

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto ranta-asemakaavan muutoksesta, Hirsjärvi, ehdotusvaihe

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.04.2024 § 45
1522/10.02.04/2023

Valmistelija

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300, ympäristönsuojelutarkastaja Jaana Röytiö, jaana.roytio@salo.fi, 02 778 7801, terveystarkastaja Sami Saari, sami.saari@salo.fi, 02 778 4607

Suunnittelualue sijaitsee Salon kaupungissa, Vilikkalan kylän pohjoispuolella, noin 17 kilometriä itään päin Salon keskustasta ja on pinta-alaltaan yhteensä noin 26,2 hehtaaria. Alueen pohjoisosassa sijaitsee vanha tilakeskus ja myös alueen eteläosassa on rakennuksia. Muutoin suunnittelualue on Hirsjärven ranta-alueen metsää ja osin peltoaluetta.

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.

Kaavaehdotus on nähtävillä internetissä osoitteessa www.salo.fi/rantaasemakaavat.

Salon kaupunginhallitus pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Rakennusvalvonnan kannanotto

Rakennus- ja ympäristövalvonnan strategiassa vuodelle 2024 painotetaan lupien käsittelyn ja valvonnan toteuttamisen sujuvuutta ja painopiste huomioidaan myös mm. kaavalausunnoissa.

Rakennusvalvonta on lausunut kaavan luonnosvaiheessa 2023 ja toteaa, että kaavaehdotuksessa on otettu huomioon luonnosvaiheen lausunnossa esitetyt asioita.

Rakennusvalvonta on tutustunut kaavaehdotukseen (10.1.2024) ja melumallinnukseen (3.11.2023).

RA-korttelissa viisi (5) loma-asunnon rakennuspaikalla ei ole kaavan ja mallinnuksen mukaan mahdollista tehdä meluohjeavot täyttävää pihaoleskelualueutta ilman rakennuspaikan omistajan tekemiä lisämelusuojauksia. Terassit täyttäisivät ohjeavot vain lasitettuina. Kaavassa on suunniteltu kortteliin viisi (5) ratahankkeeseen ryhtyvän rakentama meluseinä, mutta sen lisäksi tulisi rakennuspaikan omistajan tehdä lisäsuojauksia pihaoleskelualueen osalta. Kyseessä on jo rakennettu rakennuspaikka. Jos omistaja ei tee ratarakentajan rakennuspaikkakohtaisen meluseinän lisäksi lisäsuojauksia, on piha-alue radan vaikutuksesta jatkossa meluohjeavot ylittävää aluetta. Mahdollisessa korvaavassa rakentamisessa tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän esittää lisämelusuojausratkaisuja viihtyisän piha-alueen mahdollistamiseksi. Kuten luonnosvaiheessa on lausuttu, pientalon rakennuspaikalla rakennuspaikan omistajan vastuulle jäävät erilliset melusuojarakenteet ovat taloudellisesti ja teknisesti hyvin haastavia toteuttaa. Vaikka korvaavaa rakentamista ei tulisikaan, saattaa lisääntyvä melu aiheuttaa jatkossa valvontapyynnön ympäristönsuojelu- ja/tai terveydensuojeluviranomaiselle.

Sujuvaan luvittamiseen ja valvontaan peilaten tulisi meluasiala korttelissa viisi (5) vielä tarkastella kaavavaiheessa tarkemmin, jotta tuleva luvittaminen olisi sujuvampaa ja voitaisiin jo etukäteen välttää mahdolliset ympäristömeluhaittoja koskevat valvontapyynnöt.

Määräyksissä on rajoitettu terassien ja pinnoitettujen ulkoalueiden kokoa seuraavasti: "Terassit ja muut pinnoitetut alueet tulee pitää mahdollisimman pieninä." Rakennusjärjestyksessä on katettua terassia koskeva määräys. Avoterassien osalta kaavaan olisi hyvä tarkentaa määräystä siten, että se olisi sidottu rakennuksen kokoon. Myös pinnoitettujen alueiden osalta kaavaan selkeämpää määräystä, jotta määräyksen valvominen olisi sujuvampaa lupavaiheessa.

Rakennusjärjestyksessä on sallittu rantasaunaan parvi. M-alueen rantasaunaa koskevan kaavamääräyksen (sa) selvennykseksi tulisi tarkentaa koskeeko yöpymistilat myös mahdollista parvea.

M-alueen metsänhoidollisten toimenpiteiden maisematyöluvanvaraisuus tulisi selkeästi kirjoittaa auki kaavamääräykseksi, jotta tulkinta eri osapuolten välillä olisi yksiselitteinen.

AM-kaavamääräystä tulisi tarkentaa. Kaavamääräyksestä tulisi selkeästi ilmetä minkälaista rakentamista AM-alueella saa olla ja kuinka paljon esim. erillisiä rakennuksia sallitaan missäkin laajuudessa. Jos kaavamääräystä ei muuteta, tulee kaavamääräyksen tunnus muuttaa vastaamaan tosiasiallista suunniteltua tarkoitusta. AM-kaavamääräystä sovellettaisiin vain toiminnassa olevaan maa- ja metsätaloutta palvelemaan talouskeskukseen.

Korttelin kolme (3) RA-alueesta tulisi selkeyden vuoksi rajata ranta pois ja sähkölinjan vaatima alue tulisi lisätä kaavaan.

Kaavaan tulisi lisätä ainakin ohjeellinen tieyhteys uuden rantasaunan rakennuspaikalle korttelin kolme eteläpuolella.

Näillä tarkennuksilla ja selkeytyksillä sujuvoitettaisiin rakennusvalvontaviranomaisen ennakkoluvitusta ja ennaltaehkäistäisiin rakennetun ympäristön valvontatapausten muodostumista kaava-alueella.

Rakennusvalvonnalla ei ole muuta huomautettavaa luonnoksesta.

Ympäristönsuojelun kannanotto

Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen eteläosassa on kokonaisuudessaan otettu hyvin huomioon WSP Finland Oy:n luontoselvityksessä tunnistetut luontoarvot. Uuden loma-asuntokorttelin 3 RA omarantaisten tonttien 1 ja 2 osalta on kaavaehdotuksessa esitetty, että rantaan ei ole sallittu toteuttaa portaita, muita rakennelmia tai laitureita. Lisäksi yleisissä määräyksissä on, että rakennusalan ulkopuolinen tontinosa on hoidettava pääosin puustoisena, eikä rantapuustoa saa kokonaan poistaa. Luontoselvityksen mukaan tonttien rantaan laskeutuva rinne on edustavaa tuoretta kangasta (vaarantunut luontotyyppi VU) ja rannassa on kapea tulvametsäalue (erittäin uhanalainen luontotyyppi EN), jonka on arvioitu soveltuvan viitasammakolle. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan ehdotetut määräykset koskien 3 RA tontteja ovat hyvin tulkinnanvaraisia, eikä määräyksistä voi päätellä, että millainen rannankäyttö on loppujen lopuksi sallittua. Jos tarkoitus on, että rakennuspaikan ja rannan välinen alue 3 RA alueella jää puustoiseksi ja luonnontilaiseksi, se tulisi määrätä selkeämmin kaavamääräyksissä. Lisäksi rantaan tulisi merkitä luo- tai s-merkinnällä tulvametsäalue myös tonttien kohdalle.

Maa- ja metsätalousalueella sallitaan ehdotuksen mukaan tavanomaiset metsänhoidolliset toimenpiteet luontoarvot huomioiden. Rantapuustoa ei saa kokonaan poistaa. Nykymuodossaan määräykset vaikuttavat mahdollistavan myös ranta-alueella avohakkuun sekä rantapuuston osittaisen poistamisen. Jos kaavalla on tarkoitus suojata rantapuustoa ja rannan tulvametsäreunaa sekä tuoretta kangasmetsää, määräystä tulee tarkentaa siten, että siitä ilmenee miten alueen luontoarvot on huomioitava metsätaloustoimissa. Ranta-alue, sisältäen luontoselvityksen mukaisen edustavan tuorekangasalueen, tulisi merkitä erikseen merkinnällä MY sen ympäristöarvojen vuoksi. Tällöin myös määräyksen täsmentäminen on yksiselitteisempää.

Kaava-alueen luoteisosaan on merkitty kolme pienialaista s-1 aluetta liito-oravan elinympäristönä. Rajaus ei esitä elinympäristöä vaan yksittäisiä papanapuita ja kolopuuta.

Ympäristöterveydenhuollon kannanotto

Hirsjärven ranta-asemakaavan meluselvityksessä (WSP Finland Oy, 3.11.2023, Projekti 318310/45) todetaan mm. seuraavaa:

- ”Lähtökohtaisesti alueella on vaikea päästä ulkomelutasojen ohjearvoihin. Raideliikenne aiheuttaa radan pohjoispuolella kortteleissa 3 ja 4 yli 45 dB päivä- ja yli 40 dB yöajan keskiäänitasoja. Radan eteläpuolella kortteleissa 5 ja 6 päivä- ja yöajan keskiäänitasot ovat selvästi yli ohjearvon, päivämelu ylittää selvästi 50 dB ja yömelutasot ovat myös osittain yli 50 dB radalle suunnitellusta meluntorjunnasta huolimatta.”
- ”Radan eteläpuolella korttelissa 5 sijaitsee olemassa oleva lomarakennus ja korttelissa 6 saunarakennus. Uusien, rakennettavien rakennusten sijoittelulla pyrittiin muodostamaan melulta suojaisia piha-alueita radan eteläpuolisilla rakennuspaikoilla. Alle ohjearvotason ei kuitenkaan päästy, mutta rakennusten suojaan muodostui molemmilla rakennuspaikoilla päivällä alle 50 dB piha-alue ja yöllä alle 45 dB piha-alue. Mikäli suojaisille alueille osoitetaan vielä lasitettu terassi, voidaan terassilla saavuttaa ohjearvon mukaiset tasot.”
- Jotta sisällä ei ylitetä hetkellistä enimmäistasoa 45 dB, tulee julkisivulla saavutettavan äänitasoeron radan eteläpuolella olla suurimmillaan 31 dB. Tämä äänitasoerovaatimus ei aiheuta ongelmaa uusilla rakennuksilla, kun asia huomioidaan rakennuksen suunnittelussa. Radan pohjoispuolenrakennuspaikoilla hetkelliset enimmäisäänitasot aiheuttavat alle 30 dB äänitasoerovaatimuksia rakennuksille. Olemassa olevan lomarakennuksen osalta on alustavasti arvioitu ratasuunnittelun yhteydessä, että radan puoleisen makuuhuoneen ikkunanvaihdolla voitaisiin päästä riittävään julkisivun äänitasoeroon.”
- ”Suosittelemme kaavaan merkittäviksi äänitasoerovaatimuksiksi radan eteläpuolella kortteleissa viisi ja kuusi 31 dB. Koska alue sijaitsee melualueella, tulee muilla tonteilla vaatia ääniympäristöasetuksen perusteella (360/2019) 30 dB äänitasoeroa. Tätä vaatimusta ei ole välttämätöntä merkitä kaavaan.”

Lähtökohtana asumiskäytössä olevissa rakennuksissa ja asumisen osoittamisessa tulee olla, että millään julkisivuilla ei ylity valtioneuvoston asettama päivä- ja yöajan ohjearvo. Kaavaehdotuksessa on kaavakarttaan tehty varauksia rakennusalan sivun vähimmäisääneneristävyydestä liikennemelua vastaan lähimmissä häiriintyvissä kortteleissa (korttelit 3, 4 ja 5). Kaavamääräyksissä on mainittu, että lomarakennusten korttelialueilla rakennukset on sijoitettava tontille siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueet liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä

valtioneuvoston (VNp 993/1992) asettamaa päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Näiden varausten ja määräysten riittävyttä ja tehokkuutta on mahdoton arvioida, kun alueen tulevasta kokonaisuudesta ja korttelikohtaisen melun suojausten toteuttamisesta ei ole tarkkaa tietoa.

Ympäristöterveydenhuolto kiinnittää erityisesti huomiota korttelin 5 lomarakennuksen meluntorjuntaan. Raideliikenteen aiheuttamat sisämelun enimmäistasot eivät saa ylittää tasoa LA_{max} 45 dB asumiseen tarkoitetuissa tiloissa. Asuinhuoneissa on toimenpiderajana, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LA_{eq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Toimijan/kiinteistön haltijan tulee varmistaa, että raideliikenteestä aiheutuvan melun ehkäisemiseksi tehdyt toimenpiteet ovat riittävät. Meluntorjunnalla tulee varmistaa, että kaavaratkaisu täyttää terveellisen asumisen ja oleskelun vaatimukset.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan valmistelun mukaiset kannanotot Hirsjärven ranta-asemakaavaehdotuksesta. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Kirjaamo