

Valmistelija

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

Ranta-asemakaavan vireilletulo ja kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville

Maanomistajat

ovat

käynnistäneet ranta-asema-kaavan laadinnan omistamilleen kiinteistöille. Maanomistajat ja kaavanlaatija ovat olleet yhteydessä maankäyttöpalveluihin keskustellakseen kaavan tavoitteista ja sisällöstä. Tarkoituksena on käsitellä samalla kerralla ranta-asemakaavan vireilletulo ja luonnosvaihe.

Pitkäjärven ranta-asemakaavan laatijaksi on valittu maanmittausteknikko Antti Peltö-Timperin Maanmittauspalvelu Peltö-Timperin Ky:stä. Kaavoittaja on toimittanut 15.2.2023 päivätyn ranta-asemakaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luontoselvityksen maankäyttöpalveluihin asetettavaksi nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten.

Suunnittelualue sijaitsee entisen Perniön kunnan alueella noin 10 kilometriä lounaaseen Salon keskustajamasta. Alueeseen kuuluu Pitkäjärven ranta lähiympäristöineen. Suunnittelualue on kooltaan noin 95 hehtaaria. Suunnittelualueeseen kuuluu kahdeksan kiinteistöä kokonaan ja lisäksi osat neljästä muusta kiinteistöstä. Kaavoittajan mukaan Pitkäjärven rantaviiva on kokonaisuudessaan noin 3 650 metriä. Kaava-alueeseen kuuluva osuus rantaviivasta on noin 2 990 metriä. Kaava-alueella sijaitsee kaksi vanhaa maatilaa talouskeskusta ja neljä loma-asuntoa. Muilta osin kaava-alue on rakentamattomaa ja pääosin maa- ja metsätalouskäytössä. Pitkäjärven rannalla on myös yhdeksän sellaista loma-asunnon rakennuspaikkaa, joiden omistajat eivät ole lähteneet mukaan ranta-asemakaavan laatimiseen.

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleis- eikä asemakaavoja. Maakunta-kaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen kolme, jonka suunnittelumääräyksen mukaan rantakilometriä kohden saa osoittaa 3-5 rakennuspaikkaa ja rakentamattomaksi jäävän rannan osuuden pitää olla vähintään 50 % kokonaisrantaviivasta.

Kaavoittajan mukaan tarkoituksena on laatia Pitkäjärven rantavyöhykkeelle ranta-asemakaava, jossa määritetään rakennuspaikat ja rakennusoikeudet näille. Ranta-asemakaavassa osoitetaan myös maa- ja metsätalous-alueita, joiden avulla turvataan rakentamattomaksi jäävät rannanosat.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu yhteensä yksitoista loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA ja RA-1), joiden rakennusoikeudet on porrastettu rakennuspaikan koon mukaan. Lisäksi Pitkäjärven rantaan on osoitettu yksi maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM) ja kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO). Toiselle AO-rakennuspaikalle kaupunkikehityslautakunta on myöntänyt 28.2.2018 poikkeamisen loma-asunnon rakennuspaikan käyttämiseksi pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Ranta-alueen ulkopuolelle on osoitettu yksi AM-kortteli ja yksi matkailua ja retkeilyä sekä loma-asutusta palveleva korttelialue (RM).

Kaupunki voi halutessaan jo kaavoituksen alkuvaiheessa esittää kaavanlaatijalle tärkeäksi katsomiaan tavoitteita ja kaavan sisältöön liittyviä kommentteja. Kaavanlaatijan ja osallisten kanssa järjestetyssä aloitusneuvottelussa keskusteltiin rakennuspaikoille osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Rakennusjärjestyksessä on määritelty rantarakennuspaikalle sallittava enimmäisrakennusoikeus sekä myös rakennustyyppikohtaisia enimmäiskokoja. Kaavaluonnoksessa esitetyt rakennusoikeudet poikkeavat rakennusjärjestyksen mukaisista. Kaupunki ei tässä vaiheessa ota esitettyihin rakennusoikeuksiin tarkemmin kantaa muuten, kuin toteamalla, että asiaan on syytä palata kaavaprosessin kuluessa.

