SALON KAUPUNKI

PITKÄJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus 2

Versio 1.1

~~**10.12.2023 (tark. 11.7.2024)**~~ **6.5.2025**

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot 5
1.1. Tunnistetiedot 5
1.2. Kaava-alueen sijainti 5
1.3. Kaavan tarkoitus 6
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa 6
2. Lähtökohdat 7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 7
Alueen yleiskuvaus 7
Luonnonympäristö ja maisema 7
Rakennettu ympäristö 8
Muinaismuistot 11
Virkistys 11
Maanomistus 13
2.2. Suunnittelutilanne 13
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 13
Maakuntakaava 14
Yleiskaava 16
Asemakaava 16
Rakennusjärjestys 16
Luontoinventointi/luontoselvitys 17
Emätilaselvitys 19
Kaavan pohjakartta 21
Rakennuskiellot 21
3. Suunnittelun vaiheet 22
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen 22
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö 22
Viranomaisyhteistyö 22
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos 22
Kaavaehdotus 24
Kaavaehdotus 2 27

Kaavan hyväksyminen 27

4. Ranta-asemakaavan kuvaus 28

4.1. Kaavan rakenne 28

Mitoitus 29

Palvelut 30

4.2. Aluevaraukset 30

Korttelialueet 30

Maa- ja metsätalousalueet 31

4.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 31

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset 31

Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 31

Vaikutukset voimassa olevaan maakuntakaavaan 32

Yleiskaavallinen tarkastelu 32

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 34

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 38

Taloudelliset vaikutukset 40

Ilmastovaikutukset 40

Muut vaikutukset 43

4.5. Ympäristön häiriötekijät 43

5. Ranta-asemakaavan toteutus 44

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 44

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus 44

5.3. Toteutuksen seuranta 44

LIITTEET

1) Asemakaavan seurantalomake
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.5.2025
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
4) Luontoselvitys 2022 ja selvityksen täydennys 2023
5) Emätilaselvitys 15.4.2025
6) Lausunnot kaavaluonnoksesta
7) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
8) Lausunnot kaavaehdotuksesta
9) Vastine lausuntoihin kaavaehdotuksesta
10) Muistio viranomaisneuvottelusta 13.6.2023

TAUSTASELVITYS

1) Pitkäjärven padotusselvitys (Yliskylän Pitkäjärven suojeluyhdistys ry, Ympäristötekniikan insinööritoimisto Jami Aho, 2020)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	15.2.2023	Käsitelty Salon kaupunkikehityslautakunnassa 28.2.2023 § 35
1.0	Kaavaehdotus	10.12.2023, tark. 11.7.2024	Käsitelty Salon kaupunginhallituksessa 9.9.2024 § 272
1.1	Kaavaehdotus 2	6.5.2025	Käsitelty Salon kaupunginhallituksessa __.__.2025 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SALON KAUPUNKI
PITKÄJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 734-652-1-76 Honkaniemi, 734-652-1-107 Livohka, 734-652-1-108 Lullaby, 734-652-1-109 Mimmula, 734-652-1-4 Noctus, 734-652-1-1 Tervarinne, 734-652-1-82 Kotikumpu ja 734-652-1-2 Nallenkallio sekä osaa kiinteistöjä 734-652-1-87 Öfver-bygård, 734-652-1-83 Rantala, 734-652-1-103 Tornimäki ja 734-652-1-20 Pitkäjärvi.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1–11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta vastaa dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	15.3.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	15.3. – 19.4.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	25.9. – 25.10.2024
Kaavaehdotus 2 on ollut nähtävillä	__.__. - __.__.2025
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Varsinais-Suomessa Salon Perniössä noin 10 km Salon kuntakeskuksesta lounaaseen ja noin 8,5 Perniön taajamakeskuksesta luoteeseen. Suunnittelualue sijoittuu tarkemmin Teijon kansallispuiston koillispuolelle Pitkäjärven vesistön ranta-alueelle. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty kartalla osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavatyön tavoitteena on järjestää suunnittelualueen loma-asuminen osoittamalla kaava-alueelle Varsinais-Suomen maakuntakaavan mahdollistama määrä lomarakennuspaikkoja (RA) sekä vahvistaa kaava-alueella jo toteutunut vakituinen asuminen asianmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Ranta-asemakaava laaditaan alueen luonto- ja maisema-arvot huomioiden.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä (nykyinen alueidenkäyttölaki) ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöistä 734-652-1-76 Honkaniemi, 734-652-1-107 Livohka, 734-652-1-108 Lullaby, 734-652-1-109 Mimmula, 734-652-1-4 Noctus, 734-652-1-1 Tervarinne, 734-652-1-82 Kotikumpu ja 734-652-1-2 Nallenkallio sekä osasta kiinteistöjä 734-652-1-87 Öfverbygård, 734-652-1-83 Rantala, 734-652-1-103 Tornimäki ja 734-652-1-20 Pitkäjärvi.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 2,8 km (2828 m) ja muunnettua rantaviivaa noin 2,7 km (2735 m). Muunnetulla rantaviivalla tarkoitetaan karttarantaviivasta tietyllä vakiopituudella (50 m) muodostettua murtoviivaa (ns. oiottu rantaviiva), jossa ei ole huomioitu mitoitusperiaatteiden mukaisia kertoimia (esim. vastarannan läheisyys).

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 95 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Mäntypuuvaltaisella suunnittelualueella on karulle järvialueelle tyypillisiä pienipiirteisiä avokallioita ja matalaa rantakasvillisuutta. Maasto kohoaa paikoin jyrkästi etenkin kaava-alueen itä- ja pohjoisosissa.

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000-verkostoon kuuluvia alueita tai muita suojelualueita, mutta suunnittelualueen lähiympäristöön alueen länsi- ja lounaispuolelle sijoittuu *Teijon ylänkö* Natura 2000-alue (SACFI0200086), joka on lähes samalla rajauksella osoitettu valtion luonnonsuojelualueeksi *Teijon kansallispuisto* (KPU300503). Lähiympäristöön sijoittuu lisäksi pienempiä yksityismaiden luonnonsuojelualueita, kuten *Honissuon pohjoisosan luonnonsuojelualue* (YSA201691).

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita kivikoita tai kallioalueita, mutta suunnittelualueen länsiosassa kiinteistöjen 734-652-1-20 ja 734-652-1-83 alueilla sijaitsee valtakunnallisesti arvokas moreenimuodostuma *Pajajärven reunamoreeni* (MOR-Y02-022), joka koostuu Varsinais-Suomen liiton selvityksen *Geologisesti arvokkaat kohteet Varsinais-Suomessa (2018)* mukaan geologisesti hyvin merkittävästä päätemoreeniparvesta, johon kuuluu neljä koillisesta lounaaseen suuntautunutta reunamoreenia. Muodostumien rinteet ovat hyvin jyrkkiä ja muodoltaan hyvin kehittyneitä. Kalliopaljastumia esiintyy vain luoteisimmalla mäistä, ja pintalohkareisuus on vähäistä. Alue on maisemallisesti merkittävä, ja se hahmottuu selkeästi korkeina mäkiselänteinä ympäristöstään. Kohteen arvoluokka on 1 (valtakunnallisesti arvokas).

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Lähin pohjavesialue *Pajajärven nummi* (luokka 1E) sijaitsee suunnittelualueesta noin 1,2 km luoteeseen. Suunnittelualue ei sijaitse maiseman arvoalueella. Lähin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA) *Perniön viljelymaisemat* sijaitsee suunnittelualueesta noin 1,4 km itään.

Alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja kalliomaata sekä vähäisiltä osin savea, saraturvetta ja rahkaturvetta.

Suunnittelualueelta on laadittu ranta-asemakaavatyön laadinnan yhteydessä luontoselvitys vuonna 2022, jota on täydennetty vuonna 2023. Selvityksen on laatinut Luontotieto Oy ja selvitys täydennyksineen on kaavaselostuksen liitteenä 4. Luontoselvitystä käsitellään tarkemmin kohdassa *2.2 Suunnittelutilanne.*

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöillä 734-652-1-20 ja 734-652-1-82 sijaitsee pääosin maatilarakentamista asuin- ja piharakennuksineen. Kiinteistöllä 734-652-1-20 on rakennettuna asuinrakennus sekä

kotieläinrakennus (talli-/navettarakennus) varsinaisen ranta-alueen ulkopuolella yli 350 metriä rantaviivasta:

Kiinteistöllä 734-652-1-82 on rakennettuna asuinrakennus, kotieläin/piharakennus sekä saunarakennus:

Kiinteistöllä 734-652-1-2 on rakennettuna asuinrakennus, sivuasunto, saunarakennus sekä talousrakennuksia:

Kiinteistöllä 734-652-1-76 on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus:

Kiinteistöllä 734-652-1-87 on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus Pitkäjärven etelärannalla (vasemmassa kuvassa) sekä kokoontumisrakennus kaava-alueen itäosassa (oikealla alla olevassa kuvassa):

Kiinteistöllä 734-652-1-109 on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus:

Kiinteistöllä 734-652-1-83 on rakennettuna kaksi maa- ja metsätaloutta palvelevaa talousrakennusta varsinaisen ranta-alueen ulkopuolella:

Kiinteistöt 734-652-1-4, 734-652-1-107, 734-652-1-108, 734-652-1-103 ja 734-652-1-1 ovat rakentamattomia.

