

Ranta-asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen, Hirsjärvi

Kaupunkikehityslautakunta 18.04.2023 § 70

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Ranta-asemakaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen vireilletulo ja kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville

Maanomistajat [REDACTED] sekä Turun Tunnin Juna Oy ovat käynnistäneet ranta-asemakaavan laadinnan, joka koskee osaa Salmenranta -nimisestä kiinteistöstä 734-714-2-5. Kaavatyö on mukana vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa ranta-asemakaavahankkeena nimellä Salmenranta. Koska myös Salon keskustaaajaman alueella on vireillä samanniminen asemakaavan muutos, selvyuden vuoksi tästä ranta-asemakaavasta käytetään jatkossa nimeä Hirsjärvi.

Maanomistajat ja kaavan laatija ovat olleet yhteydessä maankäyttöpalveluihin keskustellakseen kaavan tavoitteista ja sisällöstä. Tarkoituksena on käsitellä samalla kerralla ranta-asemakaavan vireilletulo ja luonnosvaihe.

Hirsjärven ranta-asemakaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen laatijaksi on valittu Maarit Suomenkorpi AFRY Oy:stä. Kaavan laatija on toimittanut 3.4.2023 päivätyn ranta-asemakaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaselostuksen maankäyttöpalveluihin asetettavaksi nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten.

Suunnittelualueen nykytilanne ja kaavamuutoksen tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Hirsjärven rannalla entisen Kiikalan kunnan alueella noin 17 kilometriä itään Salon keskustaaajamasta. Suunnittelualue on kooltaan noin 26,2 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa noin 1 155 metriä. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee tilakeskus, jonka alueella on vuonna 1933 rakennettu vanha päärakennus sekä vuonna 1991 rakennettu asuinrakennus, jotka ovat vapaa-ajan käytössä. Pihapiirissä on lisäksi vuosina 1940 ja 1958 rakennetut talourakennukset sekä sauna ja aitta. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1956 rakennettu kesäasunto ja vuonna 1990 rakennettu varastorakennus. Näiden itäpuolella Herrannokassa on erillinen vuonna 1960 rakennettu saunarakennus. Muilta osin suunnittelualue on metsätalouskäytössä olevaa metsää. Tilakeskuksen ympäriellä on peltoaluetta.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2008 vahvistettu Salon seudun maakuntakaava sekä sitä täydentävät Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv. 2018), Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv. 2021) sekä tuulivoimavaihemaakuntakaava (vahv. 2014). Viimeksi mainitussa vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä. Muiden voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualueen eteläosaan on merkitty uusi rautatie. Suunnittelualueen itäpuolelle Hirsjärven vesistöön on merkitty melonta- tai vesiretkelyreitti. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 3, jonka suunnittelumääräyksen mukaan rantakilometriä kohden saa osoittaa 3-5 rakennuspaikkaa ja rakentamattomaksi jäävän rannan osuuden pitää olla vähintään 50 % kokonaisrantaviivasta. Maakuntakaavan merkintöjen sisältö kokonaisuudessaan on kuvattu sekä

osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa että laatimisvaiheen kaavaselostuksessa.

Suunnittelualueella on voimassa Kiikalan kunnanvaltuuston hyväksymä Hirsjärven ranta-asemakaava, jonka lääninhallitus vahvisti 15.9.1983. Ranta-asemakaavassa on osoitettu kolme loma-asuntokorttelia (RA-1), joissa on yhteensä 12 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen sekä erillisen rantasaunan, ellei kaavamääräyksiin ole muuta osoitettu. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Korttelialueiden ympärillä olevat alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jonne saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, mutta ei kuitenkaan rantasaunaa. Korttelialueille on osoitettu tielinja (yk), joka on tarkoitettu rantakaavan osakkaiden yhteiskäyttöön. Kaava-alueen eteläreunan poikki on osoitettu rautatiealue (LR), sekä kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT). Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maatilatalouskeskuksen (am) sekä sen yhteyteen saunalle varattu rakennusala (s). Tilakeskuksen rakennusoikeudeksi on merkitty 250 k- m² ja saunan 25 k-m². Kaavaselostuksen sivulla 16 on kuva ranta-asemakaavakartasta.

Kaavamuutos ja kaavan osittainen kumoaminen kohdistuu vain osaan voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualueella on kaksi loma-asuntokorttelia (RA-1), joissa on yhteensä kuusi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Voimassa olevan ranta-asemakaavan kokonaisrakennusoikeus suunnittelualueen osalta on 875 k-m² ja rakennettua rantaviivaa on noin 405 metriä.

Ranta-asemakaavan muutos koskee suunnitteilla olevan Espoo-Salo -oikoradan eteläpuolista ja osaa pohjoispuolisista loma-asumiseen osoitetuista korttelialueista. 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. Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee sitä osa-aluetta, jonka poikki suunnitteilla olevan oikoradan on tarkoitus kulkea. Kumoamisen jälkeen ainoa alueelle voimaan jäävä kaava on maakuntakaavojen yhdistelmä, johon uusi rautatie on merkitty.

Kaavaluonnos

Tilakeskuksen alue on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM). Lisäksi kaavassa on osoitettu neljä loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on merkitty yhteensä viisi rakennuspaikkaa. Näistä neljä on omarantaisia ja yksi ns. kuivan maan lomarakennuspaikka. Muut alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Korttelin 3 eteläpuolelle, maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusala rantasaunalle. Alueen lounaisosassa kaava-alueelle sijoittuva Kankareentie on merkitty kaavatienä, rakennuspaikoille on merkitty ohjeelliset ajoyhteydet (ajo) sekä rataa varten toteutettava huoltotie (h). Ratasuunnitelman alustavassa aluerajauksessa ajoyhteys loma-asuinkortteleihin 5 ja 6 on merkitty pääosin rata-alueen puolelle. Kaava-alueen länsipuolella kulkeva Kankareentie linjataan uudelleen radan kohdalla ja alikulku ulottuu kaava-alueen lounaisosaan. Kaava-alueen eteläosaan on merkitty kumottava kaava-alue Espoo-Salo -oikoradan rata-alueen kohdalle. Kumottavan alueen pinta-ala on noin 2,1 ha.

Suurin muutos kohdistuu maatilojen talouskeskuksen alueelle, jossa rakennusoikeuden lisäys johtuu tilakeskuksen kehittämisestä ja rakennusten laajennustarpeesta. Lomarakenusten osalta rakennuspaikkojen määrä vähenee yhdellä. Kunkin lomarakennuspaikan

rakennusoikeus on nostettu 125 k-m²:iin. Hirsjärvellä voimassa olevissa ranta-asetemakaavoissa lomarakennuspaikan rakennusoikeus vaihtelee 100-125 k-m², joten muutos vastaa järven muilla rakennuspaikoilla käytettyä rakennusoikeuden määrää.

Kaavaluonnoksessa osoitettu kokonaisrakennusoikeus on 1125 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 250 k-m² nykyiseen kaavaan verrattuna. Rakennettua rantaviivaa on noin 410 metriä, vapaata rantaa noin 745 metriä. Rakennetun rantaviivan määrä ei oleellisesti muutu.

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavaluonnoskartta
- Laatimisvaiheen kaavaselostus

Esittelijä	Vs. Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Hirsjärven ranta-asetemakaavaluonnoksen, joka on päivätty 3.4.2023 ja asettaa sen nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot.</p> <p>Kaavamuutoksen maksajalta peritään laskutusajankohtana voimassa olevan kaupungin taksan mukaiset kulut ranta-asetemakaavan tarkistamisesta ja käsittelystä.</p> <p>Ranta-asetemakaavan muutos koskee Hirsjärven ranta-asetemakaavan kortteleita 2 ja 3, liikenne- sekä maa- ja metsätalousaluetta.</p> <p>Ranta-asetemakaavan osittainen kumoaminen koskee osaa Hirsjärven ranta-asetemakaavan korttelista 2, liikenne- sekä maa- ja metsätalousaluetta.</p> <p>Ranta-asetemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2-6, kaavatie- sekä maa- ja metsätalousaluetta.</p>
Päätös	<p>Mika Mannervesi ilmoitti olevansa asiassa esteellinen koska kuuluu Tunnin juna Oy:n hallitukseen. Jerina Wallius ilmoitti olevansa asiassa esteellinen, koska on vesiosuuskuntien naapuri. Mannervesi ja Wallius poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.48.</p> <p>Esittelijänä tämän asian kohdalla toimi vs. kaupunkikehitysjohtaja, maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen.</p> <p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.</p>
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus

Elinvoimajaosto 30.01.2024 § 12
1522/10.02.04/2023

Valmistelija maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 02 778 5100 ja kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Hirsjärven ranta-asetemakaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 17.5.-16.6.2023 välisen ajan. Luonnoksesta saapui kolme lausuntoa (Varsinais-Suomen Ely-keskus, Varsinais-Suomen liitto ja Salon

rakennus- ja ympäristövalvonta). Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä. Kaavanlaatija on laatinut lausuntoihin vastineet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Lausuntojen johdosta kaavaehdotusta varten on laadittu maisema-analyysi, lepakkoselvitys, liito-oravaselvitys, meluselvitys sekä luontoselvitys sisältäen vaikutusarvioinnin, luontotyyppiselvityksen ja viitasammakolle soveltuvien elinympäristöjen selvityksen. Selvityksissä todetut luontoarvot on merkitty kaavakartalle. Korttelin 5 rajausta on muutettu luontoarvojen vuoksi. Rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä sekä kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty.

Meluselvityksen perusteella kaavakartalle on lisätty RA-kortteleissa vaatimukset rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydelle. Herrannokkaan osoitettu uusi loma-asunnon rakennuspaikka on poistettu. Maa- ja metsätalousalueelle on kuitenkin osoitettu alueella jo sijaitsevaa rantasaunaa varten rakennusoikeutta 25 k-m² ja uutta talousrakennusta varten 50 k-m².

Kumottavan kaava-alueen rajausta on tarkentunut laatimisvaiheen jälkeen. Kumottavan alueen koko on noin kaksi hehtaaria. Maatilojen talouskeskuksen itäpuolella sijaitsevan lahdenpoukaman kohdalla nykyisen kaavan rajausta poikkeaa jonkin verran kiinteistön rajasta. Kaavaehdotuksessa kaava-alue on rajattu kiinteistön rajan mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa osoitettu kokonaisrakennusoikeus on 1 075 k-m². Rakennusoikeus on vähentynyt kaavaluonnokseen verrattuna. Nykyiseen kaavaan verrattuna kokonaisrakennusoikeus kasvaa 200 k-m². Lomarakennuspaikkojen (RA) määrä vähenee kahdella. Kaavassa on osoitettu lisäksi kahden erillisen rantasaunan rakentamismahdollisuus maa- ja metsätalousalueelle. Maatilakeskuksessa on nykyisin kaksi loma-asuntoa.

Esityslistan liitteet

- Kaavakartta
- Selostus liitteineen (ei liite 6)

Oheisaineisto

- Selostuksen liite 6, Lepakkoselvitys vain viranomaiskäyttöön

Esittelijä

Vs. Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto hyväksyy 10.1.2024 päivätyn Hirsjärven ranta-asemakaavaehdotuksen ja esittää, että kaupunginhallitus päättää asettaa sen virallisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot. Ranta-asemakaavan muutos koskee Hirsjärven ranta-asemakaavan kortteleita 2 ja 3, liikenne- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee osaa Hirsjärven ranta-asemakaavan korttelista 2, liikenne- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2-5, kaavatie- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös

Mika Mannervesi ilmoitti olevansa esteellinen, koska kuuluu Länsirata Oy:n hallitukseen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.32, palasi 18.55.

Jerina Wallius ilmoitti olevansa esteellinen, koska on vesiosuuskuntien

naapuri ja poistui tämän asian käsittelyn ajaksi kokouksesta klo 17.32, palasi 18.55.

Esittelijänä tämän asian kohdalla toimi vs. elinvoimajohtaja, maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen.

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut/Kaavoitus