

VASTINE

SALON KAUPUNKI
HONKALA-ANNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 21.6. – 6.8.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin osallisilta nähtävilläolon aikana yhteensä kolme (3) mielipidettä (A, B ja C), joista mielipiteen C on allekirjoittanut yhteensä 16 osallista. Lisäksi kaavaluonnoksesta on saatu yhteensä neljä (4) lausuntoa ja (1) kommentti.

Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin, mielipiteisiin ja kommenttiin vastineen.

Lausunto / mielipide/ kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (14.6.2021):</p> <p>Suunnittelualue on osa Honkala-Annala-ranta-asemakaavaa, joka on vahvistettu vuonna 1982. Muualla Iso-Kiskon rannoilla on voimassa Kiskon rantayleiskaava vuodelta 2000, mutta ranta-asemakaava-alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Maakuntakaava määräyksineen ohjaa kaavan muutosta. Maakuntakaavan edellyttämä vapaan rannan määrä on syytä huomioida.</p> <p>Koska alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, koskevat kaavoitusta myös yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 § ja 73 §:n lisäksi. Muutoksessa on syytä huomioida sopeutuminen rantamaisemaan ja antaa riittävät määräykset rakentamisesta, kun rakennuspaikat ulotetaan rantaan maisemassa näkyvillä paikoilla.</p> <p>Uimarannan poistaminen kaavasta edellyttää perusteluja yleiseen virkistyskäyttöön varattujen alueiden riittävyden kannalta.</p> <p>Luonnoksessa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja rantaan ja muutettu nykyisen kaavan rakennuspaikkoja omarantaisiksi. Tämä tulee huomioida mitoituksessa ja verrata mitoitusta voimassa olevan kaavan mitoituskäytäntöön.</p> <p>ELY-keskus ottaa kantaa ranta-asemakaavan muutokseen luonnonarvojen osalta siinä vaiheessa, kun kaavaa varten laadittava luontoselvitys on valmistunut ja se on toimitettu ELY-keskukseen lausuntoa varten. Ilman asi-</p>	<p>Kaava-alueelle jää kaavamuutoksen jälkeenkin riittävästi vapaata rantaa sekä yhtenäistä maa- ja metsätalousaluetta yleiseen virkistyskäyttöön.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään yleiskaavan sisältövaatimusten osalta.</p> <p>Voimassa olevassa Honkala-Annalan ranta-asemakaavassa uimaranta-alue on osoitettu korttelien 7, 8 ja 9 käyttöön, ei yleiseen virkistyskäyttöön. Kaava-alueelle jää kaavamuutoksen jälkeenkin riittävästi vapaata rantaa sekä virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta.</p> <p>Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset rakennuspaikat kortteleissa 7 ja 8 eivät ole tosiasiallisesti vaikiintuneen kaavoituskäytännön mukaan sellaisia, että niitä voitaisiin pitää ei-omarantaisina. Kortteleissa rakennusalat ovat ohjeellisia, eivätkä ne rajaa sitovasti rakennusten sijoittelua rakennuspaikalla. Rakennusten ja rantaviivan väliin sijoittuva maa- ja metsätalousalue on syvyydeltään niin niukka, että sitä ei voida ko. korttelissa pitää rakentamisesta vapaana ranta-alueena.</p> <p>Suunnittelualueelta on laadittu asianmukainen ja kattava luontoselvitys kesän 2021, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p>

Lausunto / mielipide/ kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>anmukaista ja ajantasaista luontoselvitystä kaavan valmisteluaineisto on puutteellinen, eikä täytä asemakaavalle asetettuja maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia.</p> <p>Vaihemaakuntakaavoituksessa alue on katsottu osaksi laajaa ja yhtenäistä metsävaltaista aluetta, Kiskon-Pohjan järviylänköä. Suunnittelualue on maakuntakaavan tausta-aineiston mukaan luonnoltaan arvokasta. Metsä-alue jatkuu Uudenmaan puolella ja on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavaan merkinnällä MLY, metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Kaavan vaikutusarviossa on hyvä tarkastella vaikutuksia ekologiseen verkostoon ja luonnon monimuotoisuuteen sekä esittää johtopäätökset vaikutuksista ilmastonmuutokseen.</p>	<p>Maakuntavaltuusto hyväksyi 14.6.2021 kokouksessaan luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan. Hyväksymiskäsittelyssä kaavasta poistettiin "laaja, merkittävä ja yhtenäinen metsävaltainen vyöhyke"-merkintä. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Uudenmaan maakuntakaava ja sen kaavamääräykset eivät ole miltään osin voimassa suunnittelualueella.</p>
<p>Salon kaupunkikehityslautakunnan kommentti (8.6.2021):</p> <p>Voidaan todeta, että kaavaluonnoksessa esitetty rakennuspaikkojen määrän merkittävä vähentyminen ja rakennuspaikkojen uusi sijoittelu pienentävät luontoon ja rantamaisemaan kohdistuvia vaikutuksia.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.</p>
<p>Salon rakennusvalvonnan lausunto (17.6.2021):</p> <p>Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa ranta-asemakaavan muutoksesta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.</p>
<p>Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen lausunto (21.6.2021):</p> <p>Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan, ettei Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta ole huomautettavaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.</p>
<p>Raaseporin Luonto ry:n lausunto (22.8.2021):</p> <p>Vi är förundrade över planerna på att ändra stranddetaljplanen (Honkala-Annala) vid sjön Iso-Kisko, där den gränsar till Raseborgs kommungräns. Detta område med sin värdefulla natur och naturliga vikar, hör till Pojo-Kisko högländsområdet av sjöar och kärr och bör därför beaktas som en större helhet. Nära det aktuella området finns redan några naturskyddsområden vilket indikerar på en rik och viktig biologisk mångfald.</p>	<p>Planeringsområdet gränsar i söder till landskapsgränsen mellan Nyland och Egentliga Finland. Söder om gränsen gäller planbestämmelsen MLY både i etappplansplan 1 för Nyland samt i den av landskapsfullmäktige 25.8.2020 godkända Nylandsplanen 2050 och bestämmelsen är "Skogsbruksdominerat område som är vidsträckt, sammanhängande och betydande för det ekologiska nätverket (etappplansplan 1, kartbilaga 8, punkt 2 <i>Pojo-Ekenäs sjöhögländ</i>). Enligt bestämmelsen i landskapsplanen används områdena förutom för det huvudsakliga ändamålet även för andra ändamål, t.ex. jordbruk, byggande av glesbygdskaraktär och semesterboende. Skötseln och användningen av skogarna i området grundar sig på skogslagens bestämmelser. Nylands landskapsplan eller planbestämmelserna är inte i kraft i planeringsområdet.</p> <p>I planeringsområdet gäller landskapsplanen för Saloregionen, som är en del av den övergripande landskapsplanen för Egentliga Finland. I landskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M) och enligt planbestämmelsen kan de områden som är avsedda för jord- och skogsbruk även användas för friluftsliv och rekreation i enlighet</p>

Lausunto / mielipide/ kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Speciellt nu då allt flere kommuninvånare trivs och söker sig ut i naturen, bör man inte inskränka på dess rättigheter till att vistas på sjöstränderna genom att ge några hushåll ensamrätt till dessa.</p> <p>Allt byggande och all avverkning har breda konsekvenser och påverkar självklart naturens balans, inte enbart vid själva området utan även längre bort. Att man slår samman tomter och samtidigt ökar på byggnadsarealen för att öka på trivseln hos de kommande stugägarna är ingalunda ett godtagbart argument då det i vågskålen väger naturskydd och övriga kommuninvånarens rekreativsmöjligheter.</p> <p>Fästan kommungränsen kommer emot, bör man även kunna samarbeta så att man också tar i beaktande närliggande naturen bakom kommungränsen. Är ni medvetna om att Raseborg har en stranddetaljplan under arbete på sin sida av kommungränsen?</p> <p>Vi anser att ni bör ta ett steg bakåt för att tänka om och göra en bredare utredning över konsekvenserna gällande både den biologiska mångfalden och rekreativsmöjligheterna.</p> <p>Då ni i fortsättningen gör upp detaljplaner nära kommungränsen ber vi att ni begär oss om ett utlåtande.</p> <p>Ihmettellemme suunnitelmia muuttaa ranta-asemakavaa (Honkala-Annala) Iso-Kiskon järven kohdalla, jossa kaava rajoittuu Raaseporin kuntaan. Kyseinen alue arvokkaine luontokohteineen ja luonnollisine lahtineen kuuluu Pohjan-Kiskon järvien ja soiden ylänköalueeseen ja siksi sitä täytyy käsitellä suurempana kokonaisuutena. Kyseisen alueen läheisyydessä on jo joitakin luonnonsuojelualueita, mikä viittaa runsaaseen ja tärkeään luonnon monimuotoisuuteen.</p>	<p>med allemansrätten och efter prövning även för fast boende eller fritidsboende av glesbygdskaraktär. Egentliga Finlands landskapsfullmäktige godkände etappplaneringsplanen för naturvärden och resurser på sitt sammanträde 14.6.2021 och har genom sitt beslut 13.9.2021 i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen bestämt att planen ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. I behandlingen för godkännande togs beteckningen "vidsträckt, sammanhängande och betydande" bort från planen. För planeringsområdet har i den gällande landskapsplanen inte anvisats sådana naturvärden som bör beaktas särskilt i den mer detaljerade planläggningen. I planeringsområdet utfördes en omfattande naturinventering sommaren 2021 och resultaten från den kommer att tas i beaktande i planförslagskedet</p> <p>Fastigheterna i planeringsområdet är privatägda. En markägare till en fastighet har rätt att låta utarbeta en stranddetaljplan på sin mark eller en ändring av stranddetaljplanen i syfte att ändra markanvändningen. I landskapsplanen har planeringsområdet inte anvisats som ett betydande rekreativsområde av riksintresse, landskapsintresse eller regionalt intresse. I planeringsområdet återstår tillräckligt med fri strand samt jord- och skogsbruksområde för allmänt rekreativbruk med allemansrätten. I planeringsområdet gäller för närvarande Honkala-Annala stranddetaljplan, där sammanlagt 11 platser för fritidshus utan egen strand har anvisats inom planeringsområdet. I och med planändringen minskar antalet byggplatser för fritidshus till sju, av vilka fem har egen strand. Med beaktande av dessa fakta bedöms planändringen i det hänseendet ha positiva konsekvenser för naturvärdena eftersom byggandets omfattning minskar jämfört med den gällande planen.</p> <p>Vid utarbetandet av ändringen av stranddetaljplanen är det inte ändamålsenligt att ta ställning till detalj- eller stranddetaljplaner som håller på att utarbetas i landskapet Nyland och Raseborgs stad. Detaljplaner utarbetas specifikt för varje kommun.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Suunnittelualue rajautuu etelässä Uudenmaan ja Varsinais-Suomen maakuntarajaan. Rajan eteläpuoleista osaa koskee Uudenmaan 1. vaihemaaakuntakaavassa sekä maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa 2050 -maakuntakaavakokonaisuudessa (ei lainvoimainen) kaavamerkintä MLY ja kaavamääräys metsätalousovaltaisen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkon kannalta merkittävä (1. vmk liitekartan 8</p>

Lausunto / mielipide/ kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Erityisesti nyt, kun yhä useampi kuntalainen hakeutuu luontoon ja viihtyy siellä, ei pidä rajoittaa ihmisten oikeuksia oleskella järvien rannoilla antamalla muutamalle kotitaloudelle yksinoikeutta niihin.</p> <p>Kaikella rakentamisella ja kaikilla hakkuilla on laajat vaikutukset, jotka tietyksi vaikuttavat luonnon tasapainoon, ei yksinomaan itse alueella, vaan myös kauempana. Se, että yhdistetään tontteja ja samalla lisätään rakennus- alaa tulevien mökkimistajien viihtyvyyden parantamiseksi, ei ole hyväksyttävä syy, kun luonnonsuojelu ja muiden kuntalaisten virkistysmahdollisuudet ovat vaaka- laudalla.</p> <p>Vaikka kuntaraja tulee vastaan, täytyy pystyä tekemään yhteistyötä, jotta myös kuntarajan takana oleva lähiluonto tulee huomioituksi. Oletteko tietoisia siitä, että Raasepori on laatimassa ranta- asemakaavaa omalle puolelleen kuntarajaa?</p>	<p>kohde 2 <i>Pohjan-Tammisaaren järviylänkö</i>). Maakunta- kaavamääräyksen mukaan alueita käytetään pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi myös muihin tarkoitukseen, kuten maanviljelyyn, haja-asutusluonteiseen rakentamiseen ja loma-asumiseen. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin. Uudenmaan maakuntakaava eikä kaavamääräykset ole voimassa suunnittelualueella.</p> <p>Suunnittelualueella on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka kuuluu osaksi Varsinais-Suomen kokonaisuusmaakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), jossa kaavamääräyksen mukaan alueita maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi 14.6.2021 kokouksessaan luonnonarvojen ja -varojen vaihemmaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Hyväksymiskäsittelyssä kaavasta poistettiin ”laaja, merkittävä ja yhtenäinen metsävaltainen vyöhyke”-merkintä. Suunnittelualueelle ei ole voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu sellaisia luonnonarvoja, jotka tulisi erityisesti ottaa huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Suunnittelualueelta on laadittu kattava luontoselvitys kesän 2021 aikana, jonka tulokset tullaan huomioimaan kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistön maanomistajalla on oikeus omistamalleen maa-alueelle laadituttaa ranta- asemakaava tai ranta- asemakaavan muutos alueen maankäytön osoittamiseksi. Suunnittelualueella ei ole osoitettu maakuntakaavassa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäväksi virkistysalueeksi. Suunnittelualueelle jää riittävästi vapaata rantaa sekä maa- ja metsätalousaluetta yleiseen virkistyskäyttöön jokamiehen oikeuksin. Suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa Honkala-Annalan ranta- asemakaava, jossa suunnittelu- alueelle on osoitettu yhteensä 11 ei omarantaista lomarakennuspaikkaa. Kaavamuutoksessa lomarakennus- paikkojen määrä vähenee seitsemään, joista viisi on omarantaista. Nämä seikat huomioiden, kaavamuutok- sella arvioidaan tässä mielessä olevan positiivisia vaikutuksia alueen luontoarvoihin, kun rakentamisen alueella vähenee voimassa olevaan kaavaan verrattuna.</p> <p>Ranta- asemakaavan kaavamuutoksen laadinnassa ei ole tarkoituksenmukaista ottaa kantaa Uudenmaan maakunnan ja Raaseporin kunnan alueella käynnissä oleviin asema- tai ranta- asemakaavoihin. Asemakaavat laaditaan kuntakohtaisesti.</p>

Lausunto / mielipide/ kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Mielestämme teidän pitää ottaa askel taaksepäin ja ajatella asiaa uudestaan laatimalla laajempi vaikutustenarviointi sekä luonnon monimuotoisuuden, että virkistysmahdollisuuksien suhteen.</p> <p>Kun jatkossa laaditte asemakaavoja kuntarajan läheisyydessä, pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>MIELIPIDE A (19.6.2021):</p> <p>Kesäasuntomme sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella Iso-Kisko-järven rannalla Raaseporin puolella. Kannatamme ranta-asemakaavan muutosta esitetyllä tavalla. Ehdotettu kaava on selvästi aiempaa kaavaa luontoystävällisempi sekä tarkoituksenmukaisempi esitettyjen rakennuspaikkojen osalta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>MIELIPIDE B</p> <p>Uudessa kaavaluonnoksessa on osoitettu kokonaan uusi rakennuspaikka nro 12, joka on maastollisesti hallitseva paikka ja siksi hieman kyseenalainen. Rakennuspaikkojen 7, 8, 9, 11 ja 12 rakennusoikeutta on kasvatettu merkittävästi vanhaan ranta-asemakaavaan tai Kisko rantatyleiskaavaan verrattuna. Lisäksi rakennuspaikoille 10 ja 12 esitetään yli 1-kerroksisen rakennuksen sallimista, vaikka vanhassa kaavassa sallitaan vain 1-kerroksiset rakennukset. Rakennuspaikoille 8, 11 ja 12 (RA-1) esitetty kerrosala 240 m² on enemmän kuin Salon kaupungin rakennusjärjestys sallii rantarakentamiseen.</p> <p>Lähialueen maanomistajien tasavertaisuuden vuoksi ja Salon kaupungissa voimassa olevien rantakaavojen rakennusoikeuksiin verrattuna esitetyt rakennusoikeudet ovat ylisuuria erityisesti kaavamerkinnällä RA-1 varustetuissa rakennuspaikoissa. Rakennuspaikkojen maksimi kerrosala pitäisi olla 180 m².</p> <p>Rakennuspaikalle 10 pitää sallia vain 1-kerroksinen rakennus</p>	<p>Suunnittelualueelle on voimassa olevassa kaavassa osoitettu 11 lomarakennuspaikalle sekä uimaranta-alueelle rakennusoikeutta yhteensä 1 580 k-m². Kaavaluonnoksen mukaisessa kaavamuutoksessa rakennuspaikkoja osoitetaan vain seitsemän ja kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 170 kerrosneliometriä. Kaavamuutoksessa suunnittelualueella sijaitseva rakennusoikeus järjestetään tarkoituksenmukaisella tavalla uudelleen huomioiden myös suunnittelualueen luonto- ja virkistysarvot ja vapaan rannan riittävyys. Rakennuspaikoille osoitetut rakennusoikeudet sekä rakennuskorkeus ovat osin linjassa myös Salon kaupungin rakennusjärjestyksen kanssa, jonka mukaan ranta-alueen rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen kaksikerroksinen loma-asunto. Rakennusten kokonaiskerrosala rakennuspaikalla saa olla rakennusjärjestyksen mukaan enintään 200 m². Rakennusjärjestys ei ole kuitenkaan lain mukaan sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa tai kaavamuutosta laadittaessa, vaan ohjaa rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla.</p> <p>Kaavassa on annettu lisäksi määräyksiä koskien rantavyöhykkeen kasvillisuuden säästämistä sekä rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan. Ranta-asemakaava-alueella on lisäksi voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyöluopaa koskeva kaavamääräys).</p> <p>Kaavaehdotusvaiheessa ranta-asemakaavaa muutetaan siten, että rakennuspaikoille salitaan ainoastaan rakentaminen yhteen kerrokseen. Lisäksi kaavaehdotusvaiheessa kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeutta vähennetään jonkin verran.</p>
<p>MIELIPIDE C</p> <p>Ranta-asemakaavan valmistelu, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat lainvastaisia, koska ne eivät sisällä ranta-asemakaavoituksen sisältövaatimusten kannalta olennaista luontoselvitystä. Alueella on useita luonto-, virkistys- ja maisema-arvoja, joita ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa. Luontoselvitys on olennainen osa kaavoituksen lakisääteisiä selvityksiä</p>	<p>Käsillä oleva ranta-asemakaavan muutos on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys kesän 2021 aikana, ja jonka tulokset tullaan huomioimaan kaavaehdotusta laadittaessa. Luontoselvityksen laadinnasta on ilmoitettu myös maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osana kaavan valmisteluaineistoa.</p>

Lausunto / mielipide/ kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>eikä se ole ollut tutustuttavissa kuulemisvaiheessa. Kaavan valmistelussa on tältä osin tapahtunut merkittävä menettely- ja sisältövirhe, jonka johdosta ranta-asemakaava tulee jättää hyväksymättä tai toissijaisesti palauttaa se maanomistajan uudelleen valmisteltavaksi. Pidämme käsittämättömänä, että luontoselvitys valmistuu vasta kuulemisajan jälkeen.</p> <p>Käsityksemme mukaan kaavaesityksen korttelien 8, 9 ja 12 alueella sijaitsevat korkeat kalliot ovat metsälain 10 §:n 2 momentin mukaisia kallioita tai kalliojyrkänneitä, joissa voidaan tehdä varovaisia hoito- ja käyttötoimenpiteitä ja joissa elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan. Kortteli 11 ei sovellu rakennuspaikaksi, koska keskeinen osa kortteliä on luontoarvoiltaan merkittävän, metsälain mukaan suojeltavan puro-kosteikkoalueen vaikutusalue. Korttelien 8 ja 9 metsä on vanhaa, käsittelemätöntä metsää eikä sovellu rakennus-alueeksi jo senkään vuoksi.</p> <p>Kaava-alueelta tulisi laatia ulkopuolisten, luotettavien ja puolueettomien asiantuntijoiden tekemät luonto- ja maisemaselvitykset irrallaan riippumattomasti kaavamuutosta hakevien kiinteistönomistajien intresseistä. Salon kaupungin tulisi toimia luontoselvityksen tilaajana, jotta puolueettomuus ei asiassa vaarannu. Pelkkä myöhemmin kaavan laatijoiden toimesta tehtävä ja syksyllä valmistuva luontoselvitys ei ole luonnonarvo- ja maisemavaikutusten arviointiin riittävä.</p> <p>Kortteli 12, joka on esitetty rakennettavaksi rakentamattomaan lahdenpoukamaan, ei sovellu rakennuspaikaksi. Rakentaminen rikkoisi kiskon luonnonmukaista maisemaprofiilia ja pistäisi esiin kauas järven toiselle puolelle saakka. Kortteli 12 on nykykaavassa metsäaluetta ja on</p>	<p>Osallisille on ilmoitettu kaavan vireilletulosta sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja osallisille on annettu mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä (MRL § 62). Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella laaditaan tarpeelliset ja tarkoituksenmukaiset selvitykset kaavaehdotuksen laadinnan tueksi. Selvitysten tarve ilmenee yleisesti ensimmäisen lausuntokierroksen eli kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella (myös tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä). Kaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville, jonka aikana osallisilla on mahdollisuus esittää vielä muistutuksia kaavasta (MRL § 62, 65). Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää Salon kaupunginvaltuusto.</p> <p>Suunnittelualueelta on laadittu kattava luontoselvitys kesän 2021 aikana, jonka tulokset tullaan huomioimaan kaavaehdotusvaiheessa. Luontoselvityksessä selvitetään mm. mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelamat 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.</p> <p>Mäkiniehto järveltä laskee puro Iso-Kiskon järveen kohdassa, johon nykyinen ranta-asemakaava mahdollistaa 11 rakennuspaikan käyttöä varten varatun venesataman rakentamisen (^(YK)LV). Satama-alueella saa rakentaa laiturin, huoltolaitteita sekä säilytystilan kaikkien em. 11 rakennuspaikan tarpeisiin. Ranta-asemakaavan muutoksessa nämä poistuvat ja laskupuro ympäristöineen suojellaan kaavamerkinnällä (vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi).</p> <p>Kaava-alueelta laadittavan luontoselvityksen toteuttaa ulkopuolinen asiantuntija ja ammattilainen, joka noudattaa työssään alansa ammattietiikkaan pohjaavia periaatteita. Tarvittaville viranomaisille, kuten Varsinais-Suomen ELY-keskukselle, varataan luontoasioista vastaavana viranomaistahona mahdollisuus lausunnon antamiseen, kun luontoselvityksen tulokset on esitetty kaavaehdotuksen yhteydessä. Myös osallisilla (osalliset määrittänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa) varataan mahdollisuus muistutusten esittämiseen, kun kaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville. Salon kaupunki ei ole velvollinen huolehtimaan luontoselvityksen laadinnasta, kun ranta-asemakaavamuutoksen laadinnasta vastaavat suunnittelun alueen maanomistajat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.</p> <p>Suunnittelun alueen uudet korttelialueet sijaitsevat vuosikymmenet talousmetsäkäytössä olleille paikoille.</p> <p>Kortteli 12 ei sijaitse niemellä olevalla avokalliolla. Pohjoisesta katsoen rakennuspaikan ja avokallion väliin jää</p>

Lausunto / mielipide/ kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>metsänhoidollisissa töissä maisematyöluvan alainen rantametsävyöhykkeen säilyttämiseksi. Poukaman perällä on myös rehevä rantakosteikko mikroilmastoineen, jonka luontoarvot on puolueettomasti selvitettävä. Rakentamisen esitetylle paikalle edellyttäisi kosteikon kuivaamista.</p> <p>Kaavaselostuksen toteama siitä, että kaavalla ei olisi merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen on virheellinen ja paikkansapitämätön. Konkreettinen esimerkki ympäristö- ja maisema-arvojen turmelusta näkyy esimerkiksi korttelien 8 ja 9 suunnitteluratkaisussa. Korttelit on muodostettu kahdesta suojaisesta kuivamaan metsätontista kumpikin yhdeksi uudeksi omarantaiseksi tontiksi. Samalla rakennusalueiden sijaintia on olennaisesti siirretty. Päärakennus ja sauna ovat selvästi näkyvillä kummassakin korttelissa koko järven yli pirstaloiden jylhän kalliomaiseman järveltä käsin ja tuhoten järven virkistyskäyttöarvoa.</p> <p>Kaavaselostuksessa todetaan, että rakentaminen olisi kaavaesityksessä sijoitettu rantakallioiden läheisyydestä puuston suojaan, mutta toteamus on virheellinen ja rakentaminen on osoitettu itse kallion laelle eikä kortteleissa 8 ja 9 pystyisi jättämään suojaavaa puustoa kallion jyrkkyyden takia. Kaavaesityksessä koko kallioalue muuttuisi metsämaasta asuinkortteliksi mahdollistaen puuston kaatamisen niin kallion laelta kuin seinämältä. Lisäksi kaavaesitys mahdollistaisi portaiden rakentamisen alas järvelle poikkeuksellisen merkittävää kalliorinnettä pitkin. Koko leveä kallioalue lakialueineen kortteleissa 8 ja 9 tulee säilyttää voimassa olevan kaavan mukaisena.</p> <p>Kaava ei ota huomioon alueen ominaispiirteitä. Koko kaava-alueella on huomioitava voimassa olevan kaavan kylämäinen rakenne ja kylissä tonttien tiivis sijoittelu. Enimmäisrakennusoikeus pohjautuu sen mukaisesti, jotta kylämaiset ryppäät säilyvät hengittävän väljinä ja ympäristöön sopeutuvina.</p>	<p>metsäkaistale. Korttelin itäpuolelle jää noin 50 metriä leveä metsä. Erityisesti kesällä lehtien ollessa puissa rakennuspaikka ei näy häiritsevästi idästä.</p> <p>Korttelin 12 kokonaisrakennusoikeus vähennetään kaavaehdotusvaiheessa 200 kerrosneliometriin (RA-2), kerroslukumerkinnäksi muutetaan I ja rakennusala pienenetään korttelin pohjois- ja koillisosasta.</p> <p>Uudisrakentaminen näkyy aina jollakin tavalla alueen maisemassa. Laadittavana olevassa kaavamuuutuksessa maisemavaikutuksia on pyritty minimoimaan. Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoituksen mukaan esimerkiksi maisemaa muuttava puiden kaataminen edellyttää kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.</p> <p>Suunnittelualueelta on laadittu kattava luontoselvitys, jossa selvitetään suunnittelualan luontoarvot, ja jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Luontoarvot merkitään asianmukaisin kaavamerkinnöin kaavakartalle.</p> <p>Suunnittelualan lähiympäristössä suunnittelualan kortteleiden 8 ja 9 vastarannalla sekä suunnittelualan luoteispuolella on voimassa 7.9.1987 hyväksytty ranta-asemakaava (Kisko Kaija I ja Siskola Iso-Kiskojärvi), jossa lomarakentamisen kerrosluvaksi on osoitettu II. Rakentaminen on osoitettu rantapuustoa korkeammalle avokallion päälle.</p> <p>Iso-Kiskon järven ranta-alueet ovat monin paikoin jyrkkäpiirteisiä. Rakennetuilla rakennuspaikoilla suunnittelualan lähiympäristössäkin on toteutettu erilaisia porraskäytös- ja helpottamaan turvallista kulkemista järven rantaan.</p> <p>Käsillä olevassa kaavassa rakentamisen kerrosluvaksi on sen sijaan osoitettu I kortteleissa 8 ja 9. Lisäksi ranta on puustoista, vaikka nousee paikoin jyrkästi. Kortteli 8 on muodostettu kahdesta ei-omarantaisesta rakennuspaikasta ja korttelissa 9 rakennuspaikkojen määrä vähenee viiden rakennuspaikan verran, jolla arvioidaan olevan pelkästään positiivisia vaikutuksia alueen luonto- ja maisema-arvoihin. Käsillä oleva ranta-asemakaava ei pirstaloi millään tavoin alueen maisemarakennetta – päinvastoin.</p> <p>Muutettavassa ranta-asemakaavassa ns. ei-omarantaiset rakennuspaikat sijaitsevat verraten lähellä rantaviivaa. Rakennuspaikkojen ja rannan välistä osuutta näissä ei voida vakiintuneen kaavoituskäytännön mukaan huomioida rakentamisesta vapaana ranta. Kaavamuuutos ei tuhoa järven virkistyskäyttöä. Rakentamisesta vapaan</p>

Lausunto / mielipide/ kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostaminen ja niiden uudelleen sijoittelu kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla johtavat maankäyttö- ja rakennuslain vastaiseen lopputulokseen. Kaavamuutos johtaa myös virkistysalueiden ja rannan vapaa-alueiden pirstoutumiseen. Muutoksessa siirtyy voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna huomattavasti vapaata rantaviivaa yksityiseen käyttöön. Käytännössä rantaviiva sulkeutuu, kun rakennuspaikkojen väliin jää vain pieniä vapaa-alueita.</p> <p>Korttelin 12 rakennusalue on määritelty täysin kestävämmällä tavalla 10 metriä korkean kallion laelle, kaksikerrosrakentamisena sekä kestävämmän suurella kokonaisrakennusoikeudella 240 m², josta päärakennus 140 m². Rakennusalaesitys on 60 % enemmän (talousrakennusten kera 100 % enemmän), kuin voimassa olevan kaavan enimmäisrakennusala alueen tonteilla. Myös kortteleihin 9 ja 11 on esitetty alueen luonteesta täysin poikkeava 240 k-m² enimmäiskerrosala ja päärakennuksen kerrosalaksi 140 k-m². Voimassa olevan kaavan yhteiskäyttösaunan tonttia ei voi kaavassa "vaihtaa" omarantaiseksi vapaa-ajan rakennuspaikaksi. Yhteiskäyttösaunan pinta-ala on enintään 40 m², kun taas kaavaesityksessä korttelin 11 rakennusala on yhteensä 240 k-m². Ympäristövaikutus kasvaa pinta-alan mielessä kuusinkerlaiseksi. Lisäksi vapaa-ajan asunnon käyttö on vaikutuksiltaan moninaisempaa kuin yhteiskäyttösaunan.</p>	<p>rannan osuus, jota voisi käyttää jokamiehenoikeuksin virkistykseen, ei vähene kaavamuutoksessa.</p> <p>Suunnittelualan omarantaisilla rakennuspaikoilla on riittävästi rantapuustoa ja rakentaminen sopeutettavissa alueen ympäristöön ja maisemaan samalla tavalla, kuin kaava-alueen vastarannan lomarakennuspaikoillakin sekä muualla kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevilla lomarakennuspaikoilla. Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rantavyöhykkeen kasvillisuuden säästämistä sekä rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan. Ranta-asemakaava-alueella on lisäksi voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyölupaa koskeva kaavamääräys).</p> <p>Suunnittelualuetta ei ole osoitettu kylämerkinnälle voimassa olevassa kaavoituksessa eikä suunnittelualue sijaitse minkään olemassa olevan kylän yhteydessä tai läheisyydessä. Suunnittelualueelle ei ole toteutunut myöskään voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen. Maakuntakaavassa seudullisesti merkittävät kyläalueet, joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita, on osoitettu at-merkinnällä. Maakuntakaavamääräyksen mukaan maankäyttö- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen ja uudet asuinalueet ja kyläien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelualueella ja lähiympäristössä Iso-Kiskon rannoilla sijaitsee pääosin loma-asutusta. Suunnittelualue ei näiltä osin täytä kylän tai kylämäisen asutuksen ominaispiirteitä.</p> <p>Ranta-asemakaavassa on tarkoituksenmukaisella tavalla huomioitu vapaan rannan ja virkistykseen soveltuvan alueen riittävyys sekä niiden muodostama yhtenäinen ja tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueella voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu loma-asuntojen mitoittamista koskevaan vyöhykkeeseen 2, jossa suunnittelualueelle kaavamääräyksen mukaan voidaan osoittaa 5-7 loma-asuntoyksikköä per rantakilometri ja vapaan rannan vaatimus on 40 % kokonaisrantaviivasta. Kaava-alueelle jää kaavamuutoksen jälkeen yli 60 % vapaata rantaa yleiseen virkistykseen.</p> <p>Suunnittelualueelle on voimassa olevassa kaavassa osoitettu 11 lomarakennuspaikalle sekä uimaranta-alueelle rakennusoikeutta yhteensä 1 580 k-m². Kaavaluonnoksen mukaisessa kaavamuutoksessa rakennuspaikkoja osoitetaan vain seitsemän ja rakennusoikeutta yhteensä 170 k-m² vähemmän, kuin voimassa oleva kaava mahdollistaisi. Kaavamuutoksessa suunnittelualueella sijaitseva rakennusoikeusjärjestetään tarkoituksenmukaisella tavalla uudelleen huomioiden myös suunnittelualueen luonto- ja virkistysarvot ja vapaan rannan riittävyys. Rakennuspaikoille osoitetut rakennusoikeudet sekä rakennuskorkeus ovat osin linjassa myös Salon kaupungin rakennusjärjestyksen kanssa.</p>

Lausunto / mielipide/ kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavan toteutuminen olisi eriarvoistavaa muihin kiinteistönomistajiin nähden myös taloudellisessa mielessä, sillä kaavamuutoksen myötä alun perin kuivan maan metsätontteina ostettujen tonttien taloudellinen arvo moninkertaistuisi. Nyt muutosta hakevat maanomistajat ovat tienneet, minkälainen ranta-asemakaava alueella on ja alueen myyntihinta on määräytynyt ranta-asemakaavan sisällön mukaan. Muutos palvelee vain kaavaesitystä hakevien maanomistajien etua, eikä ota huomioon ympäristöä ja kaava-alueen ulkopuolelle jääviä maanomistajia. Yhdenvertaisuus on hallinto-oikeudellinen periaate, jonka mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti ja periaate edellyttää päätöksenteon ja kohtelun johdonmukaisuutta. Periaatteen keskeisenä sisältönä on vaatimus kohdella samanlaisia tapauksia samalla tavoin ja noudatettava johdonmukaista ratkaisulinjaa. Kaavamuutoksessa osa tilojen päärakennusten rakennusoikeuksista nostettaisiin jopa 140 k-m²:iin, kaavaesityksen ulkopuolelle jäävien tilojen osalta voimaan jäisi 100 k-m²:iin. Lisärakennusoikeutta tulee tarkastella koko kaavakokonaisuuden näkökulmasta ja poikkeaminen ranta-asemakaavoituksessa joidenkin maanomistajien kohdalla edellyttää vastaavaa menettelyä myös muiden maanomistajien kohdalla. Suurempia rakennusoikeuksia ei voi myöskään perustella kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella. Jos hakijoiden esittämä ranta-asemakaavaluonnos hyväksyttäisiin, johtaisi se selvästi epäyhdenvertaiseen ja kohtuuttomaan lopputulokseen muihin kiinteistönomistajiin nähden.</p> <p>Kaavan laatimisen yhteydessä ei ole tehty emätilatarkastelua, jonka johdosta maanomistajien yhdenvertaisuuden toteutumista ei voi arvioida asiassa luotettavalla tavalla. Ranta-alueiden rakennuspaikkojen lukumäärään ja rakennusoikeuteen vaikuttaa keskeisesti emätilaperiaatteen mukainen tarkastelu, johon tulee liittää laskelma vapaan rantaviivan määrästä ja osoitettava, miten muutos vaikuttaa ranta-asemakaavan mitoitusnormiin ja vapaan rantaviivan määrään. Vapaata rantaviivaa laskettaessa pienet virkistysalueet rakennuspaikkojen välissä on jätettävä huomiotta, koska niillä ei ole virkistyskäytön eikä luonnon kannalta riittävää merkitystä. Emätilatarkastelun puutteessa on kyse kaava koskevasta menettely- ja sisältövirheestä, jonka johdosta kaavaa ei tule hyväksyä tai palautta valmisteluun siten, että kyseinen tarkastelu tehdään. Myös asianosaisten kuuleminen on järjestettävä asiassa uudelleen.</p>	<p>Kaavaehdotuksessa rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia vähennetään jonkin verran. Kaavaehdotuksessa kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 300 kerrosneliometriä nykyiseen voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna. Lisäksi kaavamuutoksessa vanhan kaavan mukainen venesatama poistuu. Venesatamaan on sallittu rakentaa laiturit, huoltolaitteita sekä pinta-alaltaan erikseen määrittelemätön määrä säilytystiloja 11 rakennuspaikan omistajien veneitä varten.</p> <p>Jokaisella maanomistajalla on oikeus laadittua ranta-asemakaava tai ranta-asemakaavan muutos valitsemallaan kaavan laatijalla omistamallaan kiinteistöllä tai maa-alueella. Ranta-asemakaavan laadinnasta vastaa maanomistaja. Ranta-asemakaavan laadintaoikeus on siis yhtäläinen kaikille maanomistajille.</p> <p>Kaavamuutoksessa on riittävällä tavalla huomioitu rakennuspaikkojen tarkoituksenmukainen sijoittelu, kiinteistöllä voimassa olevan kaavan osoittaman lomarakennusoikeuden jakaminen kaavamuutoksessa osoitettavien rakennuspaikkojen kesken, joita kaavaluonnoksen mukaisessa kaavamuutoksessa osoitetaan voimassa olevaa kaavaa vähemmän (vähenee 300 k-m²), sekä alueen luontoarvot, jotka huomioidaan kaavaehdotuksessa luontoeselvityksen valmistuttua. Suunnittelualueen ulkopuolisilla alueilla maankäyttö ratkaistaan alueella kulloinkin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Tässä tapauksessa kaavamuutosalueen ulkopuolelle jää edelleen voimaan 1982 voimaan tullut Honkala-Annalan ranta-asemakaava sekä sen mukaiset kaavamääräykset. Kaupungin rakennusjärjestyksellä ratkaistaan lain mukaan asemakaavan ulkopuolisten alueiden maankäyttö.</p> <p>Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen (tonttien) määrä vähenee alueella. Suunnittelualueelle on voimassa olevassa kaavassa osoitettu lomarakennusoikeutta yhteensä 1 540 k-m² sekä saunarakennuksen rakennusoikeus (40 k-m²) uimaranta-alueelle. Kaavamuutoksessa järjestellään uudelleen kiinteistön alueella jo voimassa olevaa rakennusoikeutta ja kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee. Kaava-alueelle jää riittävästi vapaata ranta-kaavamuutoksen jälkeä. Lisäksi kaavamuutoksessa on huomioitu suunnittelualueen erityiset luontoarvot.</p> <p>Salon kaupunki asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Kaavatyön osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana.</p>

Turussa 8.4.2022

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke.

Pasi Lappalainen
dipl.ins.