

Ranta-asetemakaavan muutos, Honkala-Annala

Ranta-asetemakaava, Honkala-Annalan ranta-asetemakaavan muutos

2244/10.02.04/2021

Kaupunkikehityslautakunta 08.06.2021 § 131

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi,
p. 02 778 5113

Kiskon Iso-Kiskon järven rannalla sijaitsevan Honkala-Annalan ranta-asetemakaavan alueella on aloitettu kaavan muutoksen laadinta neljän eri maanomistussyksikön alueella. Maanomistajat [REDACTED] (734-750-1-96), [REDACTED] (734-750-1-6), [REDACTED] (734-750-1-96-M614) sekä [REDACTED] (734-750-1-14) ovat esittäneet kaavanmuutoksen aloittamista omistamillaan kiinteistöillä. Ennen ranta-asetemakaavoitukseen ryhtymistä on oltu yhteydessä maankäyttöpalveluihin. Tarkoituksena on käsitellä samalla sekä ranta-asetemakaavan vireilletulo että luonnosvaihe.

Kaavan laatijaksi on valittu dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä. Kaavoittaja on toimittanut 10.5.2021 päivätyn kaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaselostuksen maankäyttöpalveluihin asetettavaksi nähtäville luonnosvaiheen kuulemistavarten.

Suunnittelualue koskee voimassa olevan ranta-asetemakaavan loma-asuntojen kortteleita 7-9, maa- ja metsätalous-, venevalkama- ja uimaranta-alueita. Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 1,11 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 970 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 17 hehtaaria. Honkala-Annala ranta-asetemakaava on vahvistettu lääninhallituksessa 14.7.1982.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Suunnittelualueen lähiympäristössä on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 19.6.2000 hyväksymä Kiskon rantayleiskaava.

Kaavoittaja on todennut, että kaavatyön tavoitteena on uudelleen järjestellä tarkoituksenmukaisella tavalla suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asetemakaavan mukainen lomarakennusoikeus edellä mainittujen kiinteistöjen alueella. Tavoitteena on osoittaa voimassa olevan ranta-asetemakaavan mukaisen korttelin 7 rakennuspaikka 1 omarantaiseksi rakennuspaikaksi sekä yhdistää rakennuspaikat 2 ja 3 yhdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi, osoittaa korttelin 8 rakennuspaikka 3 omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi, laajentaa rakennuspaikkaa 1 hieman pohjoiseen sekä poistaa rakennuspaikka 2, laajentaa korttelin 9 rakennuspaikkaa 5 hieman länteen sekä poistaa rakennuspaikat 1-4.

Tavoitteena on lisäksi osoittaa omarantainen lomarakennuspaikka voimassa olevan ranta-asetemakaavan mukaiselle uimaranta-alueelle (VV) ja samalla poistaa yhteiskäyttöinen uimaranta-aluevaraus, poistaa voimassa olevan kaavan mukainen yhteiskäyttöinen venevalkama-alue (LV) sekä osoittaa omarantainen lomarakennuspaikka ja talusrakennuksen rakennusala (60 k-m²) suunnittelualueen pohjois- ja keskiosan maa- ja metsätalousalueelle kiinteistön 734-750-1-96 Annala alueelle.

Uudelleen järjestelyn seurauksena voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus on osoitettu kaavamuutoksessa viideksi omarantaiseksi ja kahdeksi ei-omarantaiseksi lomarakennusten rakennuspaikaksi. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen kokonaismäärä vähenee yhdestätoista seitsemäksi ja kokonaisrakennusoikeus pienenee yhteensä 170 k-m². Rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on tonttikoon samalla suurentuessa nostettu nykyisin sovelletuille tasoille.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia. Kokonaismitoituksen katsotaan olevan maakuntakaavan mitoituksen mukainen.

Luontoselvitys on tekeillä ja sen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kaava-alue on edelleen pääosin rakentamaton, mutta yhdellä voimassa olevan kaavan mukaisella rakennuspaikalla on rakennustyöt käynnissä. Kaavoitukseen liittyen ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamuutoksessa järjestellään uudelleen suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus.

Kaupunki voi halutessaan jo kaavoituksen alkuvaiheessa esittää kaavanlaatijalle tärkeiksi katsomiaan tavoitteita. Voidaan todeta, että kaavaluonnoksessa esitetty rakennuspaikkojen määrän merkittävä vähentyminen ja rakennuspaikkojen uusi sijoittelu pienentävät luontoon ja rantamaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Tämä osaltaan lisää koko kaava-alueen viihtyvyyttä.

Kaavan hallinnollisessa käsittelyssä noudatetaan kaupungin taksaa ranta-asemakaavojen käsittelystä. Lisäksi peritään välittömät kustannukset kuten kuulutus- ja mahdolliset kopiointi- ja tulostuskulut.

Kaavanlaatijan valmisteleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on esityslistan liitteenä, josta selviää myös kaava-alueen sijainti ja kaavan tärkeimmät lähtökohdat.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Honkala-Annalan -ranta-asemakaavan 10.5.2021 päivätyn muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtäville luonnosvaiheen kuulemista varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 734-750-1-96 (osa), 734-750-1-6 ja 734-750-1-14 sekä määräalaa 734-750-1-96-M614. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutos koskee kortteleita 7-9 sekä maa- ja metsätalous-, venevalkama- ja uimaranta-aluetta.

Maanomistajilta peritään kaupungin laskutusajankohtana voimassaolevan taksan mukaiset kulut ranta-asemakaavojen tarkistamisesta ja käsittelystä.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Valmistelija: Yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi,
p. 02 778 5113

Kiskon alueelle sijoittava Honkala-Annalan ranta-asetakaavan muutos (kaavaluonnos pvm. 10.5.2021) oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 21.6.- 6.8.2021. Luonnoksesta saatiin lausunnot Salon rakennusvalvonnalta, Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta, Raseborgs Natur rf:ltä sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Varsinais-Suomen liitto on lisäksi ilmoittanut, että se ei anna asiaan liittyvästä lausuntopyyntöstä lausuntoa, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä kaava ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Kaavaluonnoksesta saatiin osallisilta nähtävilläolon aikana kolme mielipidettä, joista yhdessä on yhteensä 16 allekirjoittajaa. Kaavoittaja on laatinut esityslistan liitteenä olevan vastineen lausuntoihin ja mielipiteisiin.

Luonnosvaiheen käsittelyn yhteydessä todettiin, että kaava-alueella koskeva luontoselvitys on tekeillä ja että sitä koskevat asiat huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Luontoselvitys on liitteenä olevan kaavaselostuksen erillinen liite. Luontoselvitys on vaikuttanut kaavaehdotuksen rakennuspaikkojen sijaintiin ja rajauksiin. Lisäksi kaavakartalle on lisätty neljä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta. Kaavaselostusta ja sen vaikutusarviointia on täydennetty ja siihen on liitetty osio yleiskaavan sisältövaatimusten osalta.

Kaavanlaatija on valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tehnyt useita merkittäviä muutoksia kaavaehdotukseen suhteessa aikaisemmin käsiteltyyn luonnokseen. Useimpiin muutoksiin on päädytty lausuntojen ja esitettyjen mielipiteiden johdosta. Seuraavassa on esitetty kaavaehdotuskarttaan tehdyt muutokset:

- Kortteli 10 on kokonaisuudessaan siirretty Suosillantien eteläpuolelle
- Korttelien 10 ja 12 kerrosluvuksi on osoitettu I (kaavaluonnos mahdollisesti kahteen tasoon rakentamisen)
- Kortteli- ja rakennusalarajauksia on tarkistettu kortteleissa 8-12
- Loma-asuntojen korttelialueiden RA-3 ja RA-4 kaavamääräyksiä on muutettu niin, että RA-3-korttelialueella kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 140 k-m² sijaan 150 k-m² ja RA-4 korttelialueella 90 k-m² sijaan 140 k-m². Samalla osoitetaan uusi käyttötarkoituksimerkintä RA-5, jossa korttelialueen rakennuspaikalla kokonaisrakennusoikeus on kaavamääräyksen mukaan 90 k-m²
- Korttelissa 12 kaavamerkintää on muutettu RA-1 > RA-2 ja kokonaisrakennusoikeudeksi osoitettu 200 k-m² (aiemmin 240 k-m²). Samalla korttelin rakennusalarajaa on tarkistettu korttelin pohjoisosassa
- Korttelissa 11 kaavamerkintää on muutettu RA-1 > RA-3 ja kokonaisrakennusoikeudeksi osoitettu 150 k-m² (aiemmin 240 k-m²)
- Korttelissa 10 kaavamerkintää on muutettu RA-3 > RA-4
- Korttelin 9 rakennuspaikalla 2 kaavamerkintää on muutettu RA-4 > RA-5
- Kaava-alueelle on osoitettu kaksi metsälain mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä (luo-1) kaavamääräyksellä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee

metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin omi-naispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.”

- Kaava-alueelle on osoitettu vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi (luo-2) kaavamääräyksellä: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.”
- Kaava-alueelle on osoitettu alue, joka on viitasammakon elinympäristö (luo-3) kaavamääräyksellä: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue on viitasammakon elinympäristöä. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella kiellettyä. Aluetta olennaisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen vaikutuksista viitasammakkoon.”
- M-alueelle kaava-alueen eteläosaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

Rakentamiseen, luontoon ja maisemaan vaikuttavina myönteisinä muutoksina luonnokseen nähden voidaan edellä olevista tuoda esille kerrosluvun alentaminen niin, että se on nyt koko kaava-alueella yksi, kokonaisrakennusoikeuden alentaminen voimassa olevaan kaavaan nähden 300 kerrosneliömetrillä sekä rakennuspaikkojen rajojen ja rakennusalojen tarkistukset.

Kaavoittaja on todennut, että muutettavassa ranta-asemakaavassa ns. ei-omarantaiset rakennuspaikat sijaitsevat verraten lähellä rantaviivaa. Rakennuspaikkojen ja rannan välistä osuutta näissä ei voida vakiintuneen kaavoituskäytännön mukaan huomioida rakentamisesta vapaana rantana. Voimassa olevassa kaavassa rannan ja ei-omarantaisten korttelialueitten 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 jokamiehenoikeuksin virkistykseen.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan mitoitusvyöhykkeeseen 2, jossa kaavamääräyksen mukaan voidaan osoittaa 5-7 loma-asuntoyksikköä per rantakilometri ja vapaan rannan vaatimus on 40 % kokonaisrantaviivasta. Varsinais-Suomen liitto on todennut, että sillä ei ole tarvetta antaa kaavasta lausuntoa, koska kaava ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Suunnittelualueelle on voimassa olevassa kaavassa osoitettu 11 lomarakennuspaikalle sekä uimaranta-alueelle rakennusoikeutta yhteensä 1 580 k-m². Kaavaehdotuksessa taas rakennuspaikkoja osoitetaan vain seitsemän ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m² vähemmän, kuin voimassa oleva kaava mahdollistaisi. Kaavamuutoksessa alueen rakennusoikeus on järjestetty uudelleen huomioiden myös suunnittelualueen luonto- ja virkistysarvot.

Lisäksi kaavamuutoksessa vanhan kaavan mukainen venesatama poistuu. Venesatamaan on sallittu rakentaa laituri, huoltolaitteita sekä pinta-alaltaan erikseen määrittelemätön määrä säilytystiloja 11 rakennuspaikan omistajien veneitä varten. Tämän oikeuden poistuminen, ja osittain vielä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeältä alueelta, on monestakin näkökulmasta katsoen myönteinen asia.

Kaavoittaja on todennut, että suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä. Tähän voidaan myös kaupungin taholta yhtyä, sillä rakennusoikeutta uudelleen järjestelvässä kaavanmuutoksessa on vertailukohteena pidettävä ennen kaikkea voimassa olevaa kaavaa. Tämä johtuu myös siitä, että tavoitteena ei ole lisätä rakennuspaikkoja tai rakennusoikeutta. Kaava-alueelle jää myös riittävästi vapaata rantaa kaavamuutoksen jälkeen. Kaavan muutoksella ei ole vaikutusta ympäröivän alueen maankäyttöön tai MRL:n mukaiseen maanomistajan oikeuteen ryhtyä laatimaan ranta-asemakaavaa tai sen muutosta.

Salon kaupungin tulee maanomistajan pyynnöstä asettaa kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaava-alueen sijoituessa kuntarajalle siitä tulee pyytää myös naapurikunnan lausunto.

Esityslistan liitteinä ovat seuraavat asiakirjat:

- Ranta-asemakaavakartta: Honkala-Annala Kaavakartta RAKM Ehdotus 8.4.2022
- Kaavaselostus: Honkala-Annala Selostus RAKM Ehdotus 8.4.2022-1
- Honkala-Annala Selostuksen liite 1 seurantalomake-2
- Honkala-Annala Selostuksen liite 2 OAS 8.4.2022
- Honkala-Annala Selostuksen liite 3 Kaavakartta ja määräykset-1
- Honkala-Annala Selostuksen liite 4 Ranta-asemakaavan muutoksen luontoselvitys
- Honkala-Annala Selostuksen liite 5 Lausunnot kaavaluonnoksesta-1
- Honkala-Annala Selostuksen liite 6 Vastine luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin-1

Esityslistan oheismateriaalina on lisäksi kooste alkuperäisistä vastaanotetuista lausunnoista, muistutuksista ja kommentteista.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus asettaa 8.4.2022 päivätyn ”Salon kaupunki, Honkala-Annala ranta-asemakaavamuutos” ehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 734-750-1-96 Annala (osa), 734-750-1-6 ja 734-750-1-14 Mäntyrinta sekä määräalaa 734-750-1-96-M614. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutos koskee kortteleita 7-9, maa- ja metsätalous-, venevalkama- ja uimaranta-alueita.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelit 7-12 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös

Simo Vesa ehdotti Heimo Koskisen kannattamana: ”Esitän, että kaavaluonnosta ei hyväksytä.”

Lautakunta piti neuvottelutauon klo 19.20 – 19.30.

Puheenjohtaja Sanna Lundström ehdotti Stina Siikosen, Aune Heleniuksen sekä Jarkko Anttilan kannattamana seuraavaa: ”Päätösehdotukseen lisätään kohta 2, joka kuuluu: Nähtävilläpidon jälkeen asia tulee tuoda uudestaan kaupunkikehityslautakuntaan.”

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeavat kannatetut muutosehdotukset, joten asiasta on äänestettävä.
Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat Simo Vesan ehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat puheenjohtaja Sanna Lundströmin ehdotusta äänestävät EI.
Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä
Simo Vesan ehdotus sai 3 JAA ääntä (Vesa, Wallius, Koskinen)
Puheenjohtaja Sanna Lundströmin ehdotus sai 9 EI ääntä (Lundström, Anttila, Helenius, Kahila, Kanerva, Kymäläinen, Räike, Siikonen, Sjöholm-Nikkanen)
Poissa 1 (Salomaa)

Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 3 - 9 Sanna Lundströmin vastaehdotus.

Puheenjohtaja tiedusteli voiko lautakunta yksimielisesti hyväksyä puheenjohtajan esityksen.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi puheenjohtajan esityksen yksimielisesti.

Tiedoksianto
Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut
Nosto Consulting Oy

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 227

Esittelijä
Vt. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus
Kaupunginhallitus päättää:

1) asettaa 8.4.2022 päivätyn ”Salon kaupunki, Honkala-Annala ranta-
asemakaavamuutos” ehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vuorokauden
ajaksi ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 734-750-1-96 Annala
(osa), 734-750-1-6 ja 734-750-1-14 Mäntyrinta sekä määrääalaa 734-750-
1-96-M614. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutos koskee
kortteleita 7-9, maa- ja metsätalous-, venevalkama- ja uimaranta-alueita.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelit 7-12 sekä maa- ja
metsätalousaluetta.

2) että nähtävilläpidon jälkeen asia tulee viedä uudestaan
kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös
Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto
Maankäyttöpalvelut
Kaupunkikehityslautakunta

Elinvoimajaosto 24.09.2024 § 101
3297/10.02.04/2021

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 17.8. – 16.9.2022.

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Lausunnon antajia ovat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Iso-Kiskon järven vesienhoitoyhdistys ry sekä Salon seudun luonnonsuojeluyhdistys ry. Salon terveysuojeluviranomaisella eikä Varsinais-Suomen liitolla ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta, joista yhdessä oli 30 allekirjoittajaa. Lausunnot ja muistutukset ovat selostuksen liitteenä 9. Liitteestä on poistettu muistuttajien nimet ja yhteystiedot. Oheisaineistona ovat toimitetut muistutukset nimitietoineen ja valtakirjoineen. Vastine lausuntoihin ja muistutuksiin on liitteenä 10.

Kaavaehdotukseen on nähtävillä olon jälkeen tehty seuraavat muutokset:

- Viitasammakon lisääntymis- ja levähdysaluetta koskeva luo-3 -kaavamääräys on muutettu muotoon ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella kiellettyä. Aluetta mahdollisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen vaikutuksista viitasammakkoon ja suunnitelmissa on varmistettava, ettei lainvastaisia vaikutuksia aiheudu.”
- Korttelin 12 rakennuspaikan sijoittumista maastoon on tarkasteltu uudelleen ja siirretty hieman. Rakentaminen sijoittuu muutoksen myötä aikaisempaa kauemmas rantaviivasta. Rakennusala on osoitettu kaavaehdotusta matalammille alueille, jolloin tuleva rakentaminen vaikuttaa todennäköisesti vähemmän alueen maisemaan.
- Kortteleiden 11 ja 12 välinen rantakaistale on osoitettu kaavakartalla maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alue tulee säilyttää puustoisena.

Muutokset ovat vähäisiä eikä kaavaehdotusta tarvitse asettaa uudestaan nähtäville.

Kaava-aluetta koskeva luontoselvityksen täydennys valmistui elokuussa 2023. Täydennykseen kuului viitasammakon kutupaikkojen uusintakartoitus sekä tietojen tarkennus liito-oravan, lepakon ja laulujoutsenen osalta. Suosillanlahden pohjukassa samalla paikalla kuin vuonna 2021 kuultiin yksi äännelevä viitasammakkokoiras. Toinen koiras kuultiin tien toisella puolella ojassa. Ojan merkitsemistä viitasammakon lisääntymispaikaksi ei ole kuitenkaan tarpeen tehdä, sillä luontoselvityksen mukaan on todennäköistä, että viitasammakkokoiras oli eksynyt ojaan varsinaisen lisääntymispaikkansa ulkopuolelle ja oja todennäköisesti kuivuu kesän mittaan, jolloin mahdollisesti kuoriutumaan ehtineet nuijapäät kuolevat.

Täydentävässä luontoselvityksessä todetaan, että kaava-alueen puusto on lahden pohjukoiden kapeita rantakaistaleita lukuun ottamatta liian harvaa liito-oravalle. Tämän vuoksi lajin leviäminen alueelle ei ole lähitulevaisuudessa todennäköistä. Kaava-alueella on useita kolopuita, jotka voivat toimia alueella elävien lepakoiden päiväpiiloina. Kolopuiden sijaintipaikoille ei ole osoitettu rakentamista eikä puita ole kaavahankkeen vuoksi tarpeen kaataa. Suosillanlahden ruovikkoisessa pohjukassa havaittiin hautova laulujoutsen. Vuonna 2021 laji ei vielä pesinyt alueella.

Luontoselvityksen täydennyksessä ei tehty aikaisemmasta selvityksestä poikkeavia havaintoja, joita tulisi maankäytöllisesti huomioida kaavakartalla. Luontoselvityksen täydennys on selostuksen liitteenä 7.

Kaavaprosessin kuluessa mielipiteen esittäjät ja muistuttajat ovat toistuvasti vaatineet emätilaselvityksen tekemistä mitoituserusteiden osoittamiseksi ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Kaavan laatija on perustellut, että emätilaselvitystä ei ole tarpeen laatia, koska kaavamuutosalueella rakennusoikeuden määrä ja jakaantuminen on ratkaistu jo voimassa olevan ranta-asemakaavan laadintatyön yhteydessä 1980-luvulla. Kaupunki on aikaisempien kaavan käsittelyvaiheiden yhteydessä ollut samoilla linjoilla ja todennut, että rakennusoikeutta uudelleen järjestelvässä kaavanmuutoksessa on vertailukohtena pidettävä ennen kaikkea voimassa olevaa kaavaa. Kaupungin näkemykseen on vaikuttanut myös se, että tavoitteena ei ole lisätä rakennuspaikkoja tai rakennusoikeutta.

Kaavan laatija on kaavaehdotusta koskeviin muistutuksiin antamassaan vastineessa korostanut, että saman mitoituseriaatteen mukaisesti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus myös niille rakennuspaikoille/kiinteistöille, jotka eivät ole mukana nyt käsiteltävässä kaavamuutoksessa. Kaavoittaja on todennut myös, että ranta-asemakaavoja ei myöskään koske MRL:n 60 §:ssä tarkoitettu vaatimus ajanmukaisuuden arvioinnista, vaan kerran osoitettu rakennusoikeus on edelleen voimassa niiden kiinteistöjen rakennuspaikoilla, joille se aikanaan on kaavassa osoitettu.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija on tehnyt kaupungin pyynnöstä emätilaselvityksen, joka on selostuksen liitteenä 8. Selvityksen poikkileikkausajankohtana on vuosi 1969. Selvitys kattaa koko sen alueen, jolla on voimassa vuonna 1982 vahvistettu Honkala-Annalan ranta-asemakaava. Selvityksessä on verrattu keskenään voimassa olevaa ranta-asemakaavaa ja kaavaehdotusta. Selvitys on laadittu hyödyntäen ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia. Selvityksessä on käytetty Salon seudun maakuntakaavan alueelle mahdollistamaa enimmäismitoitusta 7 lay/ km (loma-asuntoyksikkö/ rantakilometri).

Laskennallinen enimmäismitoitus tarkastelualueella on 13,7 lay. Toteutunut mitoitus on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa 35 lay ja vapaan rannan osuus 47,7 %. Ranta-asemakaavan muutoksen jälkeen toteutunut mitoitus olisi 33,5 lay ja vapaan rannan osuus 48,7 %. Laadittu selvitys osoittaa, että sekä olemassa oleva ranta-asemakaava että laadittu ranta-asemakaavan muutosehdotus ovat mitoituksellisesti selkeästi yli sen, mitä käytetty malli mahdollistaisi alueelle rakentamista. Kaavamuutos ei kuitenkaan lisää rakennuspaikkojen eikä rakennusoikeuden määrää.

Varsinais-Suomen liitto ei antanut kaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta lausuntoa, koska liitolla ei ollut niistä huomautettavaa eivätkä ne liiton mukaan ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Esityslistan liitteet

- Kaavakartta
- Kaavaselostus liitteineen

Oheisaineisto

- Kooste muistutuksista

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 8.4.2022 päivätyn ja 5.8.2024 tarkistetun Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutoksen.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 734-750-1-96 Annala (osa), 734-750-1-6 ja 734-750-1-14 Mäntyranta sekä määräalaa 734-750-1-96-M614. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutos koskee kortteleita 7-9, maa- ja metsätalous-, venevalkama- ja uimaranta-alueita.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 7-12 sekä maa- ja metsätalousaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Päätös

Jerina Wallius ehdotti Janne Järvisen kannattamana seuraavaa: Elinvoimajaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hylkää Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutoksen.

Perusteluina on, että kaupunkikehityslautakunta ei ole ollut yksimielinen kaavan laadinnan etenemisestä. Honkala-Annalan ranta-asemakaavan alueelle ei ole mahdollista mitoittaa lisää rakentamista ranta-alueen herkkyyden vuoksi.

Anna Härri ehdotti Jerina Walliuksen kannattamana seuraavaa: Elinvoimajaosto lähettää kaavan uudelleen valmisteluun, jossa tarkastellaan erityisesti vapaan rannan määrää sekä luonnon ja maisema-arvojen tarkempaa huomioimista.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi esittelijän ehdotuksesta poikkeavaa kannatettua muutosehdotusta, joten asiasta on äänestettävä. Ensin äänestetään jäsen Härriin muutosehdotuksesta tai käsittelyn jatkamisesta. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Härriin ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä

Käsittelyn jatkaminen sai 5 JAA ääntä (Anttila, Huittinen, Räike, Salomaa, Siikonen)

Jäsen Härriin ehdotus sai 4 EI ääntä (Härri, Järvinen, Sjöholm-Nikkanen, Wallius)

Tyhjä 0

Poissa 0

Puheenjohtaja totesi, että äänin 5-4 käsittelyä jatketaan.

Elinvoimajaosto jatkoi asian käsittelyä.

Puheenjohtaja totesi, että seuraavaksi äänestetään jäsen Walliuksen muutosehdotuksesta tai esittelijän ehdotuksesta. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Walliuksen ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä

Esittelijän pohjaehdotus sai 7 JAA ääntä (Anttila, Huittinen, Härri, Räike, Salomaa, Siikonen, Sjöholm-Nikkanen)

Jäsen Walliuksen ehdotus sai 2 EI ääntä (Järvinen, Wallius)
Tyhjä 0
Poissa 0

Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 7 - 2 esittelijän ehdotus.

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Jerina Wallius ja Janne Järvinen jättivät asiassa seuraavan sisältöisen eriyvän mielipiteen:

Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyille omarantaisille rakennuspaikoille ei ole perusteita. MRL:n edellyttämä maanomistajien tasapuolinen kohtelu on toteuduttava myös jo olevien rantakiinteistöjen omistajien näkökulmasta. Oikein laaditun ja tulkitun emätilaselvityksen ja mitoituslaskelman mukaan Honkala-Annalan ranta on jo täyteen rakennettu, eikä rantarakennuspaikkoja ole mahdollista kaavoittaa lisää. Emätilan alueella on jo olemassa 23 omarantaista rakennuspaikkaa, mikä on reilusti yli nykyisten säännösten ja kaavoitusperiaatteiden, kuten mitoituslaskelma asianmukaisesti laadittuna ja tulkittuna osoittaa. Honkala-Annalan emätila on jo käyttänyt kaiken rantarakennusoikeutensa, joten lisärakentamista ei voida sallia.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Asemakaavayksikkö
Yleiskaavayksikkö