

Ranta-asemakaava Keskitalo - ehdotusvaihe

Kaupunkikehityslautakunta 23.08.2022 § 152

Valmistelija yleiskaavapäällikkö Marjo Kirillow, marjo.kirillow@salo.fi, 02 778 5100

Liitteet

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus, kaavakartta ja -määräykset sekä luontoselvitys.

Ranta-asemakaavan vireilletulo ja kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville

Maanomistaja [REDACTED] on käynnistänyt ranta-asemakaavan laadinnan Perniössä Kirakanjärven rannalla sijaitsevalla kiinteistöllä 734-653-1-81 Ylönkylä. Ennen ranta-asemakaavoitukseen ryhtymistä maanomistaja on ollut yhteydessä maankäyttöpalveluihin. Tarkoituksena on käsitellä samalla ranta-asemakaavan vireilletulo ja luonnosvaihe.

Keskitalon ranta-asemakaavan muutoksen laatijaksi on valittu DI Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä. Kaavoittaja on toimittanut 1.7.2022 päivätyn kaavaselostuksen, kaavaluonnoskartan määräyksineen, luontoselvityksen (Ympäristökonsultointi Jynx Oy 2021) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttöpalveluihin asetettavaksi nähtäville luonnosvaiheen kuulemista varten.

Suunnittelualue koskee osaa kiinteistön 734-653-1-81 Ylönkylä yhdestä palstasta. Kiinteistöön kuuluu viisi palstaa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 20 ha. Kaavoittajan mukaan suunnittelualueella on rantaviivaa noin 1,1 km ja muunnettua rantaviivaa noin 1,03 km.

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleis- eikä asemakaavoja eikä siellä ole rakennuksia. Maakuntakaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 3, jonka suunnittelumääräyksen mukaan rantakilometriä kohden saa osoittaa 3-5 rakennuspaikkaa ja rakentamattomaksi jäävän rannan osuus tulee olla vähintään 50 % kokonaisrantaviivasta. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Maakuntakaavassa osoitettu suojelukohde Myllyoja (sl 422) sijaitsee osittain suunnittelualueella.

Kaavoittajan mukaan kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi vapaaajan asuinrakennusten korttelia osalle yhdestä kiinteistön 734-653-1-81 palstasta Kirakanjärvellä. Suunnittelualueelle on tarkoitus osoittaa viisi vapaa-ajan asuinrakennuksen omarantaista rakennuspaikkaa sekä maa- ja metsätalousaluetta. Kaavoittajan näkemyksen mukaan ranta-asemakaavan toteutumisella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan 1.7.2022 päivätyn Keskitalon ranta-asemakaavaluonnoksen ja asettaa sen nähtäville luonnosvaiheen kuulemista varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot. Ranta-asemakaava koskee kiinteistöä 734-653-1-81 Ylönkylä. Maanomistajilta peritään kaupungin laskutusajankohtana voimassa olevan taksan mukaiset kulut ranta-asemakaavojen tarkistamisesta ja käsittelystä.

Päätös Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Maankäyttöpalvelut

Kaupunkikehityslautakunta 31.01.2023
3801/10.02.04/2022

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

Keskitalon ranta-asemakaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30 §) nähtävillä 12.9.-14.10.2022 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana saatiin lausunnot Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta sekä Salon rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Varsinais-Suomen liitto totesi, että heillä ei ole lausuttavaa. Osallisilta saatiin neljä mielipidettä.

ELY -keskuksen lausunnossa on mm. todettu, että vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen on syytä sisällyttää kaavan vaikutustenarviointiin. Kestävyystavoitteita ja ratkaisuja on hyvä avata kaavaselostuksessa. Lisäksi lausunnossa on otettu kantaa, että vastarannan loma-asutus ja uimaranta tulee ottaa huomioon rantamitoituksessa yleisten käytäntöjen mukaisesti. Loma-asunnoille tulisi tutkia sellaisia sijoitusvaihtoehtoja, joissa ei heikennettäisi uimarannan maisema-arvoja. Luontoselvityksessä ei ole mainintaa, onko alueella tarkastettu luontodirektiivin liitteen IV lajien liito-oravan tai viitasammakon esiintymistä. Kirakanjärvestä laskeva Myllyoja on maakuntakaavassa S-alueena eli suojelualueena. Kohde on luokiteltu maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi luontokohteeksi. Jotta luontoarvojen säilyminen voitaisiin varmistaa, tulisi Myllyoja esittää kaavakartassa luo-merkintää selkeämmin erottuvalla SL/S-merkinnällä. Lisäksi maisema- ja luonnon monimuotoisuusvaikutusten vähentämiseksi ELY-keskus suosittelee osoittamaan rantaan MY-alueen, jolla avohakkuut kielletään. Erilaisten elinympäristöjen vaihtumisvyöhykkeet ovat erityisen tärkeitä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Luonnon monimuotoisuuden säilymisen edistämiseksi ELY-keskus suosittelee harkitsemaan myös suunnittelualueen luoteisosan vanhan metsän alueen (80-100 vuotiasta männikköä) sisällyttämistä kaavaan säästettävänä S-/luo- alueena. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen lausunnossa todetaan, että kaava-alueen tiestössä tulee huomioida pelastuslaitoksen yksiköiden pääsymahdollisuus riittävän lähelle rakennuksia ja rakennelmia. Salon rakennus- ja ympäristölautakunta lausui mm. jätevesien järjestämisestä ja saunojen sijoittelusta.

Muistutuksissa on todettu, että kaavaluonnoksessa oleva RA 1/3 kortteli vaikuttaa haitallisesti vedenlaatuun ja lähiympäristöön sekä kesäasukkaiden mökkirauhaan ja viihtyisyyteen. Kirakanjärvi lienee syntynyt patoamalla ja on keskisyvyydeltään varsin matala. Kirakanjärvi ja sen laskuoja Myllyoja ovat merkittävä kulttuuri- ja luontohistoriallinen kokonaisuus. Luontoselvityksessä ei ole huomioitu Kirakanjärveä.

Kaavanlaatija on laatinut vastineet lausuntoihin ja osallisten mielipiteisiin. Vastineessa on todettu mm. seuraavaa: Kaavaselostusta on täydennetty kestävä kehityksen ja alueen virkistysmahdollisuuksien osalta. Rakennuspaikkojen sijoittelua on järjestelty uudelleen luonnosvaiheen jälkeen. Saunarakennuksille on osoitettu oma rakennusala, koska rakennusjärjestys sallii sijoittaa saunan lähemmäksi rantaviivaa kuin lomarakennuksen. Saunarakennuksen voi sijoittaa myös kokonaan tai osittain itse loma-asunnon rakennusosalalle. Kaavaan on lisätty määräys:

rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta. Jätevesiä koskevaa määräystä on muutettu. Kaavan määräysten mukaan rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua ympäristöönsä sekä ympäröivään maisemaan. Luontoarvojen osalta todetaan, että luontoselvityksen yhteydessä alueelta ei tehty havaintoja viitasammakko- tai liito-oravakannoista. Myllyojan luo-merkintä on muutettu muotoon s-1 (suojeltava alueen osa). Myllyojan lähiympäristö jätetään rakentamisesta vapaaksi mahdollistaen alueen kasvillisuuden ja luontoarvojen säilymisen. Muutoinkin kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen sekä luo-alueiden väliin on pyritty jättämään riittävästi suojaetäisyyttä ja rakennuspaikkojen koot on pyritty pitämään maltillisina. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu erillinen määräys, jonka mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Luontoselvityksessä mainitut noin 80-100 vuotiaat männyt sijaitsevat luontoselvityksen mukaan aivan selvitysalueen luoteisrajalla. Selvitysalue on ollut hieman kaava-aluetta laajempi, kuten luontoselvityksen kuvasta 1. käy ilmi. On siis hyvin todennäköistä, että mainitut männyt sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Kaavoittaja toteaa vastineessaan, että tietojen perusteella Kirakanjärveen ei kohdistu mitään erityistä suojelupäätöstä.

Kaavanlaatija on toimittanut maankäyttöpalveluihin (23.11.2022 päivätyn) Keskitalon ranta-asemakaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville. Kaavaehdotusta on muutettu luonnosvaiheeseen nähden siten, että kaksi lomarakennuspaikkaa on siirretty korttelista 1 kortteliin 2. Rakennuspaikkojen uudelleen sijoittamisen myötä ehdotusvaiheessa korttelissa 2 on yhteensä neljä lomarakennuspaikkaa ja korttelissa 1 on yksi lomarakennuspaikka. Muutoksella pyritään vähentämään maisemallisia ja viihtyisyyteen liittyvää haittaa vastarannan loma-asutukselle ja kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevalle uimarannalle.

Esityslistan liitteet

- Kaavakartta
- Selostus liitteineen

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy 23.11.2022 päivätyn Keskitalo ranta- asemakaava -ehdotuksen ja esittää, että kaupunginhallitus päättää asettaa sen virallisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot. Ranta- asemakaava koskee osaa kiinteistöä 734-653-1-81 Ylönkylä. Ranta- asemakaavalla muodostuu korttelit 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut