

VASTINE

SALON KAUPUNKI
HONKALA-ANNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

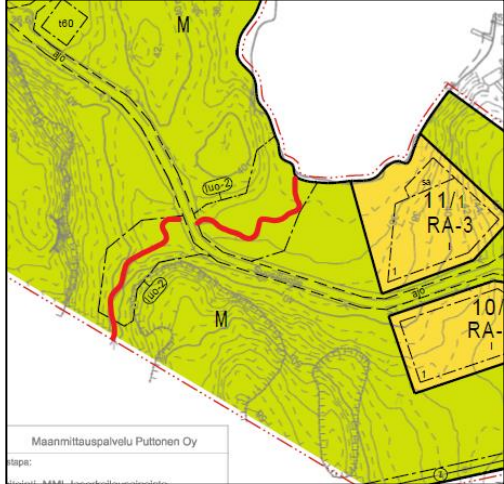
Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 17.8. – 16.9.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin osallisilta nähtävilläolon aikana yhteensä neljä (4) muistutusta (A, B, C ja D), joista muistutuksen D on allekirjoittanut yhteensä 30 osallista. Lisäksi kaavaehdotuksesta on saatu yhteensä kolme (3) lausuntoa.

Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja muistutuksiin vastineen.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (19.9.2022):</p> <p>Mitoitus</p> <p>Kuten ELY-keskus valmisteluvaiheen lausunnossaan totesi, maakuntakaavan edellyttämä vapaan rannan määrä on syytä huomioida. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoitusalueeseen 2, jossa suurin sallittu rakentamisen määrä on 5-7 lay/km, ja jossa vapaata rantaviivaa tulee jättää vähintään 40 %. Kaavamuutosalueella on noin kilometri rantaviivaa. Yleisesti käytössä olevan laskentatavan mukaan muunnettua rantaviivaa on siitä noin puolet, ei 970 m kuten kaavaselostuksessa sanotaan.</p> <p>Kaavaehdotuksessa suunnittelualueella on hyvin vähän rakentamisesta vapaata ja yleiseen käyttöön jäävää rantaa. Vapaaksi jäävää rantaa on noin 200 metriä. Siitä on matkaa vastarannan loma-asutukseen vain reilu 100 metriä, mikä on huomioitava vakiintuneen mitoituskertoimen mukaan. ELY-keskus toteaa, että ehdotuksen mukaista kaavamuutosta ei ole mahdollista toteuttaa. Rakennuspaikkojen sijoittelu edellyttää vielä tarkistusta riittävän vapaan rannan jäämiseksi.</p> <p>Elokuussa 2021 tehdyllä maastokäynnillä nähtiin, että suunnittelualueen itäosassa niemellä maasto on osin puu-</p>	<p>Muunnetulla rantaviivalla tarkoitetaan karttarantaviivasta tietyllä vakiopituudella (50 m) muodostettua murtoviivaa (ns. oiottu rantaviiva), jossa ei ole huomioitu mitoituspäätteiden mukaisia kertoimia (esim. vastarannan läheisyys), ja josta näin ollen ei ole erikseen laskettu ns. mitoittavaa rantaviivaa (mitoitusrantaviivaa).</p> <p>Maakuntakaavan kaavamääräyksessä edellytetyn rakentamisesta vapaan rannan vaatimusta tutkitaan, miten se toteutuu ns. emätilan alueella. Kaavamuutosalueella emätila on vuonna 1965 rekisteröity tila 259-407-1-61 Honkala.</p> <p>Mitoitusrantaviiva siihen sisältyvine kertomineen on ehkä vakiintunut toimintaperiaate emätila/lohkotilakohdaisen rantarakennusoikeuden selvittämiseksi, mutta ei kaava-alueella rakentamisesta vapaaksi jäävän rantaviivan määrittämiseksi, joka vakiintuneen toimintaperiaatteen mukaan lasketaan muunnettuna/oioittuna rantaviivana 50 metrin murtoviivan avulla.</p> <p>Kaava-alueelle jää rakentamisesta vapaata rantaa muunnetun/oiotun rantaviivan perusteella noin 450 metriä ja koko emätilan alueelle noin 1500 metriä. Rakentamisesta vapaaksi rannaksi on huomioitu vain sellaiset yhtenäiset rantaviivat, joiden pituus on yli 100 metriä. Kaava-alueelle jää maakuntakaavan mitoitukseen nähden riittävästi vapaata rantaa yleiseen virkistyskäyttöön.</p> <p>Lausunnossa tarkoitettulla alueella sijaitsee voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen korttelin 7 rakennuspaikka 1, joka kaavamuutoksessa osoitetaan omarantaisena rakennuspaikkana. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rantaviivan ja rakennuspaikan väliin on</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>tonta ja kasvillisuutta on kuorittu pois. ELY-keskus katsoo, että kyseiseen paikkaan ei voida sijoittaa rakentamista niin, että se sopeutuisi rantamaisemaan.</p> <p>Ilmastonmuutos ja luonnon monimuotoisuus</p> <p>Vaikutukset ilmastoon ja luonnon monimuotoisuuteen ovat tämän kaavan keskeisiä vaikutuksia, ja ne tulee arvioida. Maaston ja kasvillisuuden käsittelyllä ja rakentamisella on vaikutusta hiilivarastoon ja luonnon monimuotoisuuteen. Suunnittelualue kuuluu laajaan yhtenäiseen metsäalueeseen, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä.</p> <p>Suomi on hyväksynyt EU:n biodiversiteettistrategian, jonka tavoitteena on luonnon monimuotoisuuden elpyminen vuoteen 2030 mennessä. Tällä hetkellä luonnon monimuotoisuus vielä heikkenee, joten luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta heikkeneminen saadaan pysähtymään ja luonnonmonimuotoisuus lisääntymään. Biodiversiteettistrategian mukaisesti kaikessa suunnittelussa ja päätöksenteossa tulee aikaisempaa paremmin huomioida ja säilyttää luonnon monimuotoisuutta.</p> <p>Koska ehdotuksessa rakennuspaikkakohtaista rakentamista lisätään, on rakentamisen määrää ja laatua syytä arvioida myös ilmaston ja luonnon kannalta. Kaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä edellytetään ympäristön muokkaamiselta kestävä kehityksen mukaisten tavoitteiden huomioimista, mitä ELY-keskus pitää tärkeänä. Kaavaan voidaan esimerkiksi lisätä tarkempia määräyksiä mm. kasvillisuuden säilyttämisestä ja rakentamisesta, jotta tavoitteisiin päästään.</p>	<p>osoitettu kaistale maa- ja metsätalousaluetta (M), josta olen luonnosvaiheen lausunnoista antamassani vastineessa todennut: "Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset rakennuspaikat kortteleissa 7 ja 8 eivät ole tosiasiallisesti vakiintuneen kaavoituskäytännön mukaan sellaisia, että niitä voitaisiin pitää ei-omarantaisina ja rakennusten ja rantaviivan väliin sijoittuva maa- ja metsätalousalue on syvyydeltään niin niukka, että sitä ei voida ko. korttelissa pitää rakentamisesta vapaana ranta-alueena." Edellä olevalla toteamuksella ei kuitenkaan perustella rakennuspaikan tämänhetkistä tilaa, vaan sen valvominen, noudatetaanko rakennuspaikoilla voimassa olevan asemakaavan sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia määräyksiä, kuuluu ensisijaisesti kaupungin rakennusvalvonnan vastuulle. Rakennuspaikan ja rantaviivan välisen alueen tämänhetkinen tila/kunto ei myöskään voi olla perusteena sille, voidaanko käsillä olevassa kaavassa osoittaa osin voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle lomarakennuspaikalle omarantainen lomarakennuspaikka voimassa olevaa rakennuspaikkaa sekä alueella olemassa olevaa lomarakennusoikeutta vähäisesti kasvattamalla.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Suunnittelualueelta on laadittu asemakaavatasoinen luontoselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavakartalla kaavaehdotusvaiheessa. Kaavamuutoksen vaikutuksia luonnonympäristöön on arvioitu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Luontoselvitystä on täydennetty kesällä 2023.</p> <p>Todettakoon, että EU:n biodiversiteettistrategia ei ole ns. velvoittavaa lainsäädäntöä, vaan se on nimensä mukaisesti strategia, jonka mukaan jäsenmaat suunnittelevat, miten strategian tavoitteet saavutetaan. Laadittu ranta-asemakaavaehdotus ei ole ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa. Kaavamuutos parantaa suunnittelualueen luonnon tilaa ja vahvistaa sen luontoarvoja.</p> <p>Kaava-alueella on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 24.9.1981 hyväksymä ja lääninhallituksen 14.7.1982 vahvistama Honkala-Annala ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 11 lomarakennuspaikkaa, joista yksi on rakentunut sekä yhteiskäyttöinen uimaranta ja venevalkama-alue voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten korttelien 7-9 käyttöön. Kaavamuutoksessa kaava-alueelle osoitetaan voimassa olevasta kaavasta poiketen 5 omarantaista ja 2 ei-omarantaista rakennuspaikkaa. Kaavamuutoksessa kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee yhteensä 300 k-m². Toisin sanoen kaava-alueella voimassa oleva ranta-asemakaava mahdollistaa tällä hetkellä käsillä olevaan kaavamuutokseen verrattuna enemmän rakentamista sekä voimakkaampaa maan-</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Luonnonsuojelu</p> <p>Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys ja sen perustellut suositukset on huomioitu kaavaehdotuksessa hyvin. ELY-keskukselle on kaavan nähtävillä olon aikana toimitettu havaintoja (24.8.2022) alueen luontoarvoista (ELY-keskus toimittanut ne Salon kaupungille ja kaavoittajalle). Kaavan luontoselvittäjän tulee varmistaa luontohavainnoissa esiin tuodut luontoarvot ja ehdotusta tulee tarvittaessa tarkistaa siten, että luontoarvot huomioidaan. Varmistettavia havaintoja olisivat</p> <ul style="list-style-type: none"> • kolopuut ja niiden mahdollinen merkitys liito-oravalle tai lepakoille • noroympäristön merkitys viitasammakolle, kuten onko kyseessä lain suojaama lisääntymis- ja levähdyspaikka 	<p>käyttöä, joka huomioiden kaavamuutoksen ilmastovai- kutusten arviointi tässä kohtaa on melko epätarkoituk- senmukaista. Myös Salon kaupunkikehityslautakunta on kaavaluonnoksesta antamassaan kommentissa toden- nut, että "kaavaluonnoksessa esitetty rakennuspaikko- jen määrän merkittävä vähentyminen ja rakennuspaik- kojen uusi sijoittelu pienentävät luontoon ja rantamaise- maan kohdistuvia vaikutuksia."</p> <p>Kaava-alueelta laaditussa luontoselvityksessä (22.9.2021) on liito-oravan osalta todettu: "Selvitysalue kartoitettiin 1.4.2021 kävelemällä kaikki metsät huolelli- sesti läpi. Liito-oravan esiintymistä selvitettiin etsimällä lajin papanoita runkomaisten haapojen sekä kookkaim- pien kuusten ja koivujen tyviltä, mikä on lajin kartoituk- sessa vakiintunut menetelmä. Papanoiden lisäksi voi puiden rungon tyviosasta löytää virtsaamisjälkiä, jotka erottuvat usein mm. sammalkasvustojen kuolemisenä. Lisäksi etsittiin kolopuita ja linnunpönttöjä. Liito-oravan esiintymisestä kertovia merkkejä ei löydetty. Alueen metsät ovat nykyisin niin voimakkaasti harvennettuja, että ne sopivat huonosti liito-oravalle. Myöskään kolo- puita ei löytynyt kuin yksi."</p> <p>Lepakoiden osalta on luontoselvityksessä todettu: "Kai- ken kaikkiaan selvitysalue on lepakoiden kannalta ta- vanomaista lounaissaomalaisista järvenrantaa ja vesistön läheistä metsää. Erityisen tärkeitä ruokailualueita ei ole erotettavissa. Vedenpinnan yllä saalistelevat vesisiipat suosivat suojaisia, mutta niukkakasvisia rantoja, joiden yllä lentää runsaasti hyönteisiä. Ne eivät useinkaan häi- riinny rantojen rakentamisesta, vaan vesisiippoja tapaa monesti esimerkiksi ruovikon keskelle rakennetuista pienvenesatamista, jossa ne hyötyvät vesikasvillisuus- teen tehdyistä aukoista."</p> <p>Viitasammakon osalta luontoselvityksessä todetaan, että selvitysalueeseen sisältyvillä rannoilla suoritettiin kah- tana iltana toukokuussa kutevien viitasammakkojen ha- vainnointia. Potentiaalisin kutupaikaksi soveltuva alue on Suosillanlahden pohjukan ruovikko. Muualla vesi- ja rantakasvillisuus on viitasammakolle liian niukkaa. En- simmäinen havainnointikerta oli ilmeisesti liian aikainen ja myös sää oli kylmää. Sen sijaan jälkimmäinen kerta ajoitui varmasti viitasammakon kutuaikaan ja myös sää oli tarkoitukseen ihanteellinen. Noron ympäristöä ei ole luontoselvityksessä erikseen todettu/havaittu olevan vii- tasammakon lain suojaama lisääntymis- tai levähdys- alue tai alueella muutoinkaan olevan merkitystä vii- tasammakon esiintymiseen.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<ul style="list-style-type: none"> • luo-2 merkinnällä merkityn pienvesiympäristön sijainnin tarkistaminen. <p>Osa mainituista asioista voivat olla sellaisia, jotka on riittävästi selvitetty jo toimitetun luontoselvityksen (22.9.2021) tekovaiheessa, esim. liito-oravan esiintymisen.</p> <p>Viitasammakon esiintymisalueen luo-alueen osalta kaavamääräystä olisi hyvä kirjata informatiivisemmaksi. Nyt kaavamääräyksen viimeinen virke kuuluu "Aluetta olennaisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen vaikutuksista viitasammakkoon". Virkkeestä voi saada sen kuvan, että tarkka suunnitelma ja viitasammakkoon aiheutuvien vaikutusten selvittäminen mahdollistaisi aluetta olennaisesti muuttavat toimet eikä näin todennäköisesti ole, sillä kuten em. virkkeen edellä todetaan, viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49 § mukaan. Luonnonsuojelulaki turvaa nimenomaisesti viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, ei koko esiintymisalueita. Ko. paikka on tunnistettu luontoselvityksessä lisääntymis- ja levähdyspaikaksi tarkennuksena nyt kaavamääräyksessä mainittuun esiintymisalueeseen.</p> <p>Euroopan unionin tuomioistuimen päätöksen C477/19 mukaan lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat suojeltuja, vaikka ne väliaikaisesti eivät olisi lajin asuttamia, jos alue on edelleen lisääntymis- ja levähdyspaikaksi soveltuva ja lajin palaaminen paikalle on riittävän todennäköinen. Kaavamääräys ei siis olisi virheellinen, vaikka kohde todettaisiin kaavamääräyksessä lisääntymis- ja levähdyspaikaksi ja viitasammakko ei vuosittain käyttäisi aluetta</p>	<p>Kaava-alueelta on kaavan laadinnan yhteydessä laadittu maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttävä ranta-asemakaavan pohjakartta, joka on hyväksytty 11.10.2021. Pohjakartassa luo-2-merkinnällä osoitettu vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi sijoittuu luo-2-merkinnän rajojen sisäpuolelle. Ohessa kuva luontotyyppien sijainnista kaavakartalla (punaisella):</p>  <p>Alueelta laadittu luontoselvitys on kokeneen ja ammattitaitoisen luontoselvittäjän laatima. Luontoselvityksessä on kattavasti ja riittävällä tavalla selvitetty kaava-alueen luontoarvot liittyen erityisesti lausunnossa esitettyihin seikkoihin. Alueelta on kuitenkin laadittu 1.8.2023 valmistunut luontoselvityksen täydennys. Täydennys selvityksessä alueelta ei tehty sellaisia uusia havaintoja, jotka tulisi maankäytöllisesti huomioida kaavakartalla.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Viitasammakkoon liittyvä luo-3-kaavamääräys muutetaan lausunnossa ehdotetun mukaiseksi. Uudessa luonnonsuojelulaissa (9/2023) vastaava kohta on lain 78 §.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>lisääntymiseen ja levähtämiseen. Kaavamääräys tulisi informatiivisuuden parantamiseksi ja luonnonsuojelulain mukaisuuden varmistamiseksi kirjoittaa seuraavasti: <i>”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella kiellettyä. Aluetta mahdollisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen vaikutuksista viitasammakkoon ja suunnitelmassa on varmistettava, ettei lainvastaisia vaikutuksia aiheudu.”</i></p> <p>Erilaisten elinympäristöjen rajavyöhykkeet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita. Jotta ranta-alueen monimuotoisuusarvoja pystytään paremmin turvaamaan, suositellaan, että järven rantaan merkitään vähintään 50 metrin levyinen MY-vyöhyke, jolla kielletään kaavamääräyksellä avohakkuut. Määräys huomioisi luonnonmonimuotoisuuden paremman säilyttämisen ohella myös ranta-alueiden maisema-arvot. Rantaan sijoittuvan MY-vyöhykkeen takana alue jatkuisi ehdotuksen mukaisesti M-alueena. Edellä mainittu konkreetisoi kaavan yleisten määräysten mukaista kirjausta, jonka mukaan <i>”Alueella on huomioitava ympäristön käsittelyssä kestävä kehityksen mukaiset tavoitteet”</i>. Vastaava on huomioitu myös rakentamisen korttelialueilla, jossa kaavan yleismääräysten mukaan <i>”Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua”</i>.</p>	<p>Kaavamutoksen mukaista maa- ja metsätalousalueen (M) käyttöä säätelevät sekä metsälaki että maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvat kaavat merkintöineen ja määräyksineen. Edellä mainittujen lisäksi on huomioitava myös mm. vesilain, luonnonsuojelulain ja esimerkiksi muinaismuistolain säädökset. Kaavamutoksen yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä liittyen rakennuspaikkojen rantavyöhykkeiden kasvillisuuden säilyttämiseen, kestävä kehityksen mukaisten tavoitteiden huomioimiseen ympäristön käsittelyssä. Lisäksi kaava-alueella sekä kortteli- että maa- ja metsätalous-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kaava-alueen puustoisena säilynyt ranta-alue lähellä vastarannan asutusta kortteleiden 11 ja 12 välissä, jossa myös vesilakikohteeksi osoitettu luo-2 alue sijaitsee, osoitetaan kaavakartalla ennen hyväksymiskäsittelyä MY-alueena. MY-alue määrätään säilytetävän puustoisena.</p>
<p>Iso-Kiskon järven vesienhoitoyhdistys ry:n lausunto (5.9.2022):</p> <p>Maisema- ja virkistysarvojen arviointi puuttuu kaavaehdotuksesta ja maisema- ja virkistysarvojen arviointi tulee laatia asianmukaisesti</p> <p>Iso-Kisko on noin 6,8 km² kokoinen karu järvi, joka koostuu syvästä pääaltaasta (jopa 41 metrin syväne) ja matalista lahtialueista. Pääaltaan vesi on luokiteltu erinomaiseksi, kun taas Liipolanlahden vesi sijoittuu virkistyskäyttöarvoltaan luokkaan tyydyttävä. Iso-Kisko on kirjallisenä järvenä suosittu virkistyskäyttökohde. Kookas järvi tarjoaa mm. hyvät mahdollisuudet uimiseen, veneilyyn ja kalastukseen. Kalakantaan kuuluu mm. hauki, lahna, ahven, siika, made ja muikku. Iso-Kiskon kokoinen karu, miltei erämaajärvi on Etelä-Suomessa harvinainen ja siksi myös haluttu mökkikohde.</p> <p>Kaavaehdotuksessa muutetaan poikkeuksellisen voimakkaasti järvalueen jylhiä kallioalueita, suojaisia ranta- ja kosteikkoalueita. Nämä alueet ovat arvokkaita moninaisten luontoarvojen lisäksi myös maisema- ja virkistysarvojen takia. Iso-Kiskon järven vesienhoitoyhdistys ry esittää, että kaavaehdotuksen osalta laaditaan asianmukainen maisema- ja virkistyskäyttöä koskeva selvitys, joka sisältää kaavamutoksen vaikutusarvion. Selvityksessä tulee arvioida kaavaehdotuksen vaikutukset ainutlaatuisuuteen Iso-kiskon järven ympäristöineen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavamutoksessa lomarakennuspaikkojen määrä vähenee yhdestätoista seitsemään verrattuna alueella voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Myös voimassa olevan kaavan mukaiset yhteiskäyttöinen uimaranta- ja venevalkama-alue poistuvat kaavamutoksen myötä. Kaavamutosalueelle on laadittu kattava luontoselvitys alueen luontoarvojen selvittämiseksi ja huomioimiseksi. Lisäksi kaavamutosalueelle on osoitettu riittävästi sekä yleiseen virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalous-</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Luontoselvitys tulee täydentää kattamaan koko esitetyn kaavamuutosalueen kaikki luontokohteet</p> <p>Kaavaesityksen liitteenä oleva Honkala-Annalan ranta- asemakaavan muutosalueen luontoselvitys on laadittu liian suppeasti verrattuna alueen luontoarvoihin. Ranta on karun kallioista, minkä lisäksi sieltä löytyy kasvistoltaan, linnustoltaan, muulta eliöstöltään monipuolisia kosteikkoja, kuolleita kolopuita sisältäviä sekametsikköjä ja rehevä purovarsi. Nykyinen rakentamaton ranta on maisemaltaan sellaista, että rakentaminen rasittaa sitä paljon ja tämä pitää ottaa huomioon kaavamuutoksessa.</p> <p>Iso-Kiskon järven vesienhoitoyhdistys ry esittää, että luontoselvitys täydennetään riippumattoman tekijän toimesta kattamaan koko esitetyn kaavamuutosalueen kaikki luontokohteet.</p> <p>Kaavaehdotusta tulee muuttaa vastaamaan Iso-Kiskon järven olemassa olevaa rakennuskantaa ja kaavoitusperiaatteita eikä rantaa saa ylikaavoittaa</p> <p>Uudisrakentamisen ja sitä ohjaavan kaavoituksen tulee tässä vaiheessa vastata Iso-Kisko-järven olemassa olevaa rakennuskantaa ja kaavoitusperiaatteita. Järven rannat ovat sekä Salon että Raaseporin puolelta rakennettu niiden mukaisesti lähes kokonaan. Myös Honkala-Annalan kaavaehdotuksen alueella kaikki omarrantaiset tontit on rakennettu tai ovat jo rakenteilla, kaava on siis jo toteu-</p>	<p>aluetta että vapaata rantaa jokamiehenoikeudella hyödynnettäväksi. Luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavakartalla asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin. Kaava-alue ei sijaitse maakuntakaavan mukaisella virkistysalueella, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella eikä alueella sijaitse esimerkiksi geologisesti arvokkaita kallioalueita tms. kaavoituksessa erikseen huomioitavia sellaisia luontoarvoja, joita ei alueelta laaditussa luontoselvityksessä ole jo arvioitu tai selvitetty. Kaavaselvityksen vaikutusten arvioinnissa on lisäksi arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia luonnonympäristöön ja maisemaan. Kaavassa on annettu lisäksi määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan, rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuuden säilyttämisestä ja lisäksi ranta-asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Jätevedet tulee määräysten mukaan käsitellä jätevesiasetuksen ja kunnallisten määräysten mukaisesti niin, ettei aiheudu ympäristön pilaantumisvaaraa. Iso-Kiskon järven vesialuetta koskevat toimenpiteet vaativat vesilain mukaisen toimenpideluvan. Kaavan laatija ei näe tarpeelliseksi erillisen virkistys- ja maisemaselvityksen laadintaa.</p> <p>Kaava-alueelta laadittavan luontoselvityksen on toteuttanut ulkopuolinen asiantuntija ja ammattilainen, joka noudattaa työssään alansa ammattietiikkaan pohjavia periaatteita. Kaava-alueelta laaditussa luontoselvitykseen on sisällytetty pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa on kartoitettu mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyytit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonsuojelumerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojelutavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyytit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyytit. Luontoselvitys on tehty riittävän laajalta alueelta. Luontoselvitystä on täydennetty 1.8.2023 laaditulla täydennysselvityksellä (maastokäynti 11.5.2023), jotta havaintojen ajankohtaisuudesta voidaan olla yhä varmoja. Alueelta ei tehty täydennysselvitysten yhteydessä uusia maankäytöllisesti huomioitavia havaintoja.</p> <p>Alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan yhteydessä annetussa Varsinais-Suomen seutukaavaliiton lausunnon liitesivun maankäyttötiedoissa todetaan, että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on osoitettu yhteensä 23 omarrantaista ja 19 yhteisrantaista RA-rakennuspaikkaa. Loma-asuntoyksikköluvuksi ilmoitetaan yhteensä 31,5, jossa omarrantainen rakennuspaikka on saanut yksikköluvarvon 1 ja yhteisranta-alue 0,5. Mitoitukseksi muodostuu alueella 7,5 yks./rantakilometri.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>tettu. Kaupungin tulee huolehtia kiinteistönomistajien tasepuolisesta kohtelusta kaavoitukseen kuuluvien tonttien ja rantarakennusoikeuden määrän suhteen. Rantarakenusoikeutta ei tule eikä voi osassa järven rantoja nostaa kohtuuttoman suureksi muihin ranta-alueisiin verrattuna, mihin vireillä oleva ranta-asemakaavan muutosehdotus tulisi johtamaan. Iso-Kiskon järven vesienhoitoyhdistys ry edellyttää, että Salon kaupunki noudattaa tätä kaavaehdotusta käsiteltäessä hyvää hallintotapaa ja päätöksentekokäytäntöjä koko järven näkökulmasta.</p>	<p>Kaavamuutosalueella sijaitsee tällä hetkellä yhteensä 11 voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista yhteisrantaista rakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu loma-asuntoyksikkömäärä on edellä selitetyn mitoitustavan mukaan $11 \times 0,5 = 5,5$, mikä vastaa noin 6 omarantaista lomarakennuspaikkaa. Asiakirjoista lisäksi ilmenee, että lääninhallitus on päätöksellään 14.7.1982 vahvistanut Kiskon kunnanvaltuuston hyväksymän ranta-asemakaavan ja todennut päätöksessään, että ranta-kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää ei ole pidettävä liian suurena, kun otetaan huomioon Iso-Kiskon järven rantaviivan pituus ja pinta-ala, olemassa oleva rakennuskanta sekä järven virkistysarvon säilyminen ja viihtyisyyden asettamat vaatimukset.</p> <p>Korostan, että saman mitoituseriaatteen mukaisesti on aikoinaan osoitettu rakennusoikeus myös niille rakennuspaikoille, joilla on voimassa vuonna 1981 hyväksytty ranta-asemakaava, ja jotka eivät kuulu osaksi käsillä olevaa kaavamuutosaluetta.</p> <p>Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutosalueelta on laadittu vaihtoehtoinen emätilaselvitys (päivätty 5.8.2024, kaavaselostuksen liite 8) siten, että siinä on verrattu keskenään voimassa olevaa vuonna 1981 hyväksyttyä ranta-asemakaavaa (LH 17.7.1982) ja kaavamuutosehdotusta, joka on päivätty 5.8.2024. Selvitys on laadittu hyödyntäen ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia. Selvityksen laadinnassa on käytetty Salon seudun maakuntakaavan alueelle mahdollistamaa enimmäismitoitusta 7 lay/km (loma-asuntoyksikkö/ranta-km). Todettakoon, että Varsinais-Suomessa ei ole käytetty sellaisenaan koskaan ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia rantarakennusoikeuden määrittämisessä. Maakunnan alueella laaditut maakuntakaavat ovat tukeutuneet mitoituksen osalta vuonna 1986 vahvistetun vaiheseutukaavan mukaisiin loma-asutuksen mitoitussyöhykkeisiin ja sen pohjalta luotuun loma-asutuksen suunnittelujärjestelmään. Seutukaavan mitoitussyöhyke on siirretty maakuntakaavoihin sellaisenaan. Järjestelmä on ollut toimiva.</p> <p>Laadittu selvitys osoittaa, että sekä voimassa oleva ranta-asemakaava että laadittu ranta-asemakaavan muutosehdotus ovat mitoituksellisesti selkeästi yli sen, mitä käytetty malli mahdollistaisi alueelle rakentamista. Laadittu kaavamuutosehdotus kuitenkin parantaa tilannetta jonkin verran ja lisää rakentamisesta vapaan rannan määrää vähäisesti alueella. Lisäksi kaavamuutoksessa poistuu venesatama, johon on sallittu rakentaa laituri, huoltolaitteita sekä pinta-alaltaan erikseen määrittelämätön määrä säilytystiloja 11 rakennuspaikan omistajien veneitä varten.</p> <p>Kaavamuutos ei aseta alueen maanomistajia eriarvoiseen asemaan, sillä kaava-alueella olemassa olevan rakennusoikeuden määrä on ratkaistu jo alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä, ja jossa kaavamuutosalueen kiinteistöille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5,5 lay/km. Tämä on alueella</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
	<p>voimassa oleva rakennusoikeus, joka on kaavamuutoksessa järjestetty uudestaan siten, että kaavamuutoksessa osoitetaan yhteensä 5 omarantaista sekä 2 ei-omarantaista rakennuspaikkaa 11 ei-omarantaisen sekä korttelien 7-9 käyttöön varatun venevalkama- ja uimaranta-alueen tilalle. Rakennuspaikkojen kokonaismäärää on siten vähennetty yhdestätoista seitsemään. Myös koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus vähenee muutoksessa 300 k-m².</p> <p>Mitoitusperusteiden suhteen kaupungilla on laaja liikkumavara, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu ranta-asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä (laillisuusperuste) ja perustuslain 6 §:ssä (yhdenvertaisuusperuste) säädetyt vaatimukset.</p>
<p>Salon seudun luonnonsuojeluyhdistys ry:n lausunto (16.9.2022):</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että.</p> <ul style="list-style-type: none"> • suunniteltu rakentaminen ja maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön • luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon • ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta <p>Yhdistys haluaa nostaa yleisesti esille, että luontoarvojen huomioon ottaminen on tärkeää kaavoituksen alkuvaiheista lähtien ja luontoselvitys pitäisi tehdä ennen tai ainakin yhtä aikaa kaavoituksen kanssa, ja se tulisi olla kuulemisaineistossa käytössä alusta lähtien.</p> <p>Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutosalue on varsin pieni ja sisältää maa- ja metsätalousalueita. Voimassa olevassa, 40-vuotta vanhassa ranta-asemakaavassa rakentaminen on luonnon kannalta pääosin osoitettu kauemmaksi huonosti rakentamiseen soveltuvilta rannoilta, puron suuhun sijoitettua LV-kaavamerkintää</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Selvitysten tarve ilmenee yleisesti ensimmäisen lausuntokierroksen eli kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella (myös tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä). Lisäksi kattavan luontoselvityksen laadinta on mahdollista ainoastaan kevään ja kesän aikana, jolloin esimerkiksi arvokkaiden luontokohteiden, eri eläin- ja kasvilajien sekä eri luontotyyppien kokonaisvaltainen kartoittaminen on mielekästä ja luotettavaa. Tästä syystä luontoselvitys laaditaan joissakin tapauksissa vasta kaavaehdotuksen yhteydessä, jolloin luontoselvityksessä havaitut arvokkaat ja kaavoituksessa erityisesti huomioitavat luontoarvot osoitetaan kaavakartalla ja asetetaan nähtäville sekä lausunnoille. Joissakin tapauksissa kaavaluonnosvaiheessa esitetään kevyt ja suuntaa antava luontoinventointi tai arvio suunnittelualueella mahdollisesti sijaitsevista luontoarvoista. Kaavan laadinnan yhteydessä saattaa ilmetä tarvetta erilaisille selvityksille eikä kaavan valmisteluvaiheessa voida tarkasti tietää, minkälaisiin selvityksiin kaavan laadinnassa on syytä varautua.</p> <p>Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on kaava-alueelle osoitettu yhteensä 11 rakennuspaikkaa, joiden mukainen rakentaminen tulisi vaatimaan runsasta ja voimakasta harvennusta ja maanmuokkausta toteutuakseen, mikä varmasti näkyisi myös alueen maisemassa.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>lukuun ottamatta. Uudet rantarakennuspaikat jylhillä ja korkeilla rantakallioilla erämaisella järvellä eivät ole luonnonympäristön ja maiseman puolesta sopivia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikat RA-1 ja erityisesti RA-2 eteläisempi ovat maiseman ja rantakallioiden ja virkistykseen kannalta haitallisimpia. Rakentamista ei tulisi ohjata näille alueille. Mahdollisuutta rakentamisen ohjaamiseen maanomistajan muille maa-alueille, luonnon ja maisemiarvojen kannalta sopivimmalle paikalle, tulisi selvittää.</p> <p>Yhdistys nostaa esille, että yleisestikin rakentamista pitäisi ohjeiden mukaan keskittää alueille, joilla jo on ennestään rakentamista, ei uusille erämaisille kohteille. On selvää, että nyt nähtävillä oleva kaavoitus mahdollistaa ko. kohteessa sellaisen rakentamisen, joka muuttaa maisemaa ja heikentää luonnon monimuotoisuutta.</p> <p>Kallioiden metsälakikohteisuutta ei yhdistys ole tarkastanut, mutta ne ovat joka tapauksessa luonto- ja maisemiarvojen kannalta merkittäviä, ja joiden ominaispiirteet rakentaminen hävittää tai ainakin heikentää merkittävästi.</p> <p>Iso-kiskon järvi on varsin suuri, mutta silti erämainen, rauhaisa ja sen rantametsissäkin on luonnonmetsiä ja itse järvellä pesii mm. laulujoutsen, kuikka ja siellä nähdään myös kaakkureita. Yhdistys näkee, ettei se ehkä "kestä" kokoaan vastaavaa yleistä rakentamistehokkuutta.</p> <p>Ilmavalokuvan perusteella nyt kaavan ulkopuolelle jäävä niemenkärki on jo rakennettu, hakattu ja ympäristö on voimakkaasti muutetun näköinen. Tämä tukee uusien rantakalliorakennuspaikkojen rakentamista jättämistä maiseman, virkistykseen ja luonnonarvojen kannalta.</p>	<p>Lisäksi rakennuspaikkojen sijoitteluun vaikuttaa kaava-alueella luontoselvityksessä havaitut luontoarvot. Kaavamuutoksessa kaava-alueen itäosan rantakallioille on osoitettu kolme omarantaista rakennuspaikkaa, joiden rakentaminen voidaan sovittaa järvimaisemaan samalla tavalla, miten vastarannalla lähes yhtä kallioisella rannalla on toteutunut vuonna 1987 hyväksytyt Kisko Kaija I ja Siskola Iso-Kiskojärvi-ranta-asemakaavan mukaisesti. Kaavamuutoksessa on annettu määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan sekä rakennuspaikan rantakasvillisuuden säilyttämisestä.</p> <p>Rakentaminen ja maankäyttö näkyy aina maisemassa jollakin tavalla eikä rakentamista voida täysin piilottaa puuston tai metsäalueen taakse. Kaavamääräyksillä voidaan kuitenkin pehmentää uudisrakentamisen haitallisia maisemavaikutuksia antamalla määräyksiä esimerkiksi julkisivumateriaaleista, mittasuhteista sekä rakennuspaikan kasvillisuuden säilyttämisestä. Koko ranta-asemakaavan muutosalueella on voimassa lisäksi MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.</p> <p>Kaava-alueelta laaditussa kattavassa luontoselvityksessä metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö on Isovuoren jyrkänne suunnittelualan lounaisosassa, joka kaavamuutoksessa on osoitettu luo-1-merkinnällä. Vaikka kaavamuutosalueen kallioalueet ovat luonnon ja maiseman kannalta arvokkaat, ne eivät sisälly sellaisiin suojeltaviin tai huomioitaviin luontokohteisiin, jotka tulisi erikseen kaavassa huomioida esimerkiksi kaavamerkinnöin ja määräyksin. Yleisesti ottaen kaikkien vesistöjen ranta-alueilla sijaitsevat kallioalueet ovat maisemallisesti arvokkaita, mutta eivät sen vuoksi erikseen suojeltavia.</p> <p>Alueelta laaditussa luontoselvityksessä selvitysalueella ja sen välittömässä läheisyydessä tulkittiin pesivän kaikkiaan 69 lintuparia (ks. luontoselvityksen taulukko 2). Pesimälajeja oli yhteensä 26 ja lisäksi nähtiin yksi isokoskelonaaras (silmälläpidettävä), kuikkapari (EU:n lintudirektiivin I-liitteen laji) ja paikallinen käpytikka, joka ei pesinyt selvitysalueella. Järvellä oleskeli myös ilmeisesti pesimätön laulujoutsenpari (EU:n lintudirektiivin I-liitteen laji). Selvityksen mukaan pesimälinnusto on kuitenkin metsäiselle lounais-suomalaiselle järvenrannalle tyyppistä ja pesivä vesilinnusto on niukkaa, sillä selvitysalueeseen sisältyvät rannat ovat Suosillanlahtea lukuun ottamatta niukkasvisia, eikä linnustoon perustuvia maankäyttösuosituksia ole siksi tarpeen esittää.</p> <p>Kaavamuutoksessa osoitettujen rakennuspaikkojen toteuttaminen ei voi olla riippuvainen siitä, miten yksittäinen kiinteistönomistaja on rantaansa muokannut voimassa olevalla ranta-asemakaava-alueella. Voimassa olevien määräysten noudattamisen valvonnasta vastaa kaupungin rakennusvalvonta. Kaavamuutoksessa on annettu määräyksiä liittyen rakennuspaikan rantakasvillisuuden säilyttämiseen eikä ranta-asemakaava-alueella saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä,</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Minkä verran koko järvellä jää vapaata rantaa ei yhdistys ole lyhyellä tarkastuksella ehtinyt selvittää. Pitäisi olla nähtävillä laajemman alueen kaava, jotta nuo em. laissa määrättyjen sisältövaatimusten mm. vapaan rannan toteutuminen olisi voitu arvioida.</p> <p>Kortteli 11 on ollut luonnonarvojen kannalta virheellisesti jo vanhassa kaavassa LV. Rakentaminen pitäisi siirtää kauemmas puron ympäristöstä. Kohde on luontoselvityksessäkin todettu vesilakikohteeksi ja ehdotettu suojavaikohyke ei riitä turvaamaan kohdetta.</p> <p>Kaavamuutosalue on luonnonarvoiltaan monipuolinen. Yhdistyksen asukkailta saamiin tietojen ja valokuvien mukaan alueella on runsaasti lahoppuustoa ja EU:n luontodirektiivin tiukasti suojelemissa viitasammakoita on havaittu yhdessä paikassa myös luontoselvityksessä. Luonnonarvojen ja maisema-arvojen vaaliminen edellyttää rakentamaton ranta-alue, ja etenkin Iso-Kisko järven kohdalla olisi tärkeää säilyttää järven erämaisyyttä, huomioida kalliolakien maisema-arvot ja muut luontoarvot, vaikka aluetta otettaisiin vahvemmin rakentamiskäyttöön. Rantaluonnon arvot huomioiva kaavoitus tukee myös järven vesiensuojelutyötä.</p>	<p>puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.</p> <p>Maakuntakaavan kaavamääräyksessä edellytetyn rakentamisesta vapaan rannan vaatimusta tutkitaan, miten se toteutuu ns. emätilan alueella. Kaavamuutosalueella emätila on vuonna 1965 rekisteröity tila 259-407-1-61 Honkala. Rakentamisesta vapaaksi jäävän rantaviivan määrittäminen lasketaan muunnettuna/oiottuna rantaviivana 50 metrin murtoviivan avulla.</p> <p>Kaava-alueelle jää rakentamisesta vapaata rantaa muunnetun/oiotun rantaviivan perusteella noin 450 metriä ja koko emätilan alueelle noin 1 500 metriä. Kaava-alueelta 5.8.2024 laaditun vaihtoehdoisen emätilaselvityksen mukaan emätilan alueelle jäisi kaavamuutoksen jälkeen vapaata rantaa yhteensä noin 1635 metriä. Rakentamisesta vapaaksi rannaksi on huomioitu vain sellaiset yhtenäiset rantaviivat, joiden pituus on yli 100 metriä. Kaava-alueelle jää maakuntakaavan mitoitukseen nähden riittävästi vapaata rantaa yleiseen virkistyskäyttöön.</p> <p>Korttelin 11 ja vesilain mukaisen suojeltavan luontotyypin luo-2-kaavamerkintärajauksen väliin jää lyhimmilläänkin lähes 20 metriä maa- ja metsätalousaluetta, joka riittää turvaamaan luontotyypin ominaispiirteiden säilymistä alueella.</p> <p>Kaavamuutosalueelle on laadittu kattava luontoselvitys alueen luontoarvojen selvittämiseksi ja huomioimiseksi ja lisäksi kaavamuutosalueelle on osoitettu riittävästi sekä yleiseen virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta että vapaata rantaa jokamiehenoikeudella hyödynnettäväksi. Luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavakartalla asianmukaisesti merkinnöin ja määräyksin. Kaava-alue ei sijaitse maakuntakaavan mukaisella virkistysalueella, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella eikä alueella sijaitse esimerkiksi geologisesti arvokkaita kallioalueita tms. kaavoituksessa erikseen huomioitavia sellaisia luontoarvoja, joita ei alueelta laaditussa luontoselvityksessä ole jo arvioitu tai selvitetty. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on lisäksi arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia luonnonympäristöön ja maisemaan. Kaavassa on annettu lisäksi määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan, rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuuden säilyttämisestä ja lisäksi ranta-asemakaavan muutosalueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Jätevedet tulee määräysten mukaan käsitellä jätevesiasetuksen ja kunnallisten määräysten mukaisesti niin, ettei aiheudu ympäristön pilaantumisvaaraa. Iso-Kiskon järven vesialuetta koskevat toimenpiteet vaativat vesilain mukaisen toimenpideluvan.</p>
<p>MUISTUTUS A (2.9.2022):</p> <p>Vapaa-ajan kiinteistöltämme on lyhyt näköyhteys kaavaehdotuksen kohteena olevalle alueelle, erityisesti nyky-</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>sessä kaavassa Raaseporin rajalla olevien sisämaan tonttien sijoittelussa ei ole riittävästi otettu huomioon Raaseporin puolella jo aiemmin ollutta asutusta. Etäisyys on häiritsevän lyhyt. Kaavaehdotuksessa kyseiset tontit on poistettu, mikä korjaa tilanteen.</p> <p>Kaavaehdotuksen mukaisesti Suosillantien päässä olevalle kääntöpaikalle ei enää ole tarvetta, mikä on omiaan vähentämään tarpeetonta liikennettä alueella muiden kiinteistöjen läheisyydessä. Myös rakennuspaikkojen huomattava väheneminen pienentää liikenteen määrää alueella.</p> <p>Varsinkin Iso-Kiskojärven eteläosassa moottoriveneily on ollut vähäistä. Nykyisessä kaavaehdotuksessa olevan mittavan venevalkaman vuoksi on vaarana, että tarpeeton huviveneily lisääntyisi. Valkaman poistaminen kaavaehdotuksen mukaisesti edesauttaa tilanteen säilymistä nykyisellään.</p> <p>Pidämme myös kaavaehdotuksen kohteena olevasta alueesta tehtyä luontoselvitystä ja sen pohjalta tehtyjä ratkaisuja koko alueen kannalta myönteisenä.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavamutoksessa rakennuspaikkojen määrä vähenee yhdestätoista seitsemään.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle yhteiskäyttöiselle venevalkamalle ei ole enää nykypäivänä tarvetta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>MUISTUTUS B (8.5.2022):</p> <p>Kaavan laatija toteaa, että Honkala-Annalan rantakaavan laadinnan yhteydessä ei ole tehty emätilaselvitystä eikä laskelmaa rantarakentamisen määrästä. Nosto Consulting myös väittää, että emätilaselvitystä ei olisi edes tarpeen laatia, koska hankkeessa uudelleen järjestettäisiin rakennusoikeutta suunnittelualueella. Koska mitoituslaskelmaa rantarakentamisen mahdollisesta määrästä ei ole Honkala-Annalan rantakaavassa tehty, ei ole osoitettavissa perusteita, joiden puitteissa rakentamista voisi siirtää rantaan voimassa olevan kaavan puitteissa.</p>	<p>Alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan yhteydessä annetussa Varsinais-Suomen seutukaavaliiton lausunnon liitesivun maankäyttötiedoissa todetaan, että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on osoitettu yhteensä 23 omarantaista ja 19 yhteisrantaista RA-rakennuspaikkaa. Loma-asuntoyksikkölukuksi ilmoitetaan yhteensä 31,5, jossa omarantainen rakennuspaikka on saanut yksikkölukuarvon 1 ja yhteisrantaisten 0,5. Mitoitukseksi muodostuu alueella 7,5 yks./rantakilometri. Kaavamutosalueella sijaitsee tällä hetkellä yhteensä 11 voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista yhteisrantaista rakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu loma-asuntoyksikkömäärä on edellä selitetyn mitoitustavan mukaan $11 \times 0,5 = 5,5$, mikä vastaa noin 6 omarantaista lomarakennuspaikkaa. Asiakirjoista lisäksi ilmenee, että lääninhallitus on päätöksellään 14.7.1982 vahvistanut Kiskon kunnanvaltuuston hyväksymän ranta-asemakaavan ja todennut päätöksessään, että ranta-kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää ei ole pidettävä liian suurena, kun otetaan huomioon Iso-Kiskon järven rantaviivan pituus ja pinta-ala, olemassa oleva rakennuskanta sekä järven virkistysarvon säilyminen ja viihtyisyyden asettamat vaatimukset.</p> <p>Korostan, että saman mitoitusperiaatteen mukaisesti on aikoinaan osoitettu rakennusoikeus myös niille rakennuspaikoille, joilla on voimassa vuonna 1981 hyväksytty ranta-asemakaava, ja jotka eivät kuulu osaksi käsillä olevaa kaavamutosaluetta.</p> <p>Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutosalueelta on laadittu vaihtoehtoinen emätilaselvitys (päivätty 5.8.2024, kaavaselostuksen liite 8) siten, että siinä on verrattu keskenään voimassa olevaa vuonna 1981 hyväksyttyä ranta-asemakaavaa (LH 17.7.1982) ja kaavamutosehdotusta, joka on päivätty 5.8.2024. Selvitys on laadittu hyödyntäen ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Viranomaisen kuuluu selvittää taustat yhdenvertaisuuden toteutumiseksi. Kaavoittajan tulee huolehtia, että kaavaehdotus pohjautuu riittäviin selvityksiin. Kaupungin kaavoittajalla on velvollisuus emätilatarkasteluun ja rantaviivan muuntamiseen. Emätilaselvitys on laadittava koko Honkala-Annalan tilalle. Siitä tulee selvittää muunnetun rantaviivan laskenta ja se, miten eri mitoitusvyöhykkeet on huomioitu laskennassa.</p>	<p>mallia. Selvityksen laadinnassa on käytetty Salon seudun maakuntakaavan alueelle mahdollistamaa enimmäismitoitusta 7 lay/km (loma-asuntoyksikkö/rantakm). Todettakoon, että Varsinais-Suomessa ei ole käytetty sellaisenaan koskaan ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia rantarakennusoikeuden määrittämisessä. Maakunnan alueella laaditut maakuntakaavat ovat tukeutuneet mitoituksen osalta vuonna 1986 vahvistetun vaiheseutukaavan mukaisiin loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeisiin ja sen pohjalta luotuun loma-asutuksen suunnittelujärjestelmään. Seutukaavan mitoitusjärjestelmä on siirretty maakuntakaavoihin sellaisenaan. Järjestelmä on ollut toimiva.</p> <p>Laadittu selvitys osoittaa, että sekä voimassa oleva ranta-asemakaava että laadittu ranta-asemakaavan muutosehdotus ovat mitoituksellisesti selkeästi yli sen, mitä käytetty malli mahdollistaisi alueelle rakentamista. Laadittu kaavamuutosehdotus kuitenkin parantaa tilannetta jonkin verran ja lisää rakentamisesta vapaan rannan määrää vähäisesti alueella. Lisäksi kaavamuutoksessa poistuu venesatama, johon on sallittu rakentaa laituri, huoltolaitteita sekä pinta-alaltaan erikseen määrittelämätön määrä säilytystiloja 11 rakennuspaikan omistajien veneitä varten.</p> <p>Kaavamuutos ei aseta alueen maanomistajia eriarvoiseen asemaan, sillä kaava-alueella olemassa olevan rakennusoikeuden määrä on ratkaistu jo alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä, ja jossa kaavamuutosalueen kiinteistöille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5,5 lay/km. Tämä on alueella voimassa oleva rakennusoikeus, joka on kaavamuutoksessa järjestetty uudestaan siten, että kaavamuutoksessa osoitetaan yhteensä 5 omarantaista sekä 2 ei-omarantaista rakennuspaikkaa 11 ei-omarantaisen sekä korttelien 7-9 käyttöön varatun venevalkama- ja uimaranta-alueen tilalle. Rakennuspaikkojen kokonaismäärää on siten vähennetty yhdestätoista seitsemään. Myös koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus vähenee muutoksessa 300 k-m².</p> <p>Mitoitusperusteiden suhteen kaupungilla on laaja liikkumavara, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu ranta-asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä (laillisuusperuste) ja perustuslain 6 §:ssä (yhdenvertaisuusperuste) säädetyt vaatimukset.</p> <p>Ranta-asemakaavan laadinta käynnistetään maanomistajan aloitteesta. Maanomistajalla on oikeus laadittua ranta-asemakaava myös muilla tavoin, kuin yksityisenä toimeksiantona kaupungille. Käsillä olevan kaavamuutoksen osalta maanomistaja on päättänyt laatia ranta-asemakaavan muutoksen yksityisellä kaavan laatijalla kaupungin kaavoituksen sijaan. Salon kaupungilla ei käsillä olevan ranta-asemakaavan muutoksen tiimoilta ole muita velvollisuuksia, kuin mitä laki ja asetus kaupungin tehtävistä ja vastuista määrää. Kaavamuutoksen mitoitusperusteet on esitetty edellä olevissa kappaleissa, kaavaselostuksessa sekä kaavaselostuksen liitteessä 8.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Emätilatarkastelu ja rantaviivan muuntaminen on lupa-käytännössä ja oikeuskäytännössä vakiintunut tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tarkoitettu menettely. Niiden tekemättä jättäminen merkitsee asian riittämätöntä ja puutteellista selvittämistä (Ks. Hallintolaki). On syytä olettaa, että emätilatarkastelun merkitys ja keskeisyys on erittäin hyvin tiedossa niin Salon kaupungin kaavoittajalla, kuin kaavan laatija Nosto Consultingilla. Siksi herättäkin kysymyksiä, että miksi kaavan laatija haluaa sitä välttää.</p> <p>Kunnassa kolme tärkeintä noudatettavaa periaatetta ovat Kuuleminen, Yhdenvertaisuus ja Selvitysvelvollisuus. Kunnan kaavoittajan työtä ohjaavat myös Salon kaupungin eettiset ohjeet ja hallintolaki. Honkala-Annalan kaavamutoksen valmistelua ei voi jatkaa noudattamatta näitä periaatteita. Olisi viisasta ottaa ne jo tässä vaiheessa huomioon.</p>	<p>Muistuttaja on oikeassa, että yhdenvertaisen kohtelun perusteet tulevat perustuslain 6 §:stä sekä hallintolain 6 §:stä. Maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ei säädetä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Emätilatarkastelu on jossakin määrin vakiintunut menettelytapa oikeuskäytännössä maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaajaksi.</p> <p>Käsillä olevassa ranta-asemakaavan muutoksessa ei kuitenkaan ole kyse siitä, etteikö kaava-alueella olemassa olevaa rakennusoikeuden määrää tai sen tasapuolista jakautumista olisi selvitetty, sillä kaavamuutosalueella rakennusoikeuden määrä ja jakaantuminen on ratkaistu jo voimassa olevan ranta-asemakaavan laadintatyön yhteydessä 1981. Kaavamuutosalueella on voimassa olevan ranta-asemakaavan yhteydessä selvitetyn mukaisesti rakennusoikeutta yhteensä 5,5 lay. Korostan, että saman mitoitusperiaatteen mukaisesti on aikoinaan osoitettu rakennusoikeus myös niille rakennuspaikoille/kiinteistöille, joilla on voimassa vuonna 1981 hyväksytty ranta-asemakaava, ja jotka eivät kuulu osaksi käsillä olevaa kaavamuutosaluetta.</p> <p>Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutosalueelta on laadittu vaihtoehtoinen emätilaselvitys (päivätty 5.8.2024, kaavaselostuksen liite 8) siten, että siinä on verrattu keskenään voimassa olevaa vuonna 1981 hyväksyttyä ranta-asemakaavaa (LH 17.7.1982) ja kaavamuutosehdotusta, joka on päivätty 5.8.2024. Selvitys on laadittu hyödyntäen ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia. Selvityksen laadinnassa on käytetty Salon seudun maakuntakaavan alueelle mahdollistamaa enimmäismitoitusta 7 lay/km (loma-asuntoyksikkö/ranta-km). Emätilaselvitystä on selitetty auki aiemmin tässä vastineessa (vastine Iso-Kiskon järven vesienhoitoyhdistys ry:n lausuntoon kaavaehdotuksesta sekä vastine muistutukseen B) sekä kaavaselostuksen sivulla 16 (2.2 Suunnittelutilanne – emätilaselvitys).</p> <p>Merkitään tiedoksi. Salon kaupungin kaavoitus ei vastaa ranta-asemakaavan laadintatyöstä, vaan yksityisen maanomistajan aloitteesta käynnistetyin ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta kaavan hyväksymiseen saakka vastaa kaavan laatija (Nosto Consulting Oy). Kaavaehdotusvaiheen kuulemisesta, päätöksenteosta ja kaavamutoksen hyväksymiskäsittelystä vastaa Salon kaupunki.</p>
<p>MUISTUTUS C (5.9.2022):</p> <p>Edellä mainittujen, nykyisessä kaavassa Raaseporin rajalla olevien sisämaan tonttien sijoittelussa ei ole riittävästi otettu huomioon Raaseporin puolella jo aiemmin ollut asutusta. Etäisyys on häiritsevän lyhyt. Kaavaehdotuksessa kyseiset tontit on poistettu, mikä korjaa tilanteen.</p> <p>Kaavaehdotuksen mukaisesti Suosillantien päässä olevalle kääntöpaikalle ei enää ole tarvetta, mikä on omiaan vähentämään tarpeetonta liikennettä alueella muiden kiinteistöjen läheisyydessä. Myös rakennuspaikkojen</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavamutoksessa rakennuspaikkojen määrä vähenee yhdestätoista seitsemään.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>huomattava väheneminen pienentää liikenteen määrää alueella.</p> <p>Varsinkin Isokiskojärven eteläosassa moottoriveneily on ollut vähäistä. Nykyisessä kaavaehdotuksessa olevan mittavan venevalkaman vuoksi on vaarana, että tarpeeton huviveneily lisääntyisi. Valkaman poistaminen kaavaehdotuksen mukaisesti edesauttaa tilanteen säilymistä nykyisellään.</p> <p>Pidämme myös kaavaehdotuksen kohteena olevasta alueesta tehtyä luontoselvitystä ja sen pohjalta tehtyjä ratkaisuja koko alueen kannalta myönteisinä.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle yhteiskäyttöiselle venevalkamalle ei enää nykypäivänä ole tarvetta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>MUISTUTUS D (15.9.2022):</p> <p>Vaadimme, että Salon kaupunki ensisijaisesti jättää hyväksymättä ranta-asemakaavaa koskevan muutoksen ja toissijaisesti palauttaa asian kaavan laatineiden maanomistajien uudelleen valmisteltavaksi.</p> <p>Vaadimme lisäksi, että Salon kaupunki</p> <ul style="list-style-type: none"> • varmistaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun laatimalla Honkala-Annalan emätilan alueelta emätilaselvityksen. Selvityksen on täytettävä vakiintuneen kaavoitus- ja oikeuskäytännön mukaiset sisältövaatimukset. • varmistaa vapaan rantaviivan määrän riittävyyden Honkala-Annalan emätilan alueella. Vapaan rantaviivan pituus on määritettävä vakiintuneen kaavoitus- ja oikeuskäytännön mukaisesti emätilaselvitykseen pohjautuen. 	<p>Merkitään tiedoksi. Salon kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaehdotuksen kokouksessaan 20.6.2022 § 227. Kaavamuuutos etenee seuraavaksi kaavan hyväksymisvaiheeseen kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi edellä mainitun kh:n päätöspöytäkirjan mukaan. Kaavamutoksen lopullisesta hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.</p> <p>Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutosalueelta on laadittu vaihtoehtoinen emätilaselvitys (päivätty 5.8.2024, kaavaselostuksen liite 8) siten, että siinä on verrattu keskenään voimassa olevaa vuonna 1981 hyväksyttyä ranta-asemakaavaa (LH 17.7.1982) ja kaavamuu- tosehdotusta, joka on päivätty 5.8.2024. Selvitys on laadittu hyödyntäen ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia. Selvityksen laadinnassa on käytetty Salon seudun maakuntakaavan alueelle mahdollistamaa enimmäismitoitusta 7 lay/km (loma-asuntoyksikkö/ranta-km). Emätilaselvitystä on selitetty auki aiemmin tässä vastineessa (vastine Iso-Kiskon järven vesienhoitoyhdistys ry:n lausuntoon kaavaehdotuksesta sekä vastine muistutukseen B) sekä kaavaselostuksen sivulla 16 (2.2 Suunnittelutilanne – emätilaselvitys).</p> <p>Maakuntakaavan kaavamääräyksessä edellytetyn rakentamisesta vapaan rannan vaatimusta tutkitaan, miten se toteutuu ns. emätilan alueella. Kaavamuu- tosalueella emätila on vuonna 1965 rekisteröity tila 259-407-1-61 Honkala. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 %.</p> <p>Mitoitusrantaviiva siihen sisältyvine kertoimineen on ehkä vakiintunut toimintaperiaate emätila/lohkotilakoh- taisen rantarakennusoikeuden selvittämiseksi, mutta ei kaava-alueella rakentamisesta vapaaksi jäävän rantaviivan määrittämiseksi, joka vakiintuneen toimintaperiaatteen mukaan lasketaan muunnettuna/oiottuna rantaviiva- na 50 metrin murtoviivan avulla.</p> <p>Kaava-alueelle jää rakentamisesta vapaata rantaa muunnetun/oiotun rantaviivan perusteella noin 450 metriä ja koko emätilan alueelle noin 1 500 metriä. Kaava-alueelta 5.8.2024 laaditun vaihtoehtoisen emätilaselvityksen mukaan emätilan alueelle jäisi kaavamuu- toksen jälkeen vapaata rantaa yhteensä noin 1635 met- riä. Rakentamisesta vapaaksi rannaksi on huomioitu</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<ul style="list-style-type: none"> • laatii kaavamuutosalueesta uuden luontoselvityksen ulkopuolisen, luotettavan ja puolueettoman asiantuntijatahon toimesta irrallaan ja riippumattomasti kaavamuutosta hakevien kiinteistönomistajien intresseistä. • laatii selvityksen maisema- ja virkistysarvoista ja niiden vaalimisesta kaavamuutosalueella • arvioi luottamuksensuojaperiaatteen toteutumisessa ilmenneet keskeiset puutteet Honkala-Annalan rantakaavahankkeen valmistelussa ja käsittelyssä ja esittää korjaavat toimenpiteet • lisäselvitysten laatimisen ja kaavaehdotuksen uudelleen valmistelun jälkeen asettaa aineiston uudelleen nähtäväksi ja lausuttavaksi <p>Muistutukset 1.1 – 4.1</p> <p>Muistuttajien edellä esitetyt vaatimukset perustuvat seuraaviin yksilöityihin muistutuksiin. Vaadimme, että kunta käsittelee alla esitetyt muistutukset huolellisesti, yksityiskohtaisesti ja perusteellisesti ja vastaa muistuttajien tässä muistutuskirjelmässä esittämiin vaatimuksiin ja perusteluihin:</p> <p>1 <u>Muistutukset liittyen emätilaselvitykseen, muunnettuun rantaviivaan, vapaaseen rantaviivaan ja mitoitukseen (1.1 – 1.13)</u></p> <p>1.1. Maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti rantarakennusoikeuden ja -paikkojen määrää jaettaessa Honkala-Annalan tilalla:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muistutus pohjautuu perustuslain (731/1999) 6 §:n vaatimukseen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta sekä hallintolain 6 §:stä ilmenevään tasapuolisuuden vaatimukseen. Yhdenvertaisuus- ja tasapuolisuusvaatimusten on toteuduttava Honkala-Annalan tilalla. <p>1.2. Kaavoittajan on varmistuttava maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta Honkala-Annalan emätilalla laatimalla emätilaselvitys:</p>	<p>vain sellaiset yhtenäiset rantaviivat, joiden pituus on yli 100 metriä. Kaava-alueelle jää maakuntakaavan mitoitukseen nähden riittävästi vapaata rantaa yleiseen virkistyskäyttöön.</p> <p>Kaava-alueelta laadittavan luontoselvityksen on toteuttanut ulkopuolinen asiantuntija ja ammattilainen, joka noudattaa työssään alansa ammattietiikkaan pohjavia periaatteita. Alueelta on laadittu luontoselvityksen täydennys kesällä 2023.</p> <p>Kaavamuutosalueelle on osoitettu riittävästi sekä yleiseen virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta että vapaata rantaa jokamiehenoikeudella hyödynnettäväksi. Luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavakartalla asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin. Kaava-alue ei sijaitse maakuntakaavan mukaisella virkistysalueella, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella eikä alueella sijaitse kaavoituksessa erikseen huomioitavia sellaisia luontoarvoja, joita ei alueelta laaditussa luontoselvityksessä ole jo arvioitu tai selvitetty. Kaavan laatija ei näe tarpeelliseksi erillisen virkistys- ja maisemaselvityksen laadintaa.</p> <p>Luottamuksensuojaperiaatteen toteutumiseen vastataan muistutuksen kohdan 4 käsittelyn yhteydessä.</p> <p>Kaavamuutos etenee seuraavaksi kaavan hyväksymisvaiheeseen kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi.</p> <p>Vastine muistutuksiin 1.1 – 1.5</p> <p>Alueella voimassa olevan ranta-asetuksen yhteydessä annetussa Varsinais-Suomen seutukaavaliiton lausunnon liitesivun maankäyttötiedoissa todetaan, että ranta-asetuksessa on osoitettu yhteensä 23 omarantaista ja 19 yhteisrantaista RA-rakennuspaikkaa. Loma-asuntoyksikköluvuksi ilmoitetaan yhteensä 31,5, jossa omarantainen rakennuspaikka on saanut yksikköluvarvon 1 ja yhteisrantaisten 0,5. Mitoitukseksi muodostuu alueella 7,5 yks./rantakilometri. Kaavamuutosalueella sijaitsee tällä hetkellä yhteensä 11 voimassa olevan ranta-asetuksen mukaista yhteisrantaista rakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu loma-asuntoyksikkömäärä on edellä selitetyn mitoitustavan mukaan $11 \times 0,5 = 5,5$, mikä vastaa noin 6 omarantaista lomarakennuspaikkaa. Asiakirjoista lisäksi ilmenee, että lääninhalitus on päätöksellään 14.7.1982 vahvistanut Kiskon kunnanvaltuuston hyväksymän ranta-asetuksen ja todennut päätöksessään, että "rantakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää ei ole pidettävä liian suurena, kun otetaan huomioon Iso-Kiskon järven rantaviivan pituus ja pinta-ala, olemassa oleva rakennuskanta sekä järven virkistysarvon säilyminen ja viihtyisyyden asettamat vaatimukset." Salonen seudun maakun-</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<ul style="list-style-type: none"> Rantojen käyttöä, kuten rannoille rakentamista säätelee maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999), minkä lisäksi kaavoitus-, hallinto- ja oikeuskäytännöllä on keskeinen merkitys lain soveltamisessa. Oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden mukaan emätilaperiaatetta sovelletaan vakiintuneesti, kun rantarakentamisessa ja -kaavoituksessa on tarve selvittää maanomistajien yhdenvertainen kohtelu rakennuspaikkojen määrää ja rakennusoikeutta määritettäessä. Vastaavasti myös kaavoituksessa emätilaselvitys on vakiintunut ja vallitseva menetelmä mainittuja tarkoituksia varten. Emätilaselvityksen ja rantaviivan muuntamisen tekemättä jättäminen lupakäytännöissä merkitsee asian MRL:sta ja hallintolaista ilmenevää riittämätöntä ja puutteellista selvittämistä. Emätilatarkastelun puutteessa on kyse kaavaa koskevasta menettely- ja sisältövirheestä, jonka johdosta kaavaa ei tule hyväksyä tai ainakin kaavan valmistelu tulee palauttaa uudelleen valmisteltavaksi siten, että emätilatarkastelu tehdään. Yhdenvertaisuuden toteutumisen puute on korkeimman hallinto-oikeuden ja hallinto-oikeuksien oikeuskäytännössä kaavoituspäätösten yleisimpiä kumoamisperusteita. Salon seudun maakuntakaava (2008) edellyttää, että tilakohtaista rakennusoikeutta laskettaessa tulee soveltaa ns. emätilaperiaatetta. Emätilaperiaatteen käyttö ja -selvityksen laadinta on vakiintunut käytäntö Varsinais-Suomen kaavoituksessa. Tämän muistutuksen valmistelun yhteydessä vuosien 2021 ja 2022 aikana on Honkala-Annalan kaavaehdotuksesta keskusteltu usean varsinaisuomalaisen kunnallisen kaavoitusammattilaisen ja myös yksityisen kaavan laatijan kanssa. Keskusteluissa nousi täysin poikkeuksetta esiin vaatimus emätilaselvityksen laatimisesta ja muunnetun rantaviivan laskeamisesta nyt käsiteltävänä olevassa tilanteessa. Emätilatarkastelun tekeminen vaatii kaavoitusammattilaisten mukaan lisäksi se, että rantarakentamisoikeuden määrää ei ole Honkala-Annalan rantakaavassa vuodelta 1981 	<p>takaavan kaavaselostuksen mukaan "Seutukaavan mitoitusjärjestelmä siirretään Salon seudun maakuntakaavaan.", kaavaselostuksen sivu 32. Toisin sanoen mitoituskäytännöt ovat nykyisen maakuntakaavan aikana samat, mitä ne ovat olleet seutukaavan voimassa ollessa. Suunnitteluala kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 %.</p> <p>Yhdenvertaisen kohtelun perusteet tulevat perustuslain 6 §:stä sekä hallintolain 6 §:stä. Maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ei säädetä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Emätilatarkastelu on jossakin määrin vakiintunut menettelytapa oikeuskäytännössä maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaajaksi. Käsillä olevassa ranta-asemakaavan muutoksessa ei kuitenkaan ole kyse siitä, ett-eikö kaava-alueella olemassa olevaa rakennusoikeuden määrää tai sen tasapuolista jakautumista olisi selvitetty, sillä kaavamuu-osalueella rakennusoikeuden määrä ja jakaantuminen on ratkaistu jo voimassa olevan ranta-ase- makaavan laadintatyön yhteydessä 1981. Kaavamuu-osalueella on voimassa olevan ranta-ase- makaavan yhteydessä selvitetyn mukaisesti rakennusoikeutta yhteensä 5,5 lay.</p> <p>Korostan, että saman mitoitusperiaatteen mukaisesti on aikoinaan osoitettu rakennusoikeus myös niille rakennuspaikoille/kiinteistöille, joilla on voimassa vuonna 1981 hyväksytty ranta-asemakaava, ja jotka eivät kuulu osaksi nyt käsillä olevaa kaavamuu-osaluetta. Samalla tavalla asettuu kyseenalaiseksi kaikkien niiden rakennuspaikkojen tosiasiallinen rakennusoikeus, joiden osoittamiseksi ei ole muistuttajien mielestä sovellettu hyväksyttävää mitoitustapaa, ja joiden rakennusoikeus on kuitenkin ratkaistu saman ranta-ase- makaavan yhteydessä samaa mitoituskäytännötä noudattaen. Ranta-ase- makaavoja ei myöskään koske MRL:n 60 §:ssä tarkoitettu vaatimus ajanmukaisuuden arvioinnista, vaan kerran osoitettu rakennusoikeus on edelleen voimassa niiden kiinteistöjen rakennuspaikoilla, joille se aikoinaan on kaavassa osoitettu.</p> <p>Honkala-Annalan ranta-ase- makaavan muutosalueelta on laadittu vaihtoehtoinen emätilaselvitys (päivätty 5.8.2024, kaavaselostuksen liite 8) siten, että siinä on verrattu keskenään voimassa olevaa vuonna 1981 hyväksyttyä ranta-ase- makaavaa (LH 17.7.1982) ja kaavamuu- tosehdotusta, joka on päivätty 5.8.2024. Selvitys on laadittu hyödyntäen ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia. Selvityksen laadinnassa on käytetty Salon seudun ma- kuntakaavan alueelle mahdollistamaa enimmäismitoitusta 7 lay/km (loma-asuntoyksikkö/ranta-km). Emätilaselvitystä on selitetty auki aiemmin tässä vastineessa (vastine Iso-Kiskon järven vesienhoitoyhdistys ry:n lausuntoon kaavaehdotuksesta sekä vastine muistutukseen B) sekä kaavaselostuksen sivulla 16 (2.2 Suunnitteluti- lanne – emätilaselvitys) ja kaavaselostuksen liitteessä 8.</p> <p>Laadittu selvitys osoittaa, että sekä voimassa oleva ranta-ase- makaava että laadittu ranta-ase- makaavan muutos- ehdotus ovat mitoituskäytännöllisesti selkeästi yli sen,</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>määritelty tavalla, joka täyttäisi nykyisin sovellettavat kriteerit.</p> <p>1.3. On ilmeistä, että Honkala-Annalan tilalta ei ole koskaan laadittu emätilaselvitystä, eikä selaista ole toistuvista pyynnöistä huolimatta esitetty:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emätilaselvitystä ei ole laadittu aiemmin: Kaavan laatija (Nosto Consulting) toteaa laatimassaan kaavaselostuksessa (8.4.2022, s.16), että Honkala-Annalan rantakaavan laadinnan yhteydessä 1970-luvulla ei ole tehty erillistä selvitystä rantarakentamisen mitoituksesta. Kaavan laatija (Nosto Consulting) on talvella 2021-2022 sähköpostitse käydyssä kirjeenvaihdossa myös eräälle tämän muistutuksen osapuolille todennut, ettei sillä ole ollut käytettävissä mitoitustarkastelua. Ottaen huomioon, että Honkala-Annalan ranta-asemakaava on vuodelta 1981, ei ole yllätyksellistä, ettei emätilaselvitystä ole laadittu. Emätilaselvitysten laadinta alkoi yleistyä Suomessa 1980-luvun loppupuolella ja Suomessa vakiintunut rantaviivan muuntamismenetelmä (ns. Etelä-Savon Seutukaavaliiton menetelmä) on esitelty v. 1985. • Emätilaselvitystä ei ole laadittu nyt: Kaavoittaja vahvisti sähköpostitse tämän muistutuksen eräälle osapuolelle kesällä 2022, että "Nosto Consulting Oy ei ole laatinut Honkala-Annalan ranta-asemakaavaehdotuksesta erillistä emätilatarkastelua" • Kaupungilla ei ole arkistoissaan Honkala-Annalan emätilaselvitystä: Kaavoittajalta on tiedusteltu kahdesti Honkala-Annalan tilaa koskevaa emätilaselvitystä: marraskuussa 2021 ja sittemmin uudelleen heinäkuussa 2022. Kummallakin kerralla kaavoittaja (eri henkilöt) vastasi hankki-neensa käyttöönsä kaikki kaupungin arkistossa olevat aineistot ja lähetti ne. Kummallakin kerralla lähetetty aineisto oli täsmälleen yksi ja sama, eikä se sisältänyt emätilaselvitystä eikä muutakaan vastaavaa mitoitustarkastelua • Kaavan laatijan (Nosto Consulting) kaavaehdotuksessa referoima Varsinais-Suomen seutukaavaliiton lausunto aineistoiheen (8.4.2022 s. 16) ei ole emätilaselvitys eikä sitä vastaava mitoitustarkastelma: Toisin kuin kaavan 	<p>mitä käytetty malli mahdollistaisi alueelle rakentamista. Laadittu kaavamuutosehdotus kuitenkin parantaa tilannetta jonkin verran ja lisää rakentamisesta vapaan rannan määrää vähäisesti alueella. Lisäksi kaavamuutoksessa poistuu venesatama, johon on sallittu rakentaa laituri, huoltolaitteita sekä pinta-alaltaan erikseen määrittelämätön määrä säilytystiloja 11 rakennuspaikan omistajien veneitä varten.</p> <p>Kaavamuutos ei aseta alueen maanomistajia eriarvoiseen asemaan, sillä kaava-alueella olemassa olevan rakennusoikeuden määrä on ratkaistu jo alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä, ja jossa kaavamuutosalueen kiinteistöille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5,5 lay/km. Tämä on alueella voimassa oleva rakennusoikeus, joka on kaavamuutoksessa järjestetty uudestaan siten, että rakennuspaikkojen kokonaismäärä on vähennetty yhdestätoista seitsemään. Rakennuspaikoista omarantaisia on yhteensä viisi.</p> <p>Mitoitusperusteiden suhteen kaupungilla on laaja liikku-mavara, kunhan mitoitusterusteita soveltaen laadittu ranta-asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä (laillisuusperuste) ja perustuslain 6 §:ssä (yhdenvertaisuusperuste) säädetyt vaatimukset.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>laatija antaa ymmärtää, mitoitus ei ole perusteltavissa Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton muinaisella lausunolla (19.1.1981) eikä kyseisen lausunnon liitemateriaalilla. Lausunto liitteineen ei ole emätilaselvitys eikä millään tavoin siihen vertautuva selvitys, jolla voitaisiin luotettavasti arvioida maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutuminen rantarakennuspaikkoja ja -rakennusmäärää määrittäessä. Niin ikään lausuntoaineiston osana oleva Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton Rantajaoksen 12.1.1981 pöytäkirjan liitesivu on saamamme asiantuntijaselvityksen mukaan seurantalomake. Sekään ei täytä edes alkeellisesti nykyisiä kriteereitä rantarakennusoikeuden määrän ja -paikkojen lukumäärän määrittämiseksi, vaan on aikoinaan toiseen tarkoitukseen laadittu. Liitesivulla ei ole esitetty muunnetun rantaviivan laskelmaa eikä siitä ilmene mitoitussyöhykkeitä tai -kriteereitä.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muutakaan vaatimukset täyttävää arviota rantarakennusoikeuden ja rantarakennuspaikkojen mahdollisesta määrästä Honkala-Annalan emätilalla ei ole esitetty, toistuneista pyynnöistä huolimatta. <p>1.4 Emätilaselvityksen on täytettävä nykyiset sisältövaatimukset, ml. esitettävä muunnetun rantaviivan laskelma koko emätilalle käytettyine mitoitussyöhykkeineen ja mitoituskertomineen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaavamuutosalue kuuluu kaavaselostuksen (8.4.2022, s.16) mukaan vuonna 1965 rekisteröidyn Honkalan emätilan alueeseen, joka on kokonaisuudessa käsitelty muutettavassa Honkala-Annalan ranta-asemakaavassa, joka on hyväksytty 24.9.1981 ja vahvistettu lääninhallituksessa 14.7.1982. Honkala-Annalan ranta-asemakaavassa on vahvistettuna 42 vapaa-ajan asuinrakennusten rakennuspaikkaa, joista omarantaisia on 23 ja kuivan maan tontteja 19. Honkalan tilan rekisterinumero on 734-750-1-236 ja Annalan tilan rekisterinumero on 734-750-1-96, ja nämä yhdessä muodostavat Honkala-Annalan ranta-asemakaavan alueen. • Emätilaselvityksessä on laskettava koko Honkala-Annalan emätilan alueelta ns. muunnettu rantaviiva, jota 	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>käytetään rantarakennusmitoituksen perustana (LIITE 1). Muunnetun rantaviivan käsite on vakiintunut paitsi kaavoitus- myös oikeuskäytännössä (esim. KHO 2013:91). Laskennasta on tullava ilmi käytetyt mitoitusvyöhykkeet ja muuntokertoimet. Ehdotettujen uusien rantarakennusoikeuksien ja -rakennuspaikkojen lisäämisen vaikutuksia arvioidaan emätilalta määritettyyn muunnettuun rantaviivaan nähden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Mitoitusrantaviivaa ei tule laskea suoraan vain karttakilometrien pohjalta. Se on vanhentunut, käytöstä poistunut menetelmä, johon ei voida rantarakentamisen mitoitusta perustaa. Karttakilometripohjainen laskenta olisi katsottava päätöksentekijän harhaanjohtamiseksi. Rantaviivan muuntaminen oikeuskäytännössä hyväksytyksi ja vakiintuneeksi katsotulla emätilatarkastelutavalla on välttämätöntä.• Muunnettu rantaviiva on laskettava asianmukaisia ja todellisia Iso-Kiskon järven olosuhteita vastaavia mitoitusvyöhykkeitä ja muuntokertoimia käyttäen. Vyöhykkeitä ja kertoimia ei tule valita tarkoitushakuisesti, kuten esim. samaisen kaavan laatijan (Nosto Consulting) laatimassa aiemmassa ranta-asemakaavaehdotuksessa Salon alueella, Korvanmetsän ranta-asemakaavaehdotuksessa, josta ELY-keskus lausuikin 13.3.2019 (diaarinumero VARELY/785/2017): "Maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta keskeistä on myös mitoitusrantaviivan asianmukainen laskeminen. Maakuntakaavan ja yleisen oikeuskäytännön periaatteiden mukaan mitoitusrantaviivaa kapeiden vesialueiden kohdalla tulee pienentää siten, että mitoitukseen otettavan rannan määrä vastaa alueen keskimääräistä rakentamismahdollisuutta. Korvanmetsän kaavaehdotuksessa on mitoitusrantaviiva laskettu samalla tavalla murtoviivaa käyttäen kuin kyseessä olisi merenranta. ELY-keskus toteaa, että suunnittelualueen rannat eivät mitenkään ole rakentamismahdullisuudeltaan merenrantaan verrattavia. Korvanmetsän alueella on monilta osin alle sadan metrin, jopa alle 50 metrin levyistä vesistöä, jolloin mitoitusranta-	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>viivan laskelmissa tulee käyttää vesistön kapeudesta johtuvia vähennyskerroimia.”</p> <ul style="list-style-type: none"> Salon seudun maakuntakaava (2008) ohjaa rantaviivan laskennallisen pituuden pienentämiseen pienten saarten ja erityisen kapeiden maa- ja vesistöalueiden kohdalla. Sähköposteissa eräälle tähän muistutukseen osallistuvalla Salon kaavoittaja vahvisti heinäkuussa 2022 myös, että: ”Salossa rantarakentamisessa noudatetaan yleisesti käytössä olevia mitoitusperiaatteita” ... ”rantaviivan muuntomenetelmissä käytetään apuna Etelä-Savon malliin pohjautuvia ja yleisesti käytössä olevia mitoitusperiaatteita. Eli noudatetaan tapauskohtaista ja alueen olosuhteisiin soveltuva tapaa”. Etelä-Savon malli on vakiinnuttanut asemansa muunnetun rantaviivan laskentamenettelynä ja se tunnustetaan myös oikeuskäytännössä (KHO 2013:110) (LIITE 2: Etelä-Savon malli). <p>1.5 Honkala-Annalan emätilalla on mitoitusluku (lay/km) sovellettava korkeintaan alarajallaan 5 lay/km:</p> <ul style="list-style-type: none"> Honkala-Annalan tila kuuluu Salon seudun maakuntakaavan (2008) ohjeistuksen mukaan vyöhykkeeseen 2, jonka mitoitus on 5-7 lay/km (lomasuuntoyksikköä muunnettua rantakilometriä kohti). Maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan muutosta. Tämän muistutuksen vaatimus on, että Honkala-Annalan rantarakentamisen mitoituksessa tulee käyttää korkeintaan alarajaa 5 lay/km, ei korkeampaa lukua. Mitoitusluku Honkala-Annalan ranta-asemakaavan alueella sovellettaessa tulee huomioida ranta-alueiden luonnonolosuhteet ja luontoarvojen säilymisen näkökulma. Honkala-Annalan alueella on merkittävä määrä rakennuskelvotonta (kosteikot) tai heikosti rakennettavaa rantaa (kalliojyrkännealueet). Rakennustehokkuusnormissa tulee huomioida se tosiasia, että ranta on monin paikoin kallioista ja maisema sellaista, että rakentaminen rasittaa sitä paljon. Laskelman osoittajan ”lay” (=lomasuuntoyksikkö) soveltaminen alarajalla 5 lay/km vastaa alueen todellisia luonnonolosuhteita. Vaatimusta tukee myös Salon seudun maakuntakaava, 	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>jonka mukaan rakennuspaikkojen määrä tulee mitoittaa mitoituslukua pienemmäksi puuttomilla ja alavilla, veden vaivaamilla ranta-alueilla (esim. kaavaehdotuksen kosteikkoalueet ja -rannat, Korttelit 11 ja 12) tai sellaisilla ranta-alueilla, mitkä selvästi ovat osa-alueen keskimääräistä rakennuskelpoisuutta heikompia (esim. kaavaehdotuksen laajat ja korkeat kalliojyrkännealueet, Kortteli 8 ja Kortteli 9).</p> <ul style="list-style-type: none"> Laskelman nimittäjä "km" on laskettava muunnettua rantaviivaa käyttäen, kaavoituksessa ja oikeuskäytännössä yleisesti hyväksytyjen ja nykyiset kriteerit täyttävien periaatteiden mukaisesti (eikä siis luonnon rantaviivan mukaisina rantakilometreinä). <p>1.6 Kaavaehdotuksen vaikutukset vapaan rantaviivan määrään emätilan alueella on laskettava ja osoitettava, sillä se puuttuu kaavaehdotuksesta kokonaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Emätilaselvitykseen kuuluu myös laskelma vapaan rantaviivan määrästä. Vapaan rantaviivan laskelmassa määritetään, mikä olisi vapaan rantaviivan pituus ehdotetut uudet rantarakennusmäärät ja -rakennuspaikat huomioiden. Kaavaehdotuksesta tulee ilmetä, miten rakentamisen mitoitus on toteutettu ja vapaa rantaviiva laskettu. Vapaan rantaviivan laskennassa käytetään muunnettua rantaviivaa. Salon seudun maakuntakaavassa (2008) on määritelty vapaaksi osoitettavan rannan määrää koskevat normit. Maakuntakaavan mukaan vapaata rantaviivaa laskettaessa alle 100 metrin mittaisia rakentamattomia rantaosuuksia ja virkistyskaistoja rakennuspaikkojen välissä ei lueta mukaan rakentamattoman rantaosuuden mitoitukseen, vaan ne on jätettävä huomiotta. Honkala-Annalan ranta-asemakaavan alue kuuluu mitoitusvyöhykkeeseen 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus vähintään 40 % kokonaisrantaviivasta. Kaavaehdotuksen vaikutusta vapaan rantaviivan määrään ei ole esitetty, määritelty eikä osoitettu. Vapaan rantaviivan määrittämisen perusteita ja vapaan rantaviivan määrää Honkala-Annalan emätilan alueella ei ole osoitettu kaavan laatijan (Nosto 	<p>Vastine muistutukseen 1.6</p> <p>Mitoitusrantaviiva siihen sisältyvine kertoimineen on ehkä vakiintunut toimintaperiaate emätila/lohkotilakohdaisen rantarakennusoikeuden selvittämiseksi, mutta ei kaava-alueella rakentamisesta vapaaksi jäävän rantaviivan määrittämiseksi, joka vakiintuneen toimintaperiaatteen mukaan lasketaan muunnettuna/oiottuna rantaviivana 50 m murtoviivan avulla. Tässä muunnetulla rantaviivalla tarkoitetaan karttarantaviivasta tietyllä vakiopituudella (50 m) muodostettua murtoviivaa (ns. oiottu rantaviiva), jossa ei ole huomioitu mitoitusperiaatteiden mukaisia kertoimia (esim. vastarannan läheisyys), ja josta näin ollen ei ole erikseen laskettu ns. mitoittavaa rantaviivaa (mitoitusrantaviivaa).</p> <p>Maakuntakaavan kaavamääräyksessä edellytetyn rakentamisesta vapaan rannan vaatimusta tutkitaan, miten se toteutuu ns. emätilan alueella. Kaavamuutosalueella emätila on vuonna 1965 rekisteröity tila 259-407-1-61 Honkala. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 %.</p> <p>Lisäksi selvennyksenä totean, että maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ei säädetä vapaan rantaviivan vaatimuksesta, vaan riittävästä yhtenäisestä rakentamattomasta ranta-alueesta. Lain sisältövaatimuksessa ei ole kyse vapaan rantaviivan vaatimuksesta.</p> <p>Kaava-alueelle jää rakentamisesta vapaata rantaa muunnetun/oiotun rantaviivan perusteella noin 450 metriä ja koko emätilan alueelle noin 1 500 metriä. Kaava-alueelta 5.8.2024 laaditun vaihtoehdoisen emätilaselvityksen mukaan emätilan alueelle jäisi kaavamuutoksen jälkeen vapaata rantaa yhteensä noin 1635 metriä. Rakentamisesta vapaaksi rannaksi on huomioitu vain sellaiset yhtenäiset rantaviivat, joiden pituus on yli 100 metriä. Kaava-alueelle jää maakuntakaavan mitoitukseen nähden riittävästi vapaata rantaa yleiseen virkistyskäyttöön.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Consulting) tekemässä kaavaehdotuksessa, jossa todetaan ainoastaan: <i>”Rakentamisesta vapaan yhtenäisen rantaviivan määrään kaavamuutoksen 9 vaikutus on neutraali (kaavaselostus s. 23)”</i> ja että <i>”kaava-alueelle jää riittävästi vapaata rantaa sekä virkistykseen soveltuvaa aluetta yleiseen käyttöön (kaavaselostus s. 28)”</i>. Nämä kaksi lausetta eivät ole vastaus vapaan rantaviivan määrittämiseen, vaan jopa harhaanjohtavasti sanottu. Ehdotettaessa lisää omarantaista rakentamista vaikutus ei voi olla neutraali (mistään ei tule uutta, kompensoivaa rantaviivaa lisää). Kaavaehdotuksessa ei ole myöskään esitetty, miten vapaa rantaviiva on laskettu.</p> <ul style="list-style-type: none"> Vapaan rantaviivan määrittämisen laskentaperusteita ja vapaan rantaviivan määrää ei ole osoitettu myöskään kaavoittajan esityksissä kaupunkikehityslautakunnalle 8.6.2021 ja 31.5.2022. Kaavoittaja toteaa esittelyaineistossaan ainoastaan: <i>”Kaava-alueelle jää myös riittävästi vapaata rantaa kaavamuutoksen jälkeen”</i> Se, mitä muunnetusta rantaviivasta on kaavaselostuksessa (8.4.2022, s. 7) esitetty, harhaanjohtavasti ja puutteellisesti ilmoitettu: <i>”Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 1,11 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 970 metriä”</i>. Muunnettu rantaviiva ja kaavaehdotuksen vaikutukset siihen tulee esittää koko emätillalle. Muunnettu rantaviiva tulee laskea kaavoitus- ja oikeuskäytännössä vakiintuneella tavalla ja käytetyt mitoitussyöhykkeet ja -kertoimet tulee esittää. Kaavoittajan ja esittelytekstin väitteet tulee asiakirjoissa perustella ja osoittaa luotettavin ja dokumentoiduin mitoituskalkelmin. <p>1.7 Kaavaehdotuksen lähtökohta on virheellinen: nykyinen asemakaava ei ohjaa uutta kaavaa:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ei ole olemassa perusteita, joilla kaavan laatija, maanomistajat ja/tai Salon kaupunki voisivat olla laatimatta nykyistä yleistä kaavoitus- ja oikeuskäytännön vaatimukset täyttävää emättilaselvitystä. Rakentamista ei voi myöskään siirtää alkuperäisen, nyt voimassa olevan kaavan sisällä ran- 	<p>Kaavaselostuksen tekstisisältöä sekä vaikutusten arviointia täydennetään liittyen vapaan rannan määrään kaavamuutosalueella.</p> <p>Vastine muistutukseen 1.7</p> <p>Kaavamuutosalueella on voimassa olevaa rakennusoikeutta 5,5 lay, joka siirtyy sellaisenaan myös kaavamuutokseen. Jokaisen kaavamuutosalueella voimassa olevan ranta-asemakaavan (hyväksytty 1981) rakennuspaikan rakennusoikeus on määrittynyt ja osoitettu voimassa olevassa kaavassa sen periaatteen mukaisesti, mikä yleisesti muistutuksissa nähdään virheellisenä ja vanhentuneena. Toisin sanoen jokaiselle voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikalle, on se oma-</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>taan ilman, että selvitetään, onko rantarakennusoikeuden määrää ja rantarakennuspaikkojen lukumäärää Honkala-Annalan ranta-asemakaavan alueella ylipäänsä mahdollista lisätä. Vaatimukset täyttävää arviota rantarakennusoikeuden ja rantarakennuspaikkojen mahdollisesta enimmäismäärästä Honkala-Annalan ranta-asemakaavan alueella ei ole laadittu. Kaava ei täyty muutenkaan MRL:n asemakaavoitusta koskevia sisältövaatimuksia.</p> <ul style="list-style-type: none"> Toisin kuin kaavan laatija virheellisesti väittää, uuden asemakaavan laadintaa ei ohjaa nykyinen asemakaava. Väite siitä, että "kaava-alueelle ei olisi tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamuutoksessa järjestellään rakennusoikeutta suunnittelualueella (kaavaselostus s. 16) on virheellinen. Emätilaselvitys on laadittava koko Honkala-Annalan emätilan alueelle, ei ainoastaan esitetyille kaavamuutosalueelle. Kaavoittaja (kaupungin aiempi kaavapäällikkö) on esityksessään virheellisesti tukenut kaavan laatijan tulkintaa todeten, että "rakennusoikeutta uudelleen järjestellessä kaavamuutoksessa on vertailukohteena pidettävä ennen kaikkea voimassa olevaa kaavaa; ja ettei tavoitteena ei ole lisätä rakennuspaikkoja tai rakennusoikeutta. Kaavoittajan mukaan suunnittelualueelle (osa Honkala-Annalan ranta-asemakaavan alueesta) ei ole tarpeellista laatia emätilaselvitystä. Toteamus on epälooginen ja kaavoituksen ammattilaiselta jopa harhaanjohtava, sillä emätilaselvitys laaditaan määrätelmällisesti koko emätilalle, eikä jollekin sen osalle (=suunnittelualueelle). Kaavan laatijan ja kaavapäällikön perustelut ovat kokonaisuudessaan virheelliset. Rakennusoikeutta ei voi Honkala-Annalan tilalla siirtää rantaan ilman, että tilan rantarakentamisoikeus ja rantarakennuspaikkojen lukumäärä on määriteltä. Tämä tapahtuu emätilaselvityksellä, johon sisältyy muunnetun rantaviivan laskenta mitoitussyöhykkeineen ja -muuntokriteereineen. Kun kaavaa muutetaan, voimassa oleva kaava kumoutuu ja muutos pitää 	<p>rantainen tai ei-omarantainen, on osoitettu rakennusoikeus ilman nykyä määritelmän ja oikeuskäytännössäkin vakiintuneen emätilaperiaatteen soveltamista. Näin ollen on todettava, että kaavamuutosalueella on ihan yhtä lailla voimassa olevaa rakennusoikeutta, kuin millä tahansa muulla voimassa olevan kaavan mukaisella rakennuspaikalla. Kaavamuutoksessa kaavamuutosalueella sijaitseva voimassa oleva rakennusoikeus on puolitettu (11 → 5,5 lay) juuri siitä johtuen, että kaavamuutoksessa rakennusoikeus osoitetaan omarantaisina rakennuspaikkoina. Kaavamuutoksessa ei näin ollen osoiteta kaava-alueelle lisärakennusoikeutta.</p> <p>Lisäksi Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutosalueella on laadittu vaihtoehtoinen emätilaselvitys (päivätty 5.8.2024, kaavaselostuksen liite 8) siten, että siinä on verrattu keskenään voimassa olevaa vuonna 1981 hyväksyttyä ranta-asemakaavaa (LH 17.7.1982) ja kaavamuutosehdotusta, joka on päivätty 5.8.2024. Selvitys on laadittu hyödyntäen ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia. Selvityksen laadinnassa on käytetty Salon seudun maakuntakaavan alueelle mahdollistamaa enimmäismitoitusta 7 lay/km (loma-asuntoyksikkö/ranta-km). Emätilaselvitystä on selitetty auki aiemmin tässä vastineessa (vastine Iso-Kiskon järven vesienhoitoyhdistys ry:n lausuntoon kaavaehdotuksesta sekä vastineissa muistutuksiin B ja D) sekä kaavaselostuksen sivulla 16 (2.2 Suunnittelutilanne – emätilaselvitys).</p> <p>Muistuttaja on oikeassa, että alueella, jossa ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan muutosta ohjaa maakuntakaava. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu rakennuspaikka- ja kiinteistökohtainen rakennusoikeus on kuitenkin lähtökohdiana kaavamuutoksen laadinnalle ja näin ollen alueella voimassa olevalla ranta-asemakaavalla voidaan todeta olevan ohjausvaikutus kaavamuutoksen laadintaan. Lisäksi kaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on arvioitava vaikutuksia perustuen kaavamuutoksessa osoitettuun muuttuneeseen maankäyttöön verrattuna voimassa olevassa kaavassa osoitettuun. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi tilannetta, jossa kaavamuutoksessa on virkistykseen soveltuvaa aluetta osoitettu määrällisesti vähemmän voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Kaiken kaikkiaan kaavamuutosalueella on tällä hetkellä voimassa oleva ranta-asemakaava, joka ohjaa alueen maankäyttöä myös siinä tapauksessa, että käsillä oleva kaavamuutos jätetään hyväksymättä.</p> <p>Ranta-asemakaava on voimassa siihen saakka, kunnes kaavaa muutetaan tai se kumotaan. Ranta-asemakaavaa ei koske myöskään MRL:n 60 §:n tarkoittama vaatimus asemaakaavan ajanmukaisuuden tarkistamisesta.</p> <p>Kaavamuutos on maankäytöltään, mitoitukseltaan sekä vapaan rannan vaatimuksen mukaan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.</p> <p>kts. lisäksi vastine muistutuksiin 1.1 – 1.5</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>perustella nyt olemassa olevan maakuntakaavan ja käytössä olevien normien mukaisesti, jotka ohjaavat muutosta (alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa). Emätilaselvitys ja muunnetun rantaviivan laskenta ovat tällaisia keskeisiä perusteita ja edellytyksiä oikeudellisesti oikean ranta-asemakaavan laatimisessa. Ne on laadittava, jotta pystytään arvioimaan kaavaehdotuksessa esitetyn muutoksen perusteita ja nykyisin käytössä olevien normien toteutumista. MRL 32 §:n mukaan "Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi".</p> <ul style="list-style-type: none"> Varsinais-Suomen liiton kanssa kaavaehdotuksesta ja sen taustoista tammi-kuussa 2022 käytyjen keskustelujen mukaan yli 40 vuoden takaiset mitoitukselliset käytännöt ja lähtökohdat ovat nykyvalossa vanhentuneita eivätkä ole sovellettavissa (Honkala-Annalan kaava on vuodelta 1981). Kun ranta-asemakaavaa nyt muutetaan ja kaava avataan, tulee muutosta tarkastella nykyisin voimassa olevien kriteerien mukaisesti, mikä edellyttää emätilaselvityksen laadintaa ja muunnetun rantaviivan laskentaa Honkala-Annalan emätilan alueelle. <p>1.8 Kaavaehdotus rikkoo myös muita voimassa olevan asemakaavan alkuperäisiä periaatteita:</p> <ul style="list-style-type: none"> Edellä todettujen seikkojen lisäksi rakentamisen siirtäminen rantaan voimassa olevaan kaavan puitteissa olisi muutoinkin ristiriidassa kaavaan nähden. Voimassa olevan Honkala-Annalan ranta-asemakaavan selostuksessa vuodelta 1981 todetaan: "rantarakentaminen on Honkala-Annalan tilalla keskitetty siten, että kaava-alueelle jää mahdollisimman paljon koskematonta M-aluetta". Ristiriitaisesti kaavamuutoksen hakijat kertovat ajavansa Honkala-Annalan kaavan "väljentämistä", mikä tarkoittaa, että loputkin rakentamattomat yhtenäiset rannat pirstotaan. Kaavaehdotuksessa lisätään alueen ainoille jäljellä oleville vapaille rannoille kuusi uutta rakennuspaikkaa ja rakennuspaikkojen väliin jätetään kapeita met- 	<p>Vastine muistutukseen 1.8</p> <p>Voimassa olevan kaavan mukaiset lomarakennuspaikat on osoitettu pääosin 5-7 rakennuspaikan ryppäinä, jolloin virkistykseen soveltuvaa ja yhtenäistä M-aluetta jäisi kaava-alueelle mahdollisimman paljon. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen kokonaismäärä vähenee neljän rakennuspaikan verran yhdestätoista seitsemään, mikä tässä kohtaa vaikuttaa suoraan rakentamattomaksi jäävän ja virkistykseen soveltuvan alueen määrään. Kaavamuutoksessa virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta osoitetaan yli hehtaari (noin 1,0614 ha) enemmän voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Voimassa olevan kaavan yhteiskäyttöistä uimaranta-alue ei lasketa osaksi virkistysaluetta, sillä uimaranta-alue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu ainoastaan korttelien 7-9 käyttöön. Kaavamuutoksessa omarantaisia rakennuspaikkoja osoitetaan viisi, ei muistutuksessa esitettyä kuutta. Yhteensä kaksi seitsemästä kaavamuutoksessa osoitettavasta rakennuspaikasta osoitetaan ei-omarantaisina.</p> <p>Voimassa olevan ranta-asemakaavan ohjausvaikutus ja rakennusoikeuden määrä: kts. vastine muistutukseen 1.7.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>säkaistaleita. Ehdotus on jo suunniteluperusteiltaankin ristiriitainen voimassa olevaan kaavaan nähden. Tämäkin on yksi peruste sille, ettei voimassa olevaa kaavaa mitenkään voida pitää lähtökohtana uuden kaavamuu- tokseen rantarakennusoikeuden määrä päätettäessä.</p> <p>1.9 Lääninhallituksen kannanotolla vuodelta 1981 ei ole merkitystä käsillä olevan kaavaehdotuksen perusteluna:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kaavan laatija (Nosto Consulting) viittaa kaavaehdotuksessa (selostus 8.4.2022, s. 16) Turun ja Porin Lääninhallituksen 14.7.1982 tekemään Honkala-Annalan ranta-asemakaavan vahvistamispäätökseen ja on päätöksestä poiminut ikään kuin perusteluksi tekstin: "Lääninhallitus on kaavan vahvistamispäätöksen yhteydessä todennut, että rantakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää ei ole pidettävä liian suurena".• Toisin kuin kaavan laatija antaa ymmärtää tämä yli 40 vuoden takainen Lääninhallituksen kannanotto koskee yleisesti Honkala-Annalan rantakaavaa vuodelta 1981 ja kaavasta silloin tehtyä valitusta. Kannanotossa ei arvioida rantarakennusoikeuden tai -rakennuspaikkojen määrää. Kannanotto ei koske nyt käsillä olevaa kaavaehdotusta eikä ole mitenkään yleistettävissä sen perusteluksi. Lääninhallituksen kannanotto vuonna 1981 perustuu sen aikaisiin kaavoitusperiaatteisiin ja -normeihin, eikä sillä voida mitenkään perustella kaavaehdotuksen sisältöä, jonka tulee pohjautua nyt voimassa olevaan lainsäädäntöön ja ohjeistukseen. Kannanoton käyttöä käsillä olevan kaavaehdotuksen perusteluna voidaan pitää suorastaan jopa harhaanjohtavana. <p>1.10 Voimassa oleva asemakaava ei ohjaa kuivan maan tonttien siirtämistä omarantaisiksi:</p> <ul style="list-style-type: none">• Toisin kuin kaavaehdotuksessa annetaan ymmärtää, nykyinenkään Honkala-Annalan ranta-asemakaava (1981) ei sisällä ohjeistusta, että yhteisrantaiset kuivan maan rakennuspaikat olisivat siirrettävissä rantaan 2:1-suhteessa eli että kaksi kuivan	<p>Vastine muistutukseen 1.9</p> <p>Kts. vastine muistutuksiin 1.1 – 1.5 ja 1.7</p> <p>Vastine muistutukseen 1.10</p> <p>Voimassa olevassa kaavassa ei ole erikseen määrätty siitä, saako ei-omarantaisia rakennuspaikkoja siirtää rantaan vai ei, mutta ei-omarantaisen rakennuspaikan mitoitus on kirjattu 0,5 lay, kun taas omarantainen rakennuspaikka on saanut arvon 1. Näin ollen rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden määrän on todellisuudessa 2:1 eli rakennusoikeuden määrän puitteissa kaksi ei-omarantaista rakennuspaikkaa vastaa yhtä omarantaista rakennuspaikkaa ($2 \times 0,5 = 1$).</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>maan tonttia vastaisi yhtä rantarakennuspaikkaa. Tällaista määrystä ei kaavaan eikä sen selostuksiin kirjattu.</p> <ul style="list-style-type: none"> Päin vastoin, kaavaselostuksen määräykset osoittavat kaavoittajan aikoinaan tarkoittaneen, että rakentamista ei tule lainkaan osoittaa lisää rantaan Honkala-Annalan rantakaavassa. Perustelu on seuraava: Honkala-Annalan voimassa olevan rantakaavan määräysten mukaan Annalan tilalle voi rakentaa yhden asuinrakennuksen maa- ja metsätaloukskäyttöön, mutta kuten kaavamääräyksissä todetaan, niin rakentamista ei saa sijoittaa tien ja rannan väliin. Tämäkin seikka kertoo kaavoittajan tarkoittaneen, että Honkala-Annalan ranta-asemakaavan 23 omarantaisen rakennuspaikan (ja kahden yhteiskäyttösaunan) lisäksi alueelle ei tule toteuttaa muuta rantarakentamista. On tärkeää huomata, että Honkala-Annalan ranta-asemakaavan alueella on myös muita kuivan maan tontteja, kuin kaavaehdotuksen piirissä olevat kuivan maan tontit. Osa näistä muista kuivan maan tonteista on rakentamatta. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun nimissä kaavoittajan tulee arvioida kaavaehdotuksen kokonaisvaikutuksia Honkala-Annalan ranta-asemakaavaan kaikkien kuivan maan tonttien näkökulmasta. <p>1.11 Kaavoittajan väite voimassa olevan kaavan kuivan maan tonttien tosiasiallisesta omarantaisuudesta on virheellinen ja harhaanjohtava:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rantakaavamuutoksen esittelytekstissä kaupunkisuunnittelulautakunnalle (31.5.2022) kaavoittaja antaa ymmärtää, että kuivan maan tontit olisivat oikeastaan omarantaisia jo nyt. Väite on virheellinen. Kaavoittajan tulkinta näistä "tosiasiallisesti omarantaisista tonteista" tarkoittaisi, että voimassa oleva rantakaava olisi määräysten vastainen: alueella olisi noin 8,9 lay/km vs. alueen määräys 5-7 lay/km. Kuivan maan tontteja ei voida pitää omarantaisina. Kaavoittajan toimesta esitettynä väitettä voidaan pitää jopa harhaanjohtavana. On lisättävä, että kaavoittajan esittelytekstissä (31.5.2022) on virhe: rannan ja ei-omarantaisten korttelialueit- 	<p>Sen perusteella, mitä voimassa olevan kaavan kaavamääräyksissä määrätään asuinrakennuksen rakentamisesta M-alueella, ei voida tehdä johtopäätöksiä rantarakentamiseen liittyvistä aikomuksista tai tarkoituspäätöksistä aiemman kaavatyön yhteydessä.</p> <p>MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan kuitenkin huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus eikä käsillä olevalla kaavamuutoksessa arvioida olevan vähäistä suurempaa vaikutusta muistutuksessa mainittuihin ja kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitseviin kuivan maan tontteihin.</p> <p>Vastine muistutukseen 1.11</p> <p>Kaavoittaja on esittelytekstissä kaupunkikehityslautakunnalle todennut, että muutettavassa ranta-asemakaavassa ns. ei-omarantaiset rakennuspaikat sijaitsevat verraten lähellä rantaviivaa eikä rakennuspaikkojen ja rannan välistä osuutta näissä voida vakiintuneen kaavotuskäytännön mukaan huomioida rakentamisesta vapaana rantana. Voimassa olevassa kaavassa rannan ja ei-omarantaisten korttelialueiden väli vaihtelee vain 20 metristä noin 50 metriin, kun mitoituskäytännöissä edellytetään vähintään 100 m. Yleinen käytäntö on, että sijoitettaessa rakennuspaikat vähintään 100 metriä rannasta yhtä rantarakennuspaikkaa vastaa kaksi ei-omarantaista rakennuspaikkaa. Kaavassa M-alueena oleva välialue kuuluu nyt samoille omistajille kuin rakennuspaikat. Kysymys siis ei ole varsinaisesta vapaasta rannasta, jota olisi mahdollista käyttää jokamiehenoikeuksien virkistykseen.</p> <p>Täsmennän, että osa voimassa olevan kaavan mukaisen korttelien 7-9 rakennuspaikoista sijaitsee alle 100</p>

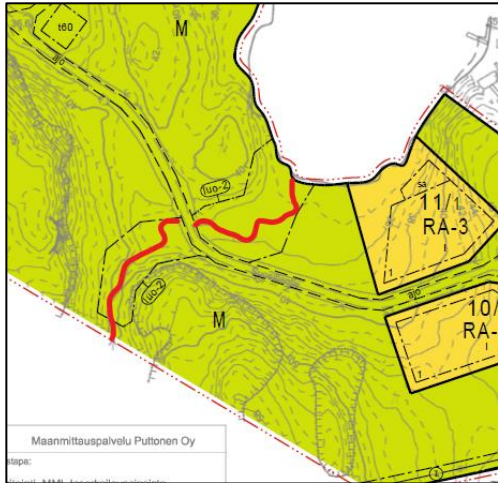
Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>ten väliin jäävien alueiden pituus vaihtelee Honkala-Annalan voimassa olevassa kaavassa 20 metristä noin 150 metriin, ei vain 50 metriin. Kuivan maan tonttien välimatka rantaan on Honkala-Annalan tilalla pääsääntöisesti huomattavasti enemmän, kuin mitä kaavoittaja antaa ymmärtää. Kuivan maan tonttien läheisyydessä olevat ranta-alueet on voimassa olevassa kaavassa määrätty M-alueeksi ja sitä myöten määritelty rakentamisesta vapaiksi. Yhtenäisinä viherkaisualueina ne ovat tärkeitä maisema- ja virkistysarvoiltaan kuin myös luonnon monimuotoisuuden edistäjiä mahdollistaessaan eläinten liikkumisen ja kasviston leviämisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Edelleen, jos voimassa olevan Honkala-Annalan kaavan laadinnassa on tehty suunnittelussa tai mitoituksessa vuonna 1981 virhe, aiempi mitoitus ei voisi mitenkään olla peruste rantaviivan vielä tehokkaammalle käytölle kaavamuutoksessa. Ennemmin se osoittaa, että nykyistä kaavaa ei tule eikä voi missään tapauksessa pitää muutoksessa esitettyjen rakennuspaikkojen määrän perusteena. <p>1.12 Rakennuspaikkojen määrä on ilmoitettu kaavaselostuksessa harhaanjohtavasti ja virheellisesti:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaavaehdotuksessa on harhaanjohtava laskuvirhe. Kaavaselostuksessa puhutaan viidestä omarantaisesta rakennuspaikasta läpi esityksen ja kahdesta kuivan maan rakennuspaikasta. Omarantaisia rakennuspaikkoja on kuitenkin kaikkiaan kuusi, sillä korttelissa 9 on kaksi rakennuspaikkaa saman korttelin sisällä, kuten kaavan merkintä osoittaa. Kaavaehdotuksen mukaan kunkin rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 200 m². Virhe on harhaanjohtavuudessaan olennainen. <p>1.13 Honkala-Annalan emätilan rantarakennuspaikat ja rantarakennusoikeus on jo käytetty:</p> <ul style="list-style-type: none"> Muistutuksen laatijat ovat keskustelleet kaavaehdotuksesta useiden kaavoitusammattilaisten kanssa. Keskusteluissa on käsitelty myös emätilaselvityksen laadintaa muunnettuine rantaviivoineen, mitoitusvyöhykkeineen ja -kertoimineen Suomessa yleisesti 	<p>metrin päässä rantaviivasta rantavyöhykkeeksi katsottu alueella. Rantavyöhyke on rannan läheisyydessä oleva vyöhyke, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita, joista keskeisin on loma-asuntojen rakentaminen. Kapeaa korttelialueiden ja rannan väliin jäävää voimassa olevan kaavan mukaista M-aluetta ei voida pitää MRL:n 73 §:n 1 momentin 3 kohdan tarkoittamana yhtenäisenä rakentamattomana alueena tai vapaana rantana, jota olisi mahdollisuus käyttää jokamiehenoikeuksin virkistykseen.</p> <p>Kaavamuutosalueella on voimassa olevan kaavan perusteella käyttämätöntä rakennusoikeutta yhteensä 5,5 lay, joka kaavamuutoksessa osoitetaan yhteensä seitsemälle rakennuspaikalle, joista viisi on omarantaista.</p> <p>Vastine muistutukseen 1.12</p> <p>Kaavamuutoksessa osoitetaan viisi omarantaista ja kaksi ei-omarantaista rakennuspaikkaa eli yhteensä seitsemän rakennuspaikkaa. Kortteliin 9 on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa (rakennuspaikkamerkintä 1 ja 2), joista toinen on omarantainen (RA-2) ja toinen ei-omarantainen (RA-5). Omarantaiselle rakennuspaikalle on kaavamääräyksen mukaan osoitettu kokonaisrakennusoikeutta enintään 200 k-m² ja ei-omarantaiselle enintään 90 k-m².</p> <p>Vastine muistutukseen 1.13</p> <p>Kts. kaavan laatijan vastineet muistutuksiin 1.1 – 1.12</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>kaavoitus- ja oikeuskäytännössä käytetyllä tavalla.</p> <ul style="list-style-type: none"> Näkemyksemme mukaan Honkala-Annalan ranta-asemakaavan alueella rantarakentamisoikeus on käytetty, yleisesti käytössä olevien rantarakennusmitoituksen käytäntöjen ja oikeuskäytännössä vakiintuneiden periaatteiden mukaan. Honkala-Annalan ranta-asemakaavan alueelle ei ole mahdollista mitoittaa lisää rakentamista rantaan. Kaupunginhallituksen tulee hylätä kaavaehdotus. <p>2 <u>Muistutukset liittyen luontoselvitykseen</u></p> <p>2.1 Lukuisia kolopuita jätetty huomiotta:</p> <ul style="list-style-type: none"> Esimerkiksi korttelissa 12 on ainakin 9 kolopuuta, jotka on luontoselvityksessä jätetty todentamatta (luontoselvityksen kuvio 13). Kolopuista 6 kpl on ranta-alueella, joka on suunniteltu korttelin 12 rakennusalueeksi, ja 3 kpl muutaman kymmenen metrin päässä rakennusalueen rajasta, saman niemen itärannalla. Kolopuut ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuuden kannalta mm. lepakoiden päiväpiiloina. Ne toimivat usein eri lajien pesimä- ja suojapaikkoina aina uhanalaisista liito-oravista kolopesijälintuihin. Korttelissa 12 rakennusalueella sijaitsevan kolopuun kolossa todennettu linnunpesä on oletettavasti uhanalaisen hömötiaisen pesä. Havaitut kolopuut ovat vanhoja eri lajisia puita (tervaleppä, koivu): osa edelleen kasvavia, osa pystylahjoja. Kolopuita on poikkeuksellisen paljon pienellä alueella ja koloja on puissa runsaasti. Niiden merkitys korttelin 12 paikallisekosysteemissä tulee selvittää. Lisäksi tulee luotettavalla tavalla selvittää, ovatko kolopuut LSL 49 §:n mukaisia tiukasti suojeltuja liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Tervaleppien osalta on selvítettävä, onko kyseessä LSL 29 §:n mukainen luontotyyppi. 	<p>Kaavamuutos etenee hyväksymisvaiheeseen kaupunki-kehityslautakunnan käsiteltäväksi. Kaavamuutoksen hyväksymisestä/hyväksymättä jättämisestä päättää kaupunginvaltuusto.</p> <p>Vastine muistutuksiin 2.1 – 2.11</p> <p>Kaava-alueelta laaditussa luontoselvityksessä (22.9.2021) on kartoitettu mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyytit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyytit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyytit. Lisäksi selvitystyöhön on sisällytetty pesimällinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Selvityksessä on arvioitu alueen luontoarvojen vaikutusta maankäyttöön. Luontoselvityksessä on toisin sanoen kattavasti selvitetty ja kartoitettu kaikki sellaiset mahdolliset luontoarvot, jotka laki, asetukset sekä luontoarvoihin liittyvät kansalliset ja kansainväliset sopimukset edellyttävät suojeltavaksi, säilytettäväksi tai huomioitavaksi. Selvityksessä tunnistetut ja havaitut arvokkaat luontokohteet, jotka on lain, asetusten ja sopimusten perusteella huomioitava alueen maankäytössä ja kaavotuksessa, on osoitettu asianmukaisesti kaavakartalla kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavan laatija ei kiistä, etteikä kaava-alueen luontoarvot olisi moninaisia, mutta kaava-alueella ei voida asettaa suojelumerkinöillä sellaisia erilaisia kohteita, joiden suojelemiseksi/säilyttämiseksi ei ole laissa tai sopimuksissa perusteita.</p> <p>Muistutuksessa 2.1 esitetyillä kolopuilla ei ole alueelta laaditussa luontoselvityksessä havaittu olevan sellaista merkitystä esimerkiksi lepakoiden päiväpiiloina tai talvehtimis- ja lisääntymispaikkoina, että kolopuiden säilymiseksi olisi tarpeen antaa maankäyttösuosituksia tai kolopuut tulisi erikseen huomioida alueen kaavotuksessa. Alueelta löytyi selvityksen mukaan yksi kolopuu, jota lepakot voivat käyttää päiväpiilopaikkanaan (luontoselvityksen kartta 6). Selvitysalue on lepakoiden kannalta tavanomaista lounaissuomalaista järvenrantaa ja vesistön läheistä metsää. Erityisen tärkeitä ruokailualueita ei ole erotettavissa. Alue voidaan selvityksen mukaan luokitella luokkaan III: muu lepakoiden käyttämä</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>2.2 Lahopuiden arvokasta pieneliöstöä ja -kasvustoa ei ole kattavasti tutkittu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Esimerkiksi korttelissa 12 ja sen lähi-alueilla kosteassa rantalehdossa on myös runsaasti lahopuita. Kaikki sellaiset metsiköt, joissa on kolopuita ja lahopuustoa ovat merkityksellisiä monille eri lajeille ja metsissä on huomattavasti enemmän lajistoa. Lahopuilla viihtyvät kääpien lisäksi monet LSL:n mukaisesti suojeltavat hyönteiset, kuoriaiset, sammalet ja jäkälät. Lahopuut tarjoavat ”ruokapöydän” lukuisille hyönteisille syöville linnuille sekä suoja- ja pesimäpaikkoja. • Kolopuut ja lahopuut ohjeistetaan aina säilytettäväksi metsänhoidon suosituksissa. Kolo- ja lahopuiden määrät ja niiden merkitys tulee kattavasti ja lu- 	<p>alue Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen luokituksessa. Liito-oravan esiintymisestä kertovia merkkejä ei kaava-alueelta laaditussa luontoselvityksessä löydetty, joten kaava-alueen kolopuilla ei arvioida olevan juurikaan merkitystä liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkana. Alueen metsät ovat selvityksen nykyisin niin voimakkaasti harvennettuja, että ne sopivat huonosti liito-oravalle. Myöskään kolopuita ei löytynyt kuin yksi. Selvitysalue kartoitettiin kävelemällä kaikki metsät huolellisesti läpi. Liito-oravan esiintymistä selvitettiin etsimällä lajin papanoita runkomaisten haapojen sekä kookkaimpien kuusten ja koivujen tyviltä, mikä on lajin kartoituksessa vakiintunut menetelmä. Papanoiden lisäksi voi puiden rungon tyviosasta löytää virtsaamisjälkiä, jotka erottuvat usein mm. sammalkasvustojen kuolemisena. Linnuston osalta selvityksessä todetaan, että pesimälinnusto on metsäiselle lounaissuomalaiselle järvenrannalle tyypillistä. Pesivä vesilinnusto on niukkaa, sillä selvitysalueeseen sisältyvät rannat ovat Suosillanlahtea lukuun ottamatta niukkakasvisia. Hömötiaisen osalta selvityksessä todetaan, että erittäin uhanalainen hömötiainen havaittiin selvitysalueen itäosan kuusikossa. Metsä ei siellä enää harvennuksen jälkeen sovi kovin hyvin hömötiaisen pesimäympäristöksi, mutta selvitysalueen lähiympäristössä on paremmin sopivia vanhoja kuusikoita. Luontoselvityksessä tervaleppien esiintymis-alueita ei ole todettu luonnonsuojelulain 29 § mukaan suojeltaviksi luontotyypeiksi.</p> <p>Alueelta on tehty 1.8.2023 valmistunut luontoselvityksen täydennys luontoselvittäjän toimesta. Täydennyksessä todettiin alueella olevan useita kolopuita, mutta näiden sijaintipaikoille ei ole osoitettu rakentamista, eikä kolopuita ole täten kaavahankkeen vuoksi tarpeen kaataa. Alueen metsien todettiin jälleen olevan nykyisin lahden pohjukoiden hyvin kapeita rantakaistaleita lukuun ottamatta liito-oravalle liiaksi harvennettuja, ja siten lajin leviämistä alueelle pidettiin lähitulevaisuudessa epätodennäköisenä.</p> <p>Muistutuksessa 2.2 esitettyjen lahopuiden säilyttämisestä tai yleisesti alueen metsänkäsittelyyn liittyen ei luontoselvityksessä ole katsottu tarpeelliseksi antaa suosituksia muuten, kuin selvityksessä todetuilla arvokkaiden luontokohteiden osalta. Kohteet on huomioitu kaavakartalla. Sammaleiden osalta selvityksessä todetaan, että Mäkinieitin laskunoron rannalta löytyi niukka kasvusto silmälläpidettävää kantokorvasammalta ja selvitysalueen eteläreunalta löytyi yhdeltä kannolta rauhoitettu, EU:n luontodirektiivin II-liitteeseen sisältyvän ja ainakin toistaiseksi erittäin uhanalaiseksi luokitellun lahokaviosammalen itujyväryhmiä. Kasvupaikka ei kuitenkaan vaikuta sopivalta itiöpesäkkeiden tuottoon, eikä alueella muutenkaan ole lahokaviosammalen suojelulle tärkeitä lajin nk. ydinalueita.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>tettavasti selvittää muillakin kaavaehdotuksen alueilla ja ottaa luontoarvojen näkökulmasta huomioon kaavoituksessa. Lisäksi on luotettavalla tavalla selvitettävä, onko laho- ja koloissa LSL:n mukaisesti suojeltavia hyönteisiä tai muuta suojeltavaa pieneliöstöä.</p> <p>2.3 Runsaat kääpäesiintymät korttelin 12 rakennuspaikalla puuttuvat havainnoista ja niiden merkitystä ei ole arvioitu:</p> <ul style="list-style-type: none"> Korttelissa 12 (luontoselvityksen kuvio 13) on runsaasti kääpiä, erityisesti ehdotetulla rakennuspaikalla. Niitä on useita eri lajeja ja eri isäntäpuissa: pystylahoissa, maalahoissa, myös kasvavissa puissa. Lahopuiden päällä on runsaita sammalkasvustoja. Kääpien runsaus kertoo siitä, alue on ollut varsin pitkään luonnontilainen. Metsässä on monimuotoisuudelle arvokkaita rakennepiirteitä kuten vanhaa puustoa, lahoppuustoa sekä niissä esiintyvää lajistoa. <p>2.4 Kosteaa rantalehto viitasammakkojen ekologisenä käytävänä on jätetty huomioimatta:</p> <ul style="list-style-type: none"> Korttelin 12 yhteydessä sijaitsee kostea rantalehto (luontoselvityksen kuvio 15). Rakentaminen ja asuminen korttelissa 12 ei ole mahdollista ilman rantalehdon voimakasta muokkaamista, erityisesti sen kuivattamista esim. salaojittamalla (kosteus, varjoisuus, hyttyset, liikkumisen vaikeus). Rantalehto mikroilmastoineen on luontoarvoiltaan monimuotoinen ja arvokas alue. Lehdot ovat suomalaisen metsäluonnon lajirikkaimpia elinympäristöjä. Tämä rantalehto kuviossa 15 on kosteutensa takia myös ekologinen käytävä, joka mahdollistaa viitasammakoiden liikkumisen ja leviämisen edestakaisin korttelin 11 rantakosteikkoon ja suojellun Mäkiniehto-laskunoron (puron) ympäristöön ja takaisin. Alueella tehtiin sammakkohavaintoja kesällä 2022 kaikissa näissä paikoissa. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Rehevän rantakosteikon luontoarvoja ei ole riittävällä huolellisuudella selvitetty. 	<p>Muistutuksessa 2.3 esitettyjen kääpien osalta luontoselvityksessä todetaan, että kuviolla 15 havaittiin lakka-kääpää. Luontoselvityksessä ei kaava-alueella ole todettu esiintyvän erityisesti suojeltavia kääpälajeja.</p> <p>Muistutuksessa 2.4 mainittu rantalehto kuviolla 15 ei ole luontoselvityksessä erikseen arvioitu suojeltavaksi tai säilytettäväksi luototyyppikohteeksi. Korttelin 13 rakennuspaikan lomarakennuksen rakennusala on osoitettu kyseisen luontotyypin itäpuolelle, ainoastaan saunarakennuksen rakennusalue sijaitsee kuviolla 15. Viitasammakon osalta selvityksessä todetaan, että Suosillanlahden pohjukan ruovikossa kuultiin arviolta viisi kutevaa viitasammakkokoirasta ja ruovikkoinen lahti sopii hyvin viitasammakolle. Suosillanlahden pohjukan ruovikko tulee välittömästi puustoisine rantavyöhykkeineen jättää rakentamatta eikä ruovikkoa myöskään tule ruopata. Muualla kaavamuutosalueelle ei havaittu viitasammakon esiintymistä.</p> <p>On totta, että viitasammakot liikkuvat myös varsinaisen lisääntymis- ja levähdyspaikan ympärillä, mutta luonnonsuojelulaki koskee ainoastaan lajin varsinaisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvityksessä lisäksi todetaan, että viitasammakko muistuttaa ulkonäöltään huomattavan paljon tavallista ruskosammakkoa. Parhaiten lajit erottaa toisistaan kutuäänistä, jotka eroavat selvästi. Viitasammakon esiintymisalue on osoitettu kaavakartalla asianmukaisin merkinnöin ja -määräyksin. Alue sijaitsee lisäksi kaavamuutoksen mukaisella maa- ja metsätalousalueella, jolla ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalueella.</p> <p>Alueelta on laadittu 1.8.2023 valmistunut luontoselvityksen täydennys, joka piti sisällään myös viitasammakon kutupaikkojen uusintakartoituksen. Suosillanlahden pohjukassa samalla paikalla kuin vuonna 2021 kuultiin yksi ääntelevä viitasammakkokoiras. Lisäksi toinen koiras äänteli maantien vastakkaisella puolella tien ojassa.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<ul style="list-style-type: none"> • Muistutukset 2.1-2.4 osoittavat, että korttelin 12 rakentaminen ei ole luontovarvostusta mahdollista. Kortteli 12 ja sen lähialueen rantalehto kelpaisi vähintään METSO-ohjelmaan vapaaehtoisen suojelun piiriin. <p>2.5 Erittäin runsas, todennäköinen viitasammakoesiintymä jätetty havainnoimatta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kesä- ja heinäkuussa 2022 tehtiin useiden eri henkilöiden toimesta useita sammakkohavaintoja alueilla, joista ei ole luontoselvityksessä sammakkojen levähdys- ja lisääntymispaikkoina mitään mainintaa. Havainnot tehtiin erityisesti korttelin 11 viereisessä rantakosteikoissa (ns. yhteiskäyttösaunan alue voimassa olevassa kaavassa) ja Mäkiniittu-laskunoron ympäristössä (luontoselvityksen kuvio 13). Erikokoisia sammakoita havaittiin myös korttelin 12 rantakosteikossa. Havaintoja on sekä aikuisista sammakoista että erityisesti erittäin runsaslukuisesti sammakonpoikasista. • Havaintojen perusteella on todennäköistä, että viitasammakoiden asumis-, kutemis-, liikkumis- ja levähdyspaikkoja on luontoselvityksen alueella muuallakin, kuin selvityksessä todetussa kutupaikassa. Tähän viittaavat toistuvat sammakkohavainnot laajalti Mäkiniittu-noron ympäristössä ja erittäin runsaslukuinen sammakonpoikasten havainto muutamana heinäkuun iltana. • Sammakonpoikaset olivat pieniä, joten viitasammakon selkeintä tunto-merkkiä, metatarsaalikyhmä, ei ollut silmämääräisesti vielä mahdollista erottaa. Sammakoiden vatsanalus oli tasaisen vaalea kuten viitasammakoilla, ei marmorikuvioinen kuten ruskosammakolla. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. 	<p>Muualla kaava-alueella ei havaittu viitasammakkoja kuten ei myöskään vuonna 2021, eikä alueella todettu olevan viitasammakolle sopivia kutupaikkoja. Ojassa havaitun viitasammakkokoiraan osalta pidettiin todennäköisenä, että koiras oli eksynyt ojaan varsinaisen lisääntymispaikkansa ulkopuolelle, joten ojan rajaamista lisääntymispaikaksi pidettiin tulkinnanvaraisena. Luontoselvittäjä piti todennäköisenä, että oja kuivuisi kesän mittaan, jolloin ojassa mahdollisesti kuoriutumaan ehtineet nuijapäät kuolisivat. Tästä syystä ojaa ei rajata kaavakartalla lisääntymis- ja levähdyspaikkana.</p> <p>Luontoselvityksessä ei havaittu valtakunnalliset METSO-kriteerit täyttäviä kohteita.</p> <p>Muistutuksessa 2.5 mainittu viitasammakoesiintymä → kts. edellinen kappale, jossa vastattu muistutukseen 2.4</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>2.6 Mäkiniittu-laskunoron todellinen sijainti on jätetty huomioimatta:</p> <ul style="list-style-type: none"> Suojellun Mäkiniittu-laskunoron suojavyöhyke on määriteltävä noron todellisen sijainnin perusteella. Noron todellista kulkulinjaa ei ole raportoitu luontoselvityksessä. Suojeltavan Mäkiniittu-laskunoron suojavyöhyke on levennettävä noron tosiasiallisen linjan mukaiseksi. Luontoselvityksen kuvion 6 rajat eivät vastaa todellista tilannetta. Suojavyöhykkeen tarkistamisen myötä vastaamaan noron todellista sijaintia ehdotus kortteliksi 11 ei ole toteutettavissa. Muistutukset 2.5-2.6 osoittavat, että korttelin 11 rakentaminen ei ole luontoarvosyistä mahdollista. 	<p>Muistutuksessa 2.6 mainitun arvokkaan luontokohteen ja vesilain suojeleman Mäkiniitun noron sijainnin osalta muistuttaja on oikeassa siinä, että MML:n maastokartalla noro on osoitettu hieman eri kohtaan, kuin ranta-asemakaavan muutosta varten laaditussa ja 11.10.2021 hyväksytyssä pohjakartassa (1:2000). Kaavakartalla Mäkiniitun noro on osoitettu kaavamerkinnällä luo-2, jonka aluerajaus kattaa myös noron todellisen sijainnin. Kaavamääräyksen mukaan "aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu." Vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi sijaitsee lisäksi kaavamutoksen mukaisella maa- ja metsätalousalueella, jossa ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusallalla. Korttelin 11 alueella ei ole luontoselvityksessä havaittu sellaisia luontoarvoja, mistä johtuen alueelle ei voisi osoittaa rakentamista. Vesilain mukaisen kohteen ja korttelin 11 välille on osoitettu riittävästi etäisyyttä.</p> <p>Ohessa kuva noron sijainnista kaavan pohjakartalla (punaisella) sekä kaavan mukainen luo-2 merkintärajaus:</p> 
<p>2.7 Kalliojyrkännealueen pesimälintuja ei ole selvitetty (korttelit 8 ja 9):</p> <ul style="list-style-type: none"> Honkala-Annala-rantakaava-alueen itäosassa olevalla laajalla ja korkealla kalliojyrkännealueella kallioportaille pesivää lintulajistoa ei ole luontoselvityksessä käsitelty lainkaan. 	<p>Kaava-alueelta laaditussa luontoselvityksessä on kattavasti selvitetty ja kartoitettu myös muistutuksen 2.7 mukainen pesimälinnusto. Selvitys on tehty kaavamutosaluetta laajemmalla alueella ja selvitysrajaus on kattanut myös kaava-alueen itäosan kalliot.</p>
<p>2.8 Luontoselvityksen kuvioiden 10 ja 11 (korttelit 8 ja 9) korkeat jyrkännealueet ovat metsälakikohteita ja ns. erityisen arvokkaita elinympäristöjä, eivätkä sovellu rakentamiseen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kortteleihin 8 ja 9 rakentaminen on ehdotettu rakentamista korkealle (yli 20m) ja laajalle (150m) kalliojyrkännealueelle (luontoselvityksessä kuvio 10 ja 11). Voimassa olevassa kaavassa ranta-alue on M-alue, mutta se muutettaisiin omarantaiseksi, mikä 	<p>Muistutuksessa 2.8 esiintuodut kaavamutosalueella sijaitseva korkeat kalliojyrkännealueet eivät ole olemassaolonsa vuoksi automaattisesti metsälakikohteita eikä niitä luontoselvityksessä sellaisiksi myöskään todettu. Ainoastaan kaavamutosalueen lounaisosassa sijaitseva Isovuoren jyrkänne todettiin metsälain tarkoitamiseksi erityisen tärkeäksi elinympäristöksi, joka on kaavakartalla osoitettu merkinnällä luo-1. Kaavakartassa korttelien 8 ja 9 rantarakennuspaikkojen rakentaminen on rakennusalarajauksin osoitettu pääosin kallioalueen päälle, ei kallioportaille. Ainoastaan korttelin 8 rakennuspaikan saunarakennusala on osoitettu edem-</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>mahdollistaisi mm. puuston kaatamisen kallioportailta ja jopa rakentamisen kallioportaille.</p> <ul style="list-style-type: none"> Käsityksemme mukaan kaavaesityksen korttelien 8 ja 9 alueella sijaitseva korkea ja laaja kalliojyrkännealue on metsälain 10 § 2 momentin 5), 6), tai 7) kohdan mukaisia kallioita tai kalliojyrkännteitä. Metsälain 10 § mukaan toimenpiteissä on säilytettävä elinympäristölle erityinen vesitalous, puuston rakenne, vanhat ylispuut, kuolleet ja lahot puut sekä otettava huomioon kasvillisuus, maaston vaihtelevuus ja maaperä. Kaavaehdotuksen mukainen ehdotus rakentamiseksi ei täytä metsälain suojeluvaatimusta. Luontoselvityksen tulee sisältää jyrkännealueen tarkastelu Metsälain 10 § näkökulmasta. Metsäkeskuksen asiantuntijoiden kanssa korttelien 8 ja 9 rakentamissuunnitelmista käydyissä keskusteluissa on korostettu, että myös vesistöön rajoittuvat korkeat jyrkännteet ovat ns. muita arvokkaita elinympäristöjä ja niissäkin metsänhoitosuositusten mukaan tulisi säilyttää vanha puusto niin jyrkänneen päällä, jyrkännteellä kuin kapealla rantavyöhykkeellä. Hyvän metsänhoidon suositukset ohjaavat metsätalouden toimenpiteitä ja niissä ohjataan jättämään kalliorannat luonnontilaiseksi, säilyttämään riittävä puustoinen suojavyöhyke vesistön rannoille sekä huomioidaan maisemaan mahdollisimman vähän muutoksia. Kaavaehdotus johtaisi myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden yhtenäisten ranta-alueiden pirstaloitumiseen ja estäisi lajien liikkumista. METSO-kohteisiin kuuluvat sellaiset kallioiden laki- ja rinnemetsät sekä jyrkännteiden alustat ja louhikot välittömene lähimetsineen, joiden puusto on monipuolista ja eri-ikäistä. Kalliojyrkännealue on käsityksemme mukaan METSO-kohteeksi sopiva metsäinen kalliojyrkänne ja louhikkoalue. Muistutukset 2.7-2.8 osoittavat, että korttelien 10-11 rakentaminen ei ole luontoarvosyistä mahdollista. 	<p>mäs rantakalliolle. Ranta-asemakaava-alueella tulee voidaan 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaisesti maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, kuten puiden kaatamista, ei saa suorittaa ilman lupaa. Rakennuspaikalla tulee lisäksi rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Kaavamuutoksessa ei ole tarpeen antaa erityisiä metsänhoitosuosituksia koskien kaavamuutoksen mukaista maa- ja metsätalousaluetta (M). Kaavamuutoksessa on osoitettu yli hehtaari enemmän virkistykseen ja lajien liikkumiseen soveltuva maa- ja metsätalousaluetta sekä vapaata rantaa jokamiehenoikeuksien hyödynnettäväksi. Kaava-alueella ei luontoselvityksessä havaittu valtakunnalliset METSO-kriteerit täyttäviä kohteita.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>2.9 korttelin 7 kuvaus on luontoselvityksessä virheellinen (kuvio 19):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Luontoselvitys referoi tätä kuvio 19ta niukalla kuvauksella: "jo raivattu kesämökkkitontti". Kyse on kuivan maan tontista, jossa voimassa olevan kaavan määräysten mukaan rakennusalueen ja rannan välissä on M-alue. • Tosiasiassa luontoselvityksen kuviolla 19 (kortteli 7) on jo aloitettu nyt haetun kaavaehdotuksen toteuttaminen. M-alueen puut on kaadettu ja maapohja on raivattu pois, vaikka aluetta tulee voimassa olevan kaavan mukaan hoitaa metsänä. Kuivan maan tontista on omatoimisesti tehty omarantainen eli rikottu voimassa olevia kaavamääräyksiä. <p>2.10 Muita eläinhavaintoja, joita ei ole luontoselvityksessä rekisteröity:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Joutsenen pesä luontoselvityksen kuviolla 17 kesällä 2022. Joutsenpari ja kolme poikasta ui lähes päivittäin rantoja pitkin luontoselvityksen kuvion 10 ja 11 rannoille saakka ja takaisin. Kurki havaittiin kesällä 2022 ruokailemassa luontoselvityksen kuviolla 17. Harmaahaikarointa oleskellut useina viime kesinä luontoselvityksen kuviolla 10 ja 11 ja lennellyt alueella laajemmaltikin. Kuvion 10 rannalla tai sen vastarannan jyrkänneillä on pesinyt harmaahaikara useana kesänä. Kuikkia poikasineen ja erilaisia sorsalintuja ui runsaasti kaava-alueen rannoilla, joka kesä. Heinäkuun 2022 puolivälissä kuului huuhkajan huhuilua useana päivänä luontoselvityksen kuvion 13 suunnasta. Merikotka ja haukkoja havaittu lentelemässä kesällä alueen yläpuolella. Lintuhavainnot kertovat Iso-Kiskon monipuolisesta ja arvokkaasta linnustosta. • Korttelin 9 rakennuspaikalla on tusinan verran erittäin korkeita kelokuusia, joiden oksistoilla on erittäin runsas naavapeite (pitkää roikkuvaa naavaa kelottuneet puut täynnä). Poikkeuksellisen monia naavaisia kelottuneita kuusia pienellä alueella, vanha metsä-alue. <p>2.11 Luontoselvitys tulee laatia uusiksi koko muutosalueesta ulkopuolisten ja riippumattomien asiantuntijoiden toimesta:</p>	<p>Muistutuksen 2.9 mukaisella kuivan maan tontilla ei luontoselvityksen puitteissa havaittu sellaisia luontoarvoja, kasvillisuutta tms., jota olisi ollut tarve kuvata luontoselvityksessä tarkemmin, johtuen lähinnä alueen runsaasta käsittelystä. Tästä syystä tontin alue on luontoselvityksessä rajattu omaksi luontotyyppialueeksi "raivattu kesämökkkitontti."</p> <p>Voimassa olevien kaavamääräysten noudattamisen valvonnasta vastaa kaupungin rakennusvalvonta.</p> <p>Muistutuksen kohdassa 2.10 esitettyä alueen luonnon monimuotoisuutta ei ole tarpeen kyseenalaistaa, mutta kaava-alueelle ei voida asettaa suojelumerkinnöillä sellaisia kohteita, joiden suojelemiseksi/säilyttämiseksi ei ole laissa tai sopimuksissa perusteita. Kaava-alueelta laaditussa luontoselvityksessä (22.9.2021) on kattavasti kartoitettu mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi selvitystyöhön on sisällytetty muistutukseen viitaten esimerkiksi kattava pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Selvityksessä tunnistetut ja havaitut arvokkaat luontokohteet, jotka on lain, asetusten ja sopimusten perusteella huomioitava alueen maankäytössä ja kaavoituksessa, on osoitettu asianmukaisesti kaavakartalla kaavamerkinnöin ja -määräyksin.</p> <p>Alueelta kesällä 2023 laaditussa luontoselvityksen täydennyksessä havaittiin hautova laulujoutsen. Ruovikkoi- sen lahden mainittiin olevan tyyppilinen laulujoutsenen pesäpaikka. Laulujoutsen ei pesinyt paikalla vielä vuonna 2021.</p> <p>Muistutukseen 2.11 liittyen todetaan, että kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen on toteuttanut ulkopuolinen asiantuntija ja ammattilainen, joka noudattaa työssään alansa ammattietiikkaan pohjaavia peri-</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<ul style="list-style-type: none"> Yhteenvedona luontoselvityksen puutteista todetaan, että luontoselvitys tulee tehdä uusiksi. Koko muutosalueesta tulee laatia ulkopuolisten, luottavien ja puolueettomien asiantuntijoiden tekemät luonto- ja maisemaselvitykset irrallaan ja riippumattomasti kaavamuutosta hakevien kiinteistönomistajien intresseistä. Ilman puolueetonta arviointia ei ole perusteita arvioida riittävällä huolellisuudella, mitä vaikutuksia kaavaehdotuksesta on luontoon, maisemaan ja ympäristöön. Selvityksessä tulisi varmistaa, että Salon kaupungin tulisi toimia luontoselvityksen tilaajana, jotta puolueettomuus ei asiassa vaarannu. Pelkkä kaavan laatijoiden toimesta tehty luontoselvitys ei ole luonnonarvo- ja maisemavaikutusten arviointiin riittävä ja kuten jo edellä on osoitettu, se on olennaisesti puutteellinen. 	<p>aatteita. Salon kaupungin tehtävänä on arvioida selvitysten riittävyyttä. Alueelta on laadittu 1.8.2023 valmistunut luontoselvityksen täydennys, joka lisätään kaava-asiakirjojen liitteeksi. Selvitys sisälsi viitasammakon kutupaikkojen uusintakartoituksen sekä tarkennukset liitoravista, lepakoista sekä laulujoutsenista. Alueelta ei tehty sellaisia uusia havaintoja, jotka tulisi maankäytöllisesti huomioida kaavakartalla.</p>
<p>3 Muistutukset liittyen maisema- ja virkistysarvoihin</p>	<p>Muistutukseen 3.1 liittyen todetaan, että ranta-asemakaavassa on tarkoituksenmukaisella tavalla huomioitu vapaan rannan ja virkistykseen soveltuvan alueen riittävyys sekä niiden muodostama yhtenäinen ja tarkoituksenmukainen kokonaisuus.</p>
<p>3.1 Maisema- ja virkistysarvojen arviointi puuttuu ehdotuksesta täysin:</p>	<p>Suunnittelualueen uudet korttelialueet sijaitsevat vuosikymmenet talousmetsäkäytössä olleille paikoille. Uudisrakentaminen näkyy aina jollakin tavalla alueen maisemassa. Kaavakartassa korttelien 8 ja 9 rantarakennuspaikkojen rakentaminen on rakennusalarajauksin osoitettu pääosin kallioalueen päälle, ei kallioportaille. Suunnittelualueen lähiympäristössä suunnittelualueen korttelien 8 ja 9 vastarannalla sekä suunnittelualueen luoteispuolella on voimassa 7.9.1987 hyväksytty ranta-asemakaava (Kisko Kaija I ja Siskola Iso-Kiskojärvi), jossa lomarakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakentaminen on osoitettu rantapuustoa korkeammalle avokallion päälle. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa rakentamisen kerrosluvuksi on sen sijaan osoitettu I kortteleissa 8 ja 9. Lisäksi ranta on puustoista, vaikka nousee paikoin jyrkästi. Rakennuspaikkojen määrä vähenee kaavamuutoksessa neljän rakennuspaikan verran, jolla arvioidaan olevan pelkästään positiivisia vaikutuksia alueen luonto- ja maisema-arvoihin. Kortteli 12 ei sijaitse niemellä olevalla avokalliolla. Pohjoisesta katsoen rakennuspaikan ja avokallion väliin jää metsäkaistale. Korttelin itäpuolelle jää noin 50 metriä leveä metsä. Eriyisesti kesällä lehtien ollessa puissa rakennuspaikka ei näy häiritsevästi idästä.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Kallioalueet kortteleissa 8-9 ja kortteleissa 12 ovat tärkeitä paitsi luontoarvojen myös maisema- ja virkistysarvojen takia. Kaavaehdotuksessa ei ole arvioitu lainkaan ehdotuksen maisemallisia ja virkistyskäyttövaikutuksia, mikä on keskeinen puute. Kaavan laatija toteaa, että ranta-asemakaavassa on otettu huomioon maisema-arvot sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Kaavaselostuksessa ei kuitenkaan ilmene minkäänlaista selvitystä. Kaavoittajan tulee pyytää ELY-keskukselta kaavaehdotuksen maisemallisten vaikutusten tarkempaa arviointia. 	<p>Käsillä oleva ranta-asemakaava ei pirstaloi millään tavoin alueen maisemarakennetta – päinvastoin. Ranta-asemakaava-alueella on voimassa 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaisesti maisemaa muuttava maanrakennustyötä, kuten puiden kaatamista, ei</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>3.2 Korkea kallioalue jyrkänteineen (korttelit 8 ja 9) on erityisen arvokas elinympäristö eikä sinne tule kaavoittaa rakentamista:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kortteleihin 8 ja 9 rakentaminen on ehdotettu rakentamista korkealle (yli 20m) ja laajalle (150m) kalliojyrkännealueelle (luontoselvityksessä kuviot 10 ja 11). Nykyisin voimassa olevassa kaavassa ranta-alue on M-aluetta, mutta se muutettaisiin omarantaiseksi, mikä mahdollistaisi mm. puuston kaatamisen kallioportailta. • Käsityksemme mukaan kaavaesityksen korttelien 8 ja 9 alueella sijaitsevat korkeat kallioidet ovat metsälain 10 §:n 2 momentin 5), 6) tai 7) kohdan mukaisia kallioita tai kalliojyrkänteitä. Edellä 10 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa erityisen tärkeissä elinympäristöissä voidaan tehdä varovaisia hoito- ja käyttötoimenpiteitä, joissa elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan. Metsälain 10 a §:n mukaan toimenpiteissä on säilytettävä elinympäristölle erityinen vesitalous, puuston rakenne, vanhat ylispuut, kuolleet ja lahot puut sekä otettava huomioon kasvillisuus, maaston vaihtelevaisuus ja maaperä. • Vesistöön rajoittuvat korkeatkin jyrkänteet ovat ns. muita arvokkaita elinympäristöjä ja niissäkin metsänhoitosuosituksen mukaan tulisi säilyttää vanha puusto niin jyrkänteen päällä, jyrkänteellä kuin kapealla rantavyöhykkeellä. Kaavaesityksen mukaiset rakennuspaikat kortteleissa 8 ja 9 eivät toteuta edellä mainittua suoje-luvaatimusta. • Kaavaesityksessä käytännössä koko kallioalue, niin jylhä leveä yhtenäinen seinämä kuin lakialue, muuttuisi metsämaasta asuinkortteliksi, mahdollistaen puuston kaatamisen niin kallion laelta kuin seinämältä, jolloin maisema-arvo rapautuisi entisestään. Nykyisessä kaavassa kallioseinämää ja lakialuetta hoidetaan metsänä. • Korttelien 8 ja 9 omarantaistaminen, kaavaehdotuksen mukaan, mahdollistaisi myös portaiden rakentamisen alas järveen saakka, maisema-arvoiltaan poikkeuksellisen merkittävää kalliorinnettä pitkin ja sitä sirpaloiden. 	