



SALON KAUPUNKI

KORVANMETSÄN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~28.9.2018~~ 11.9.2019

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema.....	6
Rakennettu ympäristö.....	6
Muinaismuistot	6
Maanomistus	6
2.2. Suunnittelutilanne.....	6
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	6
Maakuntakaava	7
Yleiskaava ja asemakaava	8
Rakennusjärjestys	8
Kantakiinteistöselvitys	8
Luontoselvitys	9
Kaavan pohjakartta	11
Rakennuskiellot.....	11
3. Suunnittelun vaiheet.....	12
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	12
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	12
Viranomaisyhteistyö	12
Osalliset ja vireille tulo	12
Kaavaluonnos	12
Kaavaehdotus	13
Kaavan hyväksyminen	14

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 15

4.1.	Kaavan rakenne	15
	Mitoitus.....	15
	Palvelut	18
4.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.3.	Aluevaraukset	18
	Korttelialueet	18
	Maa- ja metsätalousalueet	18
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
	Taloudelliset vaikutukset	21
4.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	21

5. Ranta-asemakaavan toteutus 22

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	22

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Viranomaisneuvottelun 15.11.2016 muistio
- 5) Emätilatarkastelu / Muutettu 11.9.2019
- 6) Luontoselvitykset
- 7) Mielenpitoet ja lausunnot kaavaluonnoksesta
- 8) Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin mielenpiteisiin ja lausuntoihin
- 9) Lausunnot kaavaehdotuksesta
- 10) Kaavan laatijan vastine ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.10.2017	Käsitelty Salon kaupunkikehityslautakunnassa 12.12.2017 § 118
1.0	Kaavaehdotus	28.9.2018	Käsitelty Salon kaupunginhallituksessa 12.2.2018 § 48
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	11.9.2019	Hyväksytty Salon kaupunginvaltuustossa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SALON KAUPUNKI KORVANMETSÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 734-682-9-28 Jyrkkälä, 734-682-9-27 Jarila ja 734-682-9-26 Korvanmetsä sekä osaa kiinteistöstä 734-682-9-29 Linnanmäki.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1-3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta vastaa dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	15.2.2017
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	15.1. – 13.2.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	28.2.2019 – 1.4.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	____.____.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Salon Perttelissä Koirajärven ja Pernjoen ranta-alueilla noin 13 kilometrin päässä Salon keskustasta.

Kaava-alueen sijainti on esitetty kartalla osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle kantatilatar-kastelun mahdollistama määrä loma-asuntojen rakennuspaikkoja.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 86 hehtaaria. Kaava-alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 1 660 metriä ja mitoitusranta-viivaa noin 1 570 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Kaava-alue on pääosin metsämaata. Kaava-alue on maastoltaan vaihtelevaa, ja alueella on myös jyrkkäpiirteisiä jyrkäniteitä. Jyrkkälän ja Linnanmäen tilojen ranta-alueella on laaja Haukkakorven-suo. Suurin osa Jyrkkälän ja Linnanmäen tilojen alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kallioalueeseen (lähde: Salon kaupungin karttapalvelu, 1.11.2016).

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

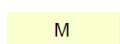
Ympäristöministeriö on vahvistanut *Salon Seudun maakuntakaavan* 12.11.2006.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualueella ei ole muita aluevarauksia maakuntakaavassa.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**

- Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. 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.

Kaava-alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan vyöhykkeeseen 4, eli 2–3 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018, ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Yleiskaava ja asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleis- tai asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungissa on voimassa 1.6.2010 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 20 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alin rakentamiskorkeus merialueilla vähintään 2,3 metriä ja järvi-alueilla 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 30 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä.

Lain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kantakiinteistöselvitys

Kantakiinteistötarkastelun (Emäkiinteistöselvitys, liite 5) perusteella kiinteistöt 587-412-3-43 Korva I (rek. 7.1.1953) ja 587-412-5-83 Korva (rek. 28.5.1969) on yhdistetty kiinteistöksi 587-412-9-0 14.7.1971. Kiinteistö on ns. emäkiinteistö/emätila.

Emäkiinteistön alueella on rantaviivaa noin 2 450 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 2 330 metriä. Emäkiinteistön alueella tällä hetkellä toteutunut rakennusoikeus on 8 loma-asuntoyksikköä (lay) eli noin 3,3 lay/km.

Emäkiinteistön rakennusoikeus on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoitusta osoittavan osa-alueen 3 mukaan 2–3 lay/km.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitykset kevään ja kesän 2017 aikana sekä täydentävät selvitykset kevään ja kesän 2018 aikana (liite 6). Selvitykset on laatinut luontokartoittaja Marika Vahkoski Luontopalvelu Kraakusta. Alueilta laadittiin linnusto-, viitasammakko-, liito-orava-, lepakko-, putkilokasvi- ja luontotyyppiselvitykset.

Haukkakorvenmäki

Haukkakorvenmäkeä koskevan selvityksen perusteella kaava-alueen länsiosassa Haukkakorvenmäen ympäristössä on *luonnontilaisia kallioalueita*, jotka ovat metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kallioalueet ovat selvityksen mukaan hyvin tyypillisiä luontotyyppejä Lounais-Suomessa. Kaava-alueella on lisäksi yli kymmenen metriä korkeita *jyrkänteitä*, jotka ovat vastavasti metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Luonnontilaiset kallioalueet ja -jyrkänteet tulee säilyttää, eikä niiltä tule ottaa maa-ainesta.

Haukkakorvenmäen länsipuolella on *käenkaali-oravanmarjatyyppin keskiravinteista lehtoa*. Selvityksen mukaan lehto ei ole luonnontilaista vaan sen kaltaista. Puusto on tasaikäistä ja sitä on harvennettu, ja alueella on myös metsäkoneiden jättämiä ajouria. Lehto on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Lehdossa voidaan jatkossa suorittaa varovaisia hoitotoimenpiteitä niin, että kuviolla suositaan lehtipuita. Hoitotoimenpiteet tulee tehdä talvis-aikaan, jolloin maahan jäisi mahdollisimman vähän koneiden ajouria. Maanpintaa ei saa käsitellä.

Haukkakorvensuo on pääasiassa avoluhtaa (saraluhta) ja lähempänä metsäautotietä, joka kulkee suon ja kalliojyrkänten välissä, on pensaikkoluhtaa. Alueella on myös pieniä avovesilampareita, joissa on ruskosammakoiden kutualuetta. Luhtakasvillisuus vaihtuu vesikasvillisuuteen ja reunassa on ruovikkoa. *Luhdat* ovat metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Pikkuhiljaa luhta tulee muuttumaan nevaksi.

Haukkakorvenmäen pohjoispuolella on pieni *lähde*, jonka välitön lähiympäristö on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Vesilain mukaan luonnontilaista lähdettä ei saa muuttaa niin, että sen säilyminen luonnontilaisena vaarantuu. Lähteen välitön ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena pienilmaston säilymisen vuoksi.

Alueelta ei löydetty uhanalaisia tai luonnonsuojeluasetuksella suojeltavia kasvilajeja. Myöskään Suomen vastuulajeja ei löydetty.

Suunnittelualueen pohjoisosassa kasvaa selvityksen mukaan isoja haapoja, ja alueen metsä on liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Myös suunnittelualueen lehto on liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Alueelta ei kuitenkaan löydetty merkkejä liito-oravasta.

Haukkakorvensuon ja suunnittelualueen pohjoisosan rannan rajalla olevassa ruovikossa pesii *pajusirkku*, joka on uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantunut laji. Haukkakorvensuolla havaittiin pesivä *niittykirvinen*, joka on silmälläpidettävä laji. Suunnittelualueella pesii lisäksi *leppälintu*, joka on Suomen vastuulaji sekä *pyy* ja *kehrääjä*, jotka ovat EU:n lintudirektiivin I-liitteen lajeja. Myös suunnittelualueen läheisyydessä pesinyt rantasipi on Suomen vastuulaji. Alueellisesti uhanalaisia lintulajeja ei havaittu.

Haukkakorvenmäen ympäristössä havaittiin *pohjanlepakoita* sekä *korvayökkö*. Kaava-alueen pohjoisosassa olevalla metsäalueella sekä kalliojyrkänteen kupeessa kulkevalla metsäautotiellä havaittiin lepakoiden saalistusaluetta. Korkean kalliojyrkänteen halkeamissa on lepakoille sopivia päiväpiilopaikkoja. Haukkakorvenmäen itäosassa oleva alue luokitellaan ruokailualueeksi eli luokkaan II, jolloin se tulee huomioida maankäytössä. Lehtoalueella havaittiin lisäksi kaksi pohjanlepakkoa kuten myös tielinjalla. Haukkakorvenmäen kallioalueelta löytyi kalliohalkeamia, joissa lepakot pystyvät olemaan päivisin suojassa sekä myös lisääntymään. Alue luokitellaan luokkaan I, joka tarkoittaa lisääntymispaikkaa. Kallioalueet tulee säilyttää, eikä niiltä tule ottaa maa-ainesta.

