



13.3.2019

kaupunkisuunnittelu@salo.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 20.2.2019

Korvanmetsän ranta-asemakaava, ehdotus

Salon kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Korvanmetsän ranta-asemakaavan ehdotuksesta, joka on päivätty 28.9.2018. Kaavahankkeesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.11.2016 (muistio). ELY-keskus on antanut luonnosvaiheen lausunnon 13.2.2018.

Pienennös kaavakartasta on lausunnon liitteenä.

Mitoitus ja emätilatarkastelu

Kuten ELY-keskus on tuonut luonnosvaiheen lausunnossaan esille, alueen kaavoitusta ohjaa Salon seudun maakuntakaava, jossa suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitus- osoittavaan vyöhykkeeseen 4 eli 2-3 lay /km, vapaan rannan osuus vähintään 50%.

Emätilojen tasapuolisen kohtelun kannalta on keskeistä, että valitaan sellainen poikkileikkausajankohta, joka ottaa huomioon rantojen loma-asuntorakentamisen alkamisen. Salon kaupunkikehityslautakunnan pöytäkirjassa (12.12.2017 §118) todetaan "...aiemman lupa- ja kaavoituskäytännön vuoksi Pernjärven vesistössä vapaiden rantojen osuus on jäänyt huomattavan pieneksi ja samalla järven kokonaistehokkuus on noussut varsin korkeaksi, koska vesistössä mökkirakentaminen on ollut voimakasta jo ennen rantarankentamisen säätelyn alkamista 1950-luvulla." ELY-keskuksen näkemyksen mukaan todellinen emätila ei ole kaavahankkeessa käytetty kiinteistö Korva 587-412-5-83 vaan 7.1.1953 rekisteröity kiinteistö Korva 587-412-5-27, josta on 28.5.1969 muodostettu Syväjärven rannalle 23 lomarakennuspaikkaa ja kaavaehdotuksessa emätilana käytetty tila RN:o 5:83.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta keskeistä on myös mitoitusrantaviivan asianmukainen laskeminen. Maakuntakaavan ja yleisen oikeuskäytännön periaatteiden mukaan mitoitusrantaviivaa kapeiden vesialueiden kohdalla tulee pienentää siten, että mitoitukseen otettavan rannan määrä vastaa alueen keskimääräistä rakentamismahdollisuutta. Korvanmetsän kaavaehdotuksessa on mitoitusrantaviiva laskettu samalla tavalla murtoviivaa käyttäen kuin kyseessä olisi merenranta. ELY-keskus toteaa, että suunnittelualueen rannat eivät mitenkään ole rakentamismahdollisuudeltaan merenrantaan verrattavia. Korvanmetsän alueella on monilta osin alle sadan metrin, jopa alle 50 metrin levyistä vesistöä, jolloin mitoitusrantaviivan laskelmissa tulee käyttää vesistön kapeudesta johtuvia vähennyskertoimia.

Vedoten maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun Salon kaupungin alueella ja Kiskon rantaosayleiskaavassa kapeissa salmissa käytettyyn mitoituskeeseen, on kaavaehdotuksessa käytetty mitoituskeeseen 5 lay/km. ELY-keskus korostaa, että maakuntakaavassa emätiloja ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu on otettu huomioon siten, että samantyyppisillä alueilla on samanlainen mitoituskeeseen. Maakuntakaavan mitoitusvyöhykkeet esimerkkinä käytetyn Kiskon rantaosayleiskaavan alueella ovat 3-5 lay/km ja 5-7 lay/km, joten Kiskon rantaosayleiskaavan perusteena on maakuntakaavan mitoitus. Myös ranta-asemakaavan mitoituksen perusteena tulee käyttää maakuntakaavaa eli Korvanmetsän kaavahankkeessa 2-3 lay/km ja vapaa ranta 50%.

