

SALON KAUPUNKI

OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA

Pitkäjärven ranta-asemakaava



**Maanmittauspalvelu Pelto-Timperi Ky
Luonnosvaihe 15.2.2023
Ehdotusvaihe 10.12.2023, tark. 11.7.2024**

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA.....	3
2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
2.1 Suunnittelualaue ja hankkeen tausta	3
3. SUUNNITTELUTYÖN TAVOITTEET	4
3.1 Ranta-asemakaavatyön tarve.....	4
4. KAAVALLINEN TILANNE.....	4
4.1 Maakuntakaava	4
4.2 Yleiskaava	6
4.3 Ranta-asemakaava.....	6
5. ALUEEN KUVAUS JA OMINAISUUDET	6
5.1 Rakennettu ympäristö	6
5.2 Luonnonympäristö	6
6. SELVITYKSET	7
6.1 Aluetta koskevat selvitykset.....	7
6.2 Pohjakartta	7
7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	7
8. VUOROVAIKUTUSMENETTELYT.....	7
8.1 Osalliset.....	7
8.2 Tiedottaminen.....	7
8.3 Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite.....	7
8.4 Osallistumismenettely, palautteen antaminen	8
8.5 Vireilletulo.....	8
8.6 Mieli pide kaavan laatimisvaiheessa.....	8
8.7 Muistutus kaavaehdotuksesta.....	8
8.8 Hyväksymisvaihe	8
9. YHTEYSTIEDOT.....	8

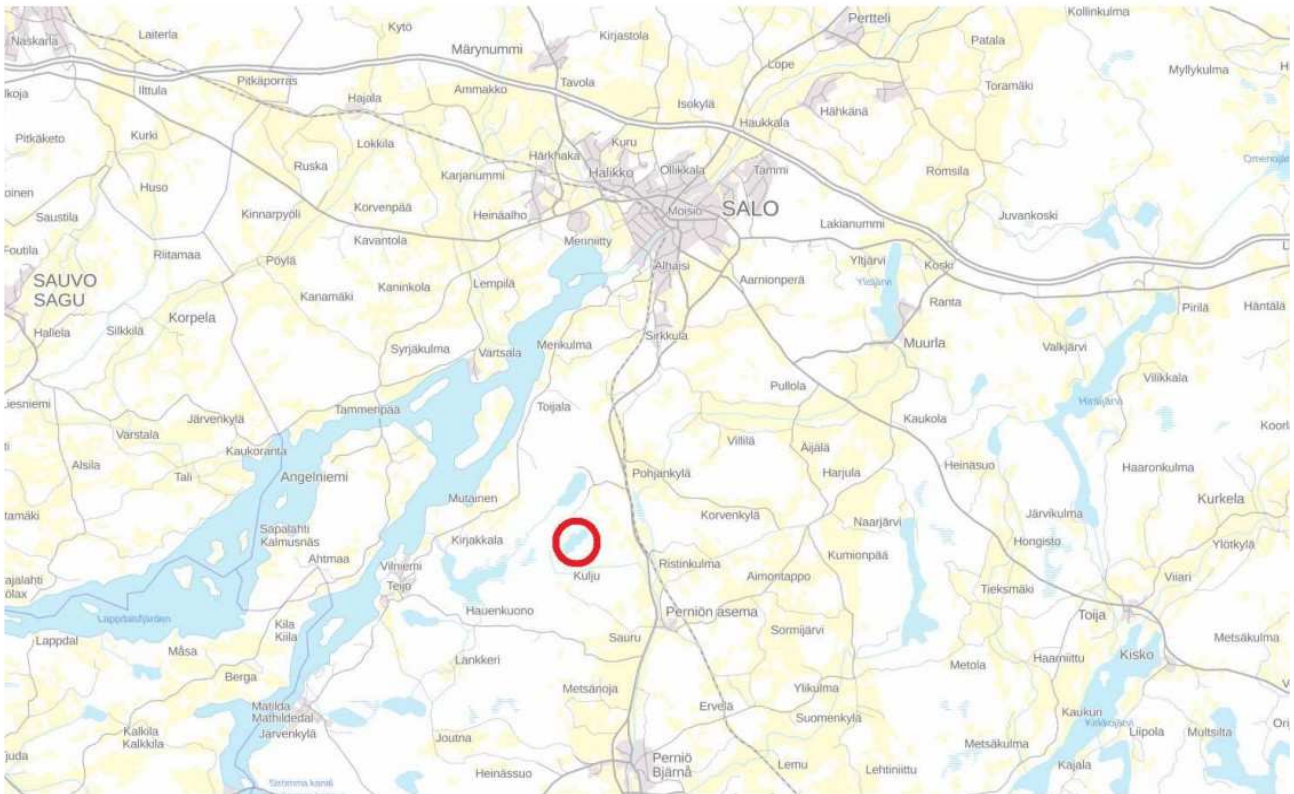
1. OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63§ ja 64§) esitetään ranta-asemakaavan laadinnan lähtökohtia, tavoitteita ja kaavallinen tilanne. Samalla kerrotaan miten osalliset voivat antaa palautetta kaavoituksesta ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön edetessä.

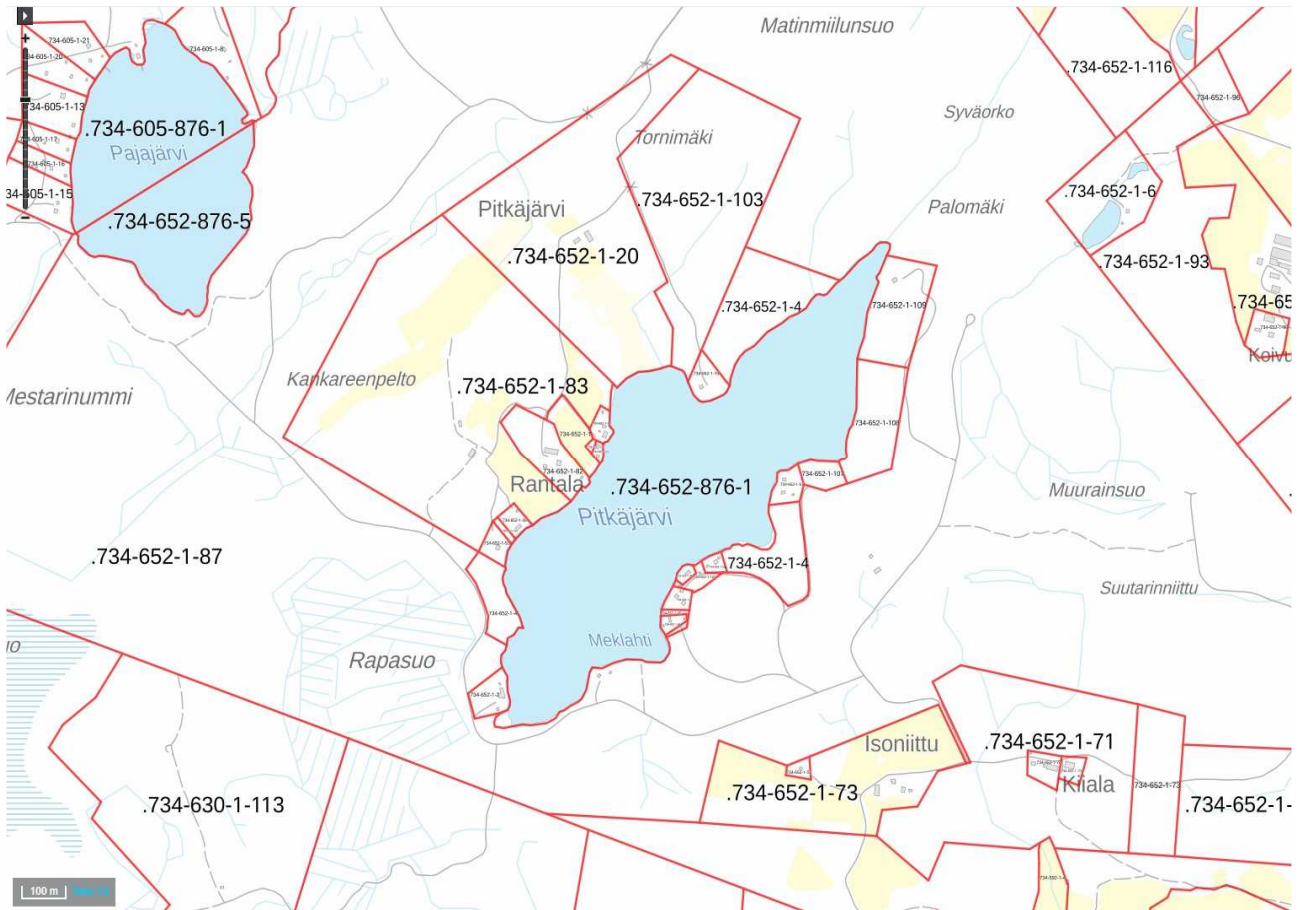
2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelualue ja hankkeen tausta

Suunnittelualue sijaitsee Salon kaupungin keskustasta noin 10 km lounaaseen (entisessä Perniön kunnassa). Alue käsittää Pitkäjärven ranta-alueita lähiympäristöineen. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 95 hehtaaria. Ranta-asemakaavaa ovat hakeneet alueen maanomistajat.



Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.



Suunnittelualueen rekisterikartta.

3. SUUNNITTELUYÖN TAVOITTEET

3.1 Ranta-asemakaavatyön tarve

Tarkoituksena on laatia Pitkäjärven rantavyöhykkeelle ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavassa määritetään rakennuspaikat sekä rakennusoikeudet niille. Ranta-asemakaavassa osoitetaan myös maa- ja metsätalousalueita, joiden avulla turvataan rakentamattomaksi jäävät rannanosat.

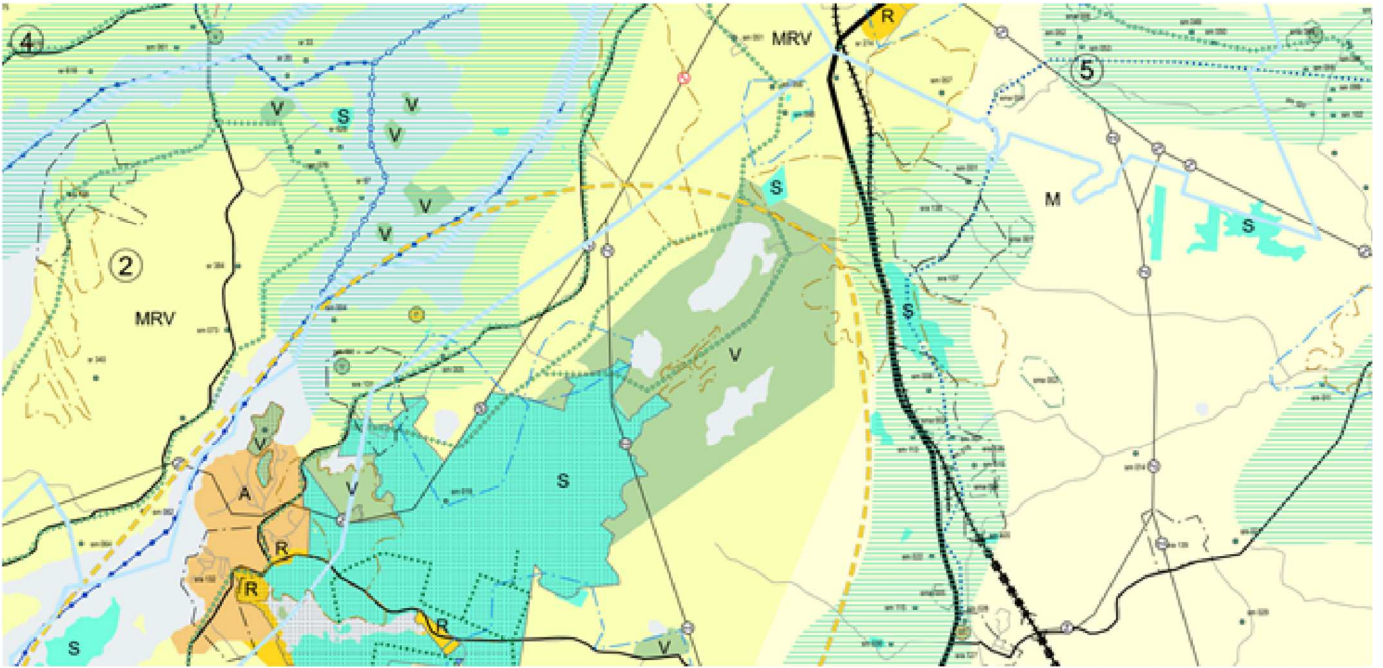
4. KAAVALLINEN TILANNE

4.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Salon Seudun maakuntakaava (vahvistettu 12.11.2008) sekä sitä täydentävä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.06.2021).

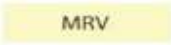




Kaavaan alue on merkitty virkistysalueeksi (V). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

Kaavaan alue on merkitty osa-alueeksi 3. Alueelle saa rakentaa 3-5 lay/km ja vapaata rantaa tulee olla 50 %.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Poimintoja maakuntakaavan määräyksistä:

	<p>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.</p> <p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma- asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.</p>
 	<p>VIRKISTYSALUE JA -KOHDE Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.</p>
 	<p>SUOJELUALUE / -KOHDE Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen tai suojeltavaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.</p> <p>SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.</p>
	<p>MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyskehitämisen kohdealue.</p> <p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.</p> <p>Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.</p>



LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

- ① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
- ⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
- ⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%

4.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

4.3 Ranta-asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu ranta-asemakaavaa.

5. ALUEEN KUVAUS JA OMINAISUUDET

5.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee entisen Perniön kunnan Pitkäjärven rannalla. Osa alueesta on jo rakennettua ja osa rakentamattomana pääosin maa- ja metsätalouskäytössä olevaa aluetta. Alueelle on tehty useita tilusteita, jotka palvelevat alueen loma-asutusta sekä maa- ja metsätaloutta.

5.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Perniössä Pitkäjärven rantavyöhykkeellä. Alueella on metsäiselle järvimaisemalle tyypillisiä avokallioita ja matalaa rantakasvillisuutta sekä -puustoa. Paikoitellen rantakalliot ovat jyrkkiä ja ulottuvat likimain veteen asti. Järven länsireunalla on muutama vanha maatilan talouskeskus, joita ympäröivät pienet niitty- ja peltoalueet. Kohteen itäreunalla kasvaa pääosin havumetsää, jonka valtapuuna on mänty. Alueen lounaiskulmassa sijaitsee ojitettu Rapasuo ja pohjoispäässä Tornimäki, joka kohoaa korkeimmillaan noin +72 m korkeuteen.

6. SELVITYKSET

6.1 Aluetta koskevat selvitykset

Alueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2022 (Suomen Luontotieto Oy). Selvitystä täydennettiin syksyllä 2023. Luontoselvitykset ovat aineiston liitteenä.

6.2 Pohjakartta

Ranta-asetmakaavaa varten on laadittu ajantasainen pohjakartta. Pohjakartta on hyväksytty 7.12.2022.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Ranta-asetmakaavaluonnoksessa on huomioitu alueen luontoarvot. Kaavan muu vaikutusten arviointi tullaan esittämään tarkemmin kaavaselostuksessa.

8. VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

8.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun ja arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Salon kaupungin hallintokunnat

Kaavahankkeesta pidettiin Teams-viranomaisneuvottelu 20.8.2023. Neuvotteluun osallistuivat Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Salon kaupungin ympäristönsuojelu ja Salon kaupungin asemakaavoitus sekä kaavan laatija Antti Pelto-Timperi. Tämän lisäksi hankkeesta on pidetty useita neuvotteluja Salon kaupungin asemakaavoituksen ja kaavoittajan sekä maanomistajien kesken.

8.2 Tiedottaminen

Kaavan vaiheista, vireille tulosta ja nähtävilläolosta on tiedotettu Salon Seudun Sanomissa sekä kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi hankkeesta on luotu nettisivut kaupungin internetsivuille. Ranta-asetmakaava-alueen välittömiä rajanaapureita on tiedotettu kirjeitse kaavan valmisteluvaiheessa.

8.3 Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite

MRL:n 74 §:n mukaan maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta

laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.

Talvella 2023	Talvella 2023	Kesällä 2024	Syksyllä 2024
Vireilletulo	Laatimisvaihe (kaavaluonnos)	Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)	Hyväksymisvaihe

8.4 Osallistumismenettely, palautteen antaminen

Osallinen voi olla yhteydessä kaavan laatijaan tai valmistelijaan kaavaan liittyvissä asioissa koko kaavaprosessin ajan. Tarvittavat yhteystiedot on esitetty OAS:n lopussa.

8.5 Vireilletulo

Ranta-asemakaava kuulutettiin vireille kuulutuksella Salon Seudun Sanomissa ja ilmoitustaululla 15.3.2023. Samalla asetettiin kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviosuunnitelma (OAS) julkisesti nähtäville 15.3. – 19.4.2023.

8.6 Mieli-pide kaavan laatimisvaiheessa

Kaavan valmisteluaineisto asetetaan kuulutuksella nähtäville 30 päivän ajaksi. Luonnosvaiheen aikana osallisille varataan mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavahankkeesta kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä.

8.7 Muistutus kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotus asetetaan kuulutuksella virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallisille varataan mahdollisuus muistutusten antamiseen. Kaavaehdotuksesta annettavat muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä.

8.8 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan. Hyväksymisestä kuulutetaan Salon Seudun Sanomissa ja ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen. Mikäli kaavasta ei valiteta, kaava tulee voimaan, kun siitä on ilmoitettu erillisellä kuulutuksella.

9. YHTEYSTIEDOT

Ranta-asemakaavan valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Salon kaupunki
Kaavoitusinsinööri
Leena Lehtinen
02 778 5108
leena.lehtinen@salo.fi

Kaavan laatija
Maanmittauspalvelu Pelto-Timperari Ky
Antti Pelto-Timperari
040 749 6252
antti.pelto-timperari@maanmittauspalvelu.com