

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto, Pitkäjärven ranta-asemakaava, ehdotusvaihe

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.04.2023 § 46

Valmistelija

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300, ympäristönsuojelutarkastaja Jaana Röytiö, jaana.roytio@salo.fi, 02 778 7801, terveystarkastaja Sami Saari, sami.saari@salo.fi, 02 778 4607.

Kaupunkikehityslautakunta käsitteli ranta-asemakaava Pitkäjärven kaavaluonnosta (päiväty 15.2.2023) 28.2.2023 § 35.

Kaava-alue sijaitsee Salon kaupungissa, keskustasta n. 10 km lounaaseen entisen Perniön kunnan alueella. Alue käsittää Pitkäjärven ranta-alueetta lähiympäristöineen ja on pinta-alaltaan n. 95 hehtaaria. Ranta-asemakaavaa ovat hakeneet alueen maanomistajat.

Ranta-asemakaava Pitkjärvi on laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30 §) nähtävillä 15.3. - 19.4.2023 välisen ajan osoitteessa

www.salo.fi/rantaasemakaavat

sekä Halikon virastotalossa (Hornintie 2-4, 2. krs.) viraston aukioloaikoina (ti-to klo 9:00-15:00).

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Rakennusvalvonnan kannanotto

RA ja RA-1 rakennuspaikkojen rakennusoikeus poikkeaa huomattavasti rakennusjärjestyksen sallimasta rantarakentamisen loma-asunnoille tarkoitettua rakennusoikeudesta.

Kaksi vierekkäistä saunan sa-rakennuspaikkaa kaava-alueen luoteisosassa ei ole merkitty omarantaiseksi rakennuspaikaksi, vaikka ne käytännössä muodostavat tällaiset.

AM-kaavamerkintää tulee tarkentaa selkeämmän rakentamisen ohjausvaikutuksen aikaansaamiseksi.

Ympäristönsuojeluviranomaisen kannanotto

Pitkjärvi on noin 37 ha kokoinen järvi Perniönjoen valuma-alueella. Kaavaluonnoksen mukainen rakentamisen määrä on järven koon huomioiden huomattava, mikä voi heikentää järven tilaa pitkällä aikajänteellä. Kaavaa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä, jonka yhtenä tavoitteena on ylläpitää, parantaa tai ennallistaa vesistöjä niin, että pintavesien tila on vähintään hyvä. Kaavaluonnoksen ja karttatarkastelun perusteella vapaan rannan osuus 50 % ei toteudu. Luonnoksen maisemavaikutuksia tulisi arvioida järven koko, järven ranta-alueen topografia ja tonttien sijoittumisen ja niiden korkeussuhteet huomioiden.

Tonttikohtaisesti tulee osoittaa tarkemmin rakentamisen alueet (rakennusalueen raja) ja muu osa tontista tulee osoittaa kaavamerkinöin luonnontilaiseksi. Tonttipaikkoja osoitettaessa tulee huomioida paikan soveltuvuus rakentamiselle huomioiden mm. jätevesijärjestelmien toteuttamismahdollisuudet kallioalueilla.

Pitkjärven laskupuron lähiympäristö aina koillisessa sijaitsevalle pellolle saakka on metsälain 10 §:n perusteella suojeltava elinympäristö. Tieyhteys rakennuspaikalle RA-1, 13/1 ja 13/2 on osoitettu kaavaluonnoksessa metsälakikohteen läpi. Jos kyseiset rakennuspaikat toteutetaan, tulee tieyhteys toteuttaa muuta kautta.

Rakennuspaikkaan RA 11/1 liittyy M-alueelle sijoitettu saunarakennuksen paikka. Kun huomioidaan tontin etäisyys saunaan ja siitä edelleen järven rantaan, ei rakennuspaikkaa 11 voi pitää kuivanmaan rakennuspaikkana. Myös rakennuspaikalle AM 10 on osoitettu saunarakennuksen paikka. Saunojen edustaa järvelle ei voi laskea vapaaksi rannaksi vaan ranta-alue tulee liittymään vahvasti yksityiskäyttöön.

Luontoselvityksen mukaan järveen laskeva metsälain 10 §:n mukainen kalliorinne jää rakennuspaikka RA-1 2/2 sisälle. Rakennuspaikkoja ei tule osoittaa metsälain mukaisille kohteille.

Ympäristöterveydenhuollon kannanotto

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole lausuttavaa ranta-asemakaava Pitkjärvestä.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan valmistelun mukaiset kannanotot Pitkjärven ranta-asemakaavaluonnoksesta. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Salon kaupunki, kirjaamo

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.11.2024 § 126
800/10.02.04/2023

Valmistelija ympäristönsuojelutarkastaja Jaana Röytiö jaana.roytio@salo.fi, 02 778 7801

Salon kaupungin kaupunginhallitus pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa Pitkjärven ranta-asemakaavaehdotuksesta. Kaava-alue sijaitsee Salon kaupungin keskustasta noin 10 km lounaaseen entisen Perniön kunnan alueella. Alue käsittää noin 95 ha Pitkjärven ranta-alueita lähiympäristöineen. Ranta-asemakaavaa ovat hakeneet alueen maanomistajat. Lausunto on pyydetty 25.10.2024 mennessä ja sille on saatu lisäaikaa 6.11.2024 saakka.

Ympäristönsuojeluviranomaisen kannanotto

Luonnosvaiheeseen verrattuna rakennuspaikkojen määrä on maltillisempi ja luontoselvityksen esiin nostamia metsälain (1093/1996) 10 §:n mukaisia kohteita on nostettu luo-alueiksi kaavakarttaan. Luo-alueista RA 2/2 tontilla sijaitsevaa jyrkännettä ei ole kuitenkaan merkitty. Rakentaminen ei sinällään vaaranna jyrkännettä, mikäli se merkitään kaavakarttaan sekä rajataan rakentamisen ulkopuolelle. Luo-alueista järven pohjoispuolella V-

alueen reunassa sijaitseva jyrkänne on merkitty kaavakarttaan liian suppeasti jättäen merkitsemättä jyrkänteen alusmetsän. Kyseistä rajausta on muutettava siten, että se vastaa luontoselvityksen rajausta. Kaavamääräyksessä luo-merkinnästä puuttuvat määräykset. Jos luo-kohteille ei haluta antaa tyyppikohtaisia määräyksiä, tulee antaa yleinen määräys siitä, että kohteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty.

Kaavassa tulee määritellä tarkemmin rakentamisen alueet (rakennusalueen raja) kaikkien korttelialueiden osalta ja osoittaa kaavamääräyksin muu osa tontista luonnontilaiseksi. Ehdotuksen mukainen yleinen määräys, että rakennuspaikan rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena, on käytännössä vaikea tulkintainen eikä rajoita piharakentamista.

Jätevesien käsittelyä ohjaa lainsäädäntö ja niiden käsittely ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Yleisistä määräyksistä jätevesiä koskeva määräys tulee poistaa tarpeettomana ja osin myös vanhentuneena.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan valmistelun mukaisen kannanoton Pitkäjärven ranta-asemakaavaehdotuksesta.
Päätös	Merkittiin, että tämän asian osalta kokouksessa oli läsnä asiantuntijana Jaana Röytiö. Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. Merkittiin, että Röytiö poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.54.
Tiedoksianto	Salon kaupunki, kirjaamo