Luonnosvaiheen jälkeen tarkistetussa emätilaselvityksessä on laskelmissa käytetyn emätilan rantaviiva vähentynyt kilometrin ja loma-asuntoja on poistunut kuusi ja näin selostuksen mukaan laskelmissa käytetyllä emätilalla olisi rakennettu vain 8 loma-asuntoa eli 3,3 lay/km. Tähän ratkaisuun on päästy jättämällä kiinteistöstä Lammenranta 734-682-9-8 vuonna 2015 muodostetut kuusi rakennettua rakennuspaikkaa laskelmien ulkopuolelle. ELY-keskus toteaa, että tehty emätilaselvityksen tarkistus ei ole yleisten periaatteiden mukainen; emätilaselvityksessä tulee ottaa huomioon kaikki emätilasta muodostetut tilat ja niihin rakennetut rakennuspaikat.

Kaavaselostuksen taulukon mukaan laskelmissa käytetyllä emätilalla on mitoitusrantaviivaa 2,3 km, joka maakuntakaavan mitoitusvyöhykkeen mukaan tarkoittaisi enintään 6,9 loma-asuntoyksikköä (lay). Laskelmissa käytetyllä emätilalla on jo rakennettu 8 lay, joten myös kaavaehdotuksessa käytetyillä periaatteilla kyseisen emätilan rantarakennusoikeus on jo käytetty. Tästä huolimatta kaavaehdotuksessa osoitetaan viisi uutta lomarakennuspaikkaa. Huomionarvoista on myös se, että korttelin 1 yksi rakennuspaikka varaa rantaa lähes yhtä paljon kuin luonnosvaiheessa olleet kaksi rakennuspaikkaa. Kaavaehdotus ylittää käytetyn mitoituksen ainakin yhdellä rakennuspaikalla.

Luonnonsuojelu

Luontoselvitykset ovat riittävät ja ne on riittävästi otettu huomioon kaavassa.

Muita huomioita

Vaikka Korvanmetsän ranta-asemakaavan pohjakartta täyttää pohjakartan hyväksymisen vaatimukset, ei se anna riittävää kuvaa alueen olosuhteista, kun siinä ei ole esitetty kaikkia suunnittelualueen läheisiä rantaviivoja eikä kapean vesistön toista rantaa. Havainnollisuutta kuitenkin parantaa kaavaselostuksen sivulle 13-15 lisätyt karttakuvat vesistöstä.

Lopuksi

Yleisistä periaatteista poikkeavat emätilaselvitys ja mitoitusrantaviivan laskeminen johtavat siihen, että Korvanmetsän kaavaratkaisu kohtelee sekä maanomistajia että emätiloja eriarvoisesti. Kaavaehdotuksessa esitetyille uusille RA-rakennuspaikoille ei ole perusteita, kun todellisen emätilan rantarakennusoikeus on selvästi jo käytetty. Todellisen emätilan vapaa yhtenäinen ranta on merkittävältä osin Korvanmetsän kaavaehdotuksen alueella. Korvanmetsän kaavaselostuksessa esitetty perustelu korkealle mitoitukselle ei vastaa maakuntakaavaa eikä oikeuskäytännössä yleisesti käytettyjä periaatteita.

ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset, maakuntakaavan tai suunnittelualueella olevan oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan mukainen rakentamisen mitoitus ja vapaan rannan vaatimus sekä maanomistajien ja emätilojen tasapuolinen kohtelu rantarakennusoikeutta jaettaessa.

Yksikön päällikkö Anna-Leena Seppälä

Ylitarkastaja Pirjo Uusi-Uola

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Liite Korvanmetsän ranta-asetemakaava, ehdotus 28.9.2018

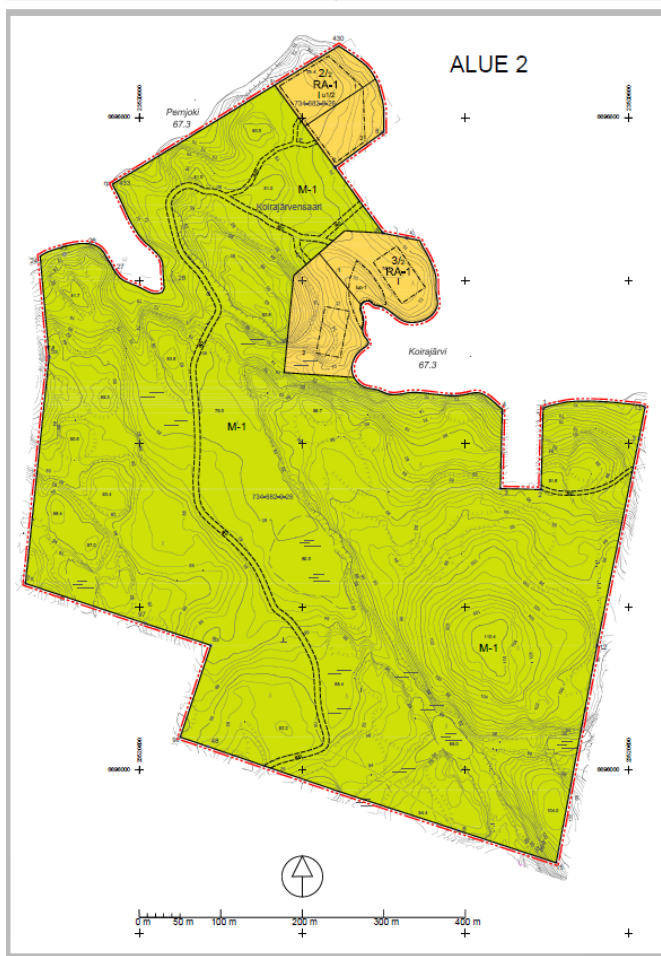
Tiedoksi sähköpostitse

Salon kaupunki: kaupunkisuunnittelu@salo.fi; lotta.pelto-timperi@salo.fi

Varsinais-Suomen liitto: kirjaamovsl@varsinais-suomi.fi

ELY-keskus: ritva.kemppainen@ely-keskus.fi

Liite Korvanmetsän ranta-asemakaava, ehdotus 28.9.2018


SALON KAUPUNKI
KORVANMETSÄN RANTA-ASEMAKAAVA
EHDOTUS 28.9.2018 1:2000

 Ranta-asemakaava koskee alueita:
 Korvanmetsä 78462-9-3, 78462-9-7, 78462-9-8 ja 78462-9-9 (osittain)

 Ranta-asemakaavan muutos:
 Korvanmetsä 78462-9-3 ja 78462-9-7

 Ranta-asemakaavan muutos on:
 Korvanmetsä 78462-9-3 ja 78462-9-7

RA-1
M-1
MY
2/2
1
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
1/2
</

Tämä asiakirja VARELY/785/2017 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/785/2017 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Seppälä Anna-Leena 13.03.2019 12:12

Esittelijä Uusi-Uola Pirjo 13.03.2019 10:02

SUUNNITTELUJOHTAJAN LAUSUNTO SALON KAUPUNGILLE KORVANMETSÄN RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA (M 20/22.2.2019)

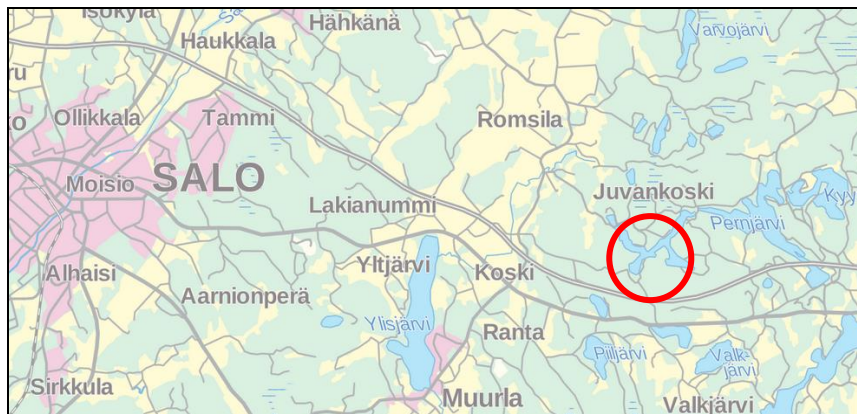
Asia Salon kaupunginhallitus on 20.2.2019 kirjatulla kirjeellään pyytänyt Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa Korvanmetsän ranta-asetakaavaehdotuksesta 1.4.2019 mennessä. Kaava-alue sijaitsee Salon Perttelin kunnanosassa Koirajärven ja Pernjoen ranta-alueella noin 13 kilometriä Salon keskustasta itään.

