

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

20.08.2025

§ 16/2025

Rakennus- ja ympäristövalvonnan lausunto, Pitkäjärven ranta-asemakaavaehdotus 2
800/10.02.04/2023

Valmistelija

Tarkastusrakennusmestari Saija Kaleva, saija.kaleva@salon.fi, 02 778 3205, ympäristönsuojelutarkastaja Jaana Röytiö, jaana.roytio@salon.fi, 02 778 7801

Salon kaupunginhallitus pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa Pitkäjärven ranta-asemakaavan toisesta ehdotusvaiheesta. Lausunto on pyydetty jättämään 6.8.2025 mennessä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on jättänyt ensimmäisestä kaavaehdotuksesta lausunnon joka on käsitelty kokouksessa 19.4.2023 § 46.

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

Ranta-asemakaavan 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 kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Kaava-aineisto on verkossa osoitteessa: <https://salon.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/asekaavoitus/ajankohtaiset-asekaavat/pitkajarvi/>

Valmistelijoiden ehdotus:

Ympäristönsuojelun kannanotto:

Ympäristönsuojelulla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Aikaisempien lausuntojen asiat on kaavaehdotuksessa huomioitu riittävässä muodossa.

Rakennusvalvonnan kannanotto:

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain myötä on ranta-asemakaavassa tarve ohjata rakentamiskohteita (rakennukset ja rakennelmat, sis. katokset), jotka eivät rakentamislain 42 §:n mukaan edellytä rakentamisluvan hakemista.

AM-1 ja AM-2 merkinnällä on ehdotuksessa osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueet. Merkintä mahdollistaa asuinrakennuksen sekä kahden sivuasunnon rakentamisen kortteliin. Rakennusoikeutta on mahdollista käyttää merkittävästi asumista tukevaan toimintaan. AM-merkinnän alle tulee kohdistaa selkeämmin rakennusoikeutta käytettäväksi vain maataloutta tukeviin rakennuksiin, jotta korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan tilavaatimukset saadaan täytettyä. Mikäli korttelissa

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

20.08.2025

§ 16/2025

koetaan tarpeellisenä osoittaa usean asunnon rakentaminen, tulisi asuntojen sijoittelu osoittaa korttelilla omaan tiiviimpään yhteneväiseen alueeseen. Leikki- ja pihapiirit tulee ohjata etäämmäksi itse maataloustoiminnasta. Asuntojen sijoituessa hajalleen korttelin alueelle, saattaisi se rajoittaa maataloustoiminnan rakentamista. Maatilojen määrä on Suomessa vähentynyt, samalla kun tilakoot ovat kasvaneet. Kaavaehdotuksessa osoitetuissa maatilakeskuksissa on niukasti olevaa maatilatoimintaa tukevaa rakentamista. Maatilojen pinta-alat jäävät selvästi alle valtakunnallisen keskikoon. Tästä syystä AM-merkinnällä osoitettujen korttelialueiden tulevat toimintaedellytykset kaavaehdotuksen mukaisessa käytössä jäävät epävarmaksi.

Päätös

Päätän antaa valmistelun mukaiset kannanotot lausuntona Pitkäjärven ranta-asetakaavaehdotuksesta.

Päätöksen peruste

Hallintosääntö § 38

Janne Ranki
Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Tiedoksi

Salon kaupunginhallitus

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

20.08.2025

§ 16/2025

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.