



Salon kaupunki
kirjaamo@salo.fi

Viite: Lausuntopyyntö 25.4.2024

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta: Hiekkarannan ranta-asemakaava, Salo

Salon kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Hiekkarannan ranta-asemakaavan valmisteluaineistosta, jonka muodostavat 4.3.2024 päivätyt kaavakartta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luontoselvitys (2022).

Suunnittelualue sijaitsee 24 kilometriä Salon keskustasta kaakkoon, entisessä Kiskon kunnassa, kiinteistöjen 734-770-2-9, 734-770-2-10, 734-770-2-12, 734-770-2-27 ja 734-770-2-28 alueella Ahdistonjärven rannalla. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on 14,6 hehtaaria.

Asemakaavan tarkoituksena on siirtää pohjoisin omarantainen lomarakennuspaikka etelämmäs tarkoituksenmukaisempaan paikkaan, jossa sijaitsee jo ennestään rakennus. Lisäksi tarkoituksena on määrittää sijainti suunnittelualueella sijaitsevan maatilakeskuksen rantasaunalle sekä lisätä kaikkien rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia vastaamaan nykyisiä tavanomaisia rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksien määriä.

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu *loma-asuntojen* (RA), *erillispientalojen* (AO) ja *maatilojen talouskeskusten* (AM) korttelialueet sekä *maa- ja metsätalousaluetta* (M) ja rannan läheisyyteen *maa ja metsätalousaluetta, jolla on maisemallisia arvoja ja luonnonvaroja* (MY). Lisäksi on soitettu muun muassa rantasaunan rakennuspaikka.

Osa suunnittelualueesta on jo rakennettua, ja alueella kulkee myös tilusteitä. Loput alueesta on nykyisellään pääasiassa maa- ja metsätalousaluetta.

SUUNNITTELUTILANNE

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen *Kiskon rantaosayleiskaava* (2000). Yleiskaavassa on ratkaistu ranta-alueen rakennuspaikkojen määrä. Ranta-asemakaavan suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu AO-, AM-, RA-, M- ja MY-alueet kuten asemakaavaluonnoksessakin, mutta yleiskaavassa yksi lomarakennuspaikoista (RA) on järven luoteisrannalla, erillään suunnittelualueen kahdesta muusta, järven lounaisrannalla olevasta.

31.5.2024

Maakuntakaavatasolla suunnittelualueella on merkintöjä *Salon seudun maakuntakaavassa* (2008) ja sitä täydentävässä *Luonnonarvojen ja -varojen maakuntakaavassa* (2021). Suunnittelualue kuuluu *maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen*, jota voidaan harkitusti käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Alueen pohjoisosa kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen, maakunnallisesti merkittävään *Kiskon-Kiikalan kulttuurimaisemaan*.

Merkintää koskee kaavamääräys:

Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille 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 manneralueella 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.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 3: alueelle saa rakentaa 3–5 lay/km ja vapaata rantaa tulee olla vähintään 50 % kokonaisrantaviivasta.

Alueeseen kohdistuvat myös maakuntakaavojen yleismääräykset, jotka määräävät muun muassa ekologisten yhteyksien turvaamisesta ja vesiensuojelusta.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Rakentaminen, kulttuuriympäristö ja maisema

Rakennuspaikan siirto etelämmäs on tässä vaiheessa saatavilla olevan kaavaluonnoksen aineiston perusteella hyvä ratkaisu, sillä se jättää laajemman osan yhtenäistä, avointa ranta-aluetta ja vähentää rakentamista Kiskon-Kiikalan kulttuurimaisemaan lukeutuvalta alueelta yleiskaavaan verrattuna. Luonnos poikkeaa vähäisesti yleiskaavasta, mutta poikkeaminen on perusteltavissa.

Yleiskaavan pohjoisimmalle lomarakennuspaikalle suunnittelualueella on ranta-asemakaavaluonnoksessa osoitettu RA-tontin siirrosta huolimatta rantasaunan rakennuspaikka. Suunniteltu saunan paikka sijoittuu kaavaluonnoksen MY-alueelle. Tämä ratkaisu ja rantarakentamisen mitoituksen riittäminen tähän tulee perustella kaavaselostuksessa. Saunan ei näin etäällä maatilakeskuksesta (noin 150–200 m) voi katsoa kuuluvan keskuksen kanssa samaan pihapiiriin.

Rakennuspaikkojen kaavakartalle merkityt rakennusalat ovat paikoin vain noin 15 metrin etäisyydellä rannasta. Osalla rakennuspaikoista on tällä

31.5.2024

etäisyydellä rannasta jo nykyisellään rakentamista, mutta uuden rakentamisen sijoittamisessa on tarpeen jättää rantaan hieman pidempi etäisyys. Myös Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä on linjattu, että kerrosalaltaan alle 120 m² asuin- tai lomarakennuksen, vierasmajan ja yhdistetyn vierasmaja-saunarakennuksen ja alle 30 m² talousrakennuksen tulisi olla vähintään 20 metrin etäisyydellä keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta ja vain alle 30 m² sauna voi olla lähimmillään 10 metrin etäisyydellä rannasta. Kerrosalaltaan yli 30 m² talousrakennuksella etäisyyttä rannasta tulisi olla vähintään 30 metriä.

Rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet ovat asemakaavaluonnokseen merkityistä hieman yleiskaavaa suuremmista kerrosneliömetrimääristä huolimatta melko kohtuullisia ja myös Salon rakennusjärjestyksen mukaisia. Rakennuksen sopimisesta maisemaan ja ympäröiviin rakennuksiin on annettu kaavaluonnoksessa yleismääräyksiä.

Ilmastokestävyys

Salon kaupungilla on hiilineutraaliustavoite vuodelle 2035. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi kaavoissa on tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset tuleekin siis arvioida osana osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa viitattua, kaavaselostukseen laadittavaa tarkempaa kaavan vaikutusten arviointia. Arvioinnissa ja suunnitteluratkaisujen ilmastokestävyys kehittämisessä voi käyttää apuna esimerkiksi KILVA- ja Hiilikartta-työkaluja.

Luonnonsuojelu

Laadittua luontoselvitystä tulisi tarkentaa vastaamaan vuonna 2023 voimaan tullutta luonnonsuojelulakia. Luontoselvitys on tehty vuonna 2022 voimassa olleen vanhan luonnonsuojelulain mukaan. Käytännössä tämä tarkoittaa, että luontotyyppien osalta tulisi päivittää, onko suunnittelualueella uuden luonnonsuojelulain 64 § mukaisia suojeltuja luontotyyppejä. Uuden luonnonsuojelulain 64 § suojellut luontotyypit poikkeavat osin vanhan luonnonsuojelulain 29 § luontotyypeistä, joista jälkimmäiset vanhan lain mukaiset luontotyypit on tarkasteltu kaavahankkeen luontoselvityksessä.

Kaavassa esitetyille MY-alueelle tulisi sisällyttää kaavamääräys, joka varmistaisi MY-alueen luonnonarvojen säilymisen.

Pintavedet

Vesiensuojelun tai tulvariskialueiden osalta kaavaluonnokseen ei ole kommentoitavaa.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu maantiehen 12131 Kavastontie, joka on toiminnalliselta luokaltaan yhdystie. Maantien keskimääräinen

31.5.2024

vuorokausiliikenne on kaava-alueen kohdalla 28, josta raskaan liikenteen osuus on 10 %, ja nopeusrajoitus 80 km/h.

Maantien suoja-alue 20 metriä ulottuu kaava-alueella AM-rakennuspaikan rakennusosalalle. Kaavaluonnoksessa AM-rakennuspaikan rakennusala tulee rajata siten, ettei se ulotu uuden rakentamisen osalta maantien suoja-alueelle.

Kaava-alueelle sijoittuvista olemassa olevista liittymistä maantielle on hyvä tarkastaa näkemäalueet ja osoittaa ne kaavassa.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojelu- ja vesiyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Yksikön päällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Johanna Junnila

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa

Tiedoksi

ELY-keskus,
Luonnonsuojeluyksikkö / Salli Uljas
Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue / Annakaarina Lamminpää
Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo Turun museokeskus

Tämä asiakirja VARELY/2843/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument
VARELY/2843/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Junnila Johanna 31.05.2024 12:50

Ratkaisija Rauhala Risto 31.05.2024 12:51