

## Ranta-asemakaava, Pitkäjärvi

Kaupunkikehityslautakunta 28.02.2023 § 35  
800/10.02.04/2023

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

### Ranta-asemakaavan vireilletulo ja kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville

Maanomistajat

ovat

käynnistäneet ranta-asema-kaavan laadinnan omistamilleen kiinteistöille. Maanomistajat ja kaavanlaatija ovat olleet yhteydessä maankäyttöpalveluihin keskustellakseen kaavan tavoitteista ja sisällöstä. Tarkoituksena on käsitellä samalla kerralla ranta-asemakaavan vireilletulo ja luonnosvaihe.

Pitkjärven ranta-asemakaavan laatijaksi on valittu maanmittausteknikko Antti Peltö-Timperin Maanmittauspalvelu Peltö-Timperin Ky:stä. Kaavoittaja on toimittanut 15.2.2023 päivätyn ranta-asemakaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luontoselvityksen maankäyttöpalveluihin asetettavaksi nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten.

Suunnittelualue sijaitsee entisen Perniön kunnan alueella noin 10 kilometriä lounaaseen Salon keskustajamasta. Alueeseen kuuluu Pitkjärven ranta lähiympäristöineen. Suunnittelualue on kooltaan noin 95 hehtaaria. Suunnittelualueeseen kuuluu kahdeksan kiinteistöä kokonaan ja lisäksi osat neljästä muusta kiinteistöstä. Kaavoittajan mukaan Pitkjärven rantaviiva on kokonaisuudessaan noin 3 650 metriä. Kaava-alueeseen kuuluva osuus rantaviivasta on noin 2 990 metriä. Kaava-alueella sijaitsee kaksi vanhaa maatilaa talouskeskusta ja neljä loma-asuntoa. Muilta osin kaava-alue on rakentamatonta ja pääosin maa- ja metsätalouskäytössä. Pitkjärven rannalla on myös yhdeksän sellaista loma-asunnon rakennuspaikkaa, joiden omistajat eivät ole lähteneet mukaan ranta-asemakaavan laatimiseen.

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleis- eikä asemakaavoja. Maakunta-kaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen kolme, jonka suunnittelumääräyksen mukaan rantakilometriä kohden saa osoittaa 3-5 rakennuspaikkaa ja rakentamattomaksi jäävän rannan osuuden pitää olla vähintään 50 % kokonaisrantaviivasta.

Kaavoittajan mukaan tarkoituksena on laatia Pitkjärven rantavyöhykkeelle ranta-asemakaava, jossa määritetään rakennuspaikat ja rakennusoikeudet näille. Ranta-asemakaavassa osoitetaan myös maa- ja metsätalous-alueita, joiden avulla turvataan rakentamattomaksi jäävät rannanosat.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu yhteensä yksitoista loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA ja RA-1), joiden rakennusoikeudet on porrastettu rakennuspaikan koon mukaan. Lisäksi Pitkjärven rantaan on osoitettu yksi maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM) ja kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO). Toiselle AO-rakennuspaikalle kaupunkikehityslautakunta on myöntänyt 28.2.2018 poikkeamisen loma-asunnon rakennuspaikan käyttämiseksi pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Ranta-alueen ulkopuolelle on osoitettu yksi AM-kortteli ja yksi matkailua ja retkeilyä sekä loma-asutusta palveleva korttelialue (RM).

Kaupunki voi halutessaan jo kaavoituksen alkuvaiheessa esittää kaavanlaatijalle tärkeäksi katsomiaan tavoitteita ja kaavan sisältöön liittyviä kommentteja. Kaavanlaatijan ja osallisten kanssa järjestetyssä aloitusneuvottelussa keskusteltiin rakennuspaikoille osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Rakennusjärjestyksessä on määritelty rantarakennuspaikalle sallittava enimmäisrakennusoikeus sekä myös rakennustyyppikohtaisia enimmäiskokoja. Kaavaluonnoksessa esitetyt rakennusoikeudet poikkeavat rakennusjärjestyksen mukaisista. Kaupunki ei tässä vaiheessa ota esitettyihin rakennusoikeuksiin tarkemmin kantaa muuten, kuin toteamalla, että asiaan on syytä palata kaavaprosessin kuluessa.

### **Liitteet**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavaluonnos ja -määräykset

### **Oheisaineisto**

- Luontoselvitys

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Pitkäjärven ranta-asetemakaavaluonnoksen, joka on päivätty 15.2.2023, ja asettaa sen nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot.</p> <p>Maanomistajilta peritään laskutusajankohtana voimassa olevan kaupungin taksan mukaiset kulut ranta-asetemakaavan tarkistamisesta ja käsittelystä.</p> <p>Ranta-asetemakaava koskee kiinteistöjä 734-652-1-1, 734-652-1-2, 734-652-1-4, 734-652-1-76, 734-652-1-82, 734-652-1-107, 734-652-1-108 ja 734-652-1-109 sekä osaa kiinteistöistä 734-652-1-20, 734-652-1-83, 734-652-1-87 ja 734-652-1-103.</p> <p>Ranta-asetemakaavalla muodostuu korttelit 1-13 sekä maa- ja metsätalousaluetta.</p>
Päätös	<p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.</p> <p>Kokouksessa pidettiin tauko klo 19.18 - 19.28.</p>
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus