

VASTINE

SALON KAUPUNKI
KESKITALON RANTA-ASEMAKAAVA

Keskitalon ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 8.3.–11.4.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta on saatu kaksi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja muistutuksiin vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (4.4.2023):</p> <p>Korttelin 1 rakennuspaikat 2 ja 3 on ehdotuksessa siirretty lännemmäs, pois olevan asutuksen välittömästä läheisyydestä, osaksi korttelia 2. Vastineiden mukaan ratkaisu mahdollistaa Myllyojan lähiympäristön kasvillisuus- ja luontoarvojen säilymisen luonnoksessa osoitettua paremmin.</p> <p>Luonnonsuojelu</p> <p>Aikaisempaan ELY-keskuksen lausuntoon on kaavaselvityksen liitteenä olevassa vastineessa vastattu, että luontoselvityksen yhteydessä alueelta ei ole tehty havaintoja viitasammakoista tai liito-oravista. ELY-keskus huomauttaa, että selvitys on tehty kesäkuussa, jolloin viitasammakoiden esiintymiskartoituksen tekeminen ei ole luotettavasti mahdollista eikä liito-oravien esiintymisen selvittämistä vartenkaan ole ihanteellisin ajankohta. Luontoselvityksen mukaan alueelta ei ole erityisesti etsitty merkkejä viitasammakon tai liito-oravan esiintymisestä, mikä osaltaan merkittävästi selittää sitä, ettei havaintoja ole tehty. Viitasammakkojen esiintymisen selvittäminen ei ole luontoselvityksessä esitetyn johtopäätöksen mukaan välttämätöntä, sillä viitasammakon lisääntymiseen ja levähtämiseen soveltuvat soistuneet rannankohdat on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. ELY-keskus toteaa, että liito-oravan esiintyminen alueella on selvitettävä tai vaihtoehtoisesti osoitettava, että alueella on tehty kattava, oikea-aikainen ja liito-oravan havainnointiin keskittyvä kartoitus. Esitetyn luontoselvityksen (Salon Kirakanjärven ranta-asemakaava-alueen luontoselvitys, Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2021) mukaan sellaista ei ole toistaiseksi tehty.</p> <p>Myllyojan merkintä on ehdotukseen muutettu luo-merkinnästä s-1-merkinnäksi. Kaavaehdotuksessa Myllyoja on M-alueella, jolla on s-1-merkintä suojeltavasta alueen osasta. Maakuntakaavassakin tunnustettu Myllyoja tulee ensisijaisesti merkitä muulla käyttötarkoituksen alueen merkinnällä kuin maa- ja metsätalousalue (M). Kohteen luonne huomioidaan ottaen informatiivisempi käyttötarkoitus alueelle on</p>	<p>Suunnittelualueelta laaditaan liito-orava- ja viitasammakoselvitys ennen hyväksymiskäsittelyvaihetta. Kaavaehdotusta muutetaan tarvittaessa selvitysten valmistuttua.</p> <p>Merkinnän s-1 on tulkittu soveltuvan alueelle. Esimerkiksi Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan maisematyölupaa ei voida myöntää, mikäli puut ovat merkitty asemakaavassa suojelluksi, rauhoitettu luonnonmuistomerkkinä tai suojeltu muulla päätöksellä. Tämänkin perusteella Myllyojan luonnontilainen säilyminen on turvattu osoitetulla merkinnällä kiinteistöön</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>esimerkiksi S tai SL. Tällöin alue myös erottuisi kaavakar- talla selkeämmin.</p> <p>ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa on suositeltu, että ranta-alueille osoitettaisiin esim. MY-alue, jolla avohakkuuta ei saisi tehdä, jotta kaava toteuttaisi asetettua yleismääräystä (Alueella on huomioitava ympäristön käsittelyssä kestävä kehityksen mukaiset tavoitteet) ja että rakennuspaikkojen aiheuttamaa metsäluonnon vähenemistä voitaisiin kompensoida, kun kaava rakennuspaikkojen ulkopuolella huomioisi luonnonmonimuotoisuuden säilyttämisen nykyistä paremmin. Luontoarvojen tavanomaista paremmalle huomiselle kaavoitustoiminnassa on tarvetta, sillä Suomi on hyväksynyt EU:n biodiversiteettistrategian, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuus elpyvään suuntaan 2035 mennessä. Tämä edellyttää strategian mukaisesti luontoarvojen säilyttämisen parempaa huomiointia kaikessa toiminnassa.</p> <p>Kaavaehdotukseen ei ole lisätty MY-aluetta tai muuta M-alueen metsänkäsitteilyä yksityiskohtaisesti ohjaavaa määräystä vaan todettu, että puiden kaataminen edellyttää maisematyölupaa. Jos kaavassa ei kuitenkaan ole metsänkäsitteilyä ohjaavia määräyksiä, kuten avohakkuiden rajoitusta tai muuta luonnon monimuotoisuutta tukevaa määräystä, ei maisematyöluvituksen avulla saavuteta parempaa luonnon monimuotoisuuden huomiointia kuin metsälain mukaisessa metsänkäyttöilmoitusmenettelyssä. Jotta maisematyöluvituksella saataisiin vaikuttavuutta luonnon monimuotoisuuden huomiointiin, tulee kaavassa osoittaa luonnonmonimuotoisuutta tukevia määräyksiä M-alueelle, jotka määräykset voidaan sitten maisematyöluvituksessa huomioida ja varmistaa noudatettavaksi.</p> <p>Mikäli luonnon monimuotoisuuden tilaa parantavia määräyksiä M-alueelle ei kaavoituksessa toteuteta, tulee kaavaselostuksessa ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumisen yhteydessä sekä kuvattaessa kaavan vaikutuksia luonnonoloihin kuvata kaavan toteuttamisen aiheuttama luontokato (metsämaasta n. 15 prosenttia osoitetaan rakennusalueeksi, minkä lisäksi alueelle rakennetaan myös tiestöä).</p>	<p>kuuluvalla osalla. Myllyoja sijaitsee osittain toisen kiinteistön puolella.</p> <p>Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihe- maakuntakaavassa Myllyoja on merkitty S-alueena (suojelualue / -kohde). Aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan kyseessä on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä luonnonsuojelualue tai luontoarvoiltaan erityinen alue. Muiden kuin luonnonsuojelulain suojeltujen tai suojeltavaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.</p> <p>Ranta-asemakaavan yhteydessä laaditun selvityksen mukaan Myllyoja on metsälain mukainen kohde. Koska aluetta ei ole tarkoitus perustaa luonnonsuojelualueeksi, s-1 merkintä on tältäkin osin oikea.</p> <p>Suunnittelualueen metsät ovat olleet tavanomaisessa-taloustaloudessa. MY-merkinnälle (maa- ja metsätalous-alueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja) ei ole nähty tarvetta. Luontoselvityksen yhteenvedon mukaan alueen metsiköt ovat olleet normaalissa metsätaloustaloudessa, ja luontotyyppien laatu selvitysalueella on täten heikentynyt. Valtaosalla aluetta ei luontoselvityksen mukaan ole estettä rakentamiselle. Koko kaava-alueella koskee maisematyölupavaatimus. Maisematyölupahakemuksen yhteydessä on toimitettava myös naapureiden kuulemisasiakirja sekä asemapiirustus tai metsänkäyttöilmoitus. Kaavan maisematyölupamääräys turvaa täten puuston säilymisen nykytilannetta paremmin.</p> <p>Selvennyksenä on hyvä todeta, että Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteisiin muiden jäsenmaiden tavoin, mutta kansallisesti Suomi ei ole määrittellyt strategian sitoumuksen sisältöä.</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään. Rakennuspaikoille on osoitettu määräyksiä kasvillisuuden sekä puuston säilyttämisestä. Lisäksi yleismääräys kestävä kehityksen mukaisesta ympäristön käsittelystä tukee pyrkimystä luonnon säilyttämiseen alueella. Kaavan toteuttamisen ei katsota aiheuttavan luontokatoa. Kaava-alue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kaava-alueeseen kuuluvan kiinteistön pinta-ala on 278,1 hehtaaria. Kiinteistön alueesta osoitetaan kaavassa rakennusalueeksi nyt ainoastaan noin 1,2 %:a. Kiinteistöllä sijaitsee nyt osoitettavien rakennuspaikkojen lisäksi ainoastaan maatalouskeskus. Kiinteistölle jää runsaasti pelto- ja metsä-alueita ranta-asemakaavan voimaantumisen jälkeenkin.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><i>Yleisesti:</i></p> <p>Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennaltamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennaltamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennaltamisasetusehdotuksen tavoitteena parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella. Ennallistaminen ei siis tarkoita pelkästään suojelua, vaan myös laajemmin tapoja vahvistaa luontoarvoja. Ennallistettava alue voi säilyä talouskäytössä tai vaikkapa osana kaupunkiympäristöä.</p> <p>Luontoarvojen säilyttämiseksi ja luontokadon pysäyttämiseksi ei ole riittävää tunnistaa ja arvioida ainoastaan ns. lakisääteisten kohteiden säästäminen. Luontokadon pysäyttämisen on perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunnitellessa, niin että suunnittelussa ja maankäytön intressivertailussa on syytä olla mukana myös punninta, missä määrin luontoarvot voivat olla palautettavissa tai missä määrin alueella on mahdollista luoda uutta sopivaa ympäristöä esim. ihanalaislajistolle. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.</p> <p>Ilmastovaikutukset</p> <p>Salon kaupunki on sitoutunut tavoitteleman hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päätösten minimoimiseksi. Jotta kaavoja on mahdollista hyvien kaavaratkaisuiden kautta kehittää mahdollisimman ilmastoystävällisiksi, on ilmastovaikutusten minimointi hyvä asettaa kaavan lähtökohdaksi ja tavoitteeksi, ja ilmastovaikutukset arvioitava heti luonnosvaiheessa.</p> <p>ELY-keskus pitää valitettavana, että luonnosvaiheen lausunnossa pyydettyä ilmastovaikutusten arviointia ei edelleenkaan ole lisätty kaavan vaikutusten arviointiin. Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa tulee yksiselitteisesti todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia ja, että uudisrakentaminen aiheuttavan hiilipiikin. Kaavaehdotuksen selostuksessa on luontovaikutusten kohdalla arvioidut vaikutukset kestäväan kehitykseen. On hyvä huomioida, että kestäväällä kehityksellä terminä ei viitata vain ympäristölliseen kestävyteen, vaan myös kulttuuriseen, sosiaaliseen ja taloudelliseen kestävyteen. Osiossa on käsitelty vain maisema- ja luontovaikutuksia, joten osia on syytä otsikoida toisin. Osiossa viitataan myös kestäväan kehitystä huomioivaan määräykseen. Epäselväksi jää, mitkä ovat määräyksen ”<i>Alueella on huomioitava ympäristön käsitteilyssä kestäväan kehityksen tavoitteet</i>” konkreettiset vaikutukset eri kestäväan kehityksen osa-alueilla. Kaavamääräysten tulee olla yksiselitteisiä, mitä kyseinen</p>	<p>Kaavakartalle on lakikohteiden lisäksi osoitettu useita maisemaa ja luontoa koskevia määräyksiä.</p> <p>Ilmastotavoitteisiin pyrkiminen on tärkeä ja hyvä tavoite kaavoituksessa. Salon kaupungin mittakaavassa suunnitteilla olevan kaavan vaikuttavuus sekä koko ilmastonäkökulmasta on kuitenkin melko pieni, etenkin kaavan kokonaispinta-alasta valtaosan (n. 85 %) ollessa maa- ja metsätalousaluetta. Kaavassa annetuilla määräyksillä on pyritty ohjaamaan alueen rakentamista ja kehittymistä kestäväällä tavalla.</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään.</p> <p>Kestäväan kehityksen perusehtona on biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien toimivuuden säilyttäminen sekä ihmisen taloudellisen ja aineellisen toiminnan sopeuttaminen pitkällä aikavälillä luonnon kestävyteen. Kaavamääräyksessä viitataan ympäristön käsitteilyyn kestäväan kehityksen periaatteiden mukaisesti. Kulttuurisen kestävyden kannalta tätä voi olla esimerkiksi rakennetun ja luonnonmaiseman mahdollisimman yhtenäisenä säilyttäminen, sosiaalisen kestä-</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>määräys ei esitetyllä muotoilulla ole. Kaavan muiden määräysten ei voida katsoa riittävästi tukevan kyseistä määrystä, jotta tulkinnallisilta epäselvyyksiltä vältytään.</p> <p>Jos asemakaava toteutuu ehdotuksen mukaisesti, metsäalaa poistuu pysyvästi. Vaikutustenarviointia tulee täsmentää riittävän tarkkoilla luvuilla siitä, paljonko metsäalaa hävitetään. Metsän poistaminen vähentää kunnan hiilinieluja ja -varastoja. Aiheutuvia ilmastopäästöjä on hyvä pyrkiä kompensoimaan muilla kaavaratkaisuilla (vaihtoehtoja käyty läpi kohdassa "luonnonsuojelu").</p> <p>Kaavamääräyksiin on hyvä ohjata myös rakentamista ilmastosta kestävämpään suuntaan. Ilmastomuutoksen hillintää voi huomioida määräämällä esimerkiksi puun käytöstä rakennus- ja/tai julkisivumateriaalina. Lisäksi esimerkiksi uusien rakennusten energiatehokkuudesta, uusiutuvan energian tuottamisesta/hyödyntämisestä, hulevesien viivyttämisestä, hiilineutraaliustavoitteita palvelevien rakenteiden sijoittamisesta ja alueiden luonnonmukaisina pitämisestä määräämällä, on mahdollista hillinnän ja sopeutumisen keinoin vaikuttaa kaavan ilmastokestävyyteen. Myös ohjaamalla rakentamista maastoon sopivaksi ja maastonmuodot huomioivaksi saadaan kaavan ilmastovaikutuksia vähennettyä turhaa maastonmuokaukasta välttämällä.</p> <p>Vesistövaikutukset</p> <p>Kirakanjärvi kuuluu pintavesityypiltään mataliin humusjärviin ja sen ekologinen tila on kaikkien mitattujen luokittelukijöiden perusteella erinomainen.</p> <p>Vesienhoidon vähintään hyvän ekologisen tilan tavoite on nykyisellään saavutettu Kirakanjärvestä, eikä valuma-alueella ole merkittäviä ekologiseen tilaan kohdistuvia paineita. Loma-asutusta on nykyisin niukasti. Vesienhoidon lainsäädännön mukaisesti vesien tila ei saa heiketä, joten järveen ei saa kohdistua paineita, jotka heikentävät sen erinomaista ekologista tilaa jonkin luokittelukijän osalta. Mm. ravinnekuormituksen lisääntyminen ei tue vesienhoidon tavoitteita. Kiinteistöjen hajakuormitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointi</p> <p>Ilmastovaikutusten lisäksi kaavan vaikutustenarviointia on syytä täydentää maankäytön muutosten vaikutuksilla järven veden laatuun.</p>	<p>vyyden kannalta pyrkimys asukkaille ja käyttäjille viihtyisään ja turvalliseen ympäristöön, ekologisen kestävyden kannalta luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja taloudellisen kestävyden kannalta toimimien luonnonvarojen kestävästi käyttäen. Kaavamääräyksen on nähty olevan täten yksiselitteinen ja sen on nähty edelleen tukevan muita kaavassa osoitettuja ympäristöä koskevia määräyksiä.</p> <p>Kaavaselostuksen liitteenä (Liite 1) on asemakaavan seurantalomake, josta käy tarkasti ilmi, kuinka suuri osa kaavasta sekä prosentuaalisesti että pinta-alallisesti on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Salon kaupungin mittakaavassa metsäkäytöstä poistuvan alueen määrä ei ole erityisen oleellinen, joten kovin merkittävästä hiilinielujen ja -varastojen vähenemisestä ei voida puhua. Lisäksi kaavassa osoitetuin määräyksiin on pyritty puuston pääasialliseen säilyttämiseen myös rakennuspaikoilla, joten kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen osaltakaan kaikki hiilinielut ja -varastot eivät ole suinkaan poistumassa.</p> <p>Kaavan yleismääräyksen mukaan rakennusten julkisivuissa tulee käyttää hyvin luontoon sopeutuvia tummia materiaaleja ja värisävyjä. Rakennuksen pitkäaikaisena hiilivarastona toimivan puun on katsottu sopivan määräyksen mukaisen luontoon sopeutuvan materiaalin kategoriaan. Maisematyöluvan myötä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten maastonmuokaukasta ei saa suorittaa alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.</p> <p>Vesistön kuormituksen minimoimiseksi rakennusalat on osoitettu kaavaehdotuksessa tarkoituksenmukaiselle etäisyydelle rantaviivasta, kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty jätevesien käsittelystä ja maisematyöluvan myötä esimerkiksi puiden kaataminen on luvanvaraista toimintaa.</p> <p>Vaikutustenarviointia täydennetään.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunto (10.3.2023):</p> <p>Pelastusviranomainen on antanut Keskitalon ranta-asemakaavan luonnosvaiheen lausunnon ja sen asiasisältöön ei ole nyt kaavaehdotusvaiheessa lisättävää.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Muistutus A (10.4.2023):</p> <p>VAATIMUKSET</p> <p>Vaadimme, että Salon kaupunki ensisijaisesti jättää hyväksymättä ranta-asemakaavaehdotuksen ja toissijaisesti palauttaa asian kaavan laatineen maanomistajan uudelleen valmisteltavaksi.</p> <p>Vaadimme lisäksi, että Salon kaupunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - varmistaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun laatimalla vakiintuneen kaavoitus- ja oikeuskäytännön mukaiset sisältövaatimukset täyttävän emätilaselvityksen - varmistaa vapaan rantaviivan määrän riittävyyden emätilan alueella. Vapaan rantaviivan pituus on määritettävä vakiintuneen kaavoitus- ja oikeuskäytännön mukaisesti emätilaselvitykseen pohjautuen. - lisäselvitysten laatimisen ja kaavaehdotuksen uudelleen valmistelun jälkeen asettaa aineiston uudelleen nähtäväksi ja lausuttavaksi. <p>MUISTUTUKSET</p> <p>Muistuttajien edellä esitetyt vaatimukset perustuvat seuraaviin yksilöityihin muistutuksiin. Vaadimme, että kunta käsittelee alla esitetyt muistutukset huolellisesti, yksityiskohtaisesti ja perusteellisesti ja vastaa sekä muistutuksiin että muistutuskirjelmän alussa esitettyihin vaatimuksiin kuhunkin erikseen.</p> <p>Muistutus 1: Rantarakentamisoikeus on selvitettävä koko Ylönkylän emätilan alueella. Tarkastelun tulee kattaa myös muut Ylönkylän emätilasta syntyneet tilat ja huomioitava niille mahdollisesti jo kaavoitetut rantarakennusoikeudet. Vain siten voidaan määrittää, onko rantarakennusoikeuksia Keskitalon ranta-asemakaavaehdotuksessa ylipäänsä jäljellä.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keskitalon ranta-asemakaavaehdotuksen emätilaselvitys on puutteellinen: rantarakentamisoikeutta ei ole selvitetty koko emätilan alueella. Rantarakentamisen mitoitustarkastelu on tehty vain suunnittelualueelle. Kaavaehdotuksessa on vain listattu kiinteistötunnuslista, joka osoittaa, mitä kaikkia tiloja alkuperäisestä emätilasta on 	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Suunnittelualueelle laaditaan aikaisempaa kattavampi emätilaselvitys ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.</p> <p>Mitoitusrantaviiva siihen sisältyvine kertoimineen on ehkä vakiintunut toimintaperiaate emätilakohtaisen rantarakennusoikeuden selvittämiseksi, mutta ei kaava-alueella rakentamisesta vapaaksi jäävän rantaviivan määrittämiseksi, joka vakiintuneen toimintaperiaatteen mukaan lasketaan muunnettuna/oiottuna rantaviivana 50 metrin murtoviivan avulla. Kaava-alueelle jää maakuntakaavan mitoitukseen nähden riittävästi vapaata rantaa yleiseen virkistyskäyttöön (yli 50%).</p> <p>Kaava-alueelle laaditaan liito-orava- ja viitasammakoselvitys. Selvitysten valmistuttua kaavakartalle tehdään tarvittaessa muutoksia, mikäli merkittäville muutoksille ei ole tarvetta, kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>muodostettu. Se ei ole mitoitustarkoituksessa riittävää jäljellä olevan tosiasiallisen rantarakentamisoikeuden määrittämiseksi emätilan alueella.</p> <ul style="list-style-type: none"> Maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti rantarakennusoikeuden ja -paikkojen määrää jaettaessa. Keskitalon ranta-asemakaavan valmistelussa kaavoittajan on varmistuttava maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta laatimalla emätilaselvitys Ylönkylän emätilalla. Olemme olleet yhteydessä Salon kaupungin kaavoittajaan, joka totesi, ettei emätilatarkastelu ole kattava Keskitalon ranta-asemakaavaehdotuksessa. <p>Muistutus 2: Emätilaselvityksen on täytettävä sisältövaatimukset, ml. esitettävä muunnetun rantaviivan laskelma. Muunnetun rantaviivan määrittämisessä on osoitettava käytetyt mitoitusvyöhykkeet ja -kertoimet.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaavoittajan on virkamiehenä noudatettava huolellisuutta ja edellyttää käytettäväksi vakiintuneen tavan mukaista (Etelä-Savon malli, liite 1) muunnetun rantaviivan laskelmaa, jossa luonnon ja vesistön (rantaviivan) muodot huomioidaan. On huomioitavaa, että myös ELY-keskus edellyttää, että "Vastarannan asutus ja uimaranta tulee ottaa huomioon rantamitoituksessa yleisen käytännön mukaisesti". Tämä "yleinen käytäntö tarkoittaa juurikin mitoitusvyöhykkeiden käyttöä muunnetun rantaviivan laskennan vakiintuneen käytännön mukaisesti. Kun ELY:n vaatimus rantaviivan muodon huomiomisesta otetaan huomioon, niin suunnittelualueella on esimerkiksi käytettävä Kirakanjärven itäpäässä mitoitusrantaviivan laskennassa kerronta 0,5. Tämän seurauksena rantarakennuspaikkojen mahdollinen määrä on ehdotettua matalampi. 	<p>Suunnittelualueelle laaditaan aikaisempaa tarkempi emätilaselvitys ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.</p> <p>Yhdenvertaisen kohtelun perusteet tulevat perustuslain 6 §:stä sekä hallintolain 6 §:stä. Maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ei säädetä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Emätilatarkastelu on jossain määrin vakiintunut menettelytapa oikeuskäytännössä maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaajaksi.</p> <p>Emätilaselvityksellä ei ole olemassa laista tulevia sisältövaatimuksia. Alueelta laadittu emätilaselvitys ei ole ollut täysin vakiintuneiden käytäntöjen mukainen, mutta siinä on osoitettu yksiselitteisesti, että 19.9.1969 tilanjakotilanteen mukaan Ylönkylän emätilan alueella ei ole ollut nyt kaavoitettavan alueen lisäksi muuta rantaviivaa. Emätilaselvityksessä on osoitettu suunnittelualueen kokonaisrantaviiva, jonka perusteella suunnittelualueella on 1 100 metriä rantaviivaa ja täten sille olisi perusteltua maakuntakaavan osa-alueeseen 3 kuuluen osoittaa 5 lomarakennuspaikkaa. Suunnittelualueelle laaditaan saadun muistutuksen perusteella kuitenkin yksityiskohtaisempi emätilaselvitys Salon seudulla vakiintuneita käytäntöjä noudattaen. Pohjois- ja Itä-Suomen rannoilla lomarakentaminen on pääasiassa harvaa ja vapaan rannan määrä suurempi kuin eteläisessä Suomessa. Etelä-Savon mallin suoramittainen noudattaminen ei ole Salon seudulla täten täysin perusteltua, eikä sitä sellaisenaan ole Salon seudulla myöskään käytetty. Etelä-Savon mallin lisäksi kunta voi perustellusti omalla alueellaan käyttää muutakin alueen olosuhteisiin soveltuvaa muuntamistapaa ja ottaa näin ollen tapauskohtaisesti huomioon esimerkiksi rannan rakennuskelpoisuus, varsinkin silloin, kun yhden mitoitusperiaatteen soveltaminen toisaalle ei välttämättä palvele esimerkiksi maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.</p> <p>Kaavan laatija on laatinut vastineen ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausuntoon.</p> <p>Ennen hyväksymiskäsittelyä laadittavassa emätilaselvityksessä käytetään vakiintuneita kertoimia mitoitusrantaviivan laskennassa.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Muistutus 3: Mitoitusrantaviivan pituuden laskenta tulee toteuttaa kaavoituksessa vakiintuneella menetelmällä. Vaikuttaa, että Keskitalon ranta-asemakaavaehdotuksessa on käytetty jotain muuta menetelmää.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaavaehdotuksessa muunnetun rantaviivan pituus vaikuttaa lasketun Suomessa vakiintuneesta kaavoituskäytännöstä poikkeavalla tavalla. Laskenta on ilmeisesti tehty ns. 50 metrin välein laskettuna oioittuna rantaviivana, ei vakiintuneen käytännön mukaisena muunnettuna rantaviivana, joka mm. ottaa huomioon rannan muodot. Saatua mittaa kuitenkin kutsutaan virheellisesti kaavaehdotuksessa "muunnetuksi rantaviivaksi". Nämä ovat kaksi eri asiaa ja johtavat rantarakentamisoikeuden mitoitusarkastelun kannalta eri tuloksiin. Vastaavanlaista harhaanjohtavaa laskentatapaa on käytetty esimerkiksi saman kaavakonsultin laatimassa Honkala-Annalan rantakaavaehdotuksessa. Olemme olleet yhteydessä Salon kaupungin kaavoittajaan, joka totesi, ettei rantaviivatarkastelu ole täysin asianmukainen. Keskusteluissa kaavoittaja myös totesi, että rakennuspaikkojen määrä ja sijainti on kiistanalainen Keskitalon kaavaehdotuksessa. <p>Muistutus 4: Rantakaavaehdotuksessa on huomioitava paremmin luonnon olosuhteet.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kirakanjärvi on hyvin matala, ja etenkin suunnittelun alueen itäpäässä. Järviluonnon herkkyys omalta osaltaan rajoittaa kiinteistöjen määrää, eikä järven itäpäässä ole mahdollista kaavoittaa rantarakentamista. <p>Muistutus 5: Ranta-asemakaavaehdotuksen vaikutukset vapaan rantaviivan määrään emätilan alueella on laskettava ja osoitettava – asianmukainen tarkastelu puuttuu nyt kaavaehdotuksesta kokonaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> Vapaaksi jäävän rantaviivan pituutta ei ole kaavaehdotuksessa ilmaistu lainkaan. Vapaan rantaviivan pituus on laskettava ja ilmoitettava koko emätilan osalta, ei vain suunnittelun alueelta. On osoitettava, että vapaaksi jäävän rantaviivan määrä täyttää maakuntakaavan vaatimukset. 	<p>Kaavan laatijan vastine</p> <p>Muunnettu rantaviiva -käsitteellä on tarkoitettu nimenomaista 1:20 000 maastokartasta 50 m:n murtoviivana mitattua rantaviivaa ilman läheisyyskertoimia, josta joissain asiayhteyksissä, kuten Salon seudun maakuntakaavan selostuksessa on käytetty myös nimitystä karttarantaviiva. Mitoitusrantaviivalla (mitoitavalla rantaviivalla) taas viitataan kertoimilla laskettuun rantaviivaan. Kaavaselostuksessa mainitulla muunnetulla rantaviivalla ei täten viitata mitoitusrantaviivaan.</p> <p>Järven itäisimpään päähän ei ole osoitettu rakennuspaikkoja kaavaehdotuksessa. Järven itäpuolella kuitenkin sijaitsee jo toteutunutta lomarakentamista. Suunnittelun alueelta on laadittu luontoselvitys, jota täydennetään tekemällä viitasammakko- sekä liito-oravaselvitykset ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.</p> <p>Emätilalla ei ole rantaviivaa suunnittelun alueella sijaitsevan rantaviivan lisäksi.</p> <p>Maakuntakaavan vapaan rantaviivan vaatimus suunnittelun alueella on 50 %:a. Kuten kaavaehdotuksen kaavakartalta ilmenee, suunnittelun alueelle jää vapaata rantaviivaa yli puolet suunnittelun alueen kokonaisrantaviivasta. Kaavan hyväksymiskäsittelyvaiheessa lisättävästä emätilaselvityksestä tulee käymään ilmi vapaan rantaviivan tarkempi metrimäärä.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Muistutus 6: Julkista valtaa käyttäen tehdyn päätöksen sekä muun viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen tulee voida luottaa.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Luottamuksensuojaperiaate merkitsee sitä, että viranomaisten toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Salossa on voitava luottaa julkista valtaa käyttäen tehtyjen päätösten sekä muun viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen. • Kaiken julkisen vallan käytön tulee perustua tarkasti lakiin. Emätilaselvityksen tekemättä jättäminen on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaista selvittämiselvointia. Perustuslain 2 §:n 3 momentin laillisuusperiaatetta ja 118 §:n virkavastuuta ei voida sivuuttaa tilanteessa, jossa kaavaselvitykset on tehty yksityisen maanomistajan toimesta. Kaavan hyväksymistä koskeva päätös on hallintopäätös, jonka oikeellisuudesta päätöksen esittelijä ja päätöksentekoon osallistuneet vastaavat. <p>LOPUKSI</p> <p>Vaikuttaa siltä, että kaavakonsultti yrittää tässäkin tapauksessa, kuten Honkala-Annalan ranta-asemakaavaehdotuksessa, kaikin keinoin maksimoida yksityisen maanomistajan saamaa hyötyä, keinoja kaihtamatta. Ranta-asemakaavojen tulee myös Salon alueella perustua vakiintuneisiin, hyviin kaavoituskäytäntöihin. On lisäksi erikoista ja moitittavaa, että virkavastuulla toimivat kaupungin virkamiehet ovat mahdollistaneet hankkeen etenemisen kaavaehdotusvaiheeseen saakka ja puoltaneet kaavakonsultin esitystä sellaisenaan, ranta-asemakaavaehdotuksen selvistä puutteista huolimatta.</p> <p>Salon kaupungin tulisi valmistelussaan ja päätöksenteossään huomioida, että Turun hallinto-oikeus on viime vuosina todennut laittomaksi ja kumonnut samalla tyylillä ja perusteilla tehtyjä ranta-asemakaavoituksia. Kyse on oikeudellisesti merkityksellisistä seikoista ja hyvän hallintotavan noudattamisesta.</p>	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä ei ole säädetty emätilaselvityksen laatimisesta. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Emätilaselvitystä ei ole myöskään jätetty tekemättä, kuten muistutuksen jättäjänkin on muistutuksen kohdassa 1 todennut.</p> <p>Keskitalon ranta-asemakaavalle on maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun sekä mitoitukseen nojautuvat perusteet.</p>
<p>Muistutus B (10.4.2023):</p> <p>Liian paljon tontteja suunnitteilla!</p> <p>Kirakanjärvi on hyvin matala luontoläheinen järvi jonka paremmat rantavedet ovat itärannalla jossa kunnan uimaranta, kyläyhdistyksen sauna sekä neljä yksityistä mökkiä. Olisi hyvä jos alueella elelevillä aroilla luontokappaleilla olisi tilaa rauhalliseen elämään lounaisrannalla, mikä nyt on kaavoituksen kohteena.</p> <p>Järvellä asustaa vakituinen kuikkapari jotka vuosikymmenten kuluessa ovat saaneet vuosittain valmiiksi 0-1 poikasta. He ovat arkoja ja viihtyvät paljon tällä rannalla.</p> <p>Viime vuosina järvelle on vakiintunut yksi laulujoutsenpari jotka ovat viihtyneet tällä rannalla kun ranta on hyvin matala ja kaislikkoinen ja he ovat syöneet näitä kaislan juuria.</p>	<p>Kaavaehdotus toteuttaa maakuntakaavan osa-alueen 3 mukaista mitoitusta (3-5 lay/km, 50 % vapaata rantaviivaa). Kaavoituksen kohteena olevasta rantaviivasta jää siis vähintään puolet rakentamisesta vapaaksi ranta-alueeksi. Alueelle jää myös runsaasti metsäaluetta.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Syyskesällä joutsenet usein nousevat rannalle mustikoita syömään.</p> <p>Kurjet ovat hyvin rauhaa kaipaavia ja käyvät joskus enempi vähäjärven suon kohdalla sammakoita hakemassa.</p> <p>Useana vuonna onemme havainneet kuinka harmaahaikara mieli seisoa rantavedessä juuri tällä lounaisrannalla ihan paikallaan ja odottaa kalaa.</p> <p>Vapaa-ajan kalastajat ovat myös suosineet tätä lounsrantaa kun siinä on pitkälti kaislikkoista ja on rauhaisaa onkia.</p> <p>Ottaen huomioon alueen muut kaavojen tontitukset , mielestäni tälle lounasrannalle ei tulisi kaavoittaa kuin korkeintaan yksi tonttipaikka niemennokan tontin lisäksi.</p> <p>Alkuperäisen suunnitelman ojanvarressa olevien tonttien poisto on hyvä, kun ei siellä ole vettä kuin ehkä polveen.</p> <p>Luontoa pitää jonkun puolustaa.</p>	<p>Edellä mainitun maakuntakaavan mukaisen mitoituksen lisäksi ranta-asemakaavalla on myös maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun nojaavat perusteet.</p>

Turussa 5.7.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.