

## Ranta-asemakaavan muutos, Tervajärvi-Pitkäjärvi - hyväksyminen

Kaupunkikehityslautakunta 14.09.2021 § 39

Valmistelija	<p>yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timper, lotta.pelto-timper@salo.fi, 02 778 5111.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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-m<sup>2</sup>). Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on tarkoitus nostaa 200 k-m<sup>2</sup>, joka olisi Salon rakennusjärjestyksen mukainen. Nykyisessä ranta-asemakaavassa kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ranta-asemakaavan muutosluonnos sekä kaavaselostus.</p>
Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
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.

## 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 ympäristöterveydenhuolloilta 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-m<sup>2</sup> 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 liitteinen.

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy 31.1.2022 päivätyn ”Tervajärvi-Pitkäjärvi ranta-asetemakaavamuutos” ehdotuksen ja esittää, että kaupunginhallitus päättää asettaa sen virallisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.</p> <p>Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 734-628-1-12 Rinne ja 734-628-1-10 Ylijoki (osa). Voimassa olevan ranta-asetemakaavan korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.</p> <p>Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta.</p>
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut

Kaupunkikehityslautakunta 13.09.2022  
3298/10.02.04/2021

Valmistelija maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02-778 5111.

Tervajärvi-Pitkäjärvi ranta-asetemakaavamuutos on ollut virallisesti nähtävillä 9.4.2022-10.5.2022 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta ei saatu osallisilta yhtään muistutusta nähtävilläolon aikana. Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Varsinais-Suomen liitto sekä Salon rakennusvalvonta ja ympäristöterveydenhuolto totesivat, että heillä ei ole huomautettavaa ranta-asetemakaavamuutoksesta. Elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus (ELY -keskus) antoi lausunnon ranta-asetemakaavamuutoksesta. ELY-keskus toteaa launnossaan, että kunnan tulee huolehtia päätöstä tehdessään, että kaava ei mahdollista kahden lomarakennuspaikan muodostumista. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee varmistaa. Kaavalla on merkitystä yleisten rantarakentamisen suunnittelun periaatteiden noudattamisen kannalta.

Kaavanlaatija on antanut ELY -keskuksen lausuntoon seuraavan vastineen; enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen rakennusoikeuden osoittamisen jo ennestään rakennetulle ja vähäisesti laajennetulle lomarakennuspaikalle ei voida katsoa muodostavan omaa erillistä rakennuspaikkaa, eikä sellaisen muodostaminen ranta-asetemakaavan kaavamääräyksen mukaan edes ole mahdollista. 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. 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.

Kaavanlaatija on perustellut kaavamuutosratkaisua laatimassaan vastineessa. Ranta-asetemakaavamuutoksessa on osoitettu yksi lomarakennuspaikka, jolla sallitaan kahden erillisen saunarakennuksen

rakentaminen. Kaavakartassa nämä on osoitettu erillisillä rakennusaloilla sekä (sa) -merkinnöin. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylitä Salon rakennusjärjestyksen omarantaisille rakennuspaikoille osoitettua rakennusoikeutta. Kaavakarttaan ei ole tehty ehdotusvaiheen jälkeen muutoksia (päiväty 31.1.2022). Osaa kaavamuutokseen liittyvää aineistoa on tarkistettu 24.8.2022.

Esityslistan liitteet

- kaavakartta
- kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle liitteenä olevan (31.1.2022 päiväty) Tervajärvi-Pitkäjärvi -nimisen ranta-asemakaavamuutoksen hyväksymistä.</p> <p>Ranta-asemakaavamuutos koskee: Kiinteistöjä 734-628-1-12 Rinne ja 734-628-1-10 Ylijoki (osa). Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.</p> <p>Ranta-asemakaavamuutoksella muodostuu: Kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta.</p>
Päätös	<p>Simo Vesa ehdotti Jerina Walliuksen kannattamana asian pöydälle jättämistä.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu esitys asian pöydälle jättämisestä.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä asian pöydälle jättämisestä. Puheenjohtaja esitti, että järjestetään nimenhuutoäänestys, jossa käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät JAA, ja Vesan pöydälle jättämistä kannattavat äänestävät EI.</p> <p>Hyväksyttiin äänestystapa.</p> <p>Toteutetussa äänestyksessä annettiin 10 JAA-ääntä (Lundström, Salomaa, Anttila, Helenius, Kahila, Kanerva, Koskinen, Kymäläinen, Räike, Siikonen) ja 3 EI-ääntä (Vesa, Wallius, Sjöholm-Nikkanen), yhteensä 13 ääntä.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan.</p> <p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.</p>
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut/kaavoitus Toimistopalvelut