<p>saa suorittaa ilman lupaa. Rakennuspaikalla tulee lisäksi rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.</p> <p>Muistutus 3.2 → kts. vastine muistutukseen 2.8</p> <p>Iso-Kiskon järven ranta-alueet ovat monin paikoin jyrkäpiirteisiä. Rakennetuilla rakennuspaikoilla suunnittelualueen lähiympäristössäkkin on toteutettu erilaisia porrasratkaisuja helpottamaan turvallista kulkemista järven</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Nykytilanteessa (M-alueena) rakennettavat pysyvät rakenteet kuten portaat ovat rakennusvalvonnan toimenpideluvan alaisia.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kalliojyrkänten kallioportailla pesivää lintulajistoa ei ole luontoselvityksessä selvitetty. <p>3.3 Iso-Kiskojärven etelälaidan viimeisiä koskevia rantoja ei saa tuhota:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaavaesitys toteutuessaan tuhoaisi jäljellä olevat Iso-Kiskojärven etelälaidan merkittävät yhtenäiset rantaviiva-alueet. Tästä konkreettinen esimerkki on kaavaesityksen kortteli 12, joka on esitetty kyseenalaisesti virkistys- ja luontoarvot sivuuttaen rakennettavaksi Iso-Kiskon etelärannan viimeiseen rakentamattomaan lahdenpoukamaan. Voimassa oleva Honkala-Annalan ranta-asemakaava on tarkoituksella jättänyt tämän lahden koskemattomaksi. <p>3.4 Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeusmäärä ja rakennuspaikkojen määrä / per muunnettu rantakilometri eivät saa poiketa alueen muusta kaavoituksesta:</p> <ul style="list-style-type: none"> Toisin kuin kaavaselostuksessa väitetään, kaavaesitys ei ota huomioon alueen ominaispiirteitä. Kaavaehdotuksessa on esitetty rakentamista nykyisestä kaavasta merkittävästi (30%-60%) suuremmin rakennusoikeuksien eli useita näkyviä, suuria taloja. Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostaminen ja niiden uudelleen sijoittelu kaavaluonnoksessa ehdotetulla tavalla johtaa Maankäyttö- ja rakennuslain vastaiseen lopputulokseen. Kaavaehdotuksen kortteliin 8 on esitetty alueen luonteesta täysin poikkeava 240 m² enimmäiskerrosala ja päärakennuksen kerrosalaksi 140 m². Massiivinen kerrosalan lisäesitys ei ole hyväksyttävissä, samoista syistä kuin mitä edellä on todettu. Korttelin 12 rakennusalue on määritelty täysin kestävämmällä tavalla 10 metriä korkean laajan kallion laki-alueelle, ja vieläpä alueen voimassa olevasta kaavasta luonteettomasti poiketen 120 m² päärakennuksen pinta-alalla ja suurella 200 m² koko- 	<p>rantaan. Suunnittelualueen omarantaisilla rakennuspaikoilla on riittävästi rantapuustoa ja rakentaminen sopeutettavissa alueen ympäristöön ja maisemaan samalla tavalla, kuin kaava-alueen vastarannan lomarakennuspaikoillakin sekä muualla kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevilla lomarakennuspaikoilla.</p> <p>Alueen pesimälinnusto on kartoitettu kaava-alueelta laaditussa luontoselvityksessä.</p> <p>Muistutukseen 3.3 liittyen totean, että kaavamuutoksessa rakentamisesta vapaan rannan määrä ei muutu, mutta uudisrakentaminen tullaan sijoittamaan sellaisiin kohtiin, jotka ovat rakentamiselle muutoin nykyistä ranta-asemakaavaa parempia (vrt. alueen luontoarvot).</p> <p>Muistutukseen 3.4 liittyen totean, että kaavamuutoksessa rakentamisen määrä kaava-alueella vähenee 300 k-m² voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on pääosin Salon rakennusjärjestyksen mukainen, jossa ranta-alueen rakennuspaikan yhteenlasketuksi kerrosalaksi on ilmoitettu 200 m². Kaavamuutoksessa korttelialueilla kerrosluvaksi on osoitettu I, kun kaupungin rakennusjärjestyksen sallima kerrosalaksi on II. Kaavamuutoksessa on riittäväällä tavalla huomioitu rakennuspaikkojen tarkoituksenmukainen sijoittelu, kiinteistöllä voimassa olevan kaavan osoittaman lomarakennusoikeuden jakaminen kaavamuutoksessa osoitettavien rakennuspaikkojen kesken sekä alueen virkistys- ja luontoarvot.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>naiskerrosalalla. Lisäksi kokonaisuuteen on liitetty 60 m² talousrakennus. Rakennusalaesitys on 33 % enemmän (talousrakennuksen kera 70 % enemmän), kuin voimassa olevan kaavan enimmäisrakennusala alueen tonteilla. Vastaava, poikkeava 200 m² kokonaiskerrosala on esitetty myös kortteliin 7, ja korttelissa 9 jopa kahdelle rakennuspaikalle, siis yhteensä 400 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> Tosiasia on, että kaavaehdotuksen myötä Honkala-Annalan alueella rakennusoikeuden kokonaismäärä ei muuttuisi. Neliömäärät pysyisivät käytännössä samoina. Rakennusoikeusneliöt vain siirtyisivät rantaan kuuden uuden omarantaisen rakennuspaikan muodossa. <p>3.5 Muutaman maanomistajan yksityinen etu ei saa mennä muiden järvenkäyttäjien yksityisen edun eikä yleisen edun edelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> Muutaman yksittäisen maanomistajan etu ei saa mennä järven lukuisten käyttäjien maisema- ja virkistysarvojen edelle. Esimerkiksi kortteleissa 8 ja 9 kaavaehdotus ajaa maanomistajien yksipuolista etua yleisen edun kustannuksella. Ehdotetuilla rakennuspaikoilla päärakennukset ja saunat olisivat selvästi näkyvillä kummassakin korttelissa koko järven yli, pirstaloiden jylhän kalliomaiseman järveltä käsin ja tuhoten järven virkistyskäyttöarvoa. Korttelin 8 sauna on kaavaesityksessä sijoitettu päärakennuksen rakennusalueen alapuolelle, järven puolelle kalliojyrkänteelle kapealle tasanteelle, mikä on ratkaisuna erityisen käsittämätön ja jo rakentamisedellytyksiltään poikkeuksellisen heikko jyrkännerakenteen takia. kaavaehdotus lisäisi rantarakentamisen määrää (m²) Honkala-Annalan emätilan alueella +33%. Kaavaehdotus lisäisi ranta-alueille lähes 1200 m² eli yli kolmanneksen lisää uusia rantarakennusoikeusneliöitä. Rakennusoikeusneliömetrien kokonaismäärä Honkala-Annalan alueella ei muuttuisi, mutta viidennes siitä siirrettäisiin rantaan kuuden uuden rantarakennuspaikan muodossa. Kaavaehdotus ajaa häikäilemättömästi muutamien maanomistajien yksityistä etua yleisen edun kustannuksella. 	<p>Kaavamuuotuksessa omarantaisia rakennuspaikkoja osoitetaan 5 ja ei-omarantaisia 2 eli yhteensä 7 rakennuspaikkaa.</p> <p>Muistutukseen 3.5 liittyen totean, että on huomionarvoista, että alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mahdollistama rakentaminen ei aiheuta minkäänlaista huolta alueen luonto- ja maisema-arvojen säilymisestä, vaikka muutettavassa ja voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta on osoitettu reilusti enemmän ja osin esimerkiksi luontoselvityksen perusteella metsäläki-kohteeksi osoitetulle sekä vesilain suojelemalle alueelle. Jo rakentuneiden rakennuspaikkojenkaan rakentaminen on tuskin herättänyt huolta rakentamisen vaikutuksista Iso-Kiskojärveen tai laajemmin alueen maisemaan.</p> <p>Toistan muistutuksen 3.5 kohdalla sen, mitä tässä vastineessa on aiemmin todettu maanomistajien yhdenvertaisuudesta sekä voimassa olevan kaavan mukaisesta olemassa olevasta rakennusoikeudesta kaava-alueella (5,5 lay). Kaavamuuotuksessa kokonaisrakennusoikeus vähenee yhteensä 300 k-m² ja kaavamuuotuksessa virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta osoitetaan jopa hehtaari enemmän voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on pääosin Salon rakennusjärjestyksen mukainen, jossa ranta-alueen rakennuspaikan yhteenlasketuksi kerrosalaksi on ilmoitettu 200 m². Kaavamuuotuksessa korttelialueilla kerrosluvaksi on osoitettu I, kun kaupungin rakennusjärjestyksen sallima kerrosaluku ranta-alueilla on II. Kaavamuuotuksessa on riittävällä tavalla huomioitu rakennuspaikkojen tarkoituksenmukainen sijoittelu, kiinteistöllä voimassa olevan kaavan osoittaman lomarakennusoikeuden jakaminen kaavamuuotuksessa osoitettavien rakennuspaikkojen kesken sekä alueen virkistys- ja luontoarvot.</p> <p>Käsiällä oleva ranta-asemakaava ei pirstaloi millään tavoin alueen maisemarakennetta – päinvastoin. Suunnittelualueen omarantaisilla rakennuspaikoilla on riittävästi rantapuustoa ja rakentaminen sopeutettavissa alueen ympäristöön ja maisemaan samalla tavalla, kuin kaava-alueen vastarannan lomarakennuspaikoillakin sekä muualla kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevilla lomarakennuspaikoilla. Ranta-asemakaava-alueella</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>3.6 Kaavaehdotus ei ota huomioon alueen ominaispiirteitä:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaavaselostuksessa (8.4.2022, s.28) todetaan, että rakentaminen on kaavaesityksessä sijoitettu rantakallioiden välittömästä läheisyydestä puuston suojaan. Toteamus on virheellinen. Esim. kortteleissa 8 ja 9 esitetty rakennusalue on jylhän kallion laella itsessään. Suojaavaa puustoa ei edes pystyisi jättämään ranta-alueelle kallion jyrkkyyden takia ja onkin harhaanjohtavaa perustella kaavaesitystä sillä, että kaavamääräyksissä rakennuspaikoilla säilytettäisiin riittävästi puustoa. • Toisin kuin kaavaehdotuksessa väitetään, se ei ota huomioon alueen ominaispiirteitä. Koko kaava-alueella on huomioitava voimassa olevan kaavan keskitetty rakenne ja keskittymissä tonttien tiivis sijoittelu, kuten kaavassa aikoinaan on selkeästi kuvattu ja perusteltu. Enimmäisrakennusoikeus pohjautuu sen mukaisesti, jotta keskittymäryppäät säilyvät hengittävänä väliinä ja ympäristöön sopeutuvina. • Kaavaehdotuksessa (8.4.2022, s. 21) listataan muutokset, jotka kaavan laatija on tehnyt kaavakarttaan kesän 2021 kaavaluonnosvaiheen jälkeen. Muutokset ovat merkitykseltään lähes olemattomia eivätkä mitenkään vastaa kaavaluonnoksesta jätettyihin lukuisiin mielipiteisiin. Kaavaehdotukseen osoitetut suojeltavat luontotyypit luo-1 (suoalue) ja luo-2 (Mäkinieppurono) oli jo aiemmin tunnistettu ja merkitty erityisen tärkeäksi elinympäristöksi (Metsäkeskus). <p>4 Muistutus liittyen luottamuksensuojaperiaatteeseen:</p> <p>4.1 Julkista valtaa käyttäen tehdyn päätöksen sekä muun viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen tulee voida luottaa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaavaehdotusta ja sen valmisteluprosessia on oleellista tarkastella myös 	<p>on voimassa 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaisesti maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, kuten puiden kaatamista, ei saa suorittaa ilman lupaa. Rakennuspaikalla tulee lisäksi rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.</p> <p>Muistutus 3.6 → kts. vastine muistutuksiin 2.8 ja 3.5</p> <p>Ranta-asemakaavassa on tarkoituksenmukaisella tavalla huomioitu vapaan rannan ja virkistykseen soveltuvan alueen riittävyys sekä niiden muodostama yhtenäinen ja tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kaavamuutoksessa on riittäväällä tavalla huomioitu rakennuspaikkojen tarkoituksenmukainen sijoittelu, kiinteistöllä voimassa olevan kaavan osoittaman lomarakennus-oikeuden jakaminen kaavamuutoksessa osoitettavien rakennuspaikkojen kesken, joita kaavaluonnoksen mukaisessa kaavamuutoksessa osoitetaan voimassa olevaa kaavaa vähemmän (vähenee 300 k-m²), sekä alueen luontoarvot.</p> <p>Kaavaehdotukseen on tehty tarvittavat ja tarkoituksenmukaiset muutokset kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet sekä lausunnot huomioon ottaen. Kaavaehdotuksessa on osoitettu arvokkaat luontokohteet. On tärkeää, että arvokkaat luontokohteet osoitetaan kaavakartalla asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin juuri sen vuoksi, että kaavassa voidaan antaa sitovia määräyksiä alueen maankäyttöön ja luontoarvoihin liittyen.</p> <p>Vastine muistutukseen 4.1</p> <p>Kaavan laatijana vastaan luottamuksensuojaperiaatteen toteutumiseen vain siltä osin, mitä asia on Nosto Consulting Oy:n ratkaisuvallassa.</p> <p>Ranta-asemakaavaehdotus on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain sekä muun lainsäädännön vaatimusten mukaisesti.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>yleisen hallinto-oikeudellisen luottamuksensuojaperiaatteen valossa.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Luottamuksensuojaperiaate merkitsee sitä, että viranomaisten toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Käytännössä luottamuksen suojaamisen keskeisenä sisältönä on, että asianosaisten tulee voida luottaa julkista valtaa käyttäen tehdyn päätöksen sekä muun viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen. Periaatteen soveltamisessa on kysymys siitä, millä edellytyksillä asianosaisten oikeudellisia etuja voidaan turvata viranomaisten virheellisen toiminnan tuottamia muutoksia vastaan. • Luottamuksensuojaperiaate siis suojaaa yksilöä julkiselta vallalta tai tarkemmin sen mielivallalta. Asianosaisten on myös voitava luottaa siihen, että kun viranomainen tekee virheen tai se toimii puutteellisesti, toimintaa/menettelyä korjataan. Esimerkiksi käsillä olevassa kaavaprosessissa selvää vastausta emätilatarkastelun olemassaoloon ei ole missään vaiheessa annettu kaavoittajan taholta. Toisaalta myöskään emätilaselvitystä eikä muutakaan sen kriteerit täyttävää maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistavaa aineistoa ole kaavoittajan taholta toimitettu, lukuisista pyynnöistä huolimatta. • Vastaavanlaisia luottamuksensuojan vaarantumisen piirteitä vaikuttaisi esiintyneen Salon kaupungin toiminnassa, kun sama kaavan laatija, kuin nyt (Nosto Consulting) valmisteli Korvanmetsän ranta-asemakaavaa vuonna 2018. ELY-keskus korosti antamassaan lausunnossa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset, maakuntakaavan tai suunnittelualueella olevan oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan mukainen rakentamisen mitoitus ja vapaan rannan vaatimus sekä maanomistajien ja emätilojen tasapuolinen kohtelu rakennusoikeutta jaettaessa. • Salon kaupungin toiminta osoittaa, että sen päätöksentekoon liittyvä luottamuksensuoja on oleellisesti vaarantunut käsillä olevan kaavoitusmenettelyprosessin yhteydessä. Esimerkkejä 	<p>Salon kaupunki on vastannut ranta-asemakaavaprosessissa kaupungille laissa annetuista tehtävistä, eikä minulla kaavan laatijana ole syytä epäillä kaupunkien toimintojen lainmukaisuutta.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>kaupungin toiminnasta Honkala-Annalan ranta-asemakaavaehdotuksen valmistelussa ei ole tehty kantatilatarkastelua useista pyynnöistä huolimatta; kantatilatarkastelun osalta on annettu ristiriitaista tietoa eri virkamiehiltä; ei ole toimitettu mitoituksen perusteeksi muutakaan kirjallista asiakirja-aineistoa, joka täyttäisi emätilaselvityksen vaatimukset; maisema- ja virkistyskäyttöarvoja ei ole pyritty selvittämään; hallintolain/kuntalain mukaista selvitysvelvollisuutta loukattu; päätöksiä ei perustella hallintolain mukaisesti.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaiken julkisen vallan käytön tulee perustua tarkasti lakiin. Emätilaselvityksen tekemättä jättäminen on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaista selvittämisvelvoitetta. Perustuslain 2 §:n 3 momentin laillisuusperiaatetta ja 118 §:n virkavastuuta ei voida sivuuttaa tilanteessa, jossa kaavaselvitykset on tehty yksityisen maanomistajan toimesta. Kaavan hyväksymistä koskeva päätös on hallintopäätös, jonka oikeellisuudesta päätöksen esittelijä ja päätöksentekoon osallistuneet vastaavat. <p>LIITE 1 Havainnekuva emätilatarkastelun oikeellisesta kohdealueesta</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rantarakentamisoikeuden määrää arvioidessa on tarkasteltava koko Honkala-Annalan tilaa. Kaavaehdotuksessa näytetään vain osa Honkala-Annalan tilasta. Emätilaselvitys ja muunnetun rantaviivan laskenta tarvitaan sen määrittämiseksi, paljonko rantaan voi emätilan alueella rakentaa. Honkala-Annalan tilalta ei ole sitä aiemmin laadittu. Lisäksi on hyvä muistaa, että voimassa olevan kaavan rantarakentamisoikeus on jo toteutettu. <p>LIITE 2 (KUVA) Etelä-Savon malli muunnetun rantaviivan laskennassa (kts. kaavaselostuksen liite lausunnot kaavaehdotuksesta)</p> <p>LIITE 3 Luontoselvityksessä havaittuja olennaisia puutteita ja Honkala-Annalan alueella kesällä 2022 tehtyjä luontohavaintoja (14.9.2022) (kts. kaavaselostuksen liite lausunnot kaavaehdotuksesta). Liitteessä 3 esitettyihin seikkoihin on annettu vastine aiemmin tämän muistutuksen yhteydessä (muistutukset 1.1 – 4.1)</p> <p>Yhteenveto</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rantalehtometsä ja kosteikkoalue korttelissa 12 ja sen ympäristössä 	<p>Liitteessä 3 mainitut kohdat on kattavasti käsitelty jo aikaisemmin tässä vastineessa muistutukseen D.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<ul style="list-style-type: none"> - Useita kolopuita rakennusalueella ja niemen itärannalla - Luontoarvoiltaan monimuotoinen ja arvokas biodiversiteettikohde, mm. lukuisia kääpälajeja runsaasti kosteikkoalue toimii ekologisena väylänä viitasammakoiden liikkumiselle ja levähtämiselle Mäkiniittu-norolle ja korttelin 11 lähikosteikkoon - Korttelin 12 rakentaminen ja asuttaminen vaatisi kostean rantalehdon kuivattamisen (salaoitettava), mikä tuhoaisi rantalehdon ja kosteikon sekä mm. ekologisen käytävän sammakkojen levähdys- ja kulkualueena - Useita monilukuisia sammakkohavaintoja. Todenäköinen viitasammakkoyhdyskunta. - Mäkiniittu-laskunoron todenmukainen linja luonnossa huomioitava - Korttelin 11 rantakosteikon kolopuut ja kääpätodistavat runsaista biodiversiteettiarvoista - M-alue poistettu ja pintamaat raavittu pois nykyisin voimassa olevan kaavan määräysten vastaisesti - Useita vanhoja naavoittuneita korkeita kelokuisia - Kalliojyrkäne Metsälain 10 ½ kohde, vähintään ns. arvokas elinympäristö - Kallioportailmahdollisesti pesivää lintulajistoa ei ole selvitetty <p>MUISTUTUS D LISÄYS (16.9.2022)</p> <p>Pyydän lisäämään muistutukseemme kaksi tilaa ja neljä henkilöä liitteenä olevien valtuutusten mukaisesti.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Muistutuksen allekirjoittajamäärään lisätään neljä henkilöä.</p>

Turussa 5.8.2024

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.