

VASTINE

SALON KAUPUNKI
TERVAJÄRVI-PITKÄJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tervajärvi-Pitkäjärven ranta-asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 11.10. – 9.11.2021. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu yhteensä yksi (1) lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (9.11.2021):</p> <p>Luonnoksessa esitetty ratkaisu, jossa on kaksi saunaa sekä lomarakennus ja vierasmaja, näyttää käytännössä mahdollistavan kaksi rakennuspaikkaa. Emätilan rakennusoikeus tulee selvittää, jos rakennuspaikkoja lisätään. Kaavamuutosalueelle ei tässä jäisi lainkaan rakentamisesta vapaata rantaa.</p> <p>Jos tavoitteena on yksi rakennuspaikka, tulee rakennusalat sijoittaa tiiviimmin siten, että muodostuu yksi piha-piiri ja vapaata rantaa jää riittävästi. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee varmistaa. Kaavan vaikutukset rantamaisemaan tulee arvioida.</p> <p>ELY-keskus ottaa tarvittaessa kantaa luontovaikutuksiin, kun luontoselvitys on käytettävissä.</p>	<p>Enintään 30 k-m² saunarakennuksen rakennusoikeuden osoittamisen jo ennestään rakennetulle ja vähäisesti laajennetulle lomarakennuspaikalle ei voida katsoa muodostavan omaa erillistä rakennuspaikkaa, eikä sellaisen muodostaminen ranta-asemakaavan kaavamääräyksen mukaan edes ole mahdollistakaan. Kaava-alueelta ei näin ollen ole tarpeen laatia erikseen emätilaselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Todellisuudessa kaavamuutoksella ei myöskään ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen vapaan rannan määrään, sillä kaavamuutoksessa RA-rakennuspaikan alueelle osoitettu aiemmin vapaa ranta on vaikeakulkuista ja jyrkkämaastoista kallioaluetta, jolla ei arvioida olevan juurikaan merkitystä alueen virkistyskäytön kannalta. Kaavamuutoksessa olemassa olevaa rakennuspaikkaa laajennetaan vain vähäisesti ja kaava-alueen välittömään läheisyyteen jää kaavamuutoksen jälkeen riittävästi vapaata rantaa.</p> <p>Kaava-alueen olemassa olevalla lomarakennuspaikalla on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus sekä talousrakennuksia. Tuleva lisärakentaminen (uusi saunarakennuksen rakennusala) on osoitettu siten, että rakennuspaikan rakennukset muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kaava-alue on tiheäpuustoista ja lisärakentamisen maisemavaikutukset vähäisiä suojaavan kasvillisuuden ansiosta. Kaavan maisemavaikutuksia on arvioitu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.4 Ranta-asemakaavan vaikutukset. Kaavamuutoksella ei ole maanomistajia eriarvoistavaa vaikutusta eikä kaavassa osoiteta uusia rakennuspaikkoja, vaan vähäisesti laajennetaan jo olemassa olevaa. Lomarakennuspaikalle osoitettu kokonaisrakennusoikeus on Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen.</p> <p>Suunnittelualueelta on laadittu kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p>

Turussa 31.1.2022

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', written over a light blue horizontal line.

Pasi Lappalainen
dipl.ins.