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavaluonnos ja -määräykset

Oheisaineisto

- Luontoselvitys

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Pitkäjärven ranta-asetemakaavaluonnoksen, joka on päivätty 15.2.2023, ja asettaa sen nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot.</p> <p>Maanomistajilta peritään laskutusajankohtana voimassa olevan kaupungin taksan mukaiset kulut ranta-asetemakaavan tarkistamisesta ja käsittelystä.</p> <p>Ranta-asetemakaava koskee kiinteistöjä 734-652-1-1, 734-652-1-2, 734-652-1-4, 734-652-1-76, 734-652-1-82, 734-652-1-107, 734-652-1-108 ja 734-652-1-109 sekä osaa kiinteistöistä 734-652-1-20, 734-652-1-83, 734-652-1-87 ja 734-652-1-103.</p> <p>Ranta-asetemakaavalla muodostuu korttelit 1-13 sekä maa- ja metsätalousaluetta.</p>
Päätös	<p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.</p> <p>Kokouksessa pidettiin tauko klo 19.18 - 19.28.</p>
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus
Elinvoimajaosto 27.08.2024 § 90 800/10.02.04/2023	
Valmistelija	kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108
	<p>Pitkäjärven ranta-asetemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.3. – 19.4.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide. Varsinais-Suomen liiton lausunnossa tuotiin esiin, että alueella ei ole yleiskaavaa, jolloin maakuntakaava ohjaa ranta-asetemakaavan laatimista. Loma-asutuksen kehittäminen on alueella mahdollista, mutta virkistystyksen, matkailun ja retkeilyn kokonaisvaltainen käsittely maakuntakaavaa tarkentaen edellyttäisi yleiskaavatasoista tarkastelua. Varsinais-Suomen</p>

ELY-keskuksen lausunnossa keskeisiä asioita ovat maakuntakaavan ohjausvaikutus, rantarakentamisen mitoitus ja yhtenäisen vapaan rannan määrä. Lausunnossa esitetään lisäksi, että kaavan tulisi lisätä kaavamääräyksiä, joilla luontoarvojen säilymistä voitaisiin parantaa nykytilanteeseen verrattuna. Ympäristöhallinnon lajihavaintojärjestelmään on kirjattu tieto soikkokaksikon esiintymisestä kaava-alueella. Luontoselvitystä on täydennettävä tämän rauhoitetun kämmekkäkasvin osalta.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnossa on kiinnitetty huomiota rakennusoikeuden määrään, erillisten saunarakennusten sijoittumiseen, AM-määräyksen sisältöön sekä vapaan rannan määrään, luontoarvojen huomion ottamiseen ja maisemavaikutusten arvioimiseen. Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunto koskee ajoyhteyksien rakentamista niin, että pelastuslaitos pääsee rakennusten lähelle.

Kirjallisessa mielipiteessä tuodaan esiin huoli rakentamisen määrästä, Pitkäjärven veden laadusta sekä jätevesien käsittelyn riittävydestä. Lausunnot ja mielipide kokonaisuudessaan sekä kaavaa laativan konsultin vastineet ovat esityslistan liitteenä.

Varsinais-Suomen liitto ja ELY-keskus edellyttivät lausunnoissaan, että kaavasta pidetään viranomaisneuvottelu. Neuvottelu järjestettiin 13.6.2023. Siihen osallistuivat viranomaisten lisäksi kaavaa laativa konsultti sekä Salon kaupungin ympäristönsuojelutarkastaja ja kaavoitusinsinööri. Keskeisimpiä neuvottelussa käsiteltyjä aiheita olivat maakuntakaavan antamat lähtökohdat, rantarakentamisen mitoitus ja kaavan vaikutusten arviointi. Neuvottelusta laadittu muistio on oheisaineistona.

Kaavan laatija toimitti tammikuun 2024 lopussa kaupungille kaavaehdotuksen (päiväty 10.12.2023), jossa rakennuspaikkojen kokoa oli pienennetty, rakennusoikeutta vähennetty sekä täydennetty kaavamääräyksiä. Kaava-aineistoa ei vielä tuolloin viety hallinnolliseen käsittelyyn, koska kaupungin kaavoittajan näkemyksen mukaan mitoitus oli tarpeen tarkastella uudelleen ja pyrkiä vähentämään rakennuspaikkojen määrää. Tämän vuoksi järjestettiin toukokuussa 2024 työneuvottelu, johon osallistui kaavan laatijan ja kaupungin kaavoituksen edustajien lisäksi kaksi maanomistajaa. Neuvottelun perusteella kaavan laatija korjasi kaavaehdotusta.

Kaavaan on tehty luonnoksen nähtävillä olon jälkeen seuraavat muutokset:

- Rakennuspaikkojen määrää on vähennetty poistamalla kaksi loma-asuntojen (RA) korttelia. Järven luoteispäässä olleessa korttelissa 13 oli kaksi rakennuspaikkaa ja kiinteistön 734-652-1-20 alueelle osoitetussa korttelissa yksi rakennuspaikka. Tämän korttelin numero oli luonnoksessa 9. Kahden korttelin poistaminen on muuttanut korttelien numerointia niin, että kaavaluonnoksen korttelit 10-12 ovat kaavaehdotuksessa korttelit 9-11.
- RA-1 -korttelissa 5 oli kaavaluonnoksessa kaksi rakennuspaikkaa. Kaavaehdotuksessa korttelissa on yksi rakennuspaikka, jolle saa rakentaa kaksi enintään 80 k-m²:n suuruista yksiasuntoista lomarakennusta, yhden enintään 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen sekä varastorakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 220 k-m².
- Kaikkien muiden RA-kortteleiden paitsi korttelin 10 kokoa on pienennetty. RA-korttelien rakennusoikeutta on vähennetty. RA-rakennuspaikan rakennusoikeus on yhteensä 190 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 120 k-m²:n suuruisen loma-asunnon sekä vierasmaja-, sauna-, talous- ja autotallitiloja

yhteensä enintään 70 k-m². Vierasmaja saa olla enintään 40 k-m² ja sauna saa olla enintään 30 k-m².