Selvityksessä havaittiin viitasammakoiden soidinpaikka Haukkakorvensuon edustalla olevassa ruovikossa. Alue on kaava-alueen ulkopuolella.

Koirajärvensaari

Koirajärvensaarta koskevan selvityksen mukaan alueella esiintyy *käenkaali-oravanmarjatyypin tuoretta keskiravinteista lehtoa*.

Lehto on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Alueella on myös *kalliometsää*, joka on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Suunnittelualueelta ei löydetty uhanalaisia tai luonnonsuojeluasetuksella rauhoitettuja kasvilajeja.

Koirajärvensaarella on haavikkoa, joka on liito-oravalle sopivaa elinympäristöä, mutta alueelta ei löydetty merkkejä liito-oravasta. Alueella ei havaittu myöskään viitasammakoiden soidinta.

Alueella havaittiin *töyhtötiainen*, joka on uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantunut lintulaji sekä *teeri*, joka kuuluu EU:n lintudirektiivin I-liitteen lajeihin ja on myös Suomen vastuulaji. Teerien soidinaluetta havaittiin laajalta yhtenäiseltä kallionlakialueelta. Selvityksen mukaan on suositeltavaa, että teerien soidinpaikan välittömään läheisyyteen ei rakennettaisi tietä, jotta soidin ei häiriintyisi. Alueella pesivä *kangaskiuru* on lisäksi uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantunut laji sekä lintudirektiivin I-liitteen laji. Alueella havaittiin myös *pyy* sekä *kehrääjä*, jotka ovat niin ikään lintudirektiivin I-liitteen lajeja. Alueella ruokaileva *isokäpylintu* on Suomen kansainvälinen vastuulaji. Alueellisesti uhanalaisia lintulajeja ei havaittu.

Alueen pohjois- sekä eteläosassa havaittiin *pohjanlepakoita* saalistamassa metsäautoteiden yläpuolella. Alueen luoteisosassa kallioalueen länsilaidassa sekä muuallakin lähialueilla on kallioalueita, joissa on lepakoille sopivia päiväpiilopaikkoja. Alueen lähistöllä on useita kesäasuntoja, joiden välikatolla lepakot saattavat olla päivisin. Luontoselvityksessä esitetyt lepakoiden käyttämät ruokailualueet luokitellaan luokkaan II, eli alue tulee huomioida maankäytössä. Pohjanlepakon ruokailualue tulisi säilyttää suojaisana.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Kartan mittakaava on 1:2000.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty suunnittelualueen maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.11.2016 (muistio liitteessä 4).

Viranomaiset ovat antaneet lausunnot kaavasta luonnos- ja ehdotusvaiheissa. / Lisätty 16.8.2019

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) (liite 2).

Ranta-asemakaavan vireilletulosta on päätetty Salon kaupungin hallituksen kokouksessa 6.2.2017 § 27.

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 15.2.2017 kaupungin internet-sivuilla ja Salon Seudun Sanomissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 14.2.–1.3.2017.

Kaavaluonnos

Salon kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt 24.10.2017 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 12.12.2017 § 118.

Kaupunkikehityslautakunta totesi seuraavaa:

”Kaupunkisuunnittelu ei tässä yhteydessä ota vielä kantaa kaavoittajan esittämään mitoittamiseen tai sen laskentatapaan, mutta emätilan kokonaismitoitus vaikuttaa kuitenkin suurelta. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että kokonaisuutena 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 rantarakentamisen säätelyn alkamista 1950-luvulla. Mitoitustarkastelussa on joka tapauksessa lähdettävä siitä, että vertailu tapahtuu koko ns. emätila huomioon ottaen. Ennen kaavaehdotuksen laatimista kaavoittajaa pyydetään

esittämään kartalla, miten mitoitusrantaviiva on laskettu koko emätilan osalta.”

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 15.1.–13.2.2018. Nähtävilläoloaikana saatiin viisi mielipidettä osallisilta. Luonnoksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta sekä Salon kaupungin ympäristönsuojelulta (mielipiteet ja lausunnot liitteenä 7. Kaavan laatijan vastine mielipiteisiin ja lausuntoihin on liitteenä 8.

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä muiden kommenttien ja laadittujen selvitysten perusteella kaavaluonnosta on kehitetty edelleen. Mitoitusrantaviivojen laskentatavat on esitetty kartalla kaavaselostuksen sivuilla 14–15.

Kaavaehdotus

Täydennetty 11.9.2019:

Salon kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt 28.9.2018 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 22.1.2019 § 9. Salon kaupunginhallitus on päättänyt 12.2.2019 § 48 asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 28.2. - 1.4.2019. Nähtävilläolon aikana ei tullut muistutuksia osallisilta.

Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen liiton suunnittelujohtajan lausunnot (liite 9). Kaavan laatijan vastine lausuntoihin on liitteenä 10.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat vähäiset muutokset ennen ranta-asemakaavan hyväksymiskäsittelyä:

- Korttelissa 2 rakennuspaikat on yhdistetty, jonka jälkeen korttelissa on yksi rakennuspaikka.
- Korttelissa 2 loma-asunnon rakennuspaikan kaavamääräystä on muutettu siten, että mahdollistetaan 140 kerrosneliömetrin suuruisen loma-asunnon rakentaminen ja että rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 240 kerrosneliömetriä.
- Koko kaava-aluetta koskevana määräyksenä on lisätty ”Rakennuspaikalla saunan ja vierasmajan saa yhdistää enintään 20 m²:n katetulla rakennuosalla/terassilla.”

Näiden vähäisten muutosten jälkeen kaavaehdotusta ei ole asetettu uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Salon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.9.2019 päivätyn Korvanmetsän ranta-asemakaavan kokouksessaan pp.kk.2019 § nn.

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

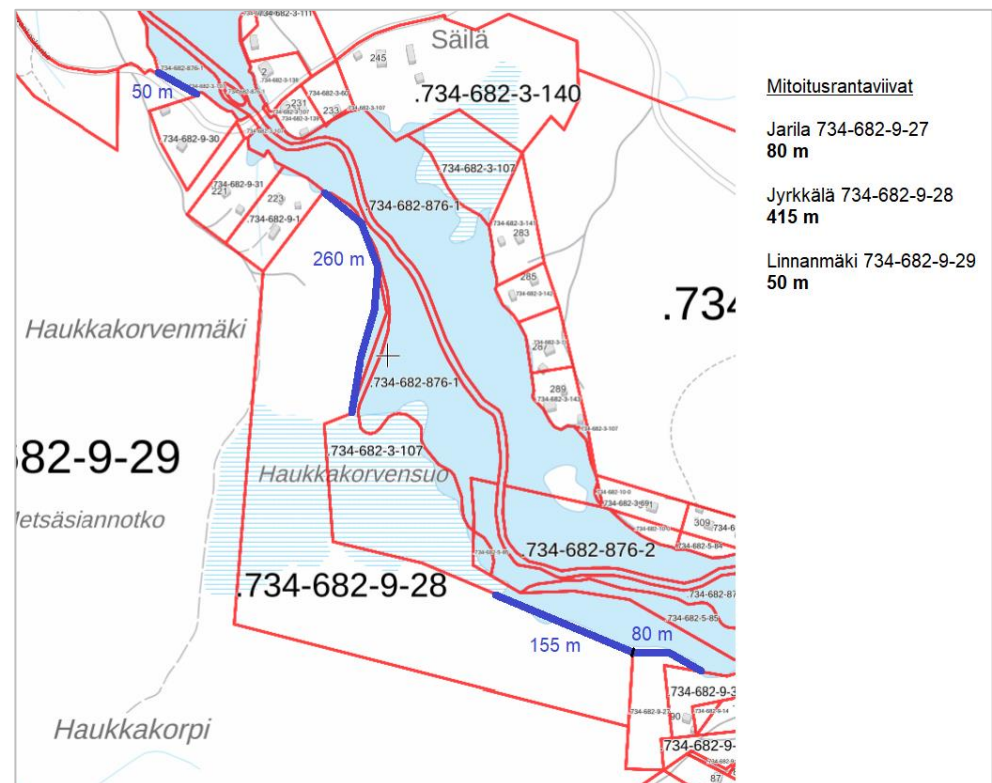
Ranta-asemakaava-alueen pinta-ala on noin 86,2 hehtaaria. Kaava-alueelle on osoitettu viisi yksiasuntoisten loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1), pinta-alaltaan yhteensä 4,0 ha eli noin 4,7 % kaava-alueesta. Rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta (M-1 ja MY) on osoitettu noin 82,2 ha eli noin 95,3 % kaava-alueesta.

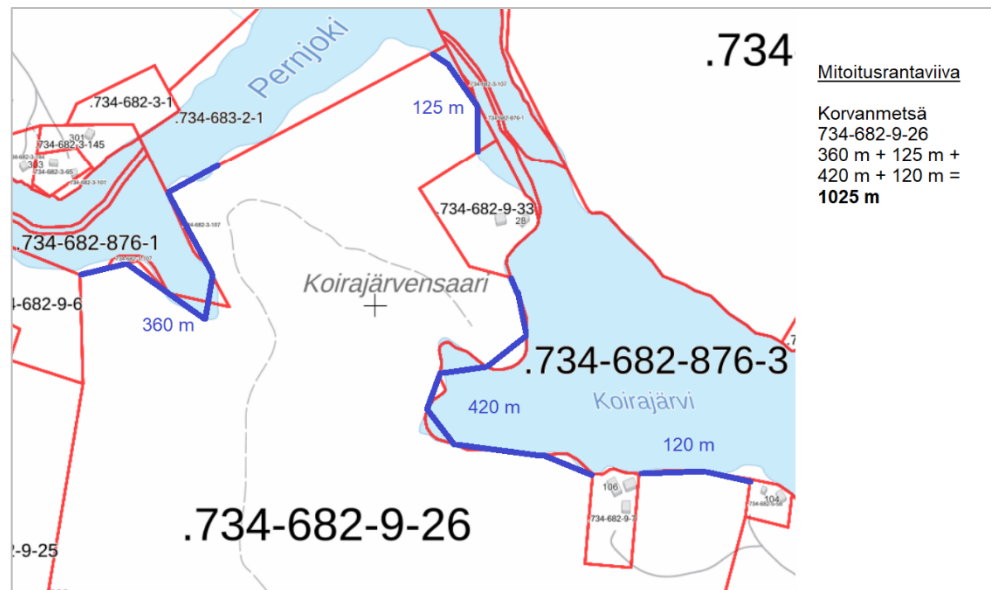
Mitoitus

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kaava-alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 1 660 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 1 570 metriä. Kaava-alue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan vyöhykkeeseen 4, eli 2–3 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen mitoitusrantaviivojen laskentatavat kartalla:





Viime vuosina kaava-alueen lähialueella on käytetty tyypillisesti mitoituksena 5–7 lay/km. Vertailutietona viitataan vuonna 2000 laadittuun Kiskon oikeusvaikutteiseen rantaosayleiskaavaan, jossa isojen järvien osalta mitoituksena on käytetty 7 lay/km (I-vyöhyke) ja isojen järvien kapeilla (alle 200 metriä) niemissä, lahdissa ja salmissa sekä keskikokoisissa järvissä 5 lay/km (II-vyöhyke). Osayleiskaavassa mitoitusperiaatetta ei ole sovellettu ranta-alueen ympärivuotiseen asumiseen (AO ja AM), vaan ne on osoitettu kaavassa vahvistuneen loma-asuntorakentamismitoituksen lisäksi.

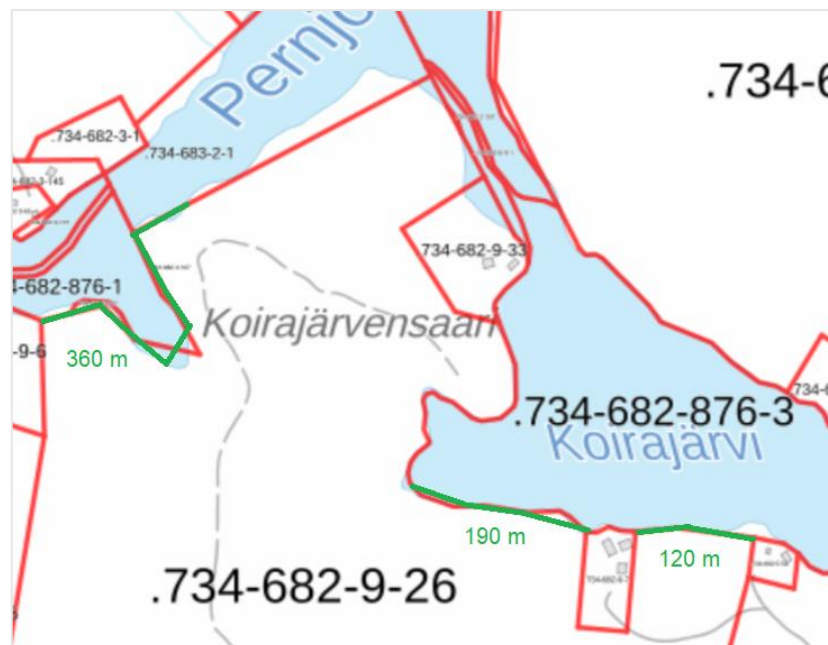
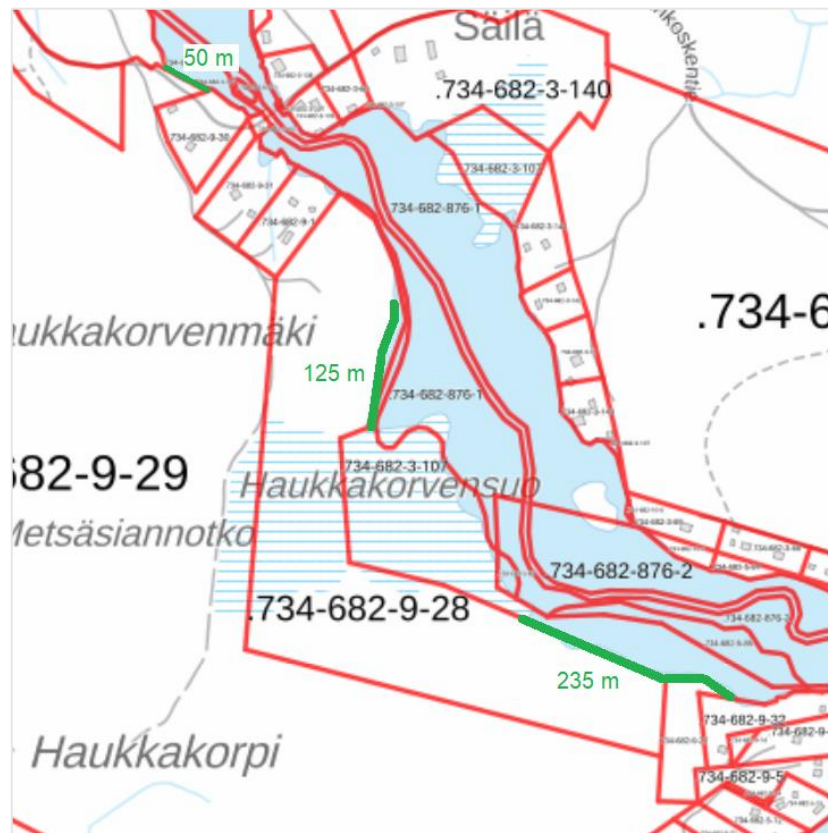
Korvanmetsän ranta-asemakaavassa on päädytty käyttämään emätilasta muodostettujen kiinteistöjen välillä laskennallisena mitoituksena 5 lay/km, joka vastaa Kiskon rantaosayleiskaavassa vastaavissa kapeissa salmissa käytettyä mitoituslukua. Mitoitusta voidaan pitää kohtuullisena, ja sillä varmistetaan maanomistajien yhdenvertainen kohtelu Salon kaupungin alueella.

Kun kaavaratkaisussa on osoitettu suunnittelualueelle neljä RA-rakennuspaikkaa 1,57 kilometrin rantaviivan osalle, kaavan sisäiseksi mitoituksiksi muodostuu noin 2,5 lay/km ja rakentamisesta vapaata rantaa jää noin 1 080 metriä (noin 70 %). / Muutettu 11.9.2019

Koko emätilan alueella mitoituksiksi muodostuu 5,2 lay/km ja vapaata rantaa jää 1 240 metriä (53 %). Emätilan vapaa yhtenäinen ranta on merkittävältä osin suunnittelualueella. / Muutettu 11.9.2019

Kaavan mitoitukselliset lähtökohdat perustuvat kaupungin tahtotilaan.

