

Päiväys

10.1.2024

SALON KAUPUNKI

## Hirsjärven ranta-asemakaava

Kaavan laatijan vastineet 17.5.-16.6.2023 nähtävillä olleesta laavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin.

1	Lausunnot .....	3
1.1	Varsinais-Suomen Elinkeino-, Liikenne- ja ympäristökeskus .....	3
1.2	Varsinais-Suomen liitto .....	5
1.3	Rakennus- ja ympäristövalvonta, Salo .....	6
2	Mielipiteet .....	6

## 1 Lausunnot

### 1.1 Varsinais-Suomen Elinkeino-, Liikenne- ja ympäristökeskus

#### **Mitoitus ja rakentamisen määrä**

Kaavaluonnoksessa on siirretty viittä nykyisen ranta-asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa. Kaavan mitoitus säilyy entisellään, joten emätilaselvitys ei ole tarpeen.

ELY-keskus katsoo, että erilleen sijoitettu rantasauna muodostaa rantarakennuspaikan. Myös korkealle mäelle sijoitettu rakennuspaikka voidaan katsoa rantaan tukeutuvaksi rakentamiseksi.

Vastarannan läheisyys – salmi on vain noin 50 metrin levyinen – sekä maaston piirteet on otettava huomioon rantamitoituksessa.

Suunnitellun radan eteläpuolelle osoitettu uusi lomarakennuspaikka ei ole tarkoituksenmukainen radan läheisyyden takia. Rakennuspaikan sijoittamista tulee vielä selvittää.

#### **Vaikutukset maisemaan**

Ranta-asemakaavaa laadittaessa tulee hyödyntää ratasuunnittelun yhteydessä tehtäviä selvityksiä. ELY-keskus suosittelee, että uuden rautatien tuoma muutos maisemaan esitettäisiin havainnekuvien ja esimerkiksi leikkauspiirustusten avulla. Niiden pohjalta selviää, miten radan vaatima maaston leikkaus, silta ja melusteet sopeutuvat maisemaan.

Lomarakentamisen maisemavaikutusten arvioimisen avuksi on hyvä laatia maisema-analyysi. Rakentaminen jyrkkäpiirteisessä maastossa, niemellä ja salmen rannalla on näkyvää ja muodostaa mahdollisesti uusia kiintopisteitä maisemaan. Metsänkäsittelyllä, jota myös voidaan ohjata kaavassa, on vaikutusta maisemaan.

Voimassa oleva ranta-asemakaava on vanha, ja sen voimaan tulon jälkeen rantarakentamisen tapa ja sijoittelu ovat yleisesti muuttuneet. Kaavan maisemavaikutuksia on verrattava nykytilanteeseen, jossa ranta on rakentamaton, eikä ainoastaan nykyiseen kaavatilanteeseen. Jos rakentamista kuitenkin osoitetaan näkyvälle ja herkälle paikalle rannalla, on rakentamista ja maaston sekä kasvillisuuden käsittelyä ohjattava tarkemmin. Esimerkiksi terassien ja laituriin rakentamisesta on hyvä rajoittaa, ja maasto olisi pyrittävä jättämään luonnontilaiseksi.

#### **Ilmastovaikutukset**

Kaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida. Ilmastonmuutoksen hillintään voidaan vaikuttaa esimerkiksi säilyttämällä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoa sekä ohjaamalla rakentamista materiaaleiltaan kestäväan suuntaan, esimerkiksi rajoittamalla rakennusten ja rakenteiden kuten terassien pinta-alaa, ohjaamalla materiaalien käyttöä, lämmitystä, passiivisen aurinkoenergian hyödyntämistä, rakennusten perustamistapaa jne. Ilmastonmuutoksen hillinnän lisäksi on hyvä pyrkiä edistämään myös ilmastomuutokseen sopeutumista.

#### **Luonnonsuojelu**

OAS:ssa mainitaan, että ranta-asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan luontoselvitys. Tarkemmin ei oteta kantaa, mitä aiotaan selvittää. Perusselvitysten (luontotyypit, liito-orava, viitasammakko, mikäli potentiaalisia alueita) lisäksi olisi tarpeen tarkastella lepakoita.

Selostuksessa luetellaan kaavaa koskevat lähdemateriaaleina oikorataa varten tehtyjä luontoselvityksiä. Oikorataa varten laadituissa luontoselvityksissä koko rata-alueella ei ole kartoitettu ja/tai kartoitettava alue ei ole ulottunut kauaksi radan alle jäävästä alueesta. Selostusta olisi syytä täsmentää tiedolla, miltä osin kohdassa 1.5. mainitut luontoselvitykset kattavat kaava-alueella.

Yleisenä määräyksenä on edotettu, että "rakentamattomat alueet tulee säilyttää luonnontilaisina tai istuttaa ja hoitaa". Näiden vaihtoehtoisten menettelytapojen vaikutukset luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta eroavat keskenään todella paljon (vrt. metsämaa, jota ei muuteta tai esim. laajanurmialue ja istutuksia vierasperäisillä lajeilla). Monimuotoisuusvaikutusten rajoittamisen vuoksi olisi tarpeen tehdä määräyksestä yksiselitteinen ja luontoympäristön säästämiseen ohjaava hoidon ja istuttamisen sijaan.

### **Melu ja värinä**

Oikoradan meluselvitys on kesken. Melutilannetta kuvaava kartta on tarkoitus liittää kaava-aineistoon kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaan voidaan ottaa kantaa melun ja värinän osalta, kun tarvittavat selvitykset ovat käytössä. Melu on huomioitava kaavaratkaisussa.

*Kaavan laatijan vastine:*

### **Mitoitus ja rakentamisen määrä ja vaikutukset maisemaan**

Alueelle on laadittu maisema-analyysi (AFRY Finland Oy 12.12.2023), jossa on tarkasteltu maiseman ominaispiirteitä sekä keskeisiä maankäyttöön vaikuttavia tekijöitä vaikutusten arvioinnin tueksi. Lisäksi kaavaselostukseen on liitetty dronekuvia Hirsjärveltä sekä havainnekuvia radan aiheuttamasta muutoksesta maisemassa.

Kaava-alueen eteläranta ja Sammalonsalmen rannat ovat maaston jyrkkyydestä huolimatta puustoisia veden rajaan asti, eikä suunnitelluilta rakennuspaikoilta ole tällä hetkellä näkymää vastarannalle puuston lomasta. Kohdalla ranta on puustoinen ja kaavamääräysten mukaan rantapuustoa ei saa kokonaan poistaa.

Rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä on täydennetty mm. rakennusten koon, värityksen ja kattomuodon suhteen. Määräyksillä on pyritty lieventämään rakentamisen maisemaan aiheuttamia muutoksia. Terrassit ja muut pinnoitetut alueet tulee pitää mahdollisimman pieninä.

Korttelin 3 rakennuspaikkojen kohdalla ranta on niin jyrkkä, ettei pääsyä rantaan ole. Itse lomarakennukset sijaitsevat ylempänä, hieman tasaisemmassa maaston kohdassa. Maaston jyrkkyyden takia ehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan loma-asuntojen korttelialueella 3 rantaan ei ole sallittua toteuttaa portaita, muita rakennelmia tai laitureita. Rannassa kohdalla kulkee myös olemassa oleva sähkölinja. Tällä kohdin kaavan toteutuksesta rantamaisemaan ei kohdistu merkittävää muutosta nykytilaan verrattuna.

Maa- ja metsätalousalueelle radan pohjoispuolelle osoitettu rantasauna (sa) on tarkoitettu korttelien 3 ja 4 käyttöön ja niiden yhteydeksi rantaan. Rantasaunaan ei saa sijoittaa keittiö- tai yöpymistiloja. Sammalonsalmen rantaan tukeutuva käyttö kohdistuu siten vain rantasaunan alueelle.

### **Ilmastovaikutukset**

Pääosa kaava-alueesta säilyy edelleen maa- ja metsätalouskäytössä. Kaavamääräyksiin on turvattu puuston säilyminen myös ranta-alueella. Kasvat puu sitovat hiilidioksidia ja toimivat hiilinieluinä. Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että rakennusten julkisivuissa tulee käyttää pääosin puuta sekä muita hyvin luontoon ja ympäristöön sopeutuvia materiaaleja. Lisäksi katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja/keräimiä kattojen lappeiden suuntaisesti. Terrassit ja muut pinnoitetut alueet tulee pitää mahdollisimman pieninä. Puuston peittämät alueet eivät merkittävästi muutu kaavan toteutuessa. Kaavassa on määritelty sallitut rakennusten koot. Alueelle toteutettavat puiset rakennukset ja rakenteet toimivat hiilivarastoina koko elinkaarensa ajan.

Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty laadittujen selvitysten sekä ilmastovaikutusten osalta.

## Luonnonsuojelu

Kaavaluonnosta koskevan selostuksen kohdassa 3.6.1 on mainittu, että kaavan yhteydessä laaditaan melu- ja liito-oravaselvitykset (WSP Finland 2023). Selvityksiä on täydennetty kesällä 2023 lepakkoselvityksellä (Petri Asikainen 2023) sekä luontovaikutusten arvioinnilla, joka sisältää luontotyypit sekä viitasammakon (WSP Finland 2023). Selostukseen on täydennetty, miltä osin oikorataa koskevat luontoselvitykset koskevat kaava-aluetta (kaavaselostuksen kohta 3.6.2.).

Selvitysten perusteella kaavaan on merkitty tulvametsät, lepakoiden ruokailualueet, liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueet sekä alueella sijaitseva noro. Korttelialueita kaavan eteläosassa on tästä syystä myös supistettu ja kortteli 6 poistettu kaavaehdotuksessa.

Maa- ja metsätalousalueet säilyvät pääosin nykyisessä käytössä. Maa- ja metsätalousalueella sallitaan tavanomaiset metsänhoidolliset toimenpiteet luontoarvot huomioiden. Rantapuustoa ei saa kokonaan poistaa. Maa- ja metsätalousalueelle on merkitty luonnon monimuotoisuuden ja luonnon suojelun kannalta tärkeät alueet ja kaavaehdotuksessa annettu niiden ominaispiirteiden säilyttämistä koskevia määräyksiä.

## Melu ja värinä

Alueelle on laadittu tarkempi meluselvitys (WSP Finland 2023), jossa on tutkittu loma-rakennuspaikoille kohdistuvaa meluhäiriötä ja melulta suojautumista. Meluselvitys on liitetty kaavaehdotusaineistoon.

Meluselvityksen pohjalta on annettu määräyksiä ulko-oleskelualueiden suojaamiseksi melulta sekä rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä. Kaavan vaikutusten arviointia sekä kaavamääräyksiä on täydennetty tämän osalta.

Radan eteläpuolelle Herranokkaan luonnoksessa osoitettu loma-asuintontti on poistettu. Paikalla sijaitseva saunarakennus säilytetään maa- ja metsätalousalueelle osoitettuna rantasaunana ja kaavaan on lisätty saunan yhteyteen mahdollisuus talousrakennuksen toteutukselle esimerkiksi kalastusvälinevarastolle.

## 1.2 Varsinais-Suomen liitto

Helsinki–Turku nopea ratayhteys on merkittävä ja keskeinen osa Etelä-Suomen rataverkkoa ja sen kehittämistä. Euroopan unionin rajat ylittävään TEN-T- ydinverkkokäytävään kuuluvalla yhteysväliällä on strateginen merkitys Suomen liikennejärjestelmässä. Hanke tukee osaltaan Etelä-Suomen kilpailukyyn parantamista. Alueiden välisellä verkottumisella ja yhteistyöllä vahvistetaan alueiden kehittymistä ja toimintaedellytyksiä sekä yhdyskuntien vetovoimaa.

Uuden oikoradan yhdessä Turku–Salon kaksoisraiteen mahdollistama monimuotoinen junaliikenne paikallisjuna-asemineen tulee palvelemaan laajaa joukkoa ihmisiä. Rata yhdistää maan suurimpia kaupunkiseutuja ja luo edellytykset kestäväälle ja yhtenäiselle Etelä-Suomen kattavalle asunto- ja työmarkkina-alueelle. Pääkaupunkiseudun ja Turun ja Salon seutujen välisten matka-aikojen lyhenemien edistää kaupunkiseutujen asumis- ja työssäkäyntialueiden toiminnallista kytkeytymistä. Hanke tukee pitkällä aikavälillä myös Salon ja Lohjan välistä alueellisen junaliikenteen ja asemapaikkojen kehittämistä, radan varren maankäyttöä ja edesauttaa ilmastotavoitteiden saavuttamista.

Asemakaavaluonnos on voimassa olevan maakuntakaavan ja sen tavoitteiden mukainen.

Varsinais-Suomen liitto puoltaa asemakaavan hyväksymistä nopealla aikataululla.

Asemakaavalla turvataan pitkäjänteisen hyvin edenneen Helsinki–Turku-yhteysvälin suunnittelun jatkuvuus, käynnissä olevien ratasuunnitelmaprosessien eteneminen ja varmistetaan hankkeen EU-rahoituksen edellyttämä suunnitteluvalmius.

### Kaavan laatijan vastine:

Merkitään tiedoksi. Ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

### 1.3 Rakennus- ja ympäristövalvonta, Salo

Rakennusvalvonta on tutustunut kaavaluonnokseen ja -selostukseen (3.4.2023).

Junaratalinjauksen melualueella tai sen lähetyillä olevien rakennuspaikkojen (uudet ja olemassaolevat) soveltuvuus suunniteltuun loma-asumiseen niin ulko- kuin sisämeluolosuhteiden puolesta tulee selvittää kaavatyön aikana huolellisesti. Loma-asunnon rakennuspaikan keskiäänitaso ulkona päiväaikaan ei saa ylittää 45 dB ja yöaikaan 40 dB. Kaavamääräyksessä on pyritty huomioimaan rakennusten sijoittelulla em. vaatimuksen täyttyminen, mutta koska kyseessä on pientalorakentaminen, ei rakennus itsessään todennäköisesti suojaa oleskelualueita melulta riittävästi. Käytäntö on osoittanut, että pientalon rakennuspaikalla rakennuspaikan omistajan vastuulle jäävät erilliset melusuojarakenteet ovat taloudellisesti ja teknisesti hyvin haastavia toteuttaa. Tällöin pohdittavaksi tulee joka tapauksessa käytännössä, onko rakennuspaikka sovelias suunniteltuun rakentamiseen, vaikka kaava siihen ohjaakin.

Raideliikenteen lähelle sijoittuvien rakennusten ulkovaippaan voi kohdistua ohiajossa voimakas äänenpaine. Suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota, ettei ohjearvopäätöksen mukaisten sisämelutasojen lisäksi (keskiäänitaso, päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB) A-painotettu enimmäisäänitaso LAFmax rakennuksen asuinhuoneissa ylittäisi 45 dB. Kaavassa tulee antaa määräykset rakennuksen julkisivun ääneneristysvaatimuksista huomioiden melulähteen ominaispiirteet (raideliikenne).

Loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakennusoikeuden jakautumista loma-asunnon, saunarakennuksen ja muiden talousrakennusten suhteen tulee tarkentaa selvyyden vuoksi, samoin saunarakennusten sijoittumista rakennuspaikalla.

Rakennusvalvonnalla ei ole muuta huomautettavaa luonnoksesta

#### Kaavan laatijan vastine

Alueelle on laadittu tarkempi meluselvitys (WSP Finland 2023), jossa on tutkittu loma-rakennuspaikoille kohdistuvaa meluhäiriötä ja melulta suojautumista. Meluselvitys on liitetty kaavaehdotusaineistoon.

Meluselvityksen pohjalta on annettu määräyksiä ulko-oleskelualueiden suojaamiseksi melulta sekä rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä. Kaavan vaikutusten arviointia sekä kaavamääräyksiä on täydennetty tämän osalta.

Radan eteläpuolelle Herranokkaan luonnoksessa osoitettu loma-asuintontti on poistettu. Paikalla sijaitseva saunarakennus säilytetään maa- ja metsätalousalueelle osoitettuna rantasaunana ja kaavaan on lisätty saunan yhteyteen mahdollisuus talousrakennuksen toteutukselle esimerkiksi kalastusvälinevarastolle.

Loma-asuntoja koskevaa määräystä on tarkennettu. Tontille saa sijoittaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen ja enintään 25 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunan kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen. Saunan saa sijoittaa ainoastaan lomarakennuksen rakennusalalle.

## 2 Mielenpitoet

Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielenpitoetta.