

Ranta-asemakaavan muutos, Tervajärvi-Pitkäjärvi ehdotusvaihe

Kaupunkikehityslautakunta 14.09.2021 § 39

Valmistelija

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

Maanomistaja [REDACTED] on esittänyt ranta-asemakaavamuutoksen aloittamista kiinteistölle 734-628-1-12 ja osalle kiinteistöä 734-628-1-10 Tervajärven kaakkoisrannalla Perniössä. Tarkoituksena on käsitellä samalla kerralla ranta-asemakaavan vireilletulo ja luonnosvaihe.

Tervajärven-Pitkäjärven ranta-asemakaavamuutoksen laatijaksi on valittu dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä. Kaavoittaja on toimittanut 3.6.2021 päivätyn ranta-asemakaavan muutosluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaselostuksen maankäyttöpalveluihin asetettavaksi nähtäville luonnosvaiheen kuulemista varten.

Suunnittelualue sijaitsee Varsinais-Suomessa Salon Perniössä Tervajärven kaakkoisrannalla. Kaavamuutosalue koskee kiinteistöä 734-628-1-12 Rinne ja osaa kiinteistöä 734-628-1-10 Ylijoki. Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 1 hehtaaria. Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 110 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 100 metriä. Suunnittelualueen kiinteistöllä 734-628-1-12 Rinne on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus ja talousrakennuksia. Kiinteistön 734-628-1-10 Ylijoki alue on rakentamaton.

Suunnittelualueella on ennestään 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).

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa kiinteistön 734-628-1-12 Rinne alueella sijaitsevaa loma-asunnon rakennuspaikkaa kiinteistön 734-628-1-10 Ylijoki alueelle siten, että mahdollistetaan alueelle toisen rantasaunan rakentaminen (30 k-m²). Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on tarkoitus nostaa 200 k-m², joka olisi Salon rakennusjärjestyksen mukainen. Nykyisessä ranta-asemakaavassa kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m².

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ranta-asemakaavan muutosluonnos sekä kaavaselostus.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Tervajärven-Pitkäjärven ranta-asemakaavan muutosluonnoksen, joka on päivätty 3.6.2021 ja asettaa sen nähtäville luonnosvaiheen kuulemista varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot. Kaavamuutosalue koskee kiinteistöä 734-628-1-12 Rinne ja osaa kiinteistöä 734-628-1-10 Ylijoki. Maanomistajilta peritään kaupungin laskutusajankohtana voimassaolevan taksan mukaiset kulut ranta-asemakaavojen tarkistamisesta ja käsittelystä.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunkikehityslautakunta 01.03.2022
3298/10.02.04/2021

Valmistelijat

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

Tervajärvi-Pitkäjärvi ranta-asemakaavan muutosluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 11.10.- 9.11.2021 välisen ajan. Lausuntoja luonnoksesta pyydettiin Salon kaupungin rakennusvalvonnalta ja ympäristöterveydenhuollolta sekä Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Elinkeino- liikenne ja ympäristökeskukselta. Osallisilta ei tullut mielipiteitä kuulemisen yhteydessä.

Pelastuslaitos sekä rakennusvalvonta ja ympäristöterveydenhuolto totesivat, että heillä ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksen lausunnossa todetaan muun muassa, että emätilan rakennusoikeus tulee selvittää, jos rakennuspaikkoja lisätään. Luonnoksessa esitetty ratkaisu, jossa on kaksi saunaa sekä lomarakennus ja vierasmaja, näyttää käytännössä mahdollistavan kaksi rakennuspaikkaa. Kaavamuutosalueelle ei tässä jäisi lainkaan rakentamisesta vapaata rantaa. Jos tavoitteena on yksi rakennuspaikka, tulee rakennusalat sijoittaa tiiviimmin siten, että muodostuu yksi pihapiiri ja vapaata rantaa jää riittävästi. Kaavan vaikutukset rantamaisemaan tulee arvioida.

Kaavoittajan vastineessa on todettu muun muassa, että enintään 30 k-m² saunarakennuksen rakennusoikeuden osoittaminen 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.

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. 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.

Maankäyttöpalvelut voivat yhtyä suurelta osin kaavanlaatijan vastineessa todettuihin perusteluihin, että kaavamuutos ei aiheuta merkittävää vapaan rannan kaventumista. Kaavoittaja on toimittanut 31.1.2022 päivätyn ranta-asemakaavamuutos ehdotuksen. Kaavakarttaan ei ole tehty merkittäviä

muutoksia. Kaavaehdotus voidaan asettaa virallisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Esityslistan liitteenä kaavakartta ja -selostus liitteineen.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy 31.1.2022 päivätyn ”Tervajärvi-Pitkäjärvi ranta-asemakaavamuutos” ehdotuksen ja esittää, että kaupunginhallitus päättää asettaa sen virallisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 734-628-1-12 Rinne ja 734-628-1-10 Ylijoki (osa). Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut