

Ranta-asemakaava, Paavola

Kaupunkikehityslautakunta 14.09.2021 § 40

Valmistelija

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

Särkisalon Paavolan ranta-asemakaavan muutoksen kaavanlaatija Antti Peltö-Timperin Maanmittauspalvelu Peltö-Timperin Ky:stä on toimittanut 28.4.2021 päivätyn kaavaluonnoksen kaupungin maankäyttöpalveluille asetettavaksi nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten.

Kaavoitus on jo aiemmin kuulutettu vireille ja sitä koskeva osallistumis- ja arviontisuunnitelma on asetettu nähtäville 25.11.2020 alkaen. Sitä koskien ei ole esitetty mielipiteitä. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 9,5 hehtaaria ja todellista rantaviivaa on yhteensä n. 150 metriä. Alue on kahdessa palstassa.

Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöllä 734-775-4-1 Paavola sijaitsevan rantayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden siirto kiinteistöllä toiseen paikkaan. Paavolan tilaan on tilusvaihdon (rekisteröinti 8.11.2019) kautta liitetty kaksi rantapalstaa, jotka jo aiemmin ovat kuuluneet samoille omistajille.

Maakuntakaavassa alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeeseen 1, jossa suunnittelumitoitus on 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %. Särkisalon rantayleiskaavassa alueelle on osoitettu yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka, joka ei sijaitse rantaviivalla. Ranta-alueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Ranta-alue on yleiskaavaa laadittaessa muodostunut kolmesta eri kiinteistöstä, joiden rantaviiva ei yksittäisinä ole riittänyt lomarakennuspaikkaan. Paavolan tilalle on silloin siis osoitettu takamaastoon yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka. Pysyvän asunnon rakennuspaikalle ei ole tarvetta ja tehtyjen omistusjärjestelyjen perusteella on alustavasti katsottu mahdolliseksi siirtää rakennusoikeus rantaan. Rakennusoikeuden siirtomahdollisuus tutkitaan siis ranta-asemakaavalla.

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

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan ja 28.4.2021 päivätyn luonnoksen Paavolan ranta-asemakaavaksi ja asettaa luonnoksen nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maanmittauspalvelu Peltö-Timperin Ky

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

Särkisalon Paavolan ranta-asetemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.10.–9.11.2021 välisen ajan. Luonnoksesta ei ole jätetty mielipiteitä. Siitä saatiin kolme lausuntoa. Lausuntojen yhdistelmä on esityslistan liitteenä. Kaavanlaatija on laatinut niiden johdosta vastineen, joka myös on esityslistan liitteenä. Lausunnot on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskukselta sekä kaupungin rakennusvalvonnalta ja ympäristöterveydenhuollolta. Rakennusvalvonnalla ja ympäristöterveydenhuollolla ei ole ollut huomautettavaa.

Ely-keskus toteaa, että kaavalla on merkitystä yleisten rantarakentamisen suunnittelun periaatteiden noudattamisen kannalta viitaten siihen, että takamaan rakennuspaikka ei mitoituksessa vastaa rantaan rajoittuvaa omarantaista rakennuspaikkaa, joten rakennuspaikan muodostamiselle rantaan ei ole edellytyksiä rakennuspaikkaa siirtämällä. Muutoinkaan yleiskaavan vapaan rannan määrää ei tulisi vähentää ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu pitää turvata.

ELY:n lausunnon johdosta kaavanlaatija toteaa vastineessaan, että rantaan rajoittuva osa on muodostettu aiemmin kiinteistöjen yhteisalueena olleesta alueesta, joka on ollut olemassa jo ennen rantakaavalainsäädännön voimaantuloa sen tultua rekisteröidyksi v. 1957. Rantayleiskaavassa käytetyn mitoituksen (7-10 lay/km) mukaan alueelle kuuluu yhden loma-asuntoyksikön rakennusoikeus (rantaviivaa noin 250 m). Paavolan ranta-asetemakaavassa mukana oleva alue käsittää suurimman osan entisen yhteisen alueen ranta-alueesta. Samalla poistetaan/siirretään yksi ns. takamaaston omakotitontti (A-alue), jonka mitoituservona on ollut 0,5 yksikköä. A-alueen siirrolla Paavolan ranta-asetemakaavassa taustamaa säilyy yhtenäisenä tilan metsäpalstana, joka osaltaan parantaa myös sen maisema- ja luontoarvoja. Kaavanlaatijan mukaan ranta-asetemakaavalla haetaan juuri maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kaavanlaatijan näkemys voidaan yhtyä. Maankäytön kokonaisratkaisu järkevöityy ja Särkisalon asemakaavoitetun alueen lähimetsä säilyy yhtenäisenä ja laajalti rakentamattomana, kun kaavakiinteistön 2,5 hehtaarin Särkisalon taajaman asemakaavan puistoon rajoittuva osa säilyy kokonaan rakentamattomana.

Ranta-asetemakaavan muutosehdotus noudattaa aiemmin esillä ja käsittelyssä olleita tavoitteita ja se voidaan asettaa virallisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

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

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy 23.2.2022 päivätyn "Paavolan ranta-asetemakaavaehdotuksen" ja esittää, että kaupunginhallitus päättää asettaa sen virallisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot. Ranta-asetemakaavan muutos koskee kiinteistöjä Paavola 734-775-4-1 ja Saarela 734-775-4-87. Paavolan ranta-asetemakaavalla muodostuu kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut