

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Ranta-asetmakaavan vireilletulo ja kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville

Maanomistajat

[REDACTED]
ovat käynnistäneet ranta-asema-kaavan laadinnan omistamilleen kiinteistöille. Maanomistajat ja kaavanlaatija ovat olleet yhteydessä maankäyttöpalveluihin keskustellakseen kaavan tavoitteista ja sisällöstä. Tarkoituksena on käsitellä samalla kerralla ranta-asetmakaavan vireilletulo ja luonnosvaihe.

Pitkäjärven ranta-asetmakaavan laatijaksi on valittu maanmittausteknikko Antti Peltö-Timperi Maanmittauspalvelu Peltö-Timperi Ky:stä. Kaavoittaja on toimittanut 15.2.2023 päivätyn ranta-asetmakaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luontoselvityksen maankäyttöpalveluihin asetettavaksi nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten.

Suunnittelualue sijaitsee entisen Perniön kunnan alueella noin 10 kilometriä lounaaseen Salon keskustaaajamasta. Alueeseen kuuluu Pitkäjärven ranta lähiympäristöineen. Suunnittelualue on kooltaan noin 95 hehtaaria. Suunnittelualueeseen kuuluu kahdeksan kiinteistöä kokonaan ja lisäksi osat neljästä muusta kiinteistöstä. Kaavoittajan mukaan Pitkäjärven rantaviiva on kokonaisuudessaan noin 3 650 metriä. Kaava-alueeseen kuuluva osuus rantaviivasta on noin 2 990 metriä. Kaava-alueella sijaitsee kaksi vanhaa maatilan talouskeskusta ja neljä loma-asuntoa. Muilta osin kaava-alue on rakentamatonta ja pääosin maa- ja metsätalouskäytössä. Pitkäjärven rannalla on myös yhdeksän sellaista loma-asunnon rakennuspaikkaa, joiden omistajat eivät ole lähteneet mukaan ranta-asetmakaavan laatimiseen.

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleis- eikä asemakaavoja. Maakunta-kaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen kolme, jonka suunnittelumääräyksen mukaan rantakilometriä kohden saa osoittaa 3-5 rakennuspaikkaa ja rakentamattomaksi jäävän rannan osuuden pitää olla vähintään 50 % kokonaisrantaviivasta.

Kaavoittajan mukaan tarkoituksena on laatia Pitkäjärven rantavyöhykkeelle ranta-asetmakaava, jossa määritetään rakennuspaikat ja rakennusoikeudet näille. Ranta-asetmakaavassa osoitetaan myös maa- ja metsätalous-alueita, joiden avulla turvataan rakentamattomaksi jäävät rannanosat.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu yhteensä yksitoista loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA ja RA-1), joiden rakennusoikeudet on porrastettu rakennuspaikan koon mukaan. Lisäksi Pitkäjärven rantaan on osoitettu yksi maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM) ja kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO). Toiselle AO-rakennuspaikalle kaupunkikehityslautakunta on myöntänyt 28.2.2018 poikkeamisen loma-asunnon rakennuspaikan käyttämiseksi pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Ranta-alueen ulkopuolelle on osoitettu yksi AM-kortteli ja yksi matkailua ja retkeilyä sekä loma-asutusta palveleva korttelialue (RM).

Kaupunki voi halutessaan jo kaavoituksen alkuvaiheessa esittää kaavanlaatijalle tärkeäksi katsomiaan tavoitteita ja kaavan sisältöön liittyviä kommentteja. Kaavanlaatijan ja osallisten kanssa järjestetyssä aloitusneuvottelussa keskusteltiin rakennuspaikoille osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Rakennusjärjestyksessä on määritelty rantarakennuspaikalle sallittava enimmäisrakennusoikeus sekä myös rakennustyyppikohtaisia enimmäiskokoja. Kaavaluonnoksessa esitetyt rakennusoikeudet poikkeavat rakennusjärjestyksen mukaisista. Kaupunki ei tässä vaiheessa ota esitettyihin rakennusoikeuksiin tarkemmin kantaa muuten, kuin toteamalla, että asiaan on syytä palata kaavaprosessin kuluessa.

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavaluonnos ja -määräykset

Oheisaineisto

- Luontoselvitys

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Pitkäjärven ranta-asemakaavaluonnoksen, joka on päivätty 15.2.2023, ja asettaa sen nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Maanomistajilta peritään laskutusajankohtana voimassa olevan kaupungin taksan mukaiset kulut ranta-asemakaavan tarkistamisesta ja käsittelystä.

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä 734-652-1-1, 734-652-1-2, 734-652-1-4, 734-652-1-76, 734-652-1-82, 734-652-1-107, 734-652-1-108 ja 734-652-1-109 sekä osaa kiinteistöistä 734-652-1-20, 734-652-1-83, 734-652-1-87 ja 734-652-1-103.

Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelit 1-13 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 19.18 - 19.28.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus

Elinvoimajaosto 27.08.2024 § 90

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salon.fi, 02 778 5108

Pitkäjärven ranta-asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.3. – 19.4.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide. Varsinais-Suomen liiton lausunnossa tuotiin esiin, että alueella ei ole yleiskaavaa, jolloin maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimista. Loma-asutuksen kehittäminen on alueella mahdollista, mutta virkistystien, matkailun ja retkeilyn kokonaisvaltainen käsittely maakuntakaavaa tarkentaen edellyttäisi yleiskaavatasoista tarkastelua. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa keskeisiä asioita ovat maakuntakaavan

ohjausvaikutus, rantarakentamisen mitoitus ja yhtenäisen vapaan rannan määrä. Lausunnossa esitetään lisäksi, että kaavan tulisi lisätä kaavamääräyksiä, joilla luontoarvojen säilymistä voitaisiin parantaa nykytilanteeseen verrattuna. Ympäristöhallinnon lajihavaintojärjestelmään on kirjattu tieto soikkokaksikon esiintymisestä kaava-alueella. Luontoselvitystä on täydennettävä tämän rauhoitetun kämmekkäkasvin osalta.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnossa on kiinnitetty huomiota rakennusoikeuden määrään, erillisten saunarakennusten sijoittumiseen, AM-määräyksen sisältöön sekä vapaan rannan määrään, luontoarvojen huomion ottamiseen ja maisemavaikutusten arvioimiseen. Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunto koskee ajoyhteyksien rakentamista niin, että pelastuslaitos pääsee rakennusten lähelle.

Kirjallisessa mielipiteessä tuodaan esiin huoli rakentamisen määrästä, Pitkäjärven veden laadusta sekä jätevesien käsittelyn riittävydestä. Lausunnot ja mielipide kokonaisuudessaan sekä kaavaa laativan konsultin vastineet ovat esityslistan liitteenä.

Varsinais-Suomen liitto ja ELY-keskus edellyttivät lausunnoissaan, että kaavasta pidetään viranomaisneuvottelu. Neuvottelu järjestettiin 13.6.2023. Siihen osallistuivat viranomaisien 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 oheisaineistona.

Kaavan laatija toimitti tammikuun 2024 lopussa kaupungille kaavaehdotuksen (päiväty 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 on muuttanut 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. RA-korttelien rakennusoikeutta on 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-, versta- 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 on täsmennetty. 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).

Luontoselvitystä on täydennetty ELY-keskuksen edellyttämällä tavalla. Luontoselvityksen tekijän mukaan soikkokaksikon esiintymisaluetta oli tutkittu jo kesällä 2022. Soikkokaksikkoa ei havaittu silloin eikä myöskään vuonna 2023 tehdyllä uusintakäynnillä.

Kaavan laatija on käyttänyt mitoitustietokannan ja emätilaselvityksen poikkileikkausajankohtana vuotta 1969. Tämä tarkoittaa sitä, että mitoitustietokannassa on otettu huomioon kaavan ulkopuolelle jääneistä kiinteistöistä vain se kiinteistö, joka on muodostettu vuoden 1969 jälkeen. Kaavan laatija on selostanut mitoitusta liitteenä olevassa laskelmassa.

Liitteet

- Kaavakartta- ja määräykset
- Kaavaselostus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Mitoitustietokanta ja emätilatarkastelu
- Luontoselvitys, täydennetty v. 2023
- Laatimisvaiheen lausunnot ja mielipide
- Laatimisvaiheen vastineet

Oheisaineisto

- Viranomaisneuvottelun muistio

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 10.12.2023 päivätyn ja 11.7.2024 tarkistetun Pitkäjärven ranta-asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä 734-652-1-1, 734-652-1-2, 734-

652-1-4, 734-652-1-76, 734-652-1-82, 734-652-1-107, 734-652-1-108 ja 734-652-1-109 sekä osaa kiinteistöistä 734-652-1-20, 734-652-1-83, 734-652-1-87 ja 734-652-1-103.

Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelit 1-11 sekä maa- ja metsätalousaluetta ja virkistysaluetta.

Päätös

Anna Härri ehdotti Jerina Walliuksen kannattamana seuraavaa:

Kaava lähetetään uudelleen valmisteluun ennen sen nähtäville asettamista. Uudelleen valmistelun tarkoituksena on vähentää rantatontteja. Luonnon tilaa tulee heikentää mahdollisimman vähän. Salo voisi toimia kunnianhimoisena suunnannäyttäjänä luontokadon estämisessä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Härriin ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä

Käsittelyn jatkaminen sai 7 JAA ääntä (Siikonen, Anttila, Huittinen, Koskinen, Räike, Salomaa, Sjöholm-Nikkanen)

Jäsen Härriin ehdotus sai 2 EI ääntä (Härri, Wallius)

Tyhjä 0

Poissa 0

Puheenjohtaja totesi, että äänin 7 – 2 käsittelyä jatketaan.

Elinvoimajaosto jatkoi asian käsittelyä.

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Asemakaavayksikkö
Yleiskaavayksikkö

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 272

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa 10.12.2023 päivätyn ja 11.7.2024 tarkistetun Pitkäjärven ranta-asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä 734-652-1-1, 734-652-1-2, 734-652-1-4, 734-652-1-76, 734-652-1-82, 734-652-1-107, 734-652-1-108 ja 734-652-1-109 sekä osaa kiinteistöistä 734-652-1-20, 734-652-1-83, 734-652-1-87 ja 734-652-1-103.

Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelit 1-11 sekä maa- ja metsätalousaluetta ja virkistysaluetta.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asema- ja yleiskaavayksikkö

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 25.9. - 25.10.2024.

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Lausunnon antajia ovat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos sekä rakennus- ja ympäristölautakunta. Lisäksi kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Yhteinen piirre annetuissa palautteissa oli se, että kaavan katsottiin kehittyneen parempaan suuntaan kaavaluonnosvaiheen jälkeen. Rakennuspaikkojen määrän vähenemistä pidettiin hyvänä. Lausunnoissa ja muistutuksissa tuotiin kuitenkin edelleen esiin useita täydentämistä ja tarkentamista vaativia asioita.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että vaikutusarviointia tulee täydentää ja mitoitustarkastelua tarkentaa. Lausunnossa esitetyt kommentit koskevat kaava-alueen virkistyskäytön mahdollisuuksia, rakentamisen määrää ja rakennusalojen rajausta, luonnonsuojelua ja ilmastokestävyyttä. Varsinais-Suomen liiton lausunnossa käsitellään maakuntakaavan määräyksen (V=Virkistysalue ja -kohde) ohjausvaikutusta ranta-asemakaavan laadintaan. Loma-asutuksen kehittämistä pidetään alueella mahdollisena, mutta liitto tuo uudestaan esiin sen, että virkistys-, matkailun ja retkeilyn käsittely maakuntakaavaa tarkentaen edellyttäisi yleiskaavatasoista tarkastelua. Maakuntakaavan näkökulmasta ranta-asemakaavassa on keskeistä osoittaa, miten virkistystarpeet turvataan ja miten alue liittyy laajempaan virkistysalueverkkoon ja -reitistöön.

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella ei ollut uutta lausuttavaa kaavaluonnosvaiheen jälkeen. Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnossa otettiin kantaa mm. luo-merkintöjen sisältöön ja osin myös rajauksiin sekä rakennusalojen tarkempaan rajaamiseen. Yksityishenkilöiden jättämässä muistutuksessa tuodaan esiin suuri huoli Pitkäjärven veden tilasta. Muita muistutuksessa käsiteltyjä asioita ovat mm. vapaan rannan osuus sekä luontoarvojen huomioon ottaminen.

Kaikki lausunnot ja muistutus ovat kaavaselostuksen liitteenä 8.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija vaihtui. Uusi kaavan laatija Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä on toimittanut kaupungille kaavaehdotusaineiston (ehdotus 2) asetettavaksi nähtäville. Kaavan laatija on antanut lausuntoihin ja muistutuksiin vastineet. Vastinekooste on kaavaselostuksen liitteenä 9.

Kaavan perusratkaisu on säilynyt ennallaan. Joitakin kaavakartan rajauksia ja merkintöjä on muutettu sekä tehty kaavamääräyksiin muutoksia ja täydennyksiä. Kooste kaavaehdotukseen 2 tehdyistä muutoksista:

- Kaava-alueen pohjoisrajaa ja korttelin 9 rajausta sekä rakennusalojen rajauksia kauttaaltaan on vähäisesti tarkistettu ja pääosalle rakennuspaikkoja on osoitettu erillinen saunarakennuksen rakennusala (sa).
- Maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvien saunarakennusten rakennusalojen merkintää ja kaavamääräystä on muutettu siten, että rakennusosalle osoitettu merkintä sa(xx)30 osoittaa korttelin, jolle rakennusala on varattu sekä rakennusosalalle 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 huomiotava 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-alue -merkinnällä osoitetaan myös RA-korttelin 2 alueella sijaitseva kalliojyrkäne. 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 luonnontilaisena sekä rakennuspaikalla säilytettävästä maiseman kannalta merkittävästä puustosta.

Kortteleihin 8 ja 9 oli jo syksyllä 2024 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa osoitettu mahdollisuus rakentaa useampi kuin yksi asuinrakennus. Korttelissa 8 sai kaavamääräyksen mukaan olla kolme asuinrakennusta ja korttelissa 9 kaksi asuinrakennusta. Kaavaehdotuksessa 2 molempiin kortteleihin on kaavamääräyksen mukaan mahdollista rakentaa yksi asuinrakennus ja kaksi sivuasuntoa. Molempiin erillispientalojen (AO) kortteleihin 6 ja 11 on kaavaehdotuksessa 2 annettu mahdollisuus sivuasuntojen rakentamiseen. Näillä muutoksilla kaava-alueelle rakennettavaksi sallittujen asuinrakennusten määrä lisääntyy kolmella. Kaavan laatija on perustellut ratkaisua kaavaselostuksen sivuilla 28-29 ja 35 mm. yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä ja mahdollisuudella sukupolvien yhteiseen asumiseen.

Sivuasunto on käsitteenä melko tulkinnanvarainen, koska sille ei ole lainsäädännössä selkeää määritelmää. Käytännössä sivuasuntona voitaneen pitää asuntoa, joka sijaitsee samassa pihapiirissä vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä pääsääntöisesti samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus.

Tiivis yhdyskuntarakenne on edullista yhdyskuntatalouden ja ympäristön näkökulmasta. Alueilla, joilla on toimiva vesihuoltoverkosto, hyvät liikenneyhteydet sekä riittävät palvelut, yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on hyvä tavoite. Ranta-alueella, jossa ei ole kaupungin tai osuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoa, tilanne on ongelmallisempi.

Kaavaselostusta on täydennetty mm. lähtötietojen ja vaikutusten arvioinnin sekä yleiskaavallisen tarkastelun osalta. Emätilaselvitys on laadittu kokonaisuudessaan uudestaan. Emätilaselvityksessä on käyty läpi sekä tilanne ennen että jälkeen ranta-asemakaavan laatimista. Taulukkojen ohella selvitykseen kuuluu havainnollistava kartta-aineisto. Kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten ja aineiston täydennysten vuoksi kaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville.

Liitteet

- Kaavakartta – ehdotus 2, 6.5.2025
- Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa 6.5.2025 päivätyn Pitkäjärven ranta-asemakaavaehdotuksen 2 virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

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 kiinteistöistä 734-652-1-87 Öfverbygård, 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.

Päätös

Merkittiin, että Johannes Alaranta saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 17.10.

Anna Härrin ehdotti seuraavaa: Esitän, että kaava lähetetään uudelleenvalmisteluun. Uudelleenvalmistelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota virkistysarvojen säilyttämiseen ja rantarakentamisen määrään.

Härrin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asemakaavayksikkö
Yleiskaavayksikkö

Kaupunginhallitus 03.11.2025 § 175
800/10.02.04/2023

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salon.fi, 02 778 5108

Pitkäjärven ranta-asemakaavaehdotus 2 oli virallisesti nähtävillä 11.6. – 6.8.2025. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta sekä rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Pelastuslaitoksella ei ollut kaavaehdotuksesta (ehdotusvaihe 2) lausuttavaa.

ELY-keskuksen lausunnossa otettiin kantaa virkistykseen, rakentamisen määrään, alimpaan rakennuskorkeuteen, luonnonsuojeluun ja ilmastokestävyyteen. ELY-keskuksen mukaan luo-merkintöjä koskevien kaavamääräysten täsmennykset ovat riittäviä luontoarvojen säilyttämiseksi. ELY-keskuksen mukaan myös maa- ja metsätalousalueen (M-1) kaavamääräys on asianmukainen ja riittävä sekä luonto-, maisema- ja virkistysarvoja turvaava, kun lisäksi otetaan huomioon yleismääräyksissä oleva maisematyölupavelvoite asemakaava-alueella. Virkistykseen käytettävää vapaata rantaa on järven pohjoisosassa, jonka läheltä maakunnallinen virkistysreitti kulkee, mutta rakentamisesta vapaita rantajaksoja olisi suotavaa jättää myös muualle.