Kaava-alueen vapaan rantaviivan määrä karttaesityksinä:



Kerrosalat

Ranta-asemakaavassa on osoitettu neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1 ja RA-2). RA-1 -rakennuspaikoikoilla (3 kpl) on

kullekin rakennusoikeutta 180 k-m² ja RA-2 -rakennuspaikalla 240 k-m². Kaavassa on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 780 k-m². / Muutettu 11.9.2019

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat noin kahdeksan kilometrin päässä Muurlassa, noin kahdeksan kilometrin päässä Perttelissä sekä noin 13 kilometrin päässä Salon keskustassa.

4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavassa on otettu huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet.

4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Täydennetty 11.9.2019:

Korttelit 1 ja 3



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², vierasmajan enintään 30 m² ja saunan enintään 30 m².

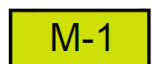
Kortteli 2



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

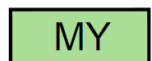
Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 240 m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 140 m², vierasmajan enintään 30 m² ja saunan enintään 30 m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alueella tulee säilyttää riittävästi puustoa lepakoiden ruokailualueiden turvaamiseksi.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaava ei lisää uutta vakituista asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava lisää loma-asutusta alueella vähäisissä määrin.

Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen läheisen Syväjärven rannat ovat jo rakentuneet tiiviisti. Naapurialueilla on pääasiassa loma-asutusta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden/katujen rakentamista.

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutuminen ei lisää liikenteen määrää merkittävästi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on laajat yhtenäiset virkistysalueet. Kaavalla turvataan yhtenäisen vapaan rannan säilyminen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on minimoitu. Rakennusalat on maastossa tarkkaan katsottu ja rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa mahdollisuuksien mukaan puuston suojaan säilyttäen maiseman kannalta merkittävä puusto.

Kaavamääräyksillä on varmistettu uudisrakentamisen sopeutuminen maisemaan. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua maisemaan muodoltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan sekä väriykseltään. Rakennuspaikoilla tulee lisäksi säilyttää rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin. Kaavaratkaisusta ei siten arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteseen.

Kaava-alueelta laadittujen luontoselvitysten perusteella kaava-alueella on kaksi käenkaali-oravanmarjatyypin keskiravinteista lehto-alueita, yli kymmenen metriä korkeita jyrkänteitä sekä luonnontilaisia kallioalueita, jotka ovat kaikki metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kaava-alueella on lisäksi pieni lähde, jonka välitön lähiympäristö on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Luonnontilaiset kallioalueet ja -jyrkänteet tulee säilyttää, eikä niiltä tule ottaa maa-ainesta. Kallioalueet ovat kuitenkin Lounais-Suomessa hyvin tyypillisiä, eikä niitä ole tarpeen osoittaa kaavassa erikseen säilytettäväksi. Lehdot, jyrkänteet sekä lähde on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäviksi alueiksi (luo-1, luo-2 ja luo-3). Kaavassa on esitetty kohteiden ominaispiirteiden säilyttämiseksi tarpeelliset kaavamääräykset. Haukkakorvensuon alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja (MY). Alueen erityiset luontoarvot on huomioitu kaavassa.

Kaavakartalla on huomioitu keskeiset lepakoiden ruokailu- ja lisääntymisalueet osoittamalla osa alueista luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osiksi ja osa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja (MY). Lepakoiden ruokailu- ja lisääntymisalueina toimivat kalliojyrkänteet on lisäksi osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäviksi alueiksi. Maa- ja metsätalousalueen (M-1) kaavamääräyksessä edellytetään lisäksi, että alueella tulee säilyttää riittävästi puustoa lepakoiden ruokailualueiden turvaamiseksi. Kaavaratkaisulla on siten varmistettu lepakoiden tärkeimpien ruokailu- ja lisääntymisalueiden säilyminen alueella.

Kaavaratkaisulla on varmistettu kaava-alueen erityisten luontoarvojen ja lajien säilyminen jatkossakin.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

4.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisulla on pyritty minimoimaan ympäristön häiriötekijät käyttämällä hyödyksi väljää rakentamista ja maaston muotoja.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukaans ympäristön toteuttamiseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Salon kaupunki.

Turussa ~~28.9.2018~~ 11.9.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.