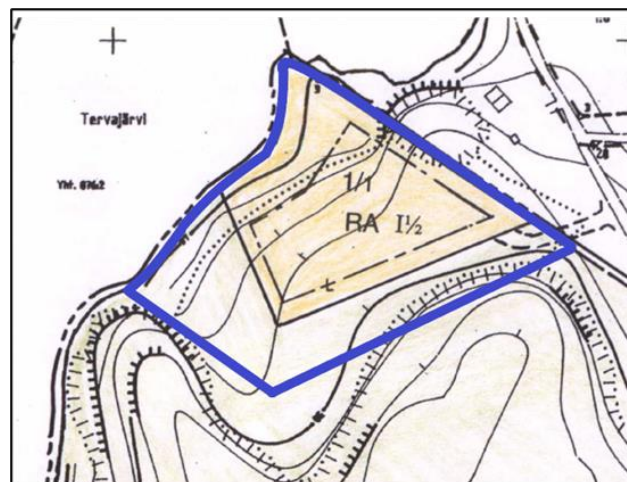
Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Perniön kunnanvaltuuston 1.10.2001 § 87 hyväksymä Tervajärven-Pitkäjärven ranta-asemakaava. Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Ote muutettavasta Tervajärvi-Pitkäjärven ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualan ohjeellinen raja sinisellä:



RA Loma-asuntojen korttelialue, jonka tontille saa rakentaa sauna- ja lomarakennuksen sekä varastorakennuksen. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m², josta saunan kerrosala enintään 25 m².

M Maa- ja metsätalousalue. Alueelle ei saa rakentaa rantasaunaa.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungissa on voimassa 1.2.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 200 m². 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 vä-

ritykseen. 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 rakennelman 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 aaltoiluvuorasta johtuva lisäkorkeus (tai kerran 50 vuodessa toistuva tulva, johon lisätään 0,3 m).

Säännöstellyissä vesistöissä, joihin on määrätty vedenkorkeuden yläraja, tulisi alin rakentamiskorkeus määritellä yleensä vähintään 0,5 m ylärajaa ylemmäksi, mutta huomioida myös olosuhdelisät.

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

Emäselvitys

Kaava-alueelle ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoinventointi/luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 20.8.2021 (liite 4). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja suunnittelun maastotyöt on

suoritettu 9.6.2021. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvoja ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työssä kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luonnonarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi kartoitettiin muut luontotyypit sekä kasvillisuus ja kasvisto. Työssä etsittiin myös uhanlaisten ja EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajien esiintymiä sekä kartoitettiin linnustoa yhtenä aamupäivänä. Lepakkoselvitystä tai useamman käyntikerran linnustoselvitystä ei katsottu tarpeelliseksi, sillä alue on pieni ja siellä on jo rakennuksia.

Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole maankäytössä huomioitavia luontoarvoja. Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen perusteella selvitysalueelta tai sen välittömästä lähiympäristöstä ei tunneta uhanalaisten, silmälläpidettävien tai EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteen lajien esiintymiä eikä niitä havaittu myöskään selvityksessä. Selvitysalueen metsät ovat liito-oravalle huonosti sopivia, eikä papanoita tai muita lajin esiintymisestä kertovia merkkejä löydetty- Tervajärven rannalla ei ole suunnittelualueen kohdalla viitasammakon kutupaikoiksi sopivaa runsaskasvista rantaa. Lepakoille sopivia luontaisia päiväpiiloja ei löytynyt, mutta kiinteistöllä ja sen lähialueella sijaitsevilla rakennuksissa voi majoilla lepakoita, mutta yksilömäärät ovat todennäköisesti pieniä. Siten alueella ei liene tavanomaista suurempaa merkitystä lepakoille.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty suunnittelualueen maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 3.6.2021 ja täydennetty 31.1.2022.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Salon kaupunkikehityslautakunta on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 14.9.2021 § 39. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kaupungin internetsivuilla sekä kuuluttamalla 9.10.2021 Salon seudun Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 3.6.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 11.10. – 9.11.2021.

kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella, Salon rakennusvalvonnalla ja ympäristöterveydenhuollolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

3.6.2021 päivättyyn kaavakarttaan on ennen kaavaehdotusvaihetta tehty vähäinen muutos:

- RA-1 korttelialueen kaavamääräystä on hieman muutettu siten, että "saunan" sijasta on käytetty termiä "saunarakenus"

Muutos on vähäinen, ja 31.1.2022 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Salon kaupunginhallitus on käsitellyt 31.1.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa RA-korttelin 1 rakennuspaikkaa 1 kiinteistöllä 734-628-1-12 Rinne on hieman laajennettu voimassa olevan kaavan maa- ja metsätalousalueelle kiinteistön 734-628-1-10 Ylijoki alueelle. Rakennuspaikalle on osoitettu kahden saunarakennuksen rakennusoikeus, joista toinen on jo rakennettu. Saunarakennuskohtaiseksi rakennusoikeudeksi on osoitettu 30 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen eli 200 k-m².

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,0 hehtaaria. Lomarakennusten korttelialuetta (RA-1) on osoitettu noin 0,8 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,2 hehtaaria.

Kerrosalat

Ranta-asemakaavan muutoksessa on osoitettu loma-asuntojen korttelialueelle rakennusoikeutta yhteensä 200 k-m².

Kaavamuutoksessa on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 200 k-m².

Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus kasvaa muutosalueella 80 k-m².

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

Palvelut

Perniön keskustaajaman palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 15 km ja Salon kaupungin palvelut noin 35 km pohjoiseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 1



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m².

Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², vierasmajan enintään 40 k-m² ja saunarakennuksen enintään 30 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys.

4.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon luonnon-suojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamutoksessa olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa laajennetaan vähäisesti ja rakennuspaikalle osoitetaan toisen saunarakennuksen rakennusoikeus. Kaavamutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

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

Yhdyskuntatalous

Kaavamutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat Salon keskustassa noin 35 kilometriä kaava-alueesta pohjoiseen.

Perniön keskustajaman palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 15 kilometriä pohjoiseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia alueen liikenteseen. Kaavamuutoksessa vahvistetaan voimassa olevan kaavan mukainen lomarakennuspaikka, jonne on olemassa oleva kiinteä ajoyhteys.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuutoksessa vapaan rannan määrä kaava-alueella vähenee hieman. Kaavamuutoksessa RA-rakennuspaikan alueelle osoitettu aiemmin vapaa ranta on kuitenkin vaikeakulkuista ja jyrkkämaastoista kallioaluetta, jolla ei arvioida olevan juurikaan merkitystä alueen virkistyskäytön kannalta. Näin ollen kaavamuutoksella ei arvioida todellisuudessa olevan vähäistä suurempaa vaikutusta kaava-alueen virkistysarvoihin tai vapaan rannan määrään. Kaava-alueelle ja kaava-alueen lähiympäristöön jaa riittävästi virkistysaluetta sekä vapaata rantaa kaavamuutoksen jälkeenkin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksessa vahvistetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen RA-rakennuspaikka, jota on hieman laajennettu länteen sekä toisaalta supistettu hieman kaakosta. Rakennuspaikalle on osoitettu hieman voimassa olevaa kaavaa suurempi kokonaisrakennusoikeus sekä toisen rantasaunan rakennusoikeus. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen. Kaava-alueen ranta on tiheäpuustoista ja vähäinen lisärakentaminen on hyvin sijoitettavissa puuston ja kasvillisuuden suojaan. Lähimmillään kaava-alueen vastarannalla sijaitsee asumista noin 50 metrin päässä, mutta lisärakentamiseen suunnitellusta kohdasta vastarantaan on matkaa lähes 200 metriä. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan todellisia vaikutuksia alueen ympäristöön tai maisemaan.

Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä koskien rakennusten sopeuttamista maisemaan. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten tulee sopeutua muodoltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään maisemaan. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää hyvin luontoon sopeutuvia, tummia materiaaleja ja värisävyjä. Kirkkaiden katemateriaalien käyttöä rakennuksissa tulee välttää ja rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Alueella on huomioitava ympäristön käsittelyssä kestävän kehityksen mukaiset periaatteet. Kaava-alueella tulee voimaan myös MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Tervajärven vedenkorkeus on pohjakartan laadintahetkellä 5.5.2021 ollut +38,5 (korkeusjärjestelmässä N2000). Salon rakennusjärjestyksen mukaan alin suositeltava rakennuskorkeus sisävesialueilla on keskiylivedenkorkeus (MHW), johon lisätään 0,3 m lisäkorkeus ja säännöstellyissä vesistöissä 0,5 m määrättyä vedenkorkeuden ylärajaa ylempänä. Kaavamuutoksessa rakentaminen on osoitettu kokonaan +40,0 (korkeusjärjestelmä N2000) yläpuolelle. Kaavamuutoksessa on huomioitu turvallinen rakentamiskorkeus, eikä kaavamääräyksissä ole tarpeen antaa tarkempia suosituksia alimmasta rakentamiskorkeudesta.

Suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole maankäytössä huomioitavia luontoarvoja. Selvitysalueen metsät ovat liito-oravalle huonosti sopivia, eikä Tervajärven rannalla ole suunnittelualueen kohdalla viitasammakon kutupaikeiksi sopivaa runsaskasvista rantaa. Lepakoille sopivia luontaisia päiväpiiloja ei selvityksessä löytynyt eikä alueella siten liene tavanomaista suurempaa merkitystä lepakoille.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella 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. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueella.

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaan ympäristön toteuttamiseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Salon kaupunki.

31.1.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.