- Kahden erillispientalojen korttelin (AO) rakennusoikeutta on vähennetty. AO-rakennuspaikan rakennusoikeus on yhteensä 320 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 220 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen sekä vierasmaja-, sauna-, versta- ja autotallitiloja yhteensä enintään 100 k-m².
- Maatilojen talouskeskusten (AM) kaavamääräys on muutettu muotoon AM/AO ja AM/AO-1 eli maatilojen talouskeskusten ja erillispientalojen korttelialue. Määräysten sisältöä on täsmennetty. AM/AO -korttelin kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty luonnokseen verrattuna 50 k-m²:llä. AM/AO-1 korttelin rakennusoikeutta puolestaan on lisätty 50 k-m²:llä ja korttelin muotoa on muutettu.
- Pajajärven ja Pitkäjärven väliin jää valtakunnallisesti arvokas geologinen muodostelma, Pajajärven reunamoreeni. Kokonaisuuteen kuuluu neljä erillistä, lähellä toisiaan sijaitsevaa harjannetta. Reunamoreeni on osoitettu maakuntakaavassa. Yksi harjanteista ulottuu osittain Pitkäjärven ranta-asemakaava-alueelle. Se on merkitty kaavakartalle merkinnällä ge = arvokas geologinen moreenimuodostuma.
- Luontoselvityksen perusteella kaavakartalle on merkitty neljä kohdetta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo). Kohteet ovat Pitkäjärven laskuoja lähiympäristöineen järven pohjoispäässä, Meklahden rantaluhta sekä kalliojyrkänteet järven itä- ja länsipuolella.
- Osa maa- ja metsätalousalueesta on osoitettu virkistysalueeksi (V).

Luontoselvitystä on täydennetty ELY-keskuksen edellyttämällä tavalla. Luontoselvityksen tekijän mukaan soikkokaksikon esiintymisaluetta oli tutkittu jo kesällä 2022. Soikkokaksikkoa ei havaittu silloin eikä myöskään vuonna 2023 tehdyllä uusintakäynnillä.

Kaavan laatija on käyttänyt mitoituslaskelman ja emätilaselvityksen poikkileikkausajankohtana vuotta 1969. Tämä tarkoittaa sitä, että mitoituslaskelmassa on otettu huomioon kaavan ulkopuolelle jääneistä kiinteistöistä vain se kiinteistö, joka on muodostettu vuoden 1969 jälkeen. Kaavan laatija on selostanut mitoitusta liitteenä olevassa laskelmassa.

Liitteet

- Kaavakartta- ja määräykset
- Kaavaselostus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Mitoituslaskelma ja emätilatarkastelu
- Luontoselvitys, täydennetty v. 2023
- Laatimisvaiheen lausunnot ja mielipide
- Laatimisvaiheen vastineet

Oheisaineisto

- Viranomaisneuvottelun muistio

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 10.12.2023 päivätyn ja 11.7.2024 tarkistetun Pitkäjärven ranta-asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä 734-652-1-1, 734-652-1-2, 734-652-1-4, 734-652-1-76, 734-652-1-82, 734-652-1-107, 734-652-1-108 ja 734-652-1-109 sekä osaa kiinteistöistä 734-652-1-20, 734-652-1-83, 734-652-1-87 ja 734-652-1-103.

Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelit 1-11 sekä maa- ja metsätalousaluetta ja virkistysaluetta.

Päätös

Anna Härrin ehdotti Jerina Walliuksen kannattamana seuraavaa:

Kaava lähetetään uudelleen valmisteluun ennen sen nähtäville asettamista. Uudelleen valmistelun tarkoituksena on vähentää rantatontteja. Luonnon tilaa tulee heikentää mahdollisimman vähän. Salo voisi toimia kunnianhimoisena suunnannäyttäjänä luontokadon estämisessä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Härrin ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä

Käsittelyn jatkaminen sai 7 JAA ääntä (Siikonen, Anttila, Huittinen, Koskinen, Räike, Salomaa, Sjöholm-Nikkanen)

Jäsen Härrin ehdotus sai 2 EI ääntä (Härrin, Wallius)

Tyhjä 0

Poissa 0

Puheenjohtaja totesi, että äänin 7 – 2 käsittelyä jatketaan.

Elinvoimajaosto jatkoi asian käsittelyä.

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Asemakaavayksikkö
Yleiskaavayksikkö