

Ranta-asemakaava Keskitalo

Kaupunkikehityslautakunta 23.08.2022 § 152

Valmistelija yleiskaavapäällikkö Marjo Kirillow, marjo.kirilow@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 § 11

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 säilymistä 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 keskisyvydeltään 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 säilymistä. 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 nähdessä, 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

Kaupunginhallitus 27.02.2023 § 53

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää asettaa 23.11.2022 päivätyn Keskitalo ranta-asemakaava -ehdotuksen 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 Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 309
3801/10.02.04/2022

Valmistelija Maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617, Kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108, Maankäyttöinsinööri Anne Villberg anne.villberg@salo.fi, 02 778 5100

Keskitalon ranta-asemakaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 8.3.-11.4.2023. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin lausunto ELY-keskukselta. Kaavoittaja on laatinut lausuntoihin ja muistutuksiin vastineen, joka on esityslistan liitteenä.

Kaava-alue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3, jolle saa sijoittaa 3 – 5 loma-asuntoyksikköä per kilometri rantaviivaa (lay/km). Lisäksi rantaviivasta 50% on jätettävä vapaaksi rannaksi. Kaavoittajalta on vaadittu emätilaselvitys, jotta voidaan määrittää, toteutuuko mitoitus. Selvitys on tehty ja se on esityslistan liitteenä. Selvityksen perusteella kaava-alueelle saa sijoittaa enintään 4,74 rakennuspaikkaa. Kaavoittaja on pyöristänyt rakennuspaikkojen lukumäärän viiteen. Kaavan mitoitukseksi tulee siis 5,3 lay/km. Vapaata rantaa jää 52% rantaviivasta.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavoittaja on laadituttanut liito-orava- ja viitasammakkoselvityksen sekä täydentänyt kaavan vaikutusten arviointia.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia saadun palautteen johdosta. Näin ollen kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudestaan nähtäville (MRA 32§).

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja -selostus liitteineen.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 23.11.2023 päivätyn Keskitalon ranta-asemakaavan.

Ranta-asemakaava koskee osaa kiinteistöä 734-653-1-81 Ylönkylä. Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelit 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös Käsittelyn aikana Jerina Wallius teki seuraavan sisältöisen muutosesityksen:

Salon kaupunginhallitus lähettää Keskitalon ranta-asemakaavan uudelleen valmisteluun kaupunkikehityslautakunnalle ja pyytää huomioimaan valmistelussa seuraavat evästykset:

Kyseessä olevan kaavoituksen kohteena on nykyisellään luonnontilainen alue, jonka tuorekangasluontotyyppi on määritelty uusimmassa, vuoden 2018 uhanalaistarkastelussa ryhmätasolla vaarantuneeksi (VU) luontotyyppiä.

Kaavoitettava luontoalue sisältää vähäisemmässä määrin lisäksi uhanalaisia varttuneita kuivahkoja kankaita ja vaarantuneita varttuneita kuivia kankaita, jotka tulee asiaa päätettäessä huomioida.

Tämän lisäksi EUROOPAN PARLAMENTIN JA NEUVOSTON DIREKTIIVI 2009/147/EY mukaisia liitteen I lintulajeista alueella tavattiin kalasääski, teeri, pyy, palokärki ja kehrääjä. Selvityksessä havainnointiin niin ikään kurki sekä rauhoitettu laulujoutsen.

Tätä lintudirektiiviä sovelletaan niin itse lintuihin kuin niiden muniin, pesiin kuin elinympäristöihin.

Direktiivin pykälän 8 mukaan tarkoituksena on elinympäristöjen riittävän moninaisuuden ja laajuudensäilyttäminen, ylläpitäminen tai ennalleen saattaminen. Lintujen elinympäristöä on suojeltava erityisin toimenpitein lintujen eloonjäämisen ja lisääntymisen varmistamiseksi niiden levinneisyysalueilla (sääski). Tällaisilla toimenpiteillä on otettava huomioon myös muuttavat lajit ja toimenpiteet on sovittava yhteen yhtenäisen kokonaisuuden luomiseksi.

Tiettyjen suojeltujen eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on asetuksen mukaisesti kielletty.

Tämän lisäksi kaava-alueella havaittiin uhanalaisarvioinnin (2019) mukaisia alueen lajeja kuten tervapääsky (EN, erittäin uhanalainen), pyy, naurulokki, kalatiira, haarapääsky ja töyhtötiainen. Silmälläpidettäviä alueen lajeja olivat närhi ja västäräkki, joiden kannat ovat taantuneet.

Lintujen elinalueen lisäksi ranta-asemakaavojen tulee myös perustua vakiintuneisiin, hyviin kaavoituskäytäntöihin ja ottaa huomioon emätilaselvityksen sekä myllyojan suojelualueen sekä alueen kyläyhteisön virkistyskäytön.

Nykyisellään kaava ylittää emätilaselvityksenkin sallimat yksiköt ja sallisi huomioimatta alueen luontoa ja linnustoa maakuntakaavan ohjeistuksen maksimi rakentamisen, joka edistäisi näin alueen luontokatoa.

Näillä perusteilla kaavaehdotus tulee palauttaa valmisteluun, jossa tarkastetaan sen mitoitus ja tarkastellaan aluetta niin ettei sen linnuston elinkelposuutta ja kyläyhteisön olemassa olevia luontoarvoja heikennetä.

Walliuksen esitys raukesi kannattamattomana.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Wallius jätti asiasta eriävän mielipiteen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut