

Lausunto valitukseen Salon kaupunginvaltuuston päätöksestä, 04.04.2022 §24, ranta- asemakaavan muutos, Hirsjärvi-Sammalo

Kaupunginhallitus 15.08.2022
3292/10.02.04/2021

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02 778 5111 ja kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302.

Selostus asiasta

Asian tausta

██████████ ja ██████████ sekä ██████████ ovat valittaneet Turun hallinto-oikeuteen Salon kaupunginvaltuuston (4.4.2022 § 24) tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä. Valitus koskee (30.9.2021 päivättyä) Hirsjärvi-Sammalo ranta-asemakaavamuutosta. Salon kaupunki vastaa samalla vastineella ██████████ sekä ██████████ jättämiin valituksiin, koska valitusten perusteet ovat pääosin samankaltaisia. Turun hallinto-oikeus on pyytänyt valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausuntoa viimeistään 19.8.2022 mennessä. Salon kaupungin hallintosäännön perusteella kaupunginhallitus päättää selityksen antamisesta valtuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo, ettei valtuuston päätöstä ole valituksessa esitetyillä perusteilla kumottava.

Ranta-asemakaavamuutos koskee kiinteistöä Mäki-Mäki-Maa, jonka kiinteistötunnus on 734-763-1-64. Ranta-asemakaavamuutos on pinta-alaltaan n. 1,7 hehtaaria. Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 230 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 210 metriä. Kaavan laatijana on toiminut konsultti Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:ltä. Ranta-
asemakaava on laadittu maanomistajien aloitteesta. Ranta-
asemakaavamuutoksen tavoitteena on ollut siirtää loma-asuntojen (RA-1) korttelissa 3 sijaitsevien kahden lomarakennuspaikan (1 ja 2) rakennusoikeudet olemassa olevan saunarakennuksen ja talousrakennuksen kanssa samaan rakennusryhmään Hirsjärvi -nimisen järven rannalle, muodostaen yhden omarantaisen lomarakennuspaikan (RA).

Kaavallinen tilanne ja muut selvitykset

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä kiinteistö sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Loma-asutuksen mitoituksessa kyseinen rantavyöhyke kuuluu osa-alueeseen 3, jonka mukaan 3-5 lay/km ja vapaata rantaa 50%. Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen

lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 2.6.1997 hyväksymä ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 21.7.1997 vahvistama Sammalon kylän ranta-asemakaava. Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueena (RA-1). Rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Rakennuksen kerrosluku on yksi. Suunnittelualueelle on osoitettu myös maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä korttelin 3 yhteiskäyttöön tarkoitettu puistoalue (VP/ylk). Puistoalueelle on osoitettu saunan rakennusala ja rakennusoikeutta 25 k-m².

Myönnetty rakennusluvat

Kaava-alueelle on myönnetty kerrosalaltaan 25 k-m² saunarakennus (rakennuslupatunnus 102178521A) valmistunut 1.8.2001. Lisäksi rakennus- ja huoneistorekisterissä on mainittu 12 k-m² talousrakennus (rakennuslupatunnus 103611538N) valmistunut 1.1.1999.

Laaditut selvitykset

Ranta-asemakaavamuutosprosessin aikana on teetetty luontoselvitys. Luontoselvityksen on laatinut Turcka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä.

Valittajien perustelut vaatimukselle ja vastineet niihin

Puutteelliset selvitykset ja vaikutusten arviointi

Valittajat ovat todenneet, että kaava-asiakirjoja ei ole perusteltu riittävästi ja kaavan vaikutuksia ei ole riittävässä määrin huomioitu. Valituksen mukaan kaavamuutoksen valmistelu- ja laadintavaiheessa on ollut puutteelliset selvitykset ja arviot. Lisäksi valituksessa tuodaan esille, että alueen ympäristöarvoja ei ole huomioitu kaavamuutoksessa.

Kaupungin vastine

Kaavan laatija on arvioinut ranta-asemakaavamuutoksen vaikutuksia kaavaselostuksessa. Kaavamuutosta laadittaessa on arvioitu muun muassa sen vaikutukset seuraaviin osa-alueisiin; väestö, yhdyskuntarakenne, yhdyskuntatalous, palvelut, liikenne, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot, virkistys, maisemarakenne ja luonnonolot, pohjavesi ja pienilmasto, maa- ja kallioperä. Kaavaselostuksessa on perusteltu riittävässä määrin kaavaratkaisua ja sen vaikutuksia. Kaavoittaja on ottanut huomioon myös alueen ympäristön ja laadittu ratkaisu muodostaa tarkoituksen mukaisen kokonaisuuden.

Kaavan laatimisen yhteydessä on teetetty luontoselvitys.

Suunnittelualueella olevat luontoarvot on huomioitu ranta-asemakaavassa ja kaavaratkaisulla turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen. Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu erillinen luo-1 - aluerajaus. Merkinnällä turvataan metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö tervaleppäluhta. Tämä alue jää rakentamiselta vapaaksi ja luonnonmukaiseksi. Kaavamuutoksessa esitetty rakentaminen sijoittuu kauemmaksi metsälain mukaisesta erityisen tärkeästä elinympäristöstä tervaleppäluhdasta, kuin voimassa olevan kaavan mukainen puistoalue. Suunnittelualueelle jää kaavamuutoksen jälkeen rakentamatonta aluetta. Rakentamiselta vapaat rannan osuudet sekä taustalla oleva maasto on merkitty maa- ja metsätalousalueina (M).

Kaavan vaikutuksia arvioitaessa kaavanlaatija on ottanut huomioon kaavan tehtävän ja tarkoituksen. Kaavamerkintöjen yleisissä määräyksissä on annettu tarkempia lisämääräyksiä uudisrakentamisen sopeuttamisesta maisemaan ja ympäristöön mm. materiaalien ja värityksen avulla. Lisäksi on todettu, että rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Puutteelliset kuulemiset ja menettely

Valittajat ovat todenneet, että kaavaprosessi on ollut virheellinen ja sen aikana osallisten kuuleminen on ollut puutteellista. Valituksen mukaan kaavamuutokseen olisi tehty merkittäviä täydennyksiä ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen.

Kaupungin vastine

Ranta-asemakaavamuutostyössä on noudatettu normaalia kaavaprosessin vaiheita ja menettelyä. Vireilletulo on kuulutettu 13.2.2021 Salon Seudun Sanomissa sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla. Hankkeesta on myös tiedotettu kirjeitse osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu tapa, miten vuorovaikutus kaavatyön aikana järjestetään.

Laatimisvaiheessa ranta-asemakaavaa koskeva aineisto on ollut nähtävillä 15.2.-16.3.2021 välisen ajan ja ehdotusvaiheessa aineisto on ollut MRA 27 §:n nojalla virallisesti nähtävillä 25.11-27.12.2021 välisen ajan. Kaava-asiakirjoihin on voinut tutustua Halikon virastotalolla sekä Salon kaupungin kotisivuilla. Kaavaprosessin aikana osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä. Prosessin aikana saadut mielipiteet on kaikki kirjattu ja kaavan laatija on antanut niihin vastineet. Vastineissa on vastattu osallisten esittämiin seikkoihin ja samalla myös perusteltu kaavaratkaisua. Kaavakarttaan ei ole tehty ehdotusvaiheen jälkeen muutoksia, kuten kaavaselostuksen sivulla 19 todetaan.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Valituksen mukaan ranta-asemakaavamuutoksen valmistelu ja laadintavaiheessa ei ole huomioitu maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kaupungin vastine

Maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaava tai sen muutos omistamansa ranta-alueen maankäytöstä. Kaava-alueelle on osoitettu kaavamuutoksessa maa- ja metsätalousaluetta, jota sijoittuu myös Hirsjärven rantavyöhykkeelle. Näin ollen alueen virkistysmahdollisuudet eivät heikkene olennaisesti. Ranta-asemakaavamuutos muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kyseinen kaavaratkaisu ei vaikuta tai vähennä toisten maanomistajien rakennusoikeuden määrään tai nykyisiin kaavaratkaisuihin. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on huomioitu kaavaprosessissa.

Kaavaratkaisu, emätilaselvitys ja vapaat ranta-alueet

Valituksessa on todettu, että kaava-alueelta on poistettu vapaaranta-alue ja yleinen ranta-alue.

Kaupungin vastine

Hirsjärvi-Sammalo ns. ensimmäisessä ranta-asemakaavassa on osoitettu kortteliin 3 (RA-1) kaksi erillistä lomarakennuspaikkaa. Rantaan on osoitettu puistoalue (VP/ylk 3), jossa on rakennusala 25 k-m² saunarakennukselle. Kyseinen ranta-alue (VP/ylk 3) ei ole tarkoitettu yleiseen virkistykseen ja käyttöön. (VP/ylk 3) alue ja siellä sijaitseva saunarakennus on tarkoitettu ainoastaan näiden kahden rakennuspaikan käyttöön eli korttelin 3 rakennuspaikoille 1 ja 2.

Kaavan laatija on jo vastineessaan todennut, että maakuntakaavan suunnittelusuosituksen mukaan rakennuspaikkojen väliin jäävää alle 100 m

rakentamaton rannan osuutta ei lueta mukaan vapaan ranta-osuuden mitoitukseen. Voimassa olevassa kaavassa korttelin 3 käyttöön varattu puistoalue saunarakennusoikeuksineen varaa rantaviivaa yhteensä noin 50 metriä. Kaavamuutoksessa osoitettu omarantainen lomarakennuspaikka varaa rantaviivaa noin 75 metriä. Kaavamuutosratkaisulla ei katsota olevan merkittävää vaikutusta vapaan rannan osuuteen. Ranta-alueesta voidaan myös todeta, että se on paikoin kallioista eikä ole kovin käyttökelpoinen rantautumiseen tai vapaa-ajan liikkumiseen jokamiehen oikeuksin.

Ranta-asemakaavamuutoksella sallitaan rakennuspaikalle rakennusoikeutta yhteensä enintään 150 k-m², josta vapaa-ajan asunnon kerrosala saa olla enintään 120 k-m² ja rantasauna 25 k-m² sekä näiden lisäksi saa rakentaa talousrakennuksen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Kaavamuutoksen myötä kokonaisrakennusoikeus korttelissa 3 vähenee, kun kahden lomarakennuspaikan sijaan kaavamuutoksessa osoitetaan vain yksi rakennuspaikka. Vakiintuneen käytännön perusteella kahta yhteisrantaista rakennuspaikkaa vastaa yksi omarantainen rakennuspaikka. Hanke on tarkasteltu ja arvioitu yksityiskohtaisella suunnittelulla sekä kohteen rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella. Olemassa oleva kokonaisrakennusoikeus kaavamuutosalueella vähenee 200 k-m²:stä 150 k-m²:iin.

Kyseinen ranta-alue on jo lähtenyt rakentumaan ja kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittävässä määrin vaikutusta vapaan rannan osuuteen. Näin ollen emätilatarkastelua ei ole nähty tarpeelliseksi. Kaavamuutoksen myötä rakennuspaikan lähiympäristöön jää virkistyskäyttöä mahdollistavaa maa- ja metsätalousaluetta (M), joka ulottuu paikoin myös rantaan asti. Ottaen huomioon, että Hirsijärven rantaan on jo aiemmin rakennettu rantasauna ja talousrakennus voidaan ranta-asemakaavamuutoksella laadittua maankäyttöratkaisua pitää jo muodostuneen kokonaisuuden ja ympäristön kannalta tarkoituksenmukaisena ratkaisuna. Kaavanlaatija on perustellut riittävästi kaavaselostuksessa ja vastineissa kaavaratkaisua.

Lausunnon mukana Turun hallinto-oikeuteen lähetetään seuraavat liitteet ja oheisaineisto;

- kaavakartta ja määräykset
- kaavaselostus ja sen liitteet
- muut asiaa koskevat asiakirjat

Edellä olevaan selitykseen sekä asiaan liittyviin asiakirjoihin viitaten Salon kaupunki katsoo, että Hirsjärvi-Sammalo ranta-asemakaavamuutos perustuu riittäviin selvityksiin ja täyttää ranta-asemakaavan sisällölle laissa asetetut sisältövaatimukset. Salon kaupunki katsoo, että tehdyt valitukset tulee hylätä ja Salon kaupunginvaltuuston päätös (4.4.2022 § 24) tulee pysyttää voimassa.

Esittelijä

Vt. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Salon kaupunginhallitus päättää antaa Turun hallinto-oikeudelle edellä olevan valmistelun mukaisen lausunnon Hirsjärvi-Sammalo ranta-asemakaavamuutoksesta jätetyistä valituksista.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta jo kokouksessa.

Tiedoksianto

Turun hallinto-oikeus