

**Lausunnon antaminen valitukseen koskien Salon kaupunginvaltuuston päätöstä ranta-  
asemakaavan laatimiseksi 4.12.2023 § 88, Ranta-asemakaava, Keskitalo (Turun hallinto-oikeus  
61/03.04.04.04.16/2024)**

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 85  
3801/10.02.04/2022

Valmistelija

Kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302 ja  
kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen.

**Lausuntoehdotus Turun hallinto-oikeudelle asemakaavan  
laatimisesta tehdystä valituksesta**

Salon kaupunginvaltuusto on 4.12.2023 §:ssä 88 hyväksynyt ranta-  
asemakaavan yhden kiinteistön alueelle Perniössä Kirakanjärven rannalle,  
jonne on suunniteltu viiden RA-yksiasuntoisen lomarakennuspaikan  
muodostuminen. Valituksella on vaadittu, että hyväksymispäätös kumotaan  
ja asia palautetaan valmisteluun asemakaavan sisällön muuttamiseksi.

*Kannanotot valitusperusteisiin*

*Rantarakentamisoikeuden mitoitus, rakennuspaikkojen määrä  
suunnittelualueella ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen*

Valituksessa on vedottu tehdyn emätilaselvityksen puutteisiin.  
Mitoitusperusteena rakentamiselle yleisesti käytetylle emätilaselvitykselle  
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. Mitoitus on  
laadittu Salon seudulla vakiintuneita käytäntöjä noudattaen

*Vapaan rannan määrä ja rantaviivan maankäytön muutokset  
Loma-asuntojen mitoitus maakuntakaavassa, suhde asemakaavaan*

Yksi eniten suomalaisessa maankäytön suunnittelussa käytetty  
rantarakentamisen mitoitusmalli on Etelä-Savon seutukaavaliitossa laadittu  
ns. Etelä-Savon malli, minkä mukaan kapealle vesialueelle voidaan  
mitoittaa vähemmän rakentamista kuin avoimemman vesistön rannalle.  
Lyhyimmillään etäisyys vastarannalle on 50 metriä, mutta rakennetun  
alueen kohdalla rantojen etäisyys eli vesistön leveys on noin 125 metriä.  
Tällöin vastarannan häiriötä on vielä olemassa, mutta rakentamalla 100  
metrin etäisyydellä puolet rannasta, on vastarannan edut turvattu mallin  
mukaan. Asemakaavassa mitoitus tähän nähden 125 metrin rantojen  
etäisyydellä on noin 75%. Tämä malli ei ole ainoa yleisesti käytetty  
mitoitus. Liikkumavaraa on maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n  
säännöksen rajoissa; 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö  
sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön; 2) luonnonsuojelu,  
maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen  
sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin  
huomioon; sekä 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta  
aluetta. Korkein hallinto-oikeus on 2013:110 numerolla antamassaan  
vuosikirjaratkaisussa todennut, että rantarakentamista ohjaavan kaavan  
sisältövaatimuksia koskevassa maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ei  
säädetä kilometrikohtaisesta lomarakennusten enimmäismäärästä, tai

rantaviivan mittaustavasta. Näin ollen kunnalla on laaja liikkumavara päättäessään ranta-alueille sijoitettavan lomarakentamisen määrästä.

Ympäristöoppaan 120/2005 mukaan kunta voi käyttää muutakin mitoitustapaa alueellaan, mikä soveltuu paremmin paikallisiin olosuhteisiin. Salossa vallinneen käytännön mukaan on nojaututtu maakuntakaavan mitoitussyöhykkeisiin, joissa on huomioitu Salon alueen vesistöjen paikallisia ominaispiirteitä. Mitoitusvyöhykkeeltään kohdealueelle on mitoitettu 3-5 loma-asuntoyksikköä kilometrille, vapaan rannan määrän ollessa keskimäärin 50 % rantaviivasta. Edellä mainitut mitoitukset täyttyvät asemakaavahankkeessa.

#### *ELY:n lausunnossa esitetyt seikat*

Kaavan laatija on laatinut vastineen ELY-keskuksen luonnos- ja ehdotusvaiheen lausuntoihin. Sen mukaan;

- rakentamisen mitoitus ja rakennuspaikkojen sijainti vastarannan uimarannan maisema-arvon huomioimisen suhteen on toteutettu siten, että vastakkaisen rannan kolmesta rakennuspaikasta kaksi on siirretty kauemmaksi uimarannasta sen näkymien turvaamiseksi.
- luontoselvitys; Myllyojan merkintä maakuntakaavassa suojelualueena on huomioitu asemakaavassa suosituksen mukaisesti siten, että määräyksiin varmistetaan maiseman säilyminen rannassa ja suojellaan osaltaan kasvillisuuden suojeltavaa osaa.

Valitus on hylättävä.

Lausunnon ohella lähetetään asemakaavan valmisteluaineisto.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus antaa asiaan valmistelutekstin mukaisen lausunnon. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Turun hallinto-oikeus, asia 61-2024