

Ranta-asetemakaavan muutos, Armonlaakso

2869/10.02.04/2019

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 55

Valmistelija: yleiskaavapäällikkö, Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi,
p. 044 778 5113

Armonlaakson ranta-asetemakaavan muutoksen kaavanlaatija Antti Peltö-Timperinen, Maanmittauspalvelu Peltö-Timperinen Ky:stä on toimittanut 13.11.2020 päivätyn kaavaluonnoksen kaupungin maankäyttöpalveluille asetettavaksi nähtäville laatimisvaiheen kuulemistä varten.

Kaavoitus on jo aiemmin kuulutettu vireille ja sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 16.11.2019 alkaen. Sitä koskien ei ole esitetty mielipiteitä.

Kaavaluonnoksessa Armonlaakson matkailua ja loma-asutusta palveleva korttelialue on kaavan tavoitteiden mukaisesti jaettu kahteen kaavalliseen korttelinosaan siten, että pääosa suojelluista vanhoista rakennuksista sijoittuu toiseen rakennuspaikkaan, kun taas uudemmat rakennukset sijoittuvat pääosin toiselle rakennuspaikalle. Kaavanlaatijan mukaan Armonlaakson ranta-asetemakaavan muutoksella pyritään turvaamaan ja säilyttämään kalastajakylän vanhaan saaristolaisperinteeseen kuuluva rakennuskanta. Säilyttämisen edellytyksenä on, että Armonlaakson RN:o 1:1 kiinteistön alue voidaan jakaa kahdeksi eri kaavalliseksi kiinteistöksi. Jakamisen jälkeen pihapiiri ja rakennukset muodostavat jatkossakin ehjän kokonaisuuden.

Jaetut alueet (lohkominen 19.8.2020) on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) ja matkailua sekä loma-asutusta palvelevaksi korttelialueeksi (RM-1). RM-1 alueella sijaitsee pääosa suojelluista rakennuksista. Omistuksellisesti jako on siis jo tehty, mutta kaavallisesti alue on voimassa olevassa kaavassa yhtenä rakennuspaikkana.

Vanhat rakennukset on suojeltu kaikissa aluetta koskevissa kaavoissa. Kalastajakylässä on vanhaan saaristolaisperinteeseen kuuluvaa rakennuskantaa kuten asuinrakennuksia, aittoja, venevaja ja tuulimylly. Vanhin rakennuskanta on peräisin 1700 - 1800 luvulta. Kylän pohjoispuolella sijaitsee vanha kalkkilouhos. Maanomistaja on ylläpitänyt ja entisöinyt alueen rakennuksia.

Ranta-asetemakaavalla muodostuu kortteli 1 sekä retkeily- ja ulkoilualueita, luonnonsuojelu-, venevalkama-, maa- ja metsätalousaluetta. Rakennusoikeuksia on järjestetty uudella tavalla, kuitenkin niin että kokonaisrakennus vähenee 35 kerrosneliömetriä. Poistettuja rakennusoikeuksia ovat mm. konesuoja 170 m² ja eläinrakennus 200 m². Vastaavasti taas merkittävimmät lisäykset ovat lomarakennusoikeus 120 m² ja asuinrakennus 150 m². Lomarakennusoikeus on sijoitettu rantavyöhykkeelle, kun taas asuinrakennus sijaitsee ns. takamaastossa suojellun pihapiirin ja maantien välisellä alueella.

Kaavaluonnos mahdollistaa loma-asuntoyksiköiden lisäyksen (1 - 3, yht. 120 m²) loma- ja matkailualueen sisällä. Näitä ei voida kuitenkaan muodostaa omiksi kiinteistöikseen, vaan kaavallisesti siis muodostuu kaksi lomakylätyyppistä kiinteistöä. Kummallekin lomakyläalueelle on kaavaluonnoksessa sijoitettu vakinaiseen asumiseen tarkoitettu

rakennusala aiemman yhden vakituisen asunnon sijasta.

Maankäyttöpalvelut ei vielä tässä yhteydessä ota kantaa kaavoittajan esittämään kokonaisuutoitukseen, mutta voidaan todeta, että Särkisalon rantayleiskaavassa alue on varattu Loma- ja matkailualueeksi (R). Näitä alueita eivät koske tavanomaiset rantaviivanormit, vaan niiden mitoitusta tulee tarkastella vastaaviin loma- ja matkailualuehankkeisiin suhteutettuna. Rakennusoikeuden määrä ei kuitenkaan vielä edellytä varsinaisen asemakaavan laatimista, vaan asia voidaan ratkaista ranta-asemakaavalla.

Lisäksi aluetta koskee yleiskaavassa määräys: ”Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueen merkintä koskee maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita rakennuksineen”. /s-1 osoittaa että kohde on seudullisesti merkittävä. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Maanomistajan toimeksiannosta valmisteltu kaavaluonnos voidaan asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Esityslistan liitteenä on luonnos Armonlaakson ranta-asemakaavan muutokseksi sekä siihen liittyvä kaavaselostus.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan ja 13.11.2020 päivätyn luonnoksen Armonlaakson ranta-asemakaavan muutokseksi ja asettaa luonnoksen nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunkikehityslautakunta 14.12.2021 § 107

Valmistelija: Yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02-7785113

Armonlaakson ranta-asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 18.3.–19.4.2021 välisen ajan. Luonnoksesta ei ole jätetty mielipiteitä. Siitä saatiin viisi lausuntoa. Lausuntojen yhdistelmä on esityslistan liitteenä. Kaavanlaatija ja maanomistajat ovat yhdessä laatineet niiden johdosta vastineen, joka myös on esityslistan liitteenä. Lausunnot on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta sekä kaupungin ympäristöterveydenhuollolta ja ympäristönsuojelulta. V-S liitolla ja ympäristöterveydenhuollolla ei ole ollut huomautettavaa. Muiden huomautukset on suurelta osin huomioitu laaditussa kaavaehdotuksessa (pvm 24.8.2021), jonka kaavanlaatija on toimittanut asetettavaksi virallisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti.

Ranta-asemakaavan muutosehdotus noudattaa asetettuja tavoitteita ja se voidaan asettaa virallisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Esityslistan liitteenä on kaavaehdotus, kaavaselostus, lausuntojen yhdistelmä sekä kaavanlaatijan vastine lausunnoista.

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy 24.8.2021 päivätyn "Armonlaakson ranta-asemakaavan muutosehdotuksen" ja esittää, että kaupunginhallitus päättää asettaa sen virallisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutos koskee Särkisalon Armonlaakson ranta-asemakaavan korttelia 1 sekä retkeily- ja ulkoilualueita, luonnonsuojelu- sekä venevalkama-, ja maa- ja metsätalousaluetta kiinteistöillä Armonlaakso 734-786-1-1, Miinantila 734-786-1-11 ja Aamunkoitontila 734-786- 1-29.</p> <p>Armonlaakson ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 1 sekä retkeily- ja ulkoilualueita, luonnonsuojelu-, venevalkama-, maa- ja metsätalousaluetta.</p>
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Maanmittauspalvelu Pelto-Timperin Ky Maankäyttöpalvelut Toimistopalvelut

Kaupunginhallitus 24.01.2022 § 21

Valmistelija Valmistelija: yleiskaavapäällikkö, Timo Alhoke,
timo.alhoke@salon.fi, p. 044 778 5113

Kaavakarttaan on kaupunkikehityslautakunnan käsittelyn jälkeen tehty pieniä teknisiä korjauksia, joilla ei sisällöllisiä vaikutuksia eikä kaavoittaja ole siitä syystä muuttanut kaavan päiväystä.

Esityslistan liitteenä on kaavaehdotus, kaavaselostus, lausuntojen yhdistelmä sekä kaavanlaatijan vastine lausunnoista.

Esittelijä	Vs. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää asettaa 24.8.2021 päivätyn Armonlaakson ranta-asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutos koskee Särkisalon Armonlaakson ranta-asemakaavan korttelia 1 sekä retkeily- ja ulkoilualueita, luonnonsuojelu- sekä venevalkama-, ja maa- ja metsätalousaluetta kiinteistöillä Armonlaakso 734-786-1-1, Miinantila 734-786-1-11 ja Aamunkoitontila 734-786- 1-29.</p> <p>Armonlaakson ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 1 sekä retkeily- ja ulkoilualueita, luonnonsuojelu-, venevalkama-, maa- ja metsätalousaluetta.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Maanmittauspalvelu Pelto-Timperin Ky Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 228

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Armonlaakson ranta-asemakaavan muutosta koskeva kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 9.2.-11.3.2022. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta sekä rakennus- ja ympäristölautakunnalta. ELY-keskukselta ja alueelliselta vastuumuseolta saatiin lausunnot. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, että liitto ei anna lausuntoa, koska liitolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa eikä kaavaehdotus ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa. Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettua lausuntopyyntöä ei käsitelty lautakunnassa. Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja ilmoitti, että rakennusvalvonnalla ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Ympäristönsuojelupäällikkö antoi kaavaehdotuksesta viranhaltijalausannon. Lausunnoista tehty kooste on esityslistan liitteenä.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen pidettiin viranomaisneuvottelu 27.4.2022. Neuvotteluun osallistuivat viranomaisten lisäksi kaavoittaja ja toinen maanomistajista sekä kaupungin edustajana yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke. Neuvottelussa keskusteltiin annetuista lausunnoista sekä niiden kaavaehdotukseen aiheuttamista muutoksista. ELY-keskuksen lausunnossa oli edellytetty kaavakartalle merkityn luo-alueen luontoarvojen selvittämistä ja kasvillisuuskartoituksen tekemistä. ELY-keskuksella ei ollut lausuntoa antaessaan käytettävissään edellisen kaavamuuostyön yhteydessä tehtyä kasvistoselvitystä. Viranomaisneuvottelun aineistossa tämä vuonna 2008 tehty kasvistoselvitys oli mukana ja viranomaisen totesi selvityksen riittäväksi. Viranomaisneuvottelun muistio, jota on täydennetty viranomaisten kommentteilla, on esityslistan oheisaineistona.

Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on tehty joitakin muutoksia, joista keskeisimmät ovat:

- Luonnonsuojelualueen (SL) raja on muutettu vastaamaan Natura-alueen rajausta sekä täydennetty yleisiä määräyksiä Natura-alueeseen vaikuttavan toimenpiteen ilmoitusvelvollisuutta koskevalla määräyksellä.
- Grillirakennuksen rakennusala on siirretty pois luonnontilaiselta kallioalueelta luo-alueen ulkopuolelle. Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys, joka velvoittaa aitaamaan grillirakennuksen rakennusalueen tarpeellisin osin.
- Yleisiin määräyksiin on tehty myös joitakin muita korjauksia ja täydennyksiä, mm. muutettu alin suositeltava rakentamiskorkeus viranomaisneuvottelussa esillä olleen korkeusaseman mukaiseksi sekä korjattu jätevesien käsittelyä koskeva määräys ympäristönsuojelupäällikön lausunnon mukaisesti.

Lisäksi joihinkin kaavamääräyksiin on tehty selventäviä ja teknisluonteisia korjauksia, mm. lisätty /s-merkintä myös RM-1 -korttelialueelle sekä korjattu su- ja nä-alueiden määräyksissä ollut sana yleinen tie nykyään käytössä olevalla termillä maantie. Kaava-asiakirjoja on täydennetty havainnekuvalla. Kaavaehdotukseen tehtyjä muutoksia on kuvattu kaavoittajan laatimassa vastineraportissa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia. Maanomistaja, jonka yksityistä etua muutokset koskevat, on hyväksynyt muutokset. Näin ollen kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudestaan nähtäville (MRA 32 §).

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja -selostus, havainnekuva, kooste annetuista lausunnoista sekä kaavoittajan vastine lausuntoihin.

Esittelijä	Vt. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 27.5.2022 päivätyn Armonlaakson ranta-asemakaavan muutoksen.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutos koskee Armonlaakson ranta-asemakaavan korttelia 1 sekä retkeily- ja ulkoilualueita, luonnonsuojelu- sekä venevalkama-, maa- ja metsätalousaluetta kiinteistöillä Armonlaakso 734-786-1-1, Aamunkoitontila 734-786- 1-29 ja Miinantila 734-786-1-11.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 1 sekä retkeily- ja ulkoilualueita, luonnonsuojelu-, venevalkama-, maa- ja metsätalousaluetta.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Maanmittauspalvelu Pelto-Timperin Ky Maankäyttöpalvelut Toimistopalvelut