Harvapuustoista maastoa kiinteistöllä 734-652-1-4. Kiinteistön alueelle Pitkäjärven lounais- ja itärannoille osoitetaan kaavassa yhteensä kaksi RA-rakennuspaikkaa.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että vapaa-ajan asumista. Vapaa-ajan asutus on keskittynyt erityisesti Pitkäjärven, Pajajärven sekä Lehmijärven vesistöjen ranta-alueille.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Lähimmät valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteet sijaitsevat yli 2 km suunnittelualueesta itään.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Virkistys

Suunnittelualueella yleinen virkistyskäyttö on mahdollista jokaisenoikeuksin. Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä

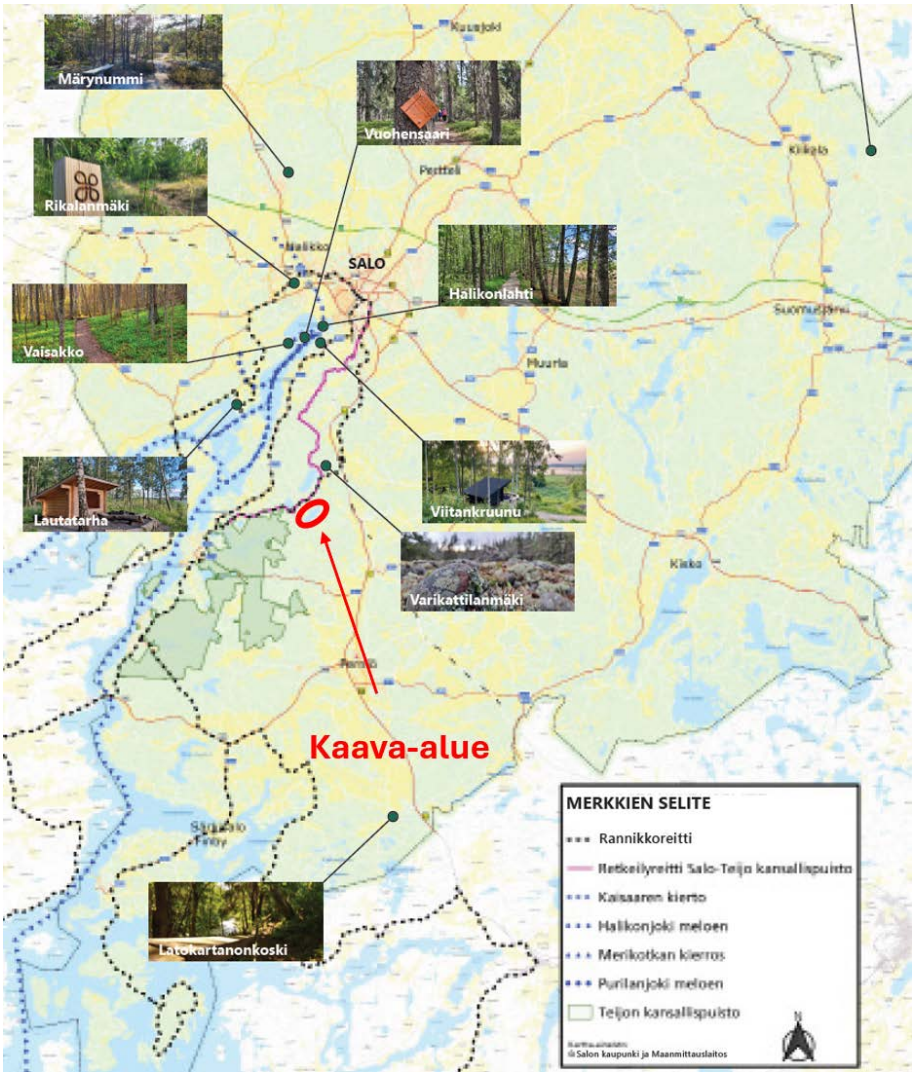
Teijon kansallispuiston matkailu- ja retkeilyalueesta koilliseen. Teijon kansallispuisto on perustettu vuonna 2015 ja on pinta-alaltaan noin 34 km². Teijon retkeilyalue sijoittuu alueelle, missä on tyypillistä pienet järvet ja vanhojen teollisuusalueiden ja muun rakennetun kulttuurin läheisyys. Teijon retkeilyalueen merkitystä valtakunnallisena kohteena tukevat lähialueen kaupalliset virkistyspalvelut kuten golf, ratsastus ja talvella laskettelurinne. Valtakunnallisia kohteita täydentävät seudullisten virkistysalueiden monimuotoiset kohteet, joista Salon seudulla valtaosa on Natura 2000 -alueita. Lähes koko Teijon kansallispuiston alue kuuluu Natura 2000-verkoston alueeseen *Teijon ylänkö* (FI0200086) ja alueella on runsaasti erilaisia luontotyyppejä ja valtakunnallisesti uhanalaisia kasveja.

Metsähallituksen tilastojen mukaan Teijon retkeilyalueelle tehtiin vuonna 2024 yhteensä 92 100 käyntiä. Huippuvuotena 2020 alueelle tehtiin jopa 123 000 käyntiä. Teijon retkeilyalueella on useita merkittyjä reittejä pyöräilyyn, patikointiin sekä esimerkiksi melontaan. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Salon keskustasta Teijon kansallispuiston liepeille Kirjakkalaan 21 km pitkä Salo-Lehmijärvi-Kirjakkala (Teijon kansallispuisto) -retkeilyreitti sekä 220 km pitkä rannikkoreitin pyöräilyreitti.

Teijon retkeilyreitistö.

Lisäksi Salon kaupungin alueella on Teijon kansallispuiston ohella lukuisia luonto- ja retkeilykohteita, joista lähimpänä Lehmijärven

pohjoisosaan sijoittuva yleinen uimaranta-alue sekä Lehmijärven lomakeskuksen parkkipaikalta alkava Varikattilanmäen ulkoilureitti. Melontareitit sijoittuvat pääosin merialueille kuten esimerkiksi reitti Salon Uskelasta Strömman kanavan kautta Särkisaloon (Uskelan-Särkisalon reitti).



Salon kaupungin retkeilykohteita kartalla (VisitSalo.fi).

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneu-

voston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

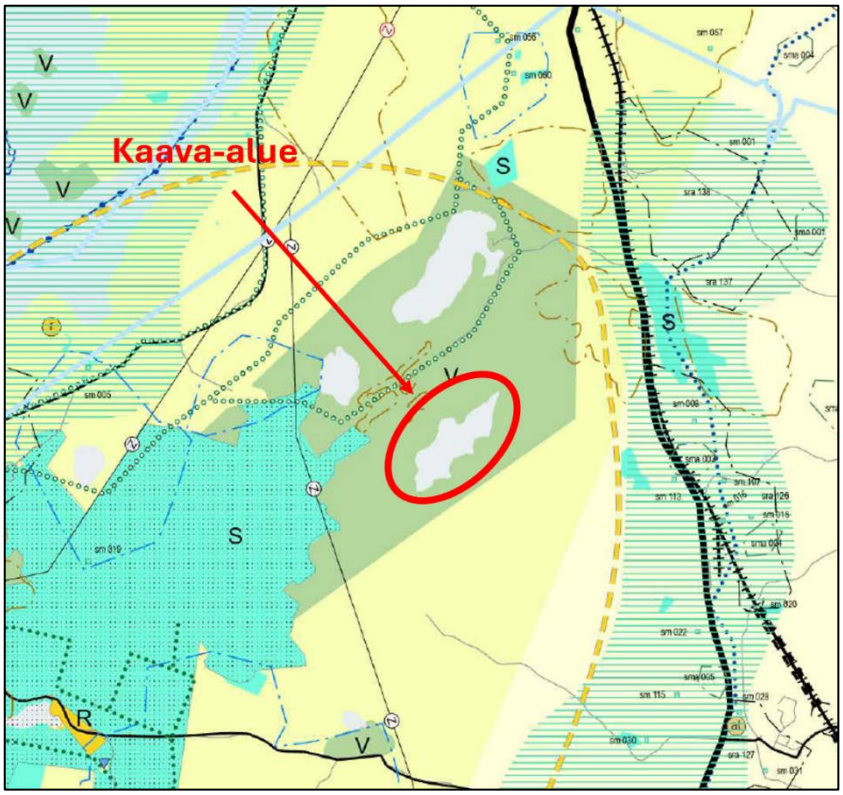
Ympäristöministeriö vahvisti 12.11.2008 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston kokouksessaan 11.12.2006 hyväksymän Salon seudun maakuntakaavan.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan.* Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n (nykyinen alueidenkäyttölaki) nojalla. Voimassa oleva vaihemaa-kuntakaava kumoaa ja korvaa mm. voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät ulkoilureittien ja ohjeellisten ulkoilureittien merkinnät sekä Natura 2000-päätöksen mukaan osoitettujen alueiden ja kohteiden merkinnät.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa virkistysaluetta (V) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kohdealuetta. Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu osittain arvokaan geologisen muodostuman rajaus. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3–5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Varsinais-Suomen epävirallisessa maakuntakaavojen yhdistelmässä:



Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset

V

v

VIRKISTYSALUE JA -KOHDE (LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet

MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

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 kestävällä tavalla.

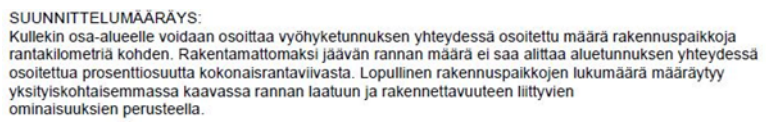
Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA (LAVMK)
Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokkaat harju-, kallio- ja moreenimuodostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä kivikot

SUOJELUMÄÄRÄYS:
Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon.

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)
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.

③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %



Vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan koko Varsinais-Suomen maakuntaa niiltä osin, missä maankäytön ohjaukseen ei maakuntakaavan lisäksi kohdistu merkittävästi päällekkäistä ohjausta. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 22.2.–23.3.2025.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Suunnittelualueen lähiympäristöön mm. Pajajärven ja Lehmijärven alueille sijoittuvat Perniön kunnanvaltuuston 2005 hyväksymä oikeusvaikutteinen Kirjakkala-Mutainen osayleiskaava sekä Salon kaupunginvaltuuston 2006 (lainvoimainen 2009) hyväksymä Yleiskaava 2020.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Lähin ranta-asemakaava-alue (Perniö Vakuri) sijaitsee Lehmijärven etelärannalla noin kilometrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungissa on voimassa 1.2.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys.

> Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m² ja sillä tulee olla vähintään 40 m rantaviivaa. Ranta-alueella pysyvään asumiseen tarkoitetulla rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen kaksikerroksinen asunto. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on pinta-alaltaan 4000–10 000 m² rakennuspaikoilla enintään 300 m² ja tätä suuremmilla enintään 3 % rakennuspaikan pinta-alasta. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m², rantasaunan enintään 30 m² ja vierasmajan enintään 40 m².

Ranta-alueella loma-asumiseen tarkoitetulla rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen kaksikerroksinen loma-asunto. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 200 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m², rantasaunan enintään 30 m², vierasmajan enintään 40 m² ja talousrakennusten enintään 60 m².

Enintään 120 m² lomarakennuksen tai vierasmajan vähimmäisetäisyys rannasta on 20 m ja yli 120 m² lomarakennuksen tai vierasmajan 30 m. Enintään 30 m² talousrakennuksen tai rakennelman vähimmäisetäisyys rannasta on 20 m ja yli 30 m² talousrakennuksen tai rakennelman 30 m. Enintään 30 m² rantasaunan saa kuitenkin sijoittaa vähintään 10 metrin päähän rannasta.

Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Sisävesien rannoilla alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyypistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus (tai kerran 50 vuodessa toistuva tulva, johon lisätään 0,3 m).

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä. Uuden rakentamislain 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan muun ohella antaa määräyksiä sivuasunnon rakentamisesta rakennuspaikalle.

Luontoinventointi/luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu ranta-asemakaavatyön yhteydessä luontoarvojen perusselvitys vuonna 2022 ja selvitystä on täydennetty vuonna 2023 (liite 4). Selvityksen maastotyöt on suorittanut FM (biologi) Jyrki Matikainen Suomen Luontotieto Oy:stä. Selvityksessä suunnittelualueelta selvitettiin luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit, metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt ja vesilain suojelemat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisten luontotyyppien inventoinnin.

Luontotyyppiselvitys, jonka yhteydessä etsittiin myös uhanalaisia putkilokasvilajeja, tehtiin 25.7 – 30.8.2022 välisenä aikana. Alueen pesimälinnusto selvitettiin mahdollisen uhanalaisen tai vaateliaan pesimälajiston havaitsemiseksi ja pesimälinnustoselvitys koski lin-

tudirektiivin liitteen I lajeja sekä kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lintulajeja. Peruslinnustoa ei inventoitu. Meklahden rantaluhdan ja lohkon 9 ranta-alueelta tehtiin kutuaikainen viitasammakkoselvitys. Vapaa-ajan asuntojen hoidettuja pihapiirejä ja Rantalan tilan pihapiiriä ei selvityksessä kuvattu. Selvitystyötä jatkettiin syksyllä 2023 inventoimalla järven itärannalla sijainnut soikkokaksikko-kasvin vanha kasvupaikka.

Tulokset:

Tutkimusalueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, kuten ei myöskään uhanalaisia luontotyyppejä tai vesilain mukaisia suojeltavia pienvesiä. Merkkejä liito-oravasta ei alueella havaittu eikä alueella ole lajille optimaalista elinympäristöä. Viitasammakoita tai niiden kutua ei alueella havaittu, eikä alueella ole yhtään rannasta irti kuroutunutta suojaisaa kutupaikkaa. Alueella havaittiin kolme lintudirektiivin liitteen I pesimälajia. Näistä teerihavainto koski poikuetta. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviin (NT) lajeihin kuuluvat västäräkki ja pensaskerttu havaittiin alueella. Alueelta ei myöskään vuoden 2023 luontoselvityksen täydennyksessä löytynyt soikkokaksikkoja ja esiintymä lienee hävinnyt jo kauan aikaa sitten. Maanomistajan mukaan alueen kuusikko oli ennen hakkuita hyvin tiheäpuustoinen ja aluskasvillisuus oli niukkaa varjostuksen vuoksi. Aluetta tutkittiin jo kesällä 2022, eikä silloinkaan alueella havaittu soikkokaksikoita. Mikäli lajia vielä alueelle ilmaantuu, ei rakentaminen uhkaa esiintymää.

Sen sijaan selvitysalueella on neljä metsälain 10 § tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä 1) *Pitkäjärven lasku-uoma ympäristöineen*, 2) *Meklahden rantaluhta*, 3) *Lohkon 4 kalliojyrkänteet* sekä 4) *Lohkon 10 kalliojyrkänne*. Pitkäjärven lasku-uoman ympäristö on selvityksen mukaan pienvesien välitön lähiympäristö ja se tulee jättää hakkuiden ulkopuolelle. Valitettavasti osa kohteesta on hävitetty tien ja pohjapadon rakentamisen yhteydessä. Meklahden pohjukassa on useiden aarien kokoinen rehevä rantaluhta, jota reunustaa hakkuissa säästetty tiheäpuustoinen sekametsä. Luhta on rahkasammalpohjaista ja tyypiltään lähinnä pensaikkoluhtaa.

Lohkon 4 alueella on kaksi suoraan järveen laskevaa näyttävää kalliorinnettä. Kasvilajistoltaan jyrkänteet ovat hyvin niukkoja. Jyrkänteen yläpuolella on hakkuilta säästynyt muutamia keloja ja kilpikaarnamäntyjä. Näyttävimmillään jyrkänteet ovat järven puolelta katsottuna. Lohkon 10 jyrkänne on rikkonainen ja sillä on myös muutamia ylikaltevia pintoja sekä yksi pieni luola. Rinne on

hyvin varjoisa ja sen pohjoispuolella on pienilmastoltaan kostea notkelma. Jyrkänteen kallionkoloissa kasvaa runsaasti kallioimarretta ja yhdessä kohdin myös haurasloikkoa. Jyrkänteellä on useita tihkupintoja, joiden sammallajisto on runsas. Jyrkänteen alarinteen puusto koostuu kookkaista kuusista ja aivan rinteen pohjalla myös tervalepistä. Rinteen alunen on hyvin kosteapohjaista ja alueella kasvaa runsaasti hiirenporrasta.

Emätilaselvitys

Perusteet

Emätilaselvityksessä kantatila (emätila) selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta. Käytäntö on valtakunnallisesti vakiintunut.

Suunnittelualueelta on laadittu emätilaselvitys 15.4.2025 ja selvitys on selostuksen liitteenä 5. Kaava-alueeseen kuuluvat kiinteistöt muodostuvat neljän eri kantatilan (emätilan) alueesta, kun mitoitusajankohtana käytetään 19.9.1969 tilanjakotilannetta. Emätilaselvityksessä on rantaviiva laskettu ns. muunnettuna rantaviivana 50 metrin murtoviivoilla. Mitoitusrantaviiva on laskettu kertomalla muunnettu rantaviiva vastarannan läheisyyskertoimella. Selvityksen laadinnassa on käytetty Salon seudun maakuntakaavan alueelle mahdollistamaa enimmäismitoitusta 5 lay/km (loma-asuntoyksikkö/ranta-km). Rantaviivan mitoitusperiaatteita havainnollistaa emätilaselvityksen liite 1.

Vertailuarvona on syytä huomioida, että suunnitteluaan läheisyydessä vuonna 2005 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa Kirjakkala – Mutainen osayleiskaavassa, jonka alueella on myös yhden kantatilan ranta-alueita, toteutunut mitoitus kaavan järvialueilla on ollut 8,8 lay/km, ja rakentamisesta vapaan rannan osuus on ollut noin 29 %. Osayleiskaavan laadintahetkellä voimassa olleessa Varsinais-Suomen seutukaavassa ranta-alueiden mitoitusvyöhykkeet ovat olleet yhteneviä nykyisin voimassa olevan maakuntakaavan kanssa. Seutukaavan mitoitusperusteet on siirretty sellaisenaan maakuntakaavaan.

Emätilat

Kaava-alueen kiinteistöt 734-652-1-87, 734-652-1-107, 734-652-108, 734-652-1-109, 734-652-1-4 sekä 734-652-1-76 kuuluvat 29.8.1968 rekisteröidyn 586-501-1-60 Öfverbygårdin emätilan

alueeseen. Laaditun selvityksen mukaan emätilan alueella on ennen ranta-asemakaavoitusta käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 5,75 lay, kun huomioidaan emätilan alueella olemassa oleva rakentamis- ja kaavoitustilanne eli mahdolliset asuin- ja vapaa-ajan rakennukset sekä yleis- ja asemakaavoissa mahdollisesti osoitetut rakennuspaikat. Laadittavassa ranta-asemakaavassa emätilan alueelle osoitetaan kuusi omarantaista RA-rakennuspaikkaa, yksi ei-omarantainen RA-rakennuspaikka sekä yksi AO-rakennuspaikka eli yhteensä 7,5 lay. Kaavassa osoitetuista rakennuspaikoista 3,5 on jo rakennettuja ennen kaavoitusta, joka on huomioitu myös emätilaselvityksessä. Emätilan alueelle jää kaavoituksen jälkeen rakennusoikeutta noin 1,25 lay.

Kiinteistöt 734-652-1-82, 734-652-1-83 sekä 734-652-1-1 kuuluvat 25.2.1967 rekisteröidyn 586-501-1-54 Rantalan emätilan alueeseen. Laaditun selvityksen mukaan emätilan alueella on ennen ranta-asemakaavoitusta käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 0,28 lay, kun huomioidaan emätilan alueella olemassa oleva rakentamis- ja kaavoitustilanne eli mahdolliset asuin- ja vapaa-ajan rakennukset sekä yleis- ja asemakaavoissa mahdollisesti osoitetut rakennuspaikat. Kaavassa emätilan alueelle osoitetaan yksi AM-rakennuspaikka, joka on rakentunut jo ennen kaavoitusta ja näin ollen huomioitu myös emätilaselvityksessä. Emätilan alueelle jää kaavoituksen jälkeen rakennusoikeutta noin 0,28 lay.

Kiinteistöt 734-652-1-103 ja 734-652-1-20 kuuluvat 31.1.1957 rekisteröityyn 586-501-1-20 Pitkäjärven emätilan alueeseen. Laaditun selvityksen mukaan emätilan alueella on ennen ranta-asemakaavoitusta käyttämätöntä rakennusoikeutta 0,71 lay, kun huomioidaan emätilan alueella olemassa oleva rakentamis- ja kaavoitustilanne eli mahdolliset asuin- ja vapaa-ajan rakennukset sekä yleis- ja asemakaavoissa mahdollisesti osoitetut rakennuspaikat. Rantavyöhykkeen ulkopuolella yli 350 metriä rantaviivasta sijaitseva maatilakeskus on rakentunut jo ennen kaavoitusta ja näin ollen huomioitu myös emätilaselvityksessä. Kaavassa emätilan alueelle osoitetaan yksi ei-omarantainen AM-rakennuspaikka sekä yksi ei-omarantainen RA-rakennuspaikka. Kummankin rakennuspaikan käyttöön osoitetaan kaavan maa- ja metsätalousalueelle saunarakennuksen rakennusalat, joiden voi katsoa varaavan vapaata rantaviivaa omarantaisen rakennuspaikan tavoin. Emätilan alueelle jää kaavoituksen jälkeen rakennusoikeutta -0,79 lay.

Kiinteistö 734-652-1-2 kuuluu 4.8.1967 rekisteröidyn 586-501-1-55 Nallenkallion emätilan alueeseen. Laaditun selvityksen mukaan

emätilan alueella on ennen ranta-asemakaavoitusta käyttämätöntä rakennusoikeutta -0,66 lay. Kaavassa emätilan alueelle osoitetaan yksi AO-rakennuspaikka, joka on rakentunut jo ennen kaavoitusta. Emätilan alueelle jää kaavoituksen jälkeen rakennusoikeutta -0,66 lay.

Tulokset

Emätilaselvityksen mukaan kaava-alueeseen kuuluvien emätilojen alueella on rakennusoikeutta yhteensä noin 15 loma-asuntoyksikölle, josta tällä hetkellä on käytetty (rakennettu/kaavoitettu) ennen ranta-asemakaavan laadintaa yhdeksän yksikköä.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 7.12.2022.

Kartan mittakaava on 1:2000.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty suunnittelualueen maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta 2.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 15.2.2023 ja päivitetty 10.12.2023, 11.7.2024 sekä 6.5.2025.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) (liite 2).

Salon kaupunkikehityslautakunta on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta ja käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 15.2.2023 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 28.2.2023 § 35. Vireilletulosta on kuulutettu 15.3.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 15.2.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 15.3. – 19.4.2023.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana yksi mielipide osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen liiton, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen sekä Salon rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojeluviranomaisen kannanotot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 7.

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 kaavaselostuksen liitteenä 10.

Kaavan laatija toimitti tammikuun 2024 lopussa kaupungille kaavaehdotuksen (päivätty 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 mitoitusta 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 muutti 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 ja RA-korttelien rakennusoikeutta 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-, verstas- 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 täsmennettiin. 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).

Muutosten jälkeen 10.12.2023 päivätty ja 11.7.2024 tarkistettu kaavaehdotus on edennyt kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Salon kaupunginhallitus on käsitellyt 10.12.2023 päivätyn ja 11.7.2024 tarkistetun kaavaehdotuksen kokouksessaan 9.9.2024 § 272.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 25.9.–25.10.2024.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen liiton sekä Salon rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojeluviranomaisen kannanotot. Saatu palaute on selostuksen liitteenä 8, ja kaavan laatijan vastine palautteeseen on liitteenä 9.

10.12.2023 ja 11.7.2024 tarkistetun kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavanlaatijaksi on vaihtunut Nosto Consulting Oy. Kaavaehdotukseen on nähtävillä olon jälkeen tehty saatujen lausuntojen perusteella seuraavat muutokset:

- Kaava-alueen, korttelialueiden sekä rakennusalojen rajauksia on kauttaaltaan vähäisesti tarkistettu ja pääosalle rakennuspaikkoja on osoitettu erillinen saunarakennuksen rakennusala (sa).
- Maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvien saunarakennusten rakennusalojen merkintää ja kaavamääräystä on muutettu siten, että rakennusalalle osoitettu merkintä sa(xx)30 osoittaa korttelin, jolle rakennusala on varattu sekä rakennusalalle osoitetun rakennusoikeuden 30 m².
- Korttelialueiden aluevarausmerkintöjä sekä kaavamääräyksiä esim. rakennuspaikalle sallittuun rakentamiseen liittyen on kauttaaltaan tarkistettu ja täydennetty:
  - AM/AO- ja AM/AO-1-merkinnät on muutettu AM-1 ja AM-2-merkinnöiksi kortteleissa 8 ja 9
    - AM-1-rakennuspaikalle korttelissa 8 on rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta osoitettu 10.12.2023 päivätyn ja 11.7.2024 tarkistetun kaavaehdotuksen mukaisesti 850 k-m². Kaavamääräyksessä on annettu rakennusoikeus nykyiselle asuinrakennukselle, nykyiselle sivuasunnolle sekä uudelle sivuasunnolle.
    - AM-2-rakennuspaikalle korttelissa 9 on rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta osoitettu 10.12.2023 päivätyn ja 11.7.2024 tarkistetun kaavaehdotuksen mukaisesti 650 k-m². Kaavamääräyksessä on annettu rakennusoikeus nykyiselle asuinrakennukselle sekä kahdelle uudelle sivuasunnolle.
  - AO-rakennuspaikoilla on osoitettu asuinrakennuksen lisäksi rakennusoikeus 80 m² sivuasunnolle. Aiempi kaavaehdotus mahdollisti muun muassa 100 m² vierasmajan rakentamisen, joka nyt poistuu. Rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta osoitettu 10.12.2023 päivätyn ja 11.7.2024 tarkistetun kaavaehdotuksen mukaisesti 320 k-m².
  - RA-merkintä on muutettu merkinnäksi RA-1 kortteleissa 1, 2, 4 ja 7
    - RA-1-rakennuspaikoille on rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta osoitettu

10.12.2023 päivätyn ja 11.7.2024 tarkistetun kaavaehdotuksen mukaisesti 190 k-m²

- RA-merkintä on muutettu merkinnäksi RA-2 korttelissa 10
  - RA-2-rakennuspaikalle on rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta osoitettu 160 k-m². Korttelin käyttöön on lisäksi M-alueella osoitettu saunarakennuksen rakennusala, johon rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 30 k-m². Rakennuspaikan käyttöön on kokonaisrakennusoikeutta osoitettu siten 10.12.2023 päivätyn ja 11.7.2024 tarkistetun kaavaehdotuksen mukaisesti 190 k-m²
- RA-1-merkintä on muutettu merkinnäksi RA-3 korttelissa 5
  - RA-3-rakennuspaikalle on rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta osoitettu 10.12.2023 päivätyn ja 11.7.2024 tarkistetun kaavaehdotuksen mukaisesti 220 k-m²

- Konehalleille varatut rakennusalat (kh) on osoitettu rakennusaloiksi, joille saa sijoittaa maa- ja metsätaloutta palvelevia talousrakennuksia (mt).
- Maa- ja metsätalousalueen merkintää on muutettu M → M-1 ja kaavamääräystä täydennetty muotoon ”Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetuilla rakennusaloilla. Alueen metsänhoidossa sekä muissa toimenpiteissä on huomioitava alueen luonnon- ja maisema-arvot sekä alueen merkitys yleiseen ulkoiluun ja virkistykseen.”
- Kaavakartalta on poistettu virkistysalue, ja alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-1).
- Rajauksia ja kaavamääräyksiä, jotka koskevat luo-alueita ja ge-alueita, on tarkistettu. Kaavaehdotuksessa 2 luo-aluemerkinnällä osoitetaan myös RA-korttelin 2 alueella sijaitseva kalliojyrkänne. Kaavaehdotuksessa 2 osoitetaan luo-1, luo-2- ja luo-3 -alueet sekä arvokas moreenialue merkinnällä ge-1.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräyksiä liittyen mm. maisematyölupavaatimukseen, rakennuspaikkojen rakentamattoman osan säilyttämisestä luonnontilaisensa sekä rakennuspaikalla säilytettävästä maiseman kannalta merkittävästä puustosta.

Kaavakarttaan tehtyjen muutosten vuoksi 6.5.2025 uudelleen päivätty kaava asetetaan uudestaan ehdotuksena nähtäville (kaavaehdotus 2).

Kaavaehdotus 2

Salon kaupunginhallitus on käsitellyt 6.5.2025 päivätyn kaavaehdotuksen 2 kokouksessaan __.__.2025 §. Kaavaehdotus 2 on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2025 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

Salon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.2025 päivätyn Pitkäjärven ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.2025 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa on järjestelty kaava-alueella emätilaselvityksen perusteella olemassa oleva rakennusoikeus ja osoitettu yhteensä neljä rakennuspaikkaa vakituiseen asumiseen ja seitsemän rakennuspaikkaa loma-asumiseen. Loma-asuntojen rakennuspaikoista yhteensä viisi on rakentamattomia. Kaava-alueen itäosassa olemassa oleva kokoontumisrakennus on vahvistettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, ja kaava-alueen länsiosassa maa- ja metsätalousalueella sijaitsevat maa- ja metsätaloutta palvelevat rakennukset on osoitettu rakennusalarajauksella sekä asianmukaisella rakennusoikeudella.

Alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset luonnon arvokohteet on osoitettu luo-merkinnöillä sekä tarkoituksenmukaisilla kaavamääräyksillä. Kaava-alueen länsiosaan sijoittuva valtakunnallisesti arvokas Pajamäen reunamoreeni on osoitettu arvokkaaksi moreenialueeksi, jolla on merkittäviä geologisia/maisemallisia arvoja (ge-1). Kaavassa on huomioitu lisäksi alueella olemassa olevat ajoyhteydet.

Alueen virkistysarvot on huomioitu maa- ja metsätalousalueella, jossa kaavamääräyksen mukaan on metsänhoidossa ja muissa toimenpiteissä huomioitava alueen luonto- ja maisema-arvot sekä alueen merkitys ulkoiluun ja virkistykseen. Kaavassa yleiseen virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta osoitetaan yhteensä 87 % kaava-alueen kokonaispinta-alasta. Kaava-alueen emätilojen alueelle jää kaavoituksen jälkeen vapaata rantaa keskimäärin 52 %.

Kaavassa osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM-1, AM-2), loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1, RA-2, RA-3), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-1).

AO- ja AM-alueille, jotka ovat tarkoitettu pysyvään asumiseen, mahdollistetaan kaavassa sivuasuntojen rakentaminen. Sivuasunto käsitteenä soveltuu vierasmajaa paremmin rakennuspaikoille, joiden pääasiallinen käyttötarkoitus on muu kuin loma-asuminen. Sivuasuntojen rakentaminen mahdollistaa sen, että raken-

taminen keskittyy alueille, joissa infrastruktuuri ja muut rakentamisen edellytykset ovat jo valmiina. Tämä estää uusien rakennuspaikkojen syntymisen ja tiivistää yhdyskuntarakennetta sen sijaan, että se hajaantuisi. Sivuasunnot tarjoavat mahdollisuuden eri sukupolvien yhteiselle asumiselle.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 94,5 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on yhteensä noin 1,4 ha, maatilojen talouskeskusten korttelialuetta yhteensä noin 2,9 ha, lomarakennusten korttelialuetta yhteensä noin 5,5 ha, matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta yhteensä noin 0,9 ha ja maa- ja metsätalousaluetta yhteensä noin 83,8 ha.

Kerrosalat

Ranta-asemakaavassa on osoitettu kaksi maatilatalouden talouskeskusten rakennuspaikkaa, joista AM-1-rakennuspaikalle on rakennusoikeutta osoitettu yhteensä 850 k-m² ja AM-2-rakennuspaikalle yhteensä 650 k-m². Maatilojen talouskeskusten korttelialueille on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1500 k-m².

Kaavassa on osoitettu kaksi AO-rakennuspaikkaa, joihin rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on osoitettu 320 k-m². Kaavassa erillispientalojen korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 640 k-m².

Kaavassa on osoitettu yhteensä seitsemän lomarakennuspaikkaa, joista viidelle RA-1-rakennuspaikalle rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta yhteensä 190 k-m², yhdelle RA-2-rakennuspaikalle rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta yhteensä 160 k-m² ja yhdelle RA-3-rakennuspaikalle rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 220 k-m². Kaavassa on lomarakennusten korttelialueelle osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1330 k-m².

Kaavassa on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, johon kokonaisrakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 400 k-m².

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu kaksi saunarakennuksen rakennusalaa korttelien 9 ja 10 käyttöön, joihin kumpaankin on rakennusalakohtaista rakennusoikeutta osoitettu 30 k-m². Maa- ja metsätalousalueelle on lisäksi osoitettu kaksi rakennusalaa maa-

ja metsätaloutta palveleville talousrakennuksille, joihin rakennusoikeutta on osoitettu 250 k-m² ja 100 k-m². Maa- ja metsätalousalueelle on rakennusoikeutta osoitettu yhteensä 410 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 280 kerrosneliömetriä.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

Palvelut

Lähimmät kattavat palvelut sijaitsevat Salon keskustassa noin 10 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen. Perniön taajamakeskuksen palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 8,5 kilometriä kaakkoon.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Korttelit 6 ja 11

AO **Erillispientalojen korttelialue.**
Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, sivuasunnon, erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 320 m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 220 m², sivuasunnon enintään 80 m² ja saunarakennuksen enintään 30 m².

Kortteli 8

AM-1 **Maatilojen talouskeskusten korttelialue.**
Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, kaksi sivuasuntoa, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 850 m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 180 m² ja saunarakennuksen enintään 30 m². Suuremman sivuasunnon kerrosala saa olla enintään 120 m² ja pienemmän enintään 80 m².

Kortteli 9

AM-2 **Maatilojen talouskeskusten korttelialue.**
Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, kaksi sivuasuntoa sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 650 m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 180 m². Suuremman sivuasunnon kerrosala saa olla enintään 120 m² ja pienemmän enintään 80 m².

Korttelit 1, 2, 4 ja 7

RA-1 **Loma-asuntojen korttelialue.**
Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 190 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², vierasmajan enintään 40 m² ja saunarakennuksen enintään 30 m².

Kortteli 10

RA-2 **Loma-asuntojen korttelialue.**
Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m² ja vierasmajan enintään 40 m².

Kortteli 5

RA-3 **Loma-asuntojen korttelialue.**
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 120 m² suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista enintään 80 m² suuruista vapaa-ajan asuinrakennusta. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan, erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 220 m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 40 m² ja saunarakennuksen enintään 30 m².

Kortteli 3

RM **Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.**
Rakennuspaikalle saa rakentaa metsästystä, retkeilyä ja matkailua palvelevia rakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 m².

Maa- ja metsätalousalueet

M-1 **Maa- ja metsätalousalue.**
Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetuilla rakennusaloilla. Alueen metsänhoidossa sekä muissa toimenpiteissä on huomioitava alueen luonnon- ja maisema-arvot sekä alueen merkitys yleiseen ulkoiluun ja virkistykseen.

Alueelle on osoitettu luo-1-, luo-2- ja luo-3-alueita sekä ge-1-merkinnän alue. Alueelle on osoitettu kaksi saunarakennuksen rakennusalaa sekä kaksi rakennusalaa maa- ja metsätaloutta palveleville talousrakennuksille. Alueelle on osoitettu ohjeellisia ajoyhteyksiä.

4.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavassa on otettu huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kaava edistää luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä, kun alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt on huomioitu kaavakartalla ja kohteiden säilyminen myös tulevaisuudessa varmistettu asianmukaisin kaavamääräyksin. Ekologisten yhteyksien

säilymistä tukee koko kaava-aluetta koskeva maisematyölupavaatimus sekä rakennuspaikkojen rakentamattomien osien hoitaminen luonnontilaisina. Rakennuspaikoilla on lisäksi säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Ekologisten yhteyksien säilymiseksi sekä virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydeksi kaavassa on yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta osoitettu lähes 87 % kaava-alueen kokonaispinta-alasta ja vapaata rantaa jää kaava-alueen emätilojen alueelle keskimäärin 52 %. Maa- ja metsätalousalueella on kaavamääräyksen mukaan metsänhoidossa ja muissa toimenpiteissä huomioitava luonnon- ja maisema-arvot sekä alueen merkitys ulkoiluun ja virkistykseen.

Vaikutukset voimassa olevaan maakuntakaavaan

Kaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa virkistysalueeksi sekä matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeksi, jossa suunnitelmien 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 kestävällä tavalla. Kaavalla ei katsota olevan maakuntakaavan toteuttamista heikentäviä vaikutuksia. Kaava-alueella jokaisenoikeuksin tapahtuva yleinen virkistyskäyttö on mahdollista myös kaavan toteutumisen jälkeen, eikä kaavalla ole haitallisia tai heikentäviä vaikutuksia kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevien retkeily- ja ulkoilureittien toiminnallisuuteen.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, kaavatyön yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on selvitetty ranta-asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen lisäksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista. Arviointi suoritetaan käymällä läpi alueidenkäyttölaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen suunnittelualueella (AKL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

AKL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Suunniteltu maankäyttö on luonteva osa olemassa olevaa rakennetta, mikä tukee näin alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin loma-asumista.

AKL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hyväksikäyttöä. Uudet lomarakennuspaikat sijoittuvat pääosin olemassa olevan tieverkoston yhteyteen.

AKL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Salon kaupungin palvelut sijaitsevat noin 10 kilometrin päässä ja Perniön taajamakeskuksen palvelut noin 8,5 km päässä kaava-alueelta. Kaava toteutuessaan lisää loma- että vakituista asumista ja luo parhaimmillaan mahdollisuuksia näihin liittyvien palveluiden kehittämiselle.

AKL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa yksityisautolla ja kaava-alueen länsipuolella kulkee yleinen retkeily- ja ulkoilureitti, jossa sallitaan jokaisenoikeuksin pyöräily ja kävely. Kaava-alue ei ole niinkään saavutettavissa joukkoliikenteen osalta. Vesi- ja jätehuolto on kaava-alueella järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla.

AKL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö. Alueelta ei ole tiedossa erityisesti turvallisuutta tai terveellisyyttä heikentäviä vaikutuksia.

AKL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia kunnan elinkeinoelämään.

AKL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia ympäristöhaittojen vähentämisessä.

AKL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavassa on huomioitu maiseman- ja luonnonarvot asianmukaisilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt on osoitettu luomerkinnöillä sekä kohteiden säilymisen turvaavilla kaavamääräyksillä. Korttelialueilla rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Maa- ja metsätalousalueella on metsänhoidossa ja muissa toimenpiteissä huomioitava luonnon- ja maisema-arvot sekä alueen merkitys ulkoiluun ja virkistykseen. Kaava-alueella tulee voimaan rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

AKL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavalla ei tosiasiallisesti ole alueen virkistyskäyttöä merkittävästi heikentäviä vaikutuksia. Kaava-alueelle jää kaavan toteutumisen jälkeen riittävästi yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta sekä vapaata rantaviivaa yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavassa maa- ja metsätalousaluetta osoitetaan kokonaispinta-alasta lähes 87 % ja kaava-alueen emätilojen alueelle jää kaavoituksen jälkeen vapaata rantaa keskimäärin 52 %.

Johtopäätökset

Laadittava ranta-asemakaava ei edellytä erillisen yleiskaavan laadintaa. Ranta-asemakaavassa voidaan ottaa huomioon pääosa alueidenkäyttölaissa yleiskaavalle asetetutuista sisältövaatimuksista. Kaava-alueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla arvioidaan olevan vaikutusta alueen väestönkehitykseen, kun kaavassa osoitetaan yhteensä neljä rakennuspaikkaa vakituiseen asumiseen ja seitsemän rakennuspaikkaa loma-asumiseen. Olemassa oleva kokoontumisrakennus kaava-alueen itäosassa on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Asumiseen ja loma-asumiseen osoitetuista rakennuspaikoista kuusi on jo ennestään rakennettuja, jolloin mahdollinen väestönlisäys koskee pääosin alueen viittä rakentamatonta loma-rakennuspaikkaa.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen läheisyydessä on pääosin loma-asutusta, ja kaava-alueen rakennuspaikoille on olemassa olevat ajoyhteydet. Kaava-alueelle johtavan Lehmijärventien varrella on myös vakituista asumista.

Kaavan rakennuspaikoilla (AM ja AO), joilla vakituinen asuminen on mahdollista, sallitaan kaavassa sivuasuntojen rakentaminen. Sivuasuntojen salliminen keskittyy rakentamisen alueille, joissa yhdyskuntatekniikka ja muut rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa. Tämä estää uusien rakennuspaikkojen muodostumisen ja auttaa säilyttämään luonnonalueita. Sivuasunnot auttavat tiivistämään yhdyskuntarakennetta sen sijaan, että se hajaantuisi. Tämä voi johtaa tehokkaampaan maankäyttöön.

Kaavalla ei hajauteta merkittävästi yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla arvioidaan olevan verotulojen myötä positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen. Alueen toteuttamisesta, kuten mahdollisten uusien ajoyhteyksien rakentamisesta, vastaavat alueen maanomistajat.

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat Salon keskustassa noin 10 kilometriä kaava-alueesta koilliseen. Perniön taajamakeskuksen palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 8,5 kilometriä kaakkoon.

Liikenne

Kaava ei merkittävästi lisää ajoneuvoliikennettä alueella. Kaavassa uusia rakentamattomia rakennuspaikkoja osoitetaan kahdestatoista rakennuspaikasta yhteensä viisi. Kaava-alueen rakennuspaikoille on olemassa olevat ajoyhteydet yksityisteiden kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla on vaikutuksia vapaan rantaviivan määrään Pitkäjärven ranta-alueella, kun kaavassa omarantaisia rakennuspaikkoja osoitetaan yhteensä yhdeksän, joista tosin viisi on jo ennestään rakennettuja. Lisäksi ranta-alueelle osoitettavat saunarakennuksen rakennusalat kaava-alueen luoteisosassa varaavat rantaviivaa. Kaavalla ei katsota kuitenkaan olevan alueen virkistyskäyttöä merkittävästi heikentäviä vaikutuksia, sillä kaavassa jokaisenoikeuksin yleiseen virkistykseen hyödynnettävää maa- ja metsätalousaluetta osoitetaan lähes 87 % koko kaava-alueen pinta-alasta. Maa- ja metsätalousalueella on kaavamääräyksen mukaan metsänhoidossa ja muissa toimenpiteissä huomioitava luonnon- ja maisemaarvot sekä alueen merkitys ulkoiluun ja virkistykseen. Vapaata rantaviivaa jää kaava-alueen emätilojen alueelle keskimäärin 52 % eli maakuntakaavassakin edellytetty yli 50 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa virkistysalueeksi sekä matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeksi ja kaava-alueen luoteispuolelle on maakuntakaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Maakuntakaavaselostuksen mukaan maakuntakaavan tavoitteena virkistyskäytön osalta on osoittaa kaavassa virkistyksen, retkeilyn ja matkailun kannalta keskeisiä ja potentiaalisia kohteita ja alueita, jotka yhdistetään toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi yhdistämällä ne toisiinsa joko olemassa olevilla tai ohjeellisilla reiteillä. Virkistysaluemerkinnät eivät ota kantaa siihen, onko alue toteutunut virkistysalueena vaan se voi myös olla vielä toteutumatonta aluetta ja joissain tapauksissa merkintä on tehty tulevaisuuden tavoitetilan mukaisesti. Maakuntakaavaselostuksen mukaan virkistyskäyttöön tarkoitettujen reittien ja kohteiden käyttö on viime vuosina lisääntynyt merkittävästi ja käytön lisääntymisen vuoksi kohteita tarvitaan lisää, jotta asukkailla ja matkailijoilla on riittävä määrä alueita valittavinaan ja alueiden liiallinen ruuhkautuminen vältetään. Maakuntakaavaselostuksessa todetaan, että etenkin meren ja sisävesien rantaan sijoittuvilla alueilla maankäyttöpaineet ovat keskimäärin suuremmat, kuin muualla ja tällöin alueiden osoittaminen edellä mainittuihin käyttötarkoituksiin on virkistyksen sekä retkeilyn ja matkailun alueiden riittävyyden varmistamiseksi perusteltua.

Virkistysalueiden osoittaminen aluevarauksina, kohteina tai reitteinä tapahtuu kuntakaavoituksessa kuitenkin siten, että virkistyksen toteuttamisen päävastuu on kunnilla, ei yksittäisillä maanomis-

tajilla. Maakuntakaavan mukaiset virkistysalueet/kohteet osoittavat siten ainoastaan alueen potentiaalin virkistysalueena, tai kuten maakuntakaavaselostuksessa (s.23) mainitaan, ”varautumisena teema-alueen osalta reservialuevarausten avulla vastaamaan kasvavaan tarpeeseen virkistys- ja matkailupalveluille sekä -käytölle”. Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Teijon kansallispuiston matkailu- ja retkeilyalueesta koilliseen. Salon kaupungin ulkoilu- ja retkeilykohteista lähimmät sijoittuvat läheisen Lehmijärven pohjois- ja itäosiin. Salon keskustasta Lehmijärven ja Kirjakkalan kautta Teijon kansallispuistoon kulkeva retkeilyreitti sijaitsee kaava-alueesta reilun 200 metrin päässä kaava-alueen reunasta luoteeseen. Kaava-alue ei kuitenkaan kuulu osaksi kansallispuiston merkittyjä ja opastettuja retkeilykohteita, mutta toki jokisenoikeudella tapahtuva virkistyskäyttö on mahdollista myös virallisten retkeilyreittien ulkopuolella esimerkiksi maastossa sienestäen ja marjastaen. Rakentamattomia ranta-alueita voi käyttää uimiseen tai vaikka melontaan ja lisäksi jokaisenoikeuksin voi yksityisteillä kulkea sekä pyöräillen että patikoiden.

Varsinais-Suomen maakunnallisen virkistysalueyhdistyksen perustamisen selvityksessä (2023) luontomatkailun ja luonnon virkistyskäytön kehittämisen ongelmina ja uhkina mainitaan esim. kuntien virkistysalueiden realisointihalukkuuden puute; ristiriidat kohteiden omistuksen ja kehittämisen välillä; virkistyskäyttöön kaavoituksessa ja käytännössä osoitettujen alueiden vähentyminen, mikä johtuu mm. rantojen kaavoituksesta yksityiseen käyttöön; alueiden realisoinnista sekä virkistysalueiden kehittämättä jättäminen, mikä vähentää käyttöä entisestään ja heikentää edelleen niihin kohdistuvaa yleistä mielipidettä. Ongelma konkretisoituu resurssien puutteessa ja ristiriitaisten maankäyttöintressien johdosta siten, että yleisen (ja yleensä kunnallisen) virkistysalueen perustamatta jättäminen jättää eräällä tavalla maakuntakaavassa osoitetut potentiaaliset virkistysaluevaraukset ”roikkumaan” aluevarauksina/reservialueina ilman varsinaista suunnitelmaa tarkemmin rajatusta ja yleisesti kunnan ylläpitämästä virkistysalueesta.

Kaava-alueella virkistyskäyttö on mahdollista myös kaavan toteutumisen jälkeen, eikä kaava missään muodossa ole esteenä edellä mainittujen laajempaa virkistysaluekokonaisuutta tai virkistysverkostoa yhdistävien retkeily- ja ulkoilureitistöjen hyödyntämiselle tai toiminnallisuudelle. Kaava ei myöskään lisää merkittävästi ajoneuvoliikennettä niillä yksityisteillä, joita pitkin ulkoilureitit on osoitettu kulkemaan. Kaavan ei toteutuessaan arvioida, kaikki edellä

mainittu huomioon ottaen, pirstovan tai vähentävän Teijon retkeilyalueen merkitystä valtakunnallisena kohteena tai kohdetta täydentävien seudullisten tai paikallisten virkistyskohteiden toiminnallisuutta osana laajempaa maakunnallista, ylimaakunnallista tai valtakunnallista virkistysverkkoa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavassa osoitetaan yhteensä 12 rakennuspaikkaa, joista omarantaisia on yhdeksän. Olemassa olevaa rakentamista on yhteensä seitsemällä rakennuspaikalla, jolloin täysin uusia rakentamattomia rakennuspaikkoja osoitetaan yhteensä viisi. Kaksi rakennuspaikkaa on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueiksi, joissa olemassa oleva rakentaminen sijoittuu osaksi perinteistä maatilan pihapiiriä. Kaavassa osoitetut rakennuspaikat on pyritty osoittamaan alueen maisema- ja maastonmuodot huomioiden siten, että rakentaminen olisi mahdollisimman joustavasti sopeutettavissa ympäristöön. Rakentamisen etäisyydeksi rantaviivasta on omarantaisilla rakennuspaikoilla osoitettu kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti asuin- ja vapaa-ajan asuinrakennusten osalta 30 metriä ja saunarakennuksen osalta 10 metriä. Lisäksi laaditun luontoselvityksen mukaiset luonnon arvokohteet, kuten kaava-alueen itäosan maisemaa hallitsevat kalliojyrkänteet on osoitettu asianmukaisesti kaavakartalla ja jätetty rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle. Korttelialueilla on kaavamääräysten mukaan rakennuspaikan rakentamaton osa hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maisemman kannalta merkittävä puusto. Koko kaava-alueella tulee lisäksi voimaan rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Rakentaminen poistettavine puustoineen sekä maastonmuokkauksineen näkyy aina maisemassa jollakin tavalla eikä rakentamista voida aina täysin piilottaa puuston tai metsäalueen taakse suojaan. Kaavassa rakentamisen maisemavaikutuksia on pyritty kuitenkin pehmentämään ja minimoimaan antamalla kaavassa erikseen määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan sekä rakennuspaikan puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä. Lisäksi rakennuspaikkojen ja rakennusalojen sijoittamisessa on pyritty huomioimaan maiseman ja luonnon arvokohteet jättämällä maisemaa hallitsevat kalliojyrkännealueet kaava-alueen itä- ja pohjoisosissa sekä arvokas geologinen moreenimuodostuma kaava-alueen länsiosassa rakentamisen ulkopuolelle yhdessä muiden alueelta laaditussa luontoselvityksessä luonnon arvokohteiksi

osoitettujen alueiden kanssa. Maa- ja metsätalousalueella on kaavamääräyksen mukaan metsänhoidossa ja muissa toimenpiteissä huomioitava alueen luonnon- ja maisema-arvot sekä alueen merkitys ulkoiluun ja virkistykseen. Kaavassa korttelialueilla kerrosluvuksi on osoitettu 1½, kun kaupungin rakennusjärjestyksen sallima rakentamiskorkeus ranta-alueilla on II.

Yliskylän Pitkäjärven suojeluyhdistys ry on laadituttanut Pitkäjärven padotusselvityksen vuonna 2020. Järvestä ei ole käytössä säännöllisiä ja pitkäaikaisia vedenkorkeushavaintoja. Selvityksessä järven vedenkorkeudet määritettiin vesitaselaskennalla ajanjaksolle 2000–2019. Laskennassa käytettiin järven tulovirtaamaa, mallinnettua purkautumiskäyrää ja järven tilavuuskäyrää vedenkorkeuksien vaihteluväliltä. Tilavuuskäyrä määritettiin rantaviivan, kansallisen laserkeilauksen ja rantavyöhykkeen syvyysarvion perusteella. Selvityksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella keskimääräinen Pitkäjärven vedenkorkeus (MW) olisi noin +34,45–34,50 m (N2000), keskiylivedenkorkeus (MHW) noin tasolla +34,65 m (N2000) ja ylivedenkorkeuden (HW) noin tasolla +34,75 m (N2000).

Kaava-alueella rakennuspaikkojen sijoittamisessa on huomioitu Pitkäjärven keskiylivedenkorkeus (MHW) +34,65 m (N2000), johon lisätään 0,5 m lisäkorkeus. Kaavamääräyksissä ei ole tarpeen antaa suosituksia alimmasta rakentamiskorkeudesta, sillä kaavassa rakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu suositeltavan rakentamiskorkeuden yläpuolelle ja rakennusten sijoittamisessa on huomioitu lisäksi rakennusjärjestyksen mukaiset riittävät etäisyydet rantaviivasta. Kaavassa on otettu riittävällä tavalla huomioon turvallinen rakentamiskorkeus.

Kaavassa on huomioitu alueelle sijoittuvat luonnon arvokohteet. Kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen (2022) mukaan kaava-alueella sijaitsee yhteensä neljä metsälain mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä (luhta, pienvesien välitön lähiympäristö, kalliojyrkänteitä), jotka kaavakartalla on huomioitu luo-merkinnöillä sekä kohteen säilymisen turvaavalla kaavamääräyksellä. Valtakunnallisesti arvokas Pajamäen reunamoreeni on kaava-alueen luoteisosassa huomioitu merkinnällä ge-1 ja kaavamääräyksellä ”Arvokas moreenialue, jolla on merkittäviä geologisia/maisemallisia arvoja. Alueen luonnonarvoja vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä”. Alueen luonnonympäristön säilymistä turvaa osaltaan myös kaavamääräys maa- ja metsätalousalueella huomioitavista

luonnon- ja maisema-arvoista metsänhoidossa ja muissa toimenpiteissä sekä ranta-asemakaava-alueella voimaan tuleva rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyölupa).

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

Ilmastovaikutukset

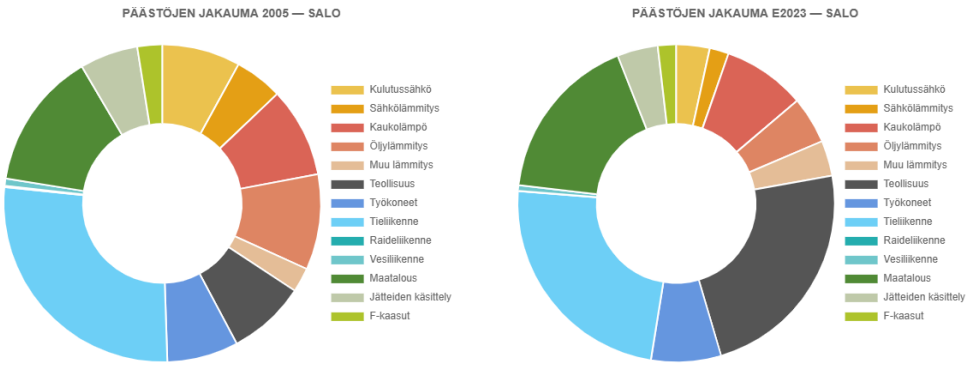
EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta ja Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen ilmastolaissa asetetaan kansallisia ilmastotavoitteita, jonka mukaan Suomen tavoite on lain mukaan olla hiilineutraali viimeistään vuonna 2035.

Kaavassa mahdollistetaan neljä vakituisen asumisen rakennuspaikkaa, seitsemän lomarakennuspaikkaa sekä yksi matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikka. Maa- ja metsätalousalueelle mahdollistetaan lisäksi kahden maa- ja metsätaloutta palvelevan talousrakennuksen sekä kahden saunarakennuksen rakentaminen. Kaavassa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 4 280 k-m², joista vakituiseen asumiseen yhteensä 2 140 k-m² ja loma-asumiseen yhteensä 1 330 k-m². Matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikalla rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 400 k-m² ja maa- ja metsätalousalueelle yhteensä 410 k-m². Kokonaisrakennusoikeuden yhteydessä on kuitenkin hyvä tuoda esille, että pääosa kaava-alueen rakennuspaikoista ovat jo rakentuneita, jolloin näiden rakennuspaikkojen kohdalla kyse on ennemminkin lisä- ja täydennysrakentamisesta kuin rakennuspaikkakohtaisen kokonaisrakennusoikeuden käyttämisestä kokonaan uudisrakentamiseen.

Kaavan ilmastovaikutukset liittyvät ennen kaikkea uudis- ja täydennysrakentamiseen sekä olemassa olevien rakennusten päästöihin (esim. lämmitys, kulutussähkö). Työ- ja elinkeinoministeriön

julkaisun (2022:53) *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Osa näistä päästöistä syntyy päästökauppasektorilla (mm. energia ja osa rakennustuotteista) ja osa taakanjakosektorilla (mm. valtaosa rakennustuotteista sekä kuljetuksen, työkoneiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyn ja kierrätyksen valmistelun päästöt). Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta. Vakituiseen asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta, millä on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän *Hiilineutraali Suomi – kuntien ja alueiden khk-päästöt* mukaan Salon kaupungissa suurin osa päästöistä syntyy tieliikenteestä (23,7 %), teollisuudesta (23,2 %) sekä maataloudesta (17,2 %). Salon kaupungin kokonaispäästöt vuoden 2023 ennakkotietojen mukaan olivat yhteensä 408,2 ktCO2, josta esimerkiksi sähkölämmityksen osuus oli 2 % ja kulutussähkön osuus 3,4 %. Asumiseen kului sähkölämmityksestä 83 % (6,7 ktCO2). Vuonna 2023 päästöjen määrä asukasta kohden on ollut 8,0 tCO2e, mikä on korkeampi kuin koko maan keskiarvo (8,0 tCO2e/asukas).



Päästöjen jakauma Salon kaupungissa vuoden 2023 ennakkotietojen mukaan. Vertailuvuotena on vasemmalla vuoden 2005 tilanne (SYKE).

Maa- ja metsätalousministeriön julkaisun (2024:3) *Mökkeilyn hiilijalanjälki Suomessa* mukaan kesämökkien ja vapaa-ajan asuntojen

keskikoot ovat kasvaneet ja varustelutaso parantunut, ja yhä useampaa vapaa-ajan asuntoa pidetään peruslämmöllä myös talvisin. Vapaa-ajan asunnon lämmittäminen tapahtuu pääosin puulla ja sähköllä, mutta enenevässä määrin lämpöpumppuenergialla, jolla tuotetun lämmitysenergian kulutus on viime vuosikymmenen aikana yli kaksinkertaistunut. Myös aurinkopaneelit ja -keräimet ovat kasvattaneet suosiotaan mökeillä. Kaava-alueella päästöjä syntyy lämmittämisen ja rakentamisen ohella myös liikenteestä etenkin loma-asunnon ja kodin välillä. Maa- ja metsätalousministeriön julkaisun (2024:3) mukaan jopa yli puolet (58 %) hiilijalanjäljestä muodostuu mökkimatkoista ja mökiltä käsin tehtävistä asiointimatkoista. Liikenteen jälkeen seuraavaksi suurin osatekijä on mökkien lämmitys ja sähkönkäyttö, jotka muodostavat 19 % hiilijalanjäljestä.

Julkaisussa esitetyn mukaan mökkeilyn hiilijalanjälki Suomessa on noin 1 177 miljoonaa kg CO2-ekv. eli noin 2 313 kg CO2-ekv. mökkiä kohden:

Taulukko 8. Mökkeilyn hiilijalanjälki osatekijöittäin.

Osatekijä	Kg CO_2-ekv. / mökki keskimäärin	Milj. kg CO_2-ekv. koko mökkikannassa
Lämmitys ja sähkönkäyttö	441	224
Mökkimatkat ja asiointimatkat mökeiltä	1 352	688
Veneily	106	54
Ylläpito ja muut tavarat ja palvelut	414	211
Yhteensä	**2 313**	**1 177**

Julkaisun mukaan mökkeilyn ja vapaa-ajan asumisen päästöjä voidaan vähentää esimerkiksi siirtymällä vähäpäästöisempiin ajoneuvoihin, pienentämällä matkasuoritteita, parantamalla mökin energiatehokkuutta sekä siirtymällä energiaa säästäviin lämmitysratkaisuihin. Käsillä olevan kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia ja hiilijalanjälkeä voitaisiin siis edellä mainitun perusteella vähentää jonkin verran esimerkiksi suosimalla uudisrakentamisessa vähäpäästöisiä materiaaleja sekä kiinnittämällä huomiota olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuteen.

Rakentamisen, lämmityksen ja liikenteen lisäksi kaava-alueen päästöt liittyvät puuston ja kasvillisuuden poistamiseen, jolla on suoraan vaikutusta hiilinielujen määrään. Hiilipäästöjä voidaan yksinkertaisesti vähentää säästämällä rakennuspaikalla kasvavaa puustoa ja kasvillisuutta mahdollisimman paljon, mutta todellisuu-

dessa rakentamisen yhteydessä joudutaan usein poistamaan puustoa sekä muuta kasvillisuutta, vaikka vain yksittäisiäkin. Kaavan ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään antamalla kaavassa yleisiä määräyksiä liittyen esimerkiksi maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämiseen ja lisäksi ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Äärisääolosuhteisiin on pyritty varautumaan osoittamalla rakentamiselle sallitut alueet tarpeeksi etäälle rantaviivasta (asuinrakennus 30 m ja saunarakennus 10 m).

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

4.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Kaavaratkaisulla on pyritty minimoimaan mahdolliset ympäristön häiriötekijät alueen maankäyttöä ja rakentamista ohjaavilla kaavamääräyksillä.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueella.

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota laaduk-kaan ympäristön toteuttamiseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Salon kau-punki.

Turussa 6.5.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742