ELY-keskus pitää rakentamisen määrää rantamaiseman kannalta liian suurena, erityisesti AM-1 -korttelissa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen mahdollistama rakentamisen ja toimintojen määrä heikentäisi rantamaiseman ja virkistysympäristön laatua. ELY-keskus toteaa, että rakennuspaikkojen määrää tulisi vähentää tai sijoittaa uudet rakennuspaikat olevien rakennuspaikkojen yhteyteen. Lisäksi ELY-keskuksen mukaan rakennusaloja tulisi edelleen rajata pienemmiksi ja lisätä kaavaan ilmastokestävyyttä tukevia määräyksiä.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan lausunnossa kiinnitetään huomiota siihen, että AM-1 -ja AM-2 – korttelien kaavamääräys sallii asuinrakennuksen sekä kahden sivuasunnon rakentamisen kumpaankin kortteliin. Rakennusoikeutta on mahdollista käyttää paljon asumista

tukevaan toimintaan. Rakennusoikeutta pitäisi kuitenkin osoittaa selkeämmin vain maataloutta tukeviin rakennuksiin. Maatilakeskuksissa on niukasti maatilatoimintaa tukevaa rakentamista. Tästä syystä AM-merkinnällä osoitettujen korttelialueiden tulevat toimintaedellytykset kaavaehdotuksen mukaisessa käytössä jäävät epävarmaksi.

Toisena asiakokonaisuutena rakennus- ja ympäristövalvonnan lausunnossa todetaan, että 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain myötä on ranta-asetakaavassa tarve ohjata rakentamiskohteita (rakennukset ja rakennelmat, sis. katokset), jotka eivät rakentamislain 42 §:n mukaan edellytä rakentamisluvan hakemista.

Kaavan laatija on antanut lausuntoihin vastineensa (selostuksen liite 12). Yhteenveto kaavakarttaan tehdyistä muutoksista:

- Kaava-alueen korttelialueilla on rakennusalarajauksia tarkistettu kauttaaltaan alin turvallinen rakentamiskorkeus huomioiden.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ”Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyYTEEN ja rakentamisen vähähiilisyYTEEN.”
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ”Alueella sallitaan aurinkosähkÖn hyödyntäminen. Aurinkopaneelien asentaminen on sallittu rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti.”
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ”Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.”

Muutokset ovat vähäisiä eikä kaavaehdotusta tarvitse asettaa niiden vuoksi uudestaan nähtäville.

Liitteet

- Kaavakartta, ehdotus 2, 15.9.2025
- Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 15.9.2025 päivätyn Pitkäjärven ranta-asetakaavan.

Ranta-asetakaava 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 kiinteistöistä 734-652-1-87 Öfverbygård, 734-652-1-83 Rantala, 734-652-1-103 Tornimäki ja 734-652-1-20 Pitkäjärvi.

Ranta-asetakaavalla muodostuu korttelit 1–11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös

Jerina Wallius ehdotti seuraavaa: Esitän kaavan uudelleen valmistelua perusteluina vapaan rannan riittämättömyys sekä se ettei kaavassa tunnisteta järven erityispiirteitä, mm rannassa olevaa kalkkiesiintymää, jonka seurauksena järvestä on todennettu useita harvinaisia kalkkisuosija kasveja, kuten lehtoneidonvaippaa. (Lähde; kasvitieteilijä Unto Laine). Näin ollen myönnettävien rakennuspaikkojen määrää tulee vähentää ja sijoittaa

uudet mahdolliset rakennuspaikat olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, ely-keskuksen lausunnon mukaisesti.

Walliuksen ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Jerina Wallius jätti päätöksestä seuraavan eriävän mielipiteen: Ely-keskuksen lausunnon mukaisesti kaavaan tulee jättää enemmän lain vaatimaa vapaata rantaa. Rakennuspaikkojen väliin jääviä lyhyitä osuuksia ei voida huomioida vapaana rantaviivana, kuten nyt kaavaehdotuksessa erheellisesti tulkitaan. Vapaan rannan ylityksen lisäksi kaavailtu rantarakentaminen on liian massiivista herkän rantamaiseman kannalta ja tämä tulee ranta-asemakaavoja laatiessa huomioida.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Asemakaava- ja yleiskaavayksiköt