

Ranta-asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen, Hirsjärvi

Kaupunkikehityslautakunta 18.04.2023 § 70
1522/10.02.04/2023

Valmistelija

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

Ranta-asemakaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen vireilletulo ja kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville

Maanomistajat [REDACTED] sekä Turun Tunnin Juna Oy ovat käynnistäneet ranta-asemakaavan laadinnan, joka koskee osaa Salmenranta -nimisestä kiinteistöstä 734-714-2-5. Kaavatyö on mukana vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa ranta-asemakaavahankkeena nimellä Salmenranta. Koska myös Salon keskustaaajaman alueella on vireillä samanniminen asemakaavan muutos, selvyyden vuoksi tästä ranta-asemakaavasta käytetään jatkossa nimeä Hirsjärvi.

Maanomistajat ja kaavan laatija ovat olleet yhteydessä maankäyttöpalveluihin keskustellakseen kaavan tavoitteista ja sisällöstä. Tarkoituksena on käsitellä samalla kerralla ranta-asemakaavan vireilletulo ja luonnosvaihe.

Hirsjärven ranta-asemakaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen laatijaksi on valittu Maarit Suomenkorpi AFRY Oy:stä. Kaavan laatija on toimittanut 3.4.2023 päivätyn ranta-asemakaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaselostuksen maankäyttöpalveluihin asetettavaksi nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten.

Suunnittelualan nykytilanne ja kaavamuutoksen tavoitteet

Suunnitteluala sijaitsee Hirsjärven rannalla entisen Kiikalan kunnan alueella noin 17 kilometriä itään Salon keskustaaajamasta. Suunnitteluala on kooltaan noin 26,2 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa noin 1 155 metriä. Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee tilakeskus, jonka alueella on vuonna 1933 rakennettu vanha päärakennus sekä vuonna 1991 rakennettu asuinrakennus, jotka ovat vapaa-ajan käytössä. Pihapiirissä on lisäksi vuosina 1940 ja 1958 rakennetut talousrakennukset sekä sauna ja aitta. Suunnittelualan eteläosassa sijaitsee vuonna 1956 rakennettu kesäasunto ja vuonna 1990 rakennettu varastorakennus. Näiden itäpuolella Herrannokassa on erillinen vuonna 1960 rakennettu saunarakennus. Muilta osin suunnitteluala on metsätalouskäytössä olevaa metsää. Tilakeskuksen ympärillä on peltoaluetta.

Suunnittelualaalla on voimassa vuonna 2008 vahvistettu Salon seudun maakuntakaava sekä sitä täydentävät Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv. 2018), Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv. 2021) sekä tuulivoimavaihemaakuntakaava (vahv. 2014). Viimeksi mainitussa vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä. Muiden voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnitteluala on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualan eteläosaan on merkitty uusi rautatie. Suunnittelualan itäpuolelle Hirsjärven vesistöön on merkitty melonta- tai vesiretkelyreitti. Suunnitteluala kuuluu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osaluokkaan 3, jonka suunnittelumääräyksen mukaan rantakilometriä kohden saa osoittaa 3-5 rakennuspaikkaa ja rakentamattomaksi jäävän rannan osuuden pitää olla vähintään 50 % kokonaisrantaviivasta. Maakuntakaavan merkintöjen sisältö kokonaisuudessaan on kuvattu sekä

osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa että laatimisvaiheen kaavaselostuksessa.

Suunnittelualueella on voimassa Kiikalan kunnanvaltuuston hyväksymä Hirsjärven ranta-asemakaava, jonka lääninhallitus vahvisti 15.9.1983. Ranta-asemakaavassa on osoitettu kolme loma-asuntokorttelia (RA-1), joissa on yhteensä 12 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen sekä erillisen rantasaunan, ellei kaavamääräyksiin ole muuta osoitettu. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Korttelialueiden ympärillä olevat alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jonne saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, mutta ei kuitenkaan rantasaunaa. Korttelialueille on osoitettu tielinja (yk), joka on tarkoitettu rantakaavan osakkaiden yhteiskäyttöön. Kaava-alueen eteläreunan poikki on osoitettu rautatiealue (LR), sekä kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT). Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maatilatalouskeskuksen (am) sekä sen yhteyteen saunalle varattu rakennusala (s). Tilakeskuksen rakennusoikeudeksi on merkitty 250 k- m² ja saunan 25 k-m². Kaavaselostuksen sivulla 16 on kuva ranta-asemakaavakartasta.

Kaavamuutos ja kaavan osittainen kumoaminen kohdistuu vain osaan voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualueella on kaksi loma-asuntokorttelia (RA-1), joissa on yhteensä kuusi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Voimassa olevan ranta-asemakaavan kokonaisrakennusoikeus suunnittelualueen osalta on 875 k-m² ja rakennettua rantaviivaa on noin 405 metriä.

Ranta-asemakaavan muutos koskee suunnitteilla olevan Espoo-Salo -oikoradan eteläpuolista ja osaa pohjoispuolisista loma-asumiseen osoitetuista korttelialueista. Ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on siirtää toteutumattomia rakennuspaikkoja etäämmälle radasta sekä tutkia tilakeskukselle osoitettua rakennusoikeuden määrää. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen tarkoituksena on mahdollistaa Espoo-Salo -oikoradan sijoittuminen alueelle. Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee sitä osa-aluetta, jonka poikki suunnitteilla olevan oikoradan on tarkoitus kulkea. Kumoamisen jälkeen ainoa alueelle voimaan jäävä kaava on maakuntakaavojen yhdistelmä, johon uusi rautatie on merkitty.

Kaavaluonnos

Tilakeskuksen alue on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM). Lisäksi kaavassa on osoitettu neljä loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on merkitty yhteensä viisi rakennuspaikkaa. Näistä neljä on omarantaisia ja yksi ns. kuivan maan lomarakennuspaikka. Muut alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Korttelin 3 eteläpuolelle, maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusala rantasaunalle. Alueen lounaisosassa kaava-alueelle sijoittuva Kankareentie on merkitty kaavatienä, rakennuspaikoille on merkitty ohjeelliset ajoyhteydet (ajo) sekä rataa varten toteutettava huoltotie (h). Ratasuunnitelman alustavassa aluerajauksessa ajoyhteys loma-asuinkortteleihin 5 ja 6 on merkitty pääosin rata-alueen puolelle. Kaava-alueen länsipuolella kulkeva Kankareentie linjataan uudelleen radan kohdalla ja alikulku ulottuu kaava-alueen lounaisosaan. Kaava-alueen eteläosaan on merkitty kumottava kaava-alue Espoo-Salo -oikoradan rata-alueen kohdalle. Kumottavan alueen pinta-ala on noin 2,1 ha.

Suurin muutos kohdistuu maatilojen talouskeskuksen alueelle, jossa rakennusoikeuden lisäys johtuu tilakeskuksen kehittämisestä ja rakennusten laajennustarpeesta. Lomarakenusten osalta rakennuspaikkojen määrä vähenee yhdellä. Kunkin lomarakennuspaikan

rakennusoikeus on nostettu 125 k-m²:iin. Hirsjärvellä voimassa olevissa ranta-asetemakaavoissa lomarakennuspaikan rakennusoikeus vaihtelee 100-125 k-m², joten muutos vastaa järven muilla rakennuspaikoilla käytettyä rakennusoikeuden määrää.

Kaavaluonnoksessa osoitettu kokonaisrakennusoikeus on 1125 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 250 k-m² nykyiseen kaavaan verrattuna. Rakennettua rantaviivaa on noin 410 metriä, vapaata rantaa noin 745 metriä. Rakennetun rantaviivan määrä ei oleellisesti muutu.

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavaluonnoskartta
- Laatimisvaiheen kaavaselostus

Esittelijä

Vs. Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Hirsjärven ranta-asetemakaavaluonnoksen, joka on päivätty 3.4.2023 ja asettaa sen nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kaavamuutoksen maksajalta peritään laskutusajankohtana voimassa olevan kaupungin taksan mukaiset kulut ranta-asetemakaavan tarkistamisesta ja käsittelystä.

Ranta-asetemakaavan muutos koskee Hirsjärven ranta-asetemakaavan kortteleita 2 ja 3, liikenne- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asetemakaavan osittainen kumoaminen koskee osaa Hirsjärven ranta-asetemakaavan korttelista 2, liikenne- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asetemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2-6, kaavatie- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös

Mika Mannervesi ilmoitti olevansa asiassa esteellinen koska kuuluu Tunnin juna Oy:n hallitukseen. Jerina Wallius ilmoitti olevansa asiassa esteellinen, koska on vesiosuuskuntien naapuri. Mannervesi ja Wallius poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.48.

Esittelijänä tämän asian kohdalla toimi vs. kaupunkikehitysjohtaja, maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus