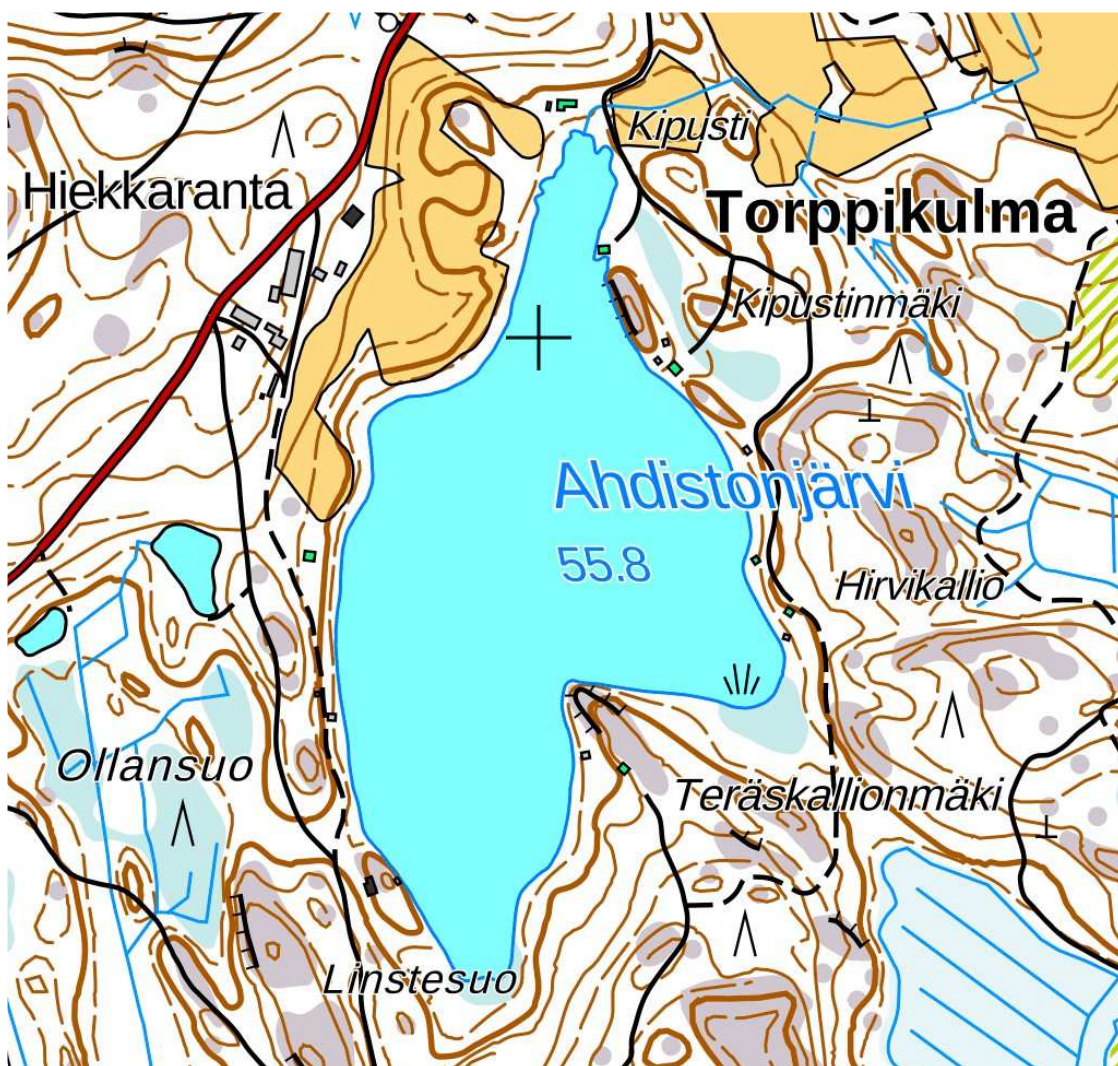


SALON KAUPUNKI

OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA

Hiekkarannan ranta-asemakaava



Maanmittauspalvelu Pelto-Timperi Ky
Luonnosvaihe 04.03.2024
Ehdotusvaihe 17.01.2025

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA.....	3
2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
2.1 Suunnittelualue ja hankkeen tausta	3
3. SUUNNITTELUTYÖN TAVOITTEET	4
3.1 Ranta-asetakaavatyön tarve.....	4
4. KAAVALLINEN TILANNE.....	4
4.1 Maakuntakaava	4
4.2 Yleiskaava	6
4.3 Ranta-asetakaava.....	8
5. ALUEEN KUVAUS JA OMINAISUUDET	8
5.1 Rakennettu ympäristö	8
5.2 Luonnonympäristö	8
6. SELVITYKSET	8
6.1 Aluetta koskevat selvitykset.....	8
6.2 Pohjakartta	8
7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	8
8. VUOROVAIKUTUSMENETTELYT.....	8
8.1 Osalliset.....	8
8.2 Tiedottaminen.....	9
8.3 Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite.....	9
8.4 Osallistumismenettely, palautteen antaminen	9
8.5 Vireilletulo.....	9
8.6 Mielipide kaavan laatimisvaiheessa.....	9
8.7 Muistutus kaavaehdotuksesta.....	9
8.8 Hyväksymisvaihe	9
9. YHTEYSTIEDOT.....	10

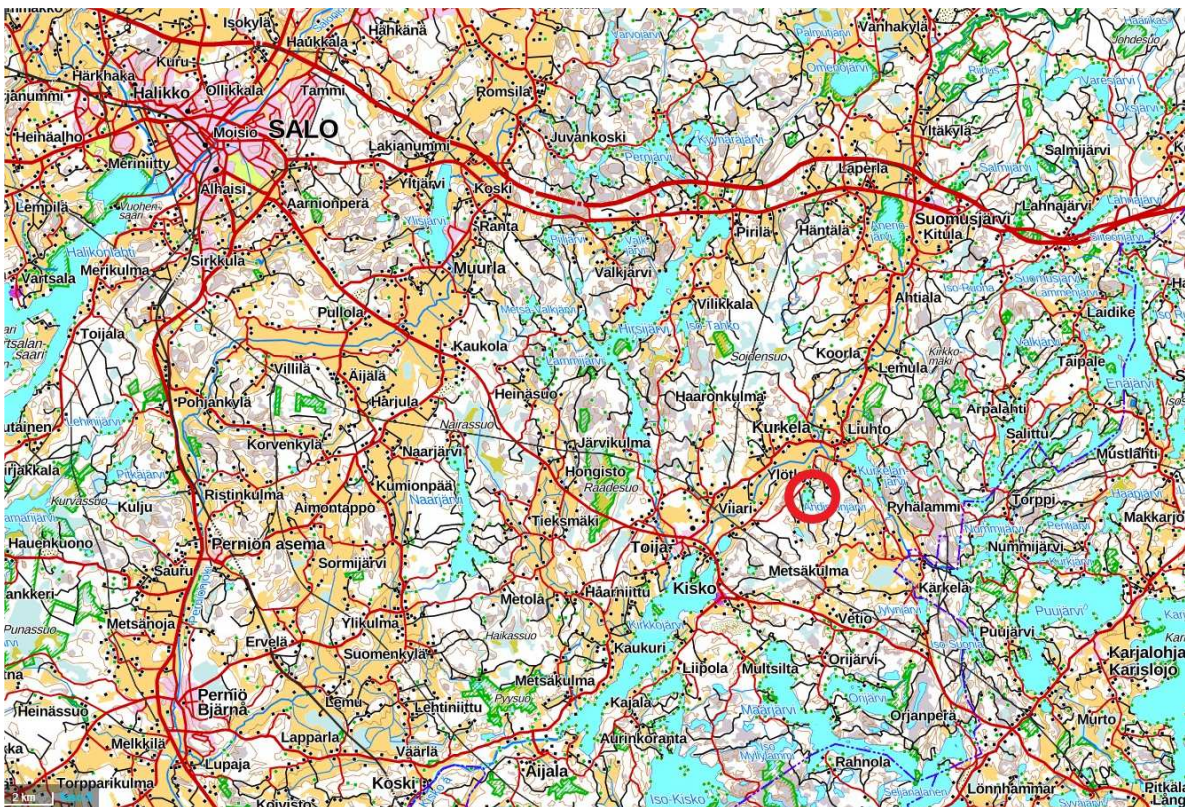
1. OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA

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

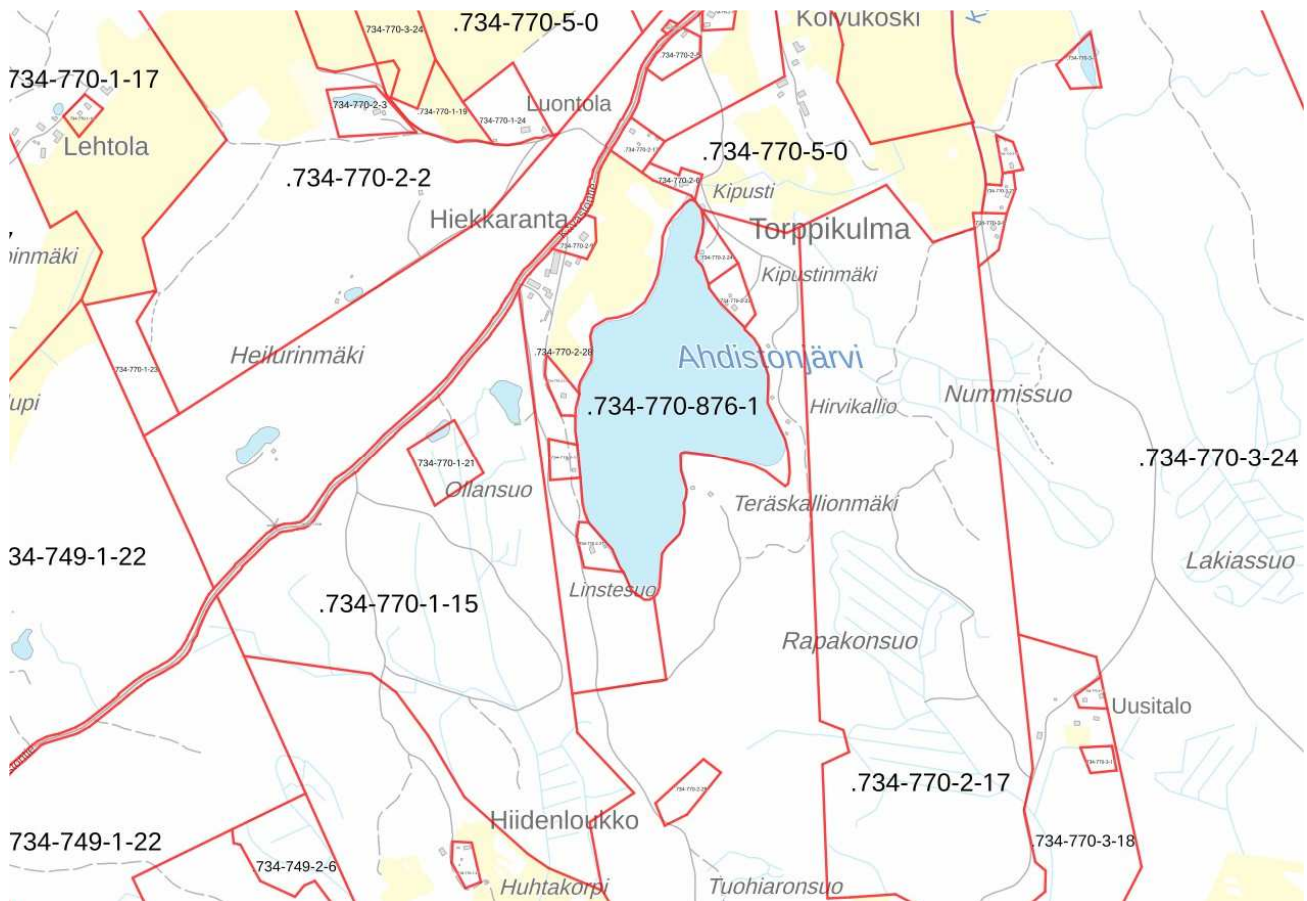
2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelualue ja hankkeen tausta

Suunnittelualue sijaitsee Salon kaupungin keskustasta noin 24 km päässä kaakkoon (entisessä Kiskon kunnassa). Alue käsittää Ahdistonjärven länsirannan ranta-aluetta lähiympäristöineen. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 14,6 hehtaaria. Ranta-asemakaavaa ovat hakenneet alueen maanomistajat.



Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.



Suunnittelualueen rekisterikartta.

3. SUUNNITTELUTYÖN TAVOITTEET

3.1 Ranta-asemakaavatyön tarve

Tarkoituksena oli laatia Ahdistonjärven länsirannan rantavyöhykkeelle ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavassa määritettiin rakennuspaikat sekä rakennusoikeudet niille. Ranta-asemakaavassa osoitettiin myös maa- ja metsätalousalueita, joiden avulla turvataan rakentamattomaksi jäävät rannanosat.

4. KAAVALLINEN TILANNE

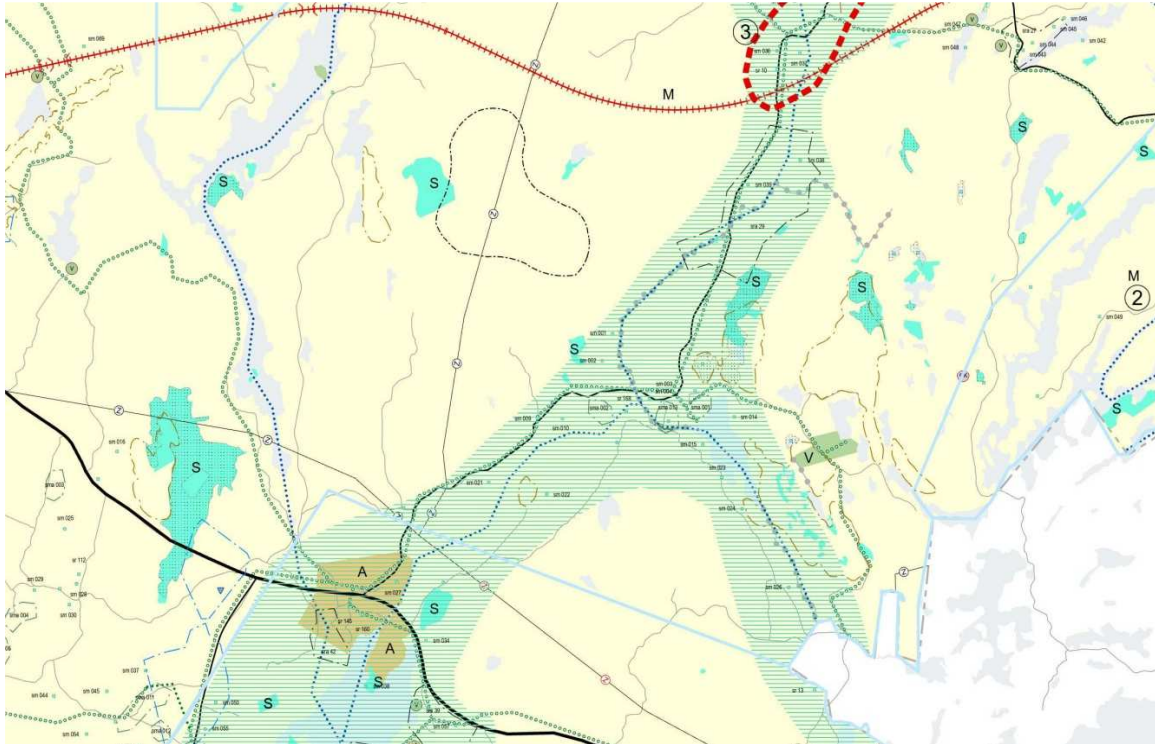
4.1 Maakuntakaava

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

Kaavaan alue on merkitty pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

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

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä



Poimintoja maakuntakaavan määräyksistä:

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (LAVMK)

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE (VSMK, TKSMK, SSMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK):

Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmiin ja toimenpiteille.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manteralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (TKSMK, SSMK):

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä



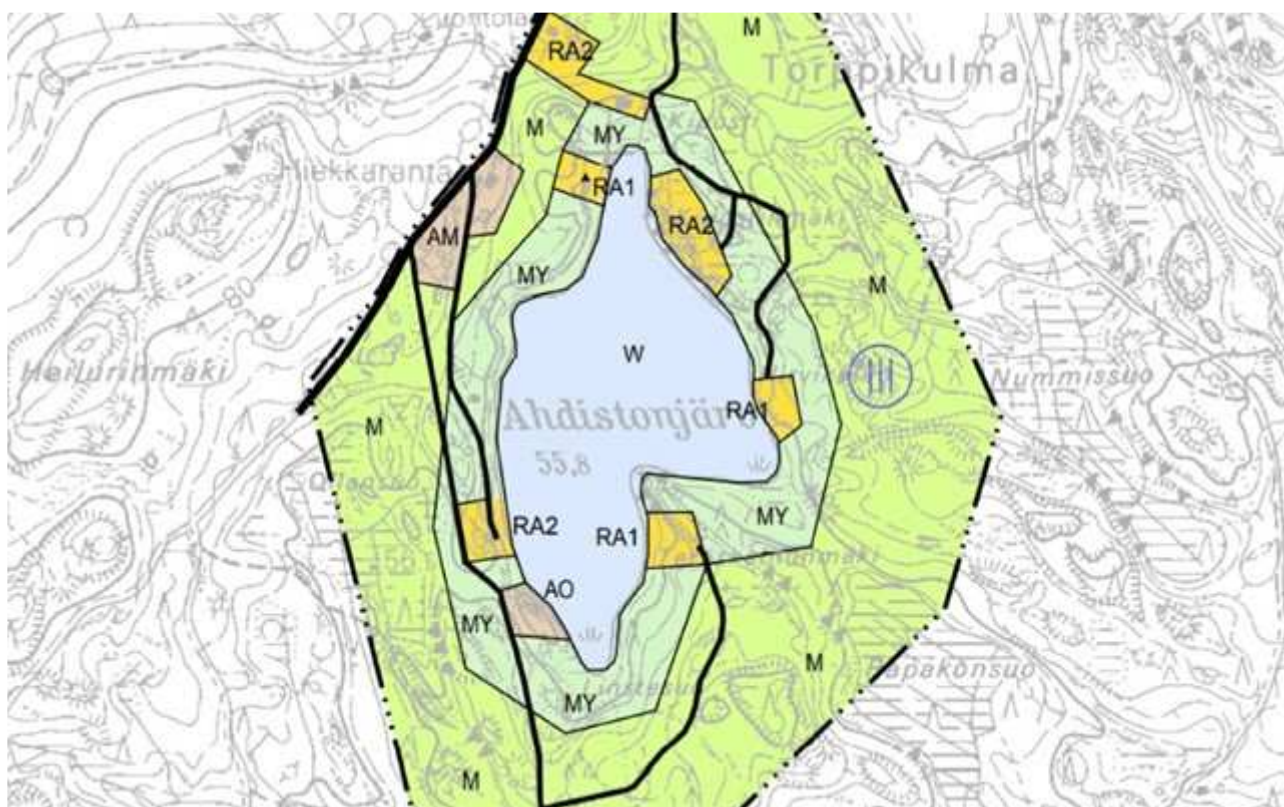
LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

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

4.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Kiskon rantayleiskaava. Kiskon kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 19.06.2000. Kaava on oikeusvaikutteinen.



Ote rantayleiskaavasta

Poimintoja rantayleiskaavan määräyksistä:

RANTAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO	Erillispientalojen korttelialue. Rakentamistehokkuus $e=0.05-0.15$. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3500 m ² . Rakennuspaikalle saa rakentaa omakotitalon käyttöön liittyvän enintään 40 k-m ² :n erillisen saunarakennuksen.
AM	Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
RA	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m ² , josta loma-asunto enintään 100 k-m ² , saunarakennus enintään 25 km ² ja vierasmaja enintään 25 k-m ² . Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kylmän kevyt-rakenteisen varastorakennuksen. Luku merkinnän jäljessä osoittaa rakennuspaikkojen määrän korttelissa.
M	Maa- ja metsätalousalue. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen omakotirakentaminen.
MY	Maa- ja metsätalousalue, jolla maisemallisia arvoja ja luonnonarvoja. Alueella ei ole rakennusoikeutta lukuunottamatta alueelle osoitettuja maatala-saunojen rakennusoikeuksia. Alueelle voidaan sijoittaa lisäksi sellaisten maa-tilojen omalle maalle maatilasaunoja, joiden talouskeskus on kaava-alueen ulkopuolella.
MT	Maa- ja metsätalousalue, joka on tarkoitettu ensisijaisesti peltoviljelyyn. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, mutta maisemallisista syistä alue tulisi ensisijaisesti pitää avoimena. Rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten materiaalien, väriyksen ja muotojen soveltumiseen maisemaan ja ympäristöön.

33. RANTARAKENTAMINEN

33.1 Rantarakennusoikeuden sijoitteluperiaatteet (loma-asutus)

Rantayleiskaava-alue on saavutettavuuden, soveltuvuuden ja vesistön perusteella jaettu viiteen rantarakentamisen mitoitusvyöhykkeeseen, joille kullekin on asetettu oma loma-asuntorakennusoikeuden mitoitusperuste. Mitoitusperustetta ei sovelleta ympärivuotiseen asutukseen (AO ja AM), jotka mitoitetaan erillisinä.

Kantatilavuosi on 1969, jonka jälkeen lohotut rakennuspaikat vähentävät kantatilan rakennusoikeutta.

III-vyöhyke: pienet järvet ja lammet

- rakennusoikeus määräytyy rantaviivan pituuden perusteella 4 loma-asuntoa / ranta-km ja järven pinta-alan perusteella 1 loma-asunto/2 vesi-ha käyttäen saaduista rakennusoikeusluvuista pienempää. Rakennusoikeus jaetaan tilojen kesken tilojen rantaviivan pituuden suhteessa.
- 60 % rantaviivasta vapaaksi

4.3 Ranta-asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu ranta-asemakaavaa.

5. ALUEEN KUVAUS JA OMINAISUUDET

5.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee entisen Kiskon kunnan Ahdistonjärven rannalla. Osa alueesta on jo rakennettua ja osa rakentamatonta pääosin maa- ja metsätalouskäytössä olevaa aluetta. Kavastontien varrella sijaitsee maatilan talouskeskus, jota ympäröivät pienet niitty- ja peltoalueet. Kaava-alueelle on rakennettu muutamia tilusteita, jotka palvelevat alueen loma-asutusta sekä maa- ja metsätaloutta.

5.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Kiskossa Ahdistonjärven rantavyöhykkeellä. Alueen eteläosassa on metsäiselle järvimaisemalle tyypillisiä avokallioita sekä matalaa rantakasvillisuutta ja puustoa. Järven keskivedenkorkeus on +55.8 mpy, josta alueen maasto kohoaa korkeimmillaan noin +75 mpy korkeuteen.

6. SELVITYKSET

6.1 Aluetta koskevat selvitykset

Alueelle laadittiin luontoselvitys vuonna 2022 (Suomen Luontotieto Oy). Viranomaisten pyynnöstä (lausuntojen) selvitystä täydennettiin vielä vuonna 2025. Luontoselvitys on aineiston liitteenä.

6.2 Pohjakartta

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu ajantasainen pohjakartta. Pohjakartta on hyväksytty 06.03.2023.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Ranta-asemakaavaehdotuksessa on huomioitu alueen maisema- ja luontoarvot. Kaavan muu vaikutusten arviointi on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa.

8. VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

8.1 Osalliset

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

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

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

8.2 Tiedottaminen

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

8.3 Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Mahdolliset kaavatyöhön liittyvät lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua.

Keväällä 2024	Keväällä 2024	Keväällä 2025	Kesällä 2025
Vireilletulo (tiedottaminen)	Laatimisvaihe (OAS, kaavaluonnos)	Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)	Hyväksymisvaihe (päättäminen)

8.4 Osallistumismenettely, palautteen antaminen

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

8.5 Vireilletulo

Ranta-asemakaava kuulutettiin vireille kuulutuksella 08.05.2024 Salon Seudun Sanomissa ja kaupungin ilmoitustaululla. Samalla asetettiin kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviosuunnitelma (OAS) julkisesti nähtäville 08.05.2024 – 06.06.2024.

8.6 Mieliä pidä kaavan laatimisvaiheessa

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

8.7 Muistutus kaavaehdotuksesta

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

8.8 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan. Hyväksymisestä kuulutetaan Salon

Seudun Sanomissa ja ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen. Mikäli kaavasta ei valiteta, kaava tulee voimaan, kun siitä on ilmoitettu erillisellä kuulutuksella.

9. YHTEYSTIEDOT

Ranta-asemakaavan valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Salon kaupunki

Maankäyttöinsinööri
Anne Villberg
02 778 5100
anne.villberg@salo.fi

Kaavan laatija

Maanmittauspalvelu Peltö-Timperi Ky
Antti Peltö-Timperi
040 749 6252
antti.peltö-timperi@maanmittauspalvelu.com