Kaavan tavoitteena on osoittaa alueelle kantatilatarkastelun mahdollistama määrä loma-asuntojen rakennuspaikkoja.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 85 hehtaaria ja kaavan laatijan ilmoittamaa rantaviivaa noin 1660 metriä. Alueella on voimassa Salon seudun maakuntakaava (YM 12.11.2008). Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa eikä asemakaavaa.

Salon seudun maakuntakaavassa alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusjärjestelmän osa-alueeseen 4, joka mahdollistaa 2-3 loma-asutusyksikön rakentamisen rantaviivakilometriä kohden 50 % vapaarantaosuudella.

Luonnosvaiheesta päivitetyn kantatilatarkastelun perusteella emäkiinteistön alueella on mitoitusrantaviivaksi ilmoitettu 2330 metriä. Kaavaselostuksen mukaan emäkiinteistön alueella on toteutuneena 8 loma-asutusyksikköä eli noin 3,3 lay/rantaviivakilometri.



Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen sijainti Lounaispaikan karttapalvelussa: <https://bit.ly/2uZzlcp>

Maankäyttöjaosto/suunnittelujohtaja on 13.3.2019 antanut asiasta seuraavan lausunnon:

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että koska alueella ei ole ohjaavaa tarkempaa rantamitoitussääntelyä yleiskaavan muodossa, niin maakuntaavan loma-asutuksen mitoitusjärjestelmä on tapauksessa ohjaava. Kunnalla on mahdollisuus tehdä alueelleen laajempi rantarakentamisen mitoituksen sisältävä yleiskaava, mutta tuolloinkin mitoitus ohjaa maakuntakaavan mitoitus ja kunta voi tehdä mitoitukseseen tarkennuksia lähinnä tiukemman mitoituksen suuntaan vapaan rannan eduksi. Emätilan alueella on jo nyt rakentuneena mitoituksen ylittävä määrä rantakiinteistöjä ja mitoituksen edelleen ylittäminen ei ole perusteltavaa ilman laajempaa rantarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa.

Lisäksi liitto toistaa Korvanmetsän ranta-asetakaavaluonnoksesta annetun seuraavan lausunnon:

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että loma-asutuksen mitoitus kaavaluonnoksessa ylittää maakuntakaavassa olevan ranta-rakentamisen maksimimitoituksen alueella merkittävästi. Rantarakentamisen määrää ohjaava mitoitusjärjestelmä on ollut voimassa jo maakuntakaavaa edeltäneessä seutukaavassa. Maakuntakaavan korkein mahdollinen rantarakentamismäärä on 3 loma-asutusyksikköä rantaviivakilometriä kohti ja 50 % rantaviivasta tulee jättää rakentamattomaksi. Liitto totesi jo viranomaisneuvotteluun 15.11.2016 toimittamissaan kommentteissa, että enimmäismitoitusta ei tule ylittää. Liitto toistaa nyt tämän huomautuksen.

Valmistelija LN/em

Ehdotus Maankäyttöjaosto merkitsee saaneensa tiedon Salon kaupungille 13.3.2019 annetusta lausunnosta.

Lausunto lähetettiin: kirjaamo@salo.fi

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja _____
erikoissuunnittelija, virkistys ja tutkimus, Lasse Nurmi, puh. 040 543 5473, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi