

PAAVOLAN RANTA-ASEMAKAAVAN KAAVASELOSTUS

EHDOTUSVAIHE



**Maanmittauspalvelu Pelto-Timperi Ky
28.4.2021, tark. 23.2.2022**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaavan tarkoitus.....	3
1.3 Kaava-alueen sijainti	4
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Kaavan sisältö.....	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Kaavan tavoitteet.....	4
3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.3 Luonnonympäristö.....	5
3.4 Rakennettu ympäristö	5
3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö	5
3.6 Palvelut	5
3.7 Maanomistus.....	5
3.8 Ympäristön häiriötekijät	5
4. SUUNNITTELUTILANNE.....	5
4.1 Maakuntakaava	5
4.2 Yleiskaava	6
4.3 Ranta-asemakaava	8
5. KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
5.1 Suunnittelun tarve ja vireilletulo.....	8
5.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
6. KAAVAN KUVAUS	9
6.1 Luonnosvaiheen kaavaratkaisu	9
6.2 Korttelialueet	10
6.3 Aluevaraukset.....	10
6.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	10
6.5 Mitoitus.....	10
7. KAAVAN VAIKUTUKSET	11
7.1 Kaavan vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön.....	11
7.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	11
7.3 Vaikutukset luontoon, luonnonoloihin ja maisemaan	11
7.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen.....	11
7.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	11
8. KAAVAN TOTEUTUS.....	11
9. YHTEYSTIEDOT	11

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 28.4.2021 päivättyä ja 23.2.2022 tarkastettua Paavolan ranta-
asemakaavan kaavakarttaa.

Kaavan nimi

Paavolan ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaava ehdotus koskee osia kiinteistöistä Paavola, kiinteistötunnus 734-775-4-1 ja Saarela, kiinteistötunnus 734-775-4-87, jotka sijaitsevat molemmat kahdella eri palstalla. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,1 hehtaaria ja todellista rantaviivaa on yhteensä n. 155 metriä.

Paavolan ranta-asemakaava muodostuu korttelialue (RA) sekä maa- ja metsätalousalueesta (M).

Kaavan käsittely

Ranta-asemakaavan luonnos

Kaupunkikehityslautakunta 14.09.2021 § 40

Ranta-asemakaavaehdotus

Kaupunkikehityslautakunta 29.3.2022 § 66

Kaupunginhallitus 11.4.2022 § 129

Kaavan hyväksyminen

1.2 Kaavan tarkoitus

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.

Kyseessä olevat kiinteistöt on muodostettu yhteisestä alueesta, joka on muodostettu (rek. 28.10.1957) jo ennen rantakaavalainsäädännön voimaantuloa.

Särkisalons rantayleiskaavassa alue on jäänyt ilman rakennusoikeutta.

Rantayleiskaavassa käytetyn mitoituksen (7-10 lay/km) mukaan alueelle kuuluu yhden loma-asuntoyksikön rakennusoikeus (rantaviivaa noin 250 m).

Paavolan ranta-asemakaavalla korjataan rantayleiskaavan mitoitusta.

Paavolan ranta-asemakaavassa mukana oleva alue käsittää suurimman osan entisen yhteisen alueen ranta-alueesta.

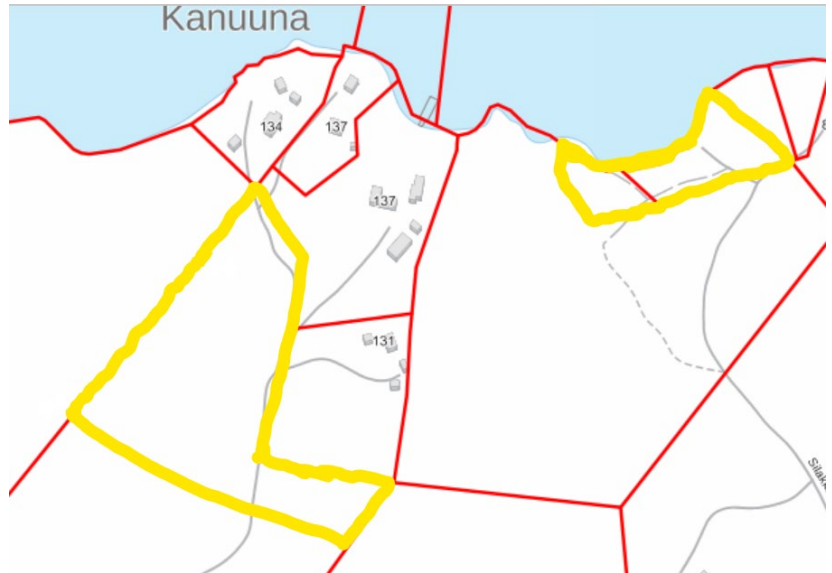
A-alueen siirrolla Paavolan ranta-asemakaavassa taustamaa säilyy yhtenäisenä tilan metsäpalstana, joka osaltaan parantaa myös sen maisema- ja luontoarvoja.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Salon kaupungin keskustasta noin 31 km lounaaseen (entisessä Särkisalon kunnassa). Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,1 hehtaaria.



Suunnittelualan sijainti



Ranta-Asemakaavan aluerajaus

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Paavolan ranta-Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Kaavatyö on tullut vireille kuulutuksella 25.11.2020. Kuulutuksen yhteydessä asetettiin nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Vireilletulokuulutus	25.11.2020
Luonnos nähtävillä	11.10-9.11.2021
Ehdotus nähtävillä	27.4-27.5.2022

2.2 Kaavan sisältö

Ranta-Asemakaavaehdotuksen päätarkoituksena on siirtää kiinteistöllä oleva rakennusoikeus toiseen paikkaan. Aloitteen kaavan laatimisesta ovat tehneet maanomistajat. Kaava laaditaan maanomistajien kustannuksella.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaavan tavoitteet

Ranta-Asemakaavaehdotus 28.4.2021 ja tark. 23.2.2022 on laadittu maanomistajien ja viranomaisten sekä kaavan laatijan kesken pidettyjen palaverien mukaisesti.

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. Noin puolet rannasta tullaan osoittamaan vapaaksi rannaksi. Ranta-asemakaavaehdotuksen rakennusoikeuden määrä osoitetaan Särkisalons rantayleiskaavan mukaisesti.

3.2 Selvitys suunnittelun alueesta

Kaava-alue sijaitsee Särkisalossa meren rannalla lähellä Särkisalons kirkonkylää. Alueella on vähän rakennettua ranta-alueita.

3.3 Luonnon ympäristö

Alueella on saaristolaismaisemalle tyypillisiä pienipiirteisiä avokallioita ja matalaa rantakasvillisuutta. Alue on kuusipuuvaltainen. Alueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2020 Suomen Luontotieto Oy toimesta.

3.4 Rakennettu ympäristö

Varsinaisella kaava-alueella ei ole rakennuksia eikä rakennelmia.

3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue sijaitsee lähellä Särkisalons kirkonkylää, noin 1,4 kilometrin etäisyydellä luoteeseen.

3.6 Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Särkisalons kirkonkylässä (kauppa, posti, ravintolat, Särkisalokoti kirjastoineen, venesatama). Lähimmät muut kunnalliset palvelut löytyvät Perniön keskustasta.

3.7 Maanomistus

Maanomistajina ovat yksityiset henkilöt.

3.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei tiedettävästi sijaitse pilaantuneita maa-alueita. Liikennemelu on suunnittelun alueella vähäistä.

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Salon Seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Alueen kaavamerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräys: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asutusta, ja erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelun alueen loma-asutuksen mitoitus on 7-10 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 %

(osa-alue 1).



M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

- Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

- Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE

- Med beteckningen anvisas i huvudsak områden avsedda för jord- och skogsbruk vilka även kan utnyttjas för friluftsliv och som strövmråden enligt allemansrätten. Områdena kan enligt övervägande även utnyttjas för glesbebyggelse eller fritidsbebyggelse.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

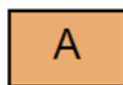
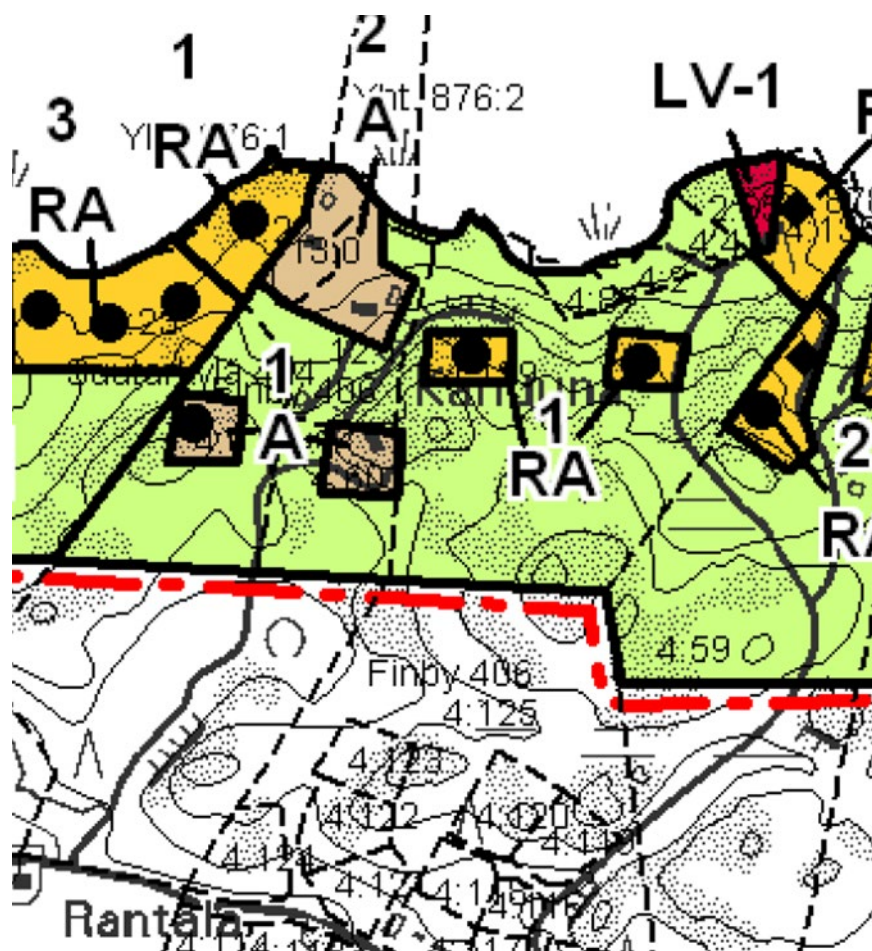
- Som komplettering och utvidgning av de existerande områdena kan vid den mer detaljerade planeringen anvisas bl.a. nytt permanent boende och, under styrning av speciallagstiftningen, även andra verksamheter, vilka inte oskäligt stör områdets huvudsakliga användningsändamål och där landskaps- och miljöaspekterna beaktas.

Ote maakuntakaavasta.

4.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa oleva Särkisalon rantayleiskaava, joka on vahvistettu 26.3.2003. Rantayleiskaavan tausta-alue on merkitty Erillispientaloalue (A) ja Maa- ja metsätalousalue (M). Ranta-alue on Maa- ja metsätalousalue (M).

Erillispientalojen alue (A) rakennuspaikka siirretään Maa- ja metsätalousalueelle (M).



ERILLISPIENTALOJEN ALUE

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Luku A-merkinnän yläpuolella osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (#).

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m². Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa

- enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen
- saunan
- muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

Alle 10 000 m²:n rakennuspaikat:

- 300 kerros-m²

Yli 10 000 m²:n rakennuspaikat

- 3 % rakennuspaikan pinta-alasta

Rakennusten enimmäiskoot ovat

- asuinrakennus 250 kerros-m²

- sauna 30 kerros-m²

Jos A-alueen erottaa rannasta toisen omistama kiinteistö, rakennusoikeus kohdistuu tausta-alueeseen.

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (#).

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m². Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Kullekin alle 5 000 m²:n rakennuspaikalle saa sijoittaa

- loma-asunnon
- saunan
- muita talusrakennuksia

Kullekin vähintään 5 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa edellisen lisäksi sijoittaa

- vierasmajan

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

Alle 10 000 m² rakennuspaikat

- 200 kerros-m²

Yli 10 000 m² rakennuspaikat

- 2% rakennuspaikan pinta-alasta

Rakennusten enimmäiskoot ovat:

- loma-asunto 120 kerros-m²
- vierasmaja 30 kerros-m²
- sauna 30 kerros-m²

Jos RA-alueen taustaosan erottaa rannasta toisen omistama kiinteistö, rakennusoikeus kohdistuu tausta-alueeseen.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, hukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden sekä kalastuselinkeinon rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

LV-1

YKSITYINEN VENEVALKAMA-ALUE

Ote yleiskaavasta.

4.3 Ranta-asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu ranta-asemakaavaa.

5. KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Suunnittelun tarve ja vireille tulo

Alueella on voimassa oleva Särkisalon rantayleiskaava, joka on vahvistettu 26.3.2003. Ranta-asemakaava on tarpeen, jotta voidaan osoittaa kaavallisesti rakennuspaikan siirto.

Ranta-asemakaavaa laaditaan maanomistajien omasta aloitteesta. Ranta-asemakaava tehdään konsulttityönä, jonka maanomistajat itse maksavat.

Kaavatyö on tullut vireille kuulutuksella 25.11.2020. Kuulutuksen yhteydessä asetettiin nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Paavolan ranta-asemakaava oli luonnosvaiheen kuulemista varten nähtävillä 11.10-9.11.2021 sekä ehdotusvaiheen virallista kuulemista varten nähtävillä 27.4-27.5.2022 välisen ajan.

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen

maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Naapuri kiinteistöjen maanomistajat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Salon kaupungin hallintokunnat

Luonnosvaihe

Paavolan ranta-asemakaavan luonnos on päivätty 28.4.2021. Ranta-asemakaava oli luonnosvaiheen kuulemista varten nähtävillä 11.10-9.11.2021 välisen ajan.

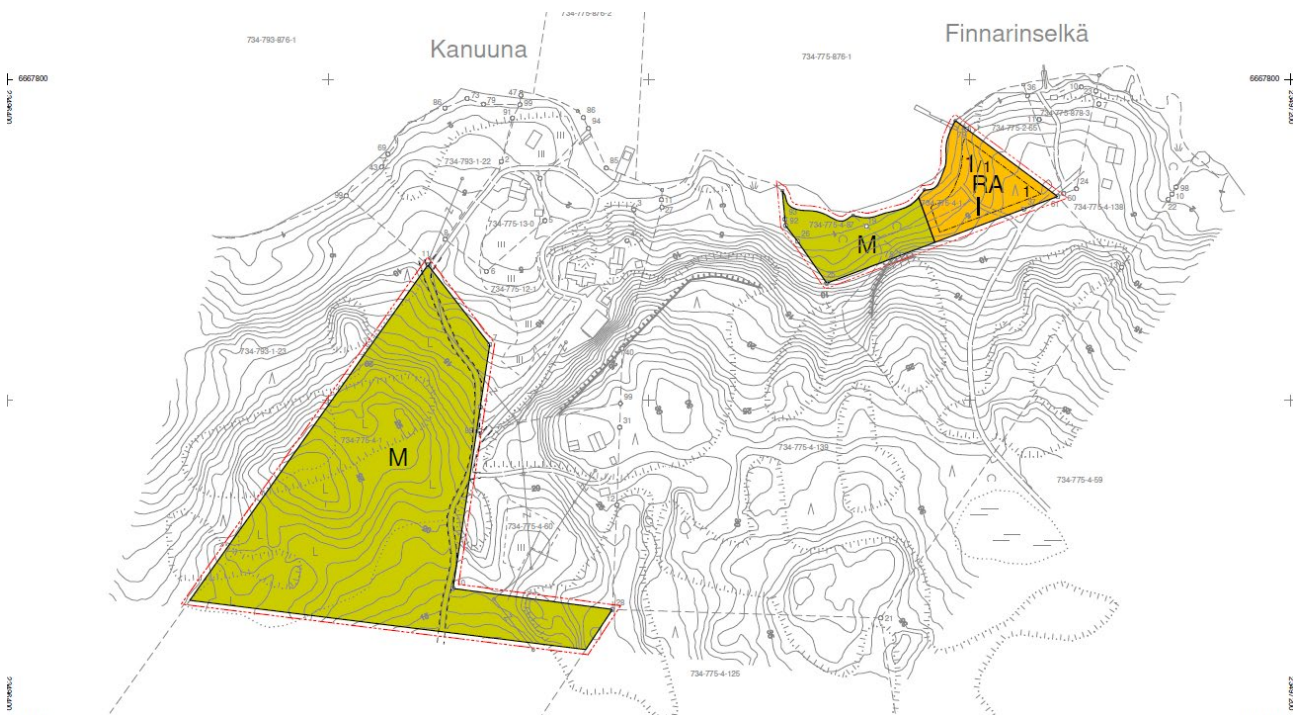
Ehdotusvaihe

Paavolan ranta-asemakaavan ehdotus päivätty 23.2.2022. Ranta-asemakaava oli ehdotusvaiheen virallista kuulemista varten nähtävillä 27.4-27.5.2022 välisen ajan. Nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkastukset kaavamerkintöihin ovat teknisluonteisia ja vähäisiä.

6. KAAVAN KUVAUS

6.1 Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu

Ranta-asemakaavasta on laadittu vain yksi kaavaratkaisu. Kaavan tavoitteista ja kaavaluonnoksesta on keskusteltu Salon kaupungin rantojen suunnittelusta vastaavan tahon kanssa. Käytyjen neuvottelujen perusteella kaavanlaatija ja maanomistaja ovat valmistelleet kaavaehdotuksen viranomaiskäsittelyä ja nähtävillä asettamista varten.



Ote ehdotusvaiheen kaavaratkaisusta.

Ranta-asemakaavaa varten laadittiin ajantasainen pohjakartta. Pohjakartta on hyväksytty viranhaltijapäätöksellä 9.2.2021 § 1.

6.2 Korttelialueet


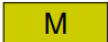








Ranta-asemakaavalla muodostuu kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Korttelialueen pinta-ala on noin 3095 m². Maa- ja metsätalousaluetta noin 2,7 ha.

6.3 Aluevaraukset

Ranta-asemakaavaan on merkitty yksi lomarakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

6.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

	Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa 120 k-m ² suuruisen loma-asunnon ja 30 k-m ² suuruisen erillisen saunarakennuksen sekä yhteensä enintään 30 k-m ² suuruisen vierasmajan ja talousrakennuksen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 k-m ² . Saunarakennuksen saa sijoittaa vähintään 10 m:n päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta ja muut rakennukset vastaavasti 20 m:n etäisyydelle rantaviivasta.
	Maa- ja metsätalousalue. Metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen. Alueella ei ole rakennusoikeutta.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Rakennusalueen raja.
	Ohjeellinen ajoyhteys
	Korttelin numero.
	Rakennuspaikan numero.
	Merkintä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän korttelissa.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoitaa, materiaaliltaan ja väritään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
Rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävän osan puusto on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä olemassa olevaa suojapuustoa.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus Särkisalossa on +2,50 (N2000), jonka lisäksi on huomioitava aaltoiluvара.
Korkeusasema tulee määrittää rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelulain ja kunnallisten määräysten mukaisesti siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Ote ehdotusvaiheen kaavamerkinnöistä ja määräyksistä.

6.5 Mitoitus

Rakennusoikeuden määrän osalta ehdotus (23.2.2022) noudattaa voimassa olevaa rantayleiskaavan loma-asunnon rakennuspaikalle osoitettua rakennusoikeuden määrää. Kokonaisrakennusoikeus pienenee 120 m².

Muuttuvat kerrosalaneliömetrit:

Rantayleiskaavan mukaista rakennusoikeutta siirretään/vähennetään taustamaalta k-m²

- Asuinrakennus 250
 - Sauna 30
 - Talousrakennus 20
- yhteensä 300 k-m²**

Rantakaava-alueelle merkitään k-m²

- loma-asunto 120
 - sauna 30
 - vierasmaja, talousrakennus yht. 30
- yhteensä 180 k-m²**

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Kaavan vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön

Ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen käytännössä pienentää rantayleiskaavan mukaista rakennusoikeutta.

7.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alueen hulevedet ovat määrältään vähäisiä ja ne pystytään imeyttämään maastoon. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Uudisrakentamisen takia maa- ja kallioperää ei jouduta merkittävästi muokkaamaan. Pienimuotoinen uudisrakentaminen ja myöhempi käyttö ei myöskään tuota pysyviä päästöjä ilmastoon eikä merkittäviä meluhaittoja.

7.3 Vaikutukset luontoon, luonnonoloihin ja maisemaan

Kaavan vaikutukset luontoon jäävät vähäisiksi, koska yksityistieoikeus kiinteistölle on jo olemassa. Kesällä 2020 tehty luontoselvitys ei anna aihetta erityiseen huoleen rakentamisalueen suhteen. Maisemalliset vaikutukset jäävät myös vähäisiksi.

7.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Kaavassa osoitetun rakentamisen määrällä ei ole merkittäviä vaikutuksia välittömään lähialueeseen ja sen yhdyskuntarakenteeseen.

Ranta-asemakaavasta ei aiheudu haittaa Salon kaupungille kunnallistekniikan tai muiden palvelujen järjestämisestä. Loma-asukkaat lisäävät paikallisten palvelujen kysyntää.

Yksityistieyhteys kiinteistölle on jo olemassa.

7.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

8. KAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

9. YHTEYSTIEDOT

Ranta-asemakaavan muutostyöstä saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Salon kaupunki

Kaavoitusinsinööri

Leena Lehtinen

p. 02 778 5108, 044 778 5108

leena.lehtinen@salo.fi

Kaavan laatija

Antti Pelto-Timperi

040 749 6252

antti.pelto-timperi@maanmittauspalvelu.com