



SALON KAUPUNKI

HONKALA-ANNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



10.5.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema.....	6
Rakennettu ympäristö.....	7
Muinaismuistot	10
Maanomistus	10
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava.....	12
Rakennusjärjestys	13
Emäselvitys	15
Luontoinventointi/luontoselvitys.....	15
Kaavan pohjakartta	15
Rakennuskiellot.....	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen	16

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 17

4.1.	Kaavan rakenne	17
	Mitoitus.....	17
	Palvelut	18
4.2.	Aluevaraukset	18
	Korttelialueet	18
	Maa- ja metsätalousalueet	18
4.3.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
	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, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	10.5.2021	Käsitelty Salon kaupunkikehityslautakunnassa ____.____.2021 § ____

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SALON KAUPUNKI

HONKALA-ANNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöjä 734-750-1-96 Annala (osa), 734-750-1-6 ja 734-750-1-14 Mäntyranta sekä määräalaa 734-750-1-96-M614.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan kortteileita 7-9, maa- ja metsätalous-, venevalkama- ja uimaranta-aluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 7-12 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavamuutoksen laadinnasta vastaa dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	___.___.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.__. - ___.__.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Varsinais-Suomessa Salon Kiskossa Iso-Kiskon etelärannalla noin 12 km Kiskon taajamakeskuksesta etelään ja noin 38 km Salon kaupungin keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue rajautuu etelässä Varsinais-Suomen ja Uudenmaan maakuntarajaan. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on uudelleen järjestellä tarkoituksenmukaisella tavalla suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen lomarakennusoikeus kiinteistöjen 734-750-1-96 Annala (osa), 734-750-1-6 ja 734-750-1-14 Mäntyranta sekä määräalan 734-750-1-96-M614 alueilla. Tavoitteena on osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen korttelin 7 rakennuspaikka 1 omarantaiseksi rakennuspaikaksi sekä yhdistää rakennuspaikat 2 ja 3 yhdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi, osoittaa korttelin 8 rakennuspaikka 3 omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi, laajentaa rakennuspaikkaa 1 hieman pohjoiseen sekä poistaa rakennuspaikka 2, laajentaa korttelin 9 rakennuspaikkaa 5 hieman länteen sekä poistaa rakennuspaikat 1-4.

Tavoitteena on myös osoittaa omarantainen lomarakennuspaikka voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle uimaranta-alueelle (VV) ja samalla poistaa yhteiskäyttöinen uimaranta-aluevara, poistaa voimassa olevan kaavan mukainen yhteiskäyttöinen venevalkama-alue (LV) sekä osoittaa omarantainen lomarakennuspaikka ja talousrakennuksen rakennusala (60 k-m²) suunnittelualueen pohjois- ja keskiosan maa- ja metsätalousalueelle kiinteistön 734-750-1-96 Annala alueelle.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee kiinteistöjä 734-750-1-96 Annala (osa), 734-750-1-6 ja 734-750-1-14 Mäntyranta sekä määräalaa 734-750-1-96-M614. Suunnitteluala koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen kortteleita 7-9, maa- ja metsätalous-, venevalkama- ja uimaranta-aluetta.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 1,11 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 970 metriä. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 17 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin kallioista metsämaata. Suunnittelualan rannat kohoavat paikoitellen melko jyrkästi.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Alueen maaperä on pääosin moreenia ja kalliomaata. (<https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).





Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen koillisosassa kiinteistöllä 734-750-1-14 Mänty-ranta on rakenteilla saunarakennus ja vierasmaja. Muu suunnittelualue on rakentamaton.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kulttuuriympäristön arvokoh-teita.



Rakenteilla oleva saunarakennus ja vierasmaja korttelin 7 rakennuspaikalla 1 kiinteistöllä 734-750-1-14 Mäntyrinta.



Korttelien 8 ja 9 alueelle johtava ajoyhteys.



Metsäistä aluetta kiinteistön 734-750-1-6 alueella, johon on tarkoitus osoittaa omarantainen lomarakennuspaikka.



Olemassa oleva ajoyhteys kiinteistön 734-750-1-6 alueella.



Määräalan 734-750-1-96-M614 aluetta, johon on tarkoitus osoittaa omarantainen lomarakennuspaikka.



Suunnittelualan pohjoisosan maastoa kiinteistön 734-750-1-96 Annala alueella, johon on tarkoitus osoittaa omarantainen lomarakennuspaikka.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on rakennettuna pääosin vapaa-ajan asuntoja.

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:

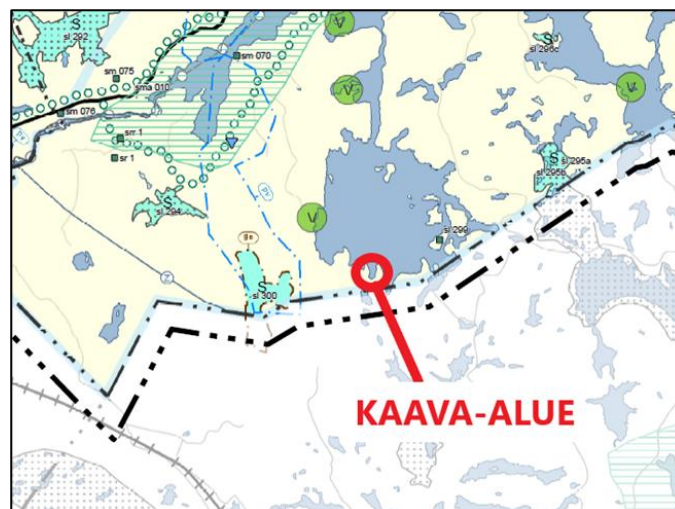
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 12.11.2008 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston kokouksessaan 11.12.2006 hyväksymän Salon seudun maakuntakaavan. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoittamasta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE

- Merkinällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

- 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.

② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä tai määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

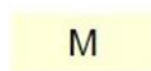
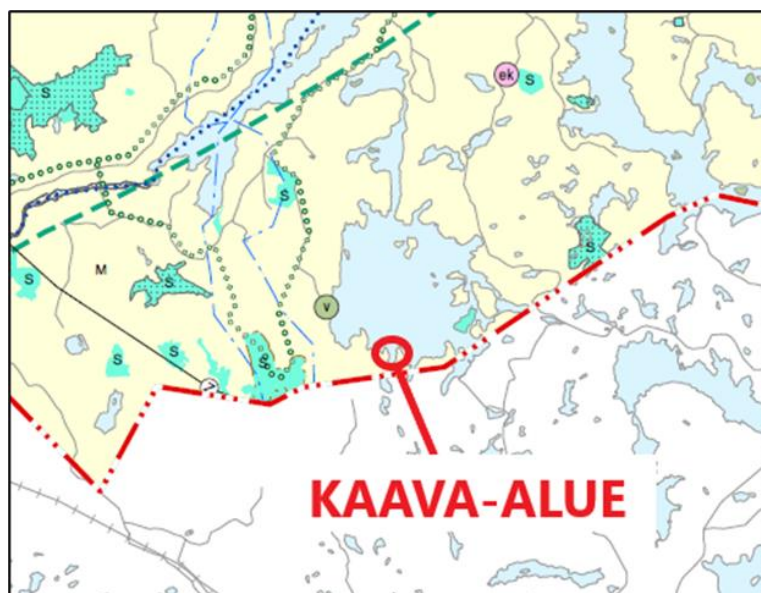
Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana,

jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 3.9.-2.10.2020 välisenä aikana. Muistutuksiin laaditut vastineet valmistellaan vuoden 2020 aikana ja kaava viedään kesäkuussa 2021 maakuntavaltuustoon hyväksyttäväksi.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä laajaksi, merkittäväksi ja yhtenäiseksi metsävaltaiseksi vyöhykkeeksi.

Suunnittelualue vaihemaakuntakaavaehdotuksessa:



Maa- ja metsätalousvaltainen alue
Jord- och skogsbruksdominerat område



Laaja, merkittävä ja yhtenäinen metsävaltainen vyöhyke
Omfattande, betydande och enhetlig skogsdominerad zon

Yleiskaava

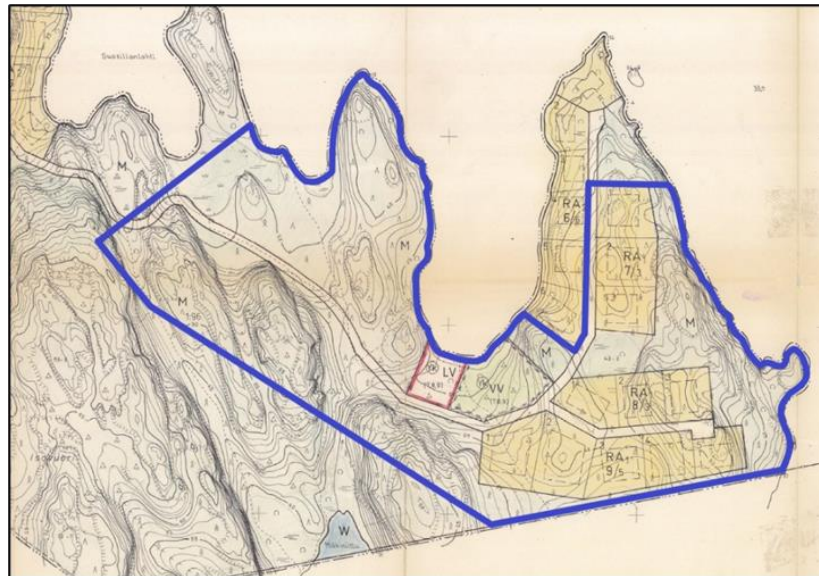
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Suunnittelualueen lähiympäristössä on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 19.6.2000 hyväksymä Kiskon rantayleiskaava.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 24.9.1981 hyväksymä ja lääninhallituksen 14.7.1982 vahvistama

Honkala-Annala ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), maa- ja metsätalousalueeksi (M), yhteiskäyttöön varatuksi uimaranta-alueeksi (VV) sekä yhteiskäyttöön varatuksi venesatamaksi (LV).

Ote muutettavasta Honkala-Annalan ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta sinisellä:



Lähde: Honkala-Annala ranta-asemakaavakartta.

RA ₁	LOMA - ASUNTOALUE. KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN YKSIKERROKSEISEN LOMARAKENNUKSEN, JONKA RAKENTAMINEN ^{RAKENTAMINEN} SAA OLLA ENINTÄÄN 100 m ² SEKÄ YHDISTETYN SAUNA-ULKORAKENNUKSEN, JONKA RAKENTAMINEN ^{RAKENTAMINEN} SAA OLLA ENINTÄÄN 40 m ² .
M	MAA- JA METSÄTALOUSALUE. AINOASTAAN ^{yhden} MAA- JA METSÄTALouden HARJOITTAMISEEN TARVITAVAN ASUINRAKENNUKSEN SEKÄ ULKORAKENNUSTEN RAKENTAMINEN ON SALLITTU. RAKENNUKSIA EI SAA SIJOITTAA RANTAA KIERTÄVÄN TIEN JA RANNAN VÄLIIN.
VV	YHTEISKÄYTTÖÖN VARATTU UIMARANTA-ALUE. ALUEELLE SAADAAN RAKENTAA KORTTELEIDEN N:O 2,3,7,8,9 RAKENNUSPAIKKOJEN OMISTAJIEN KÄYTTÖÖN TARPEELLISET KYLPILAITURIT JA SÄILYTYSILAT SEKÄ SAUNA, JONKA RAKENTAMINEN ^{RAKENTAMINEN} SAA OLLA ENINTÄÄN 40 m ² .
LV	YHTEISKÄYTTÖÖN VARATTU VENESATAMA. ALUEELLE SAADAAN RAKENTAA LAITURI JA HUOLTO-LAITTEITA SEKÄ SÄILYTYSILOJA KORTTELEIDEN N:O 2,3,7,8,9 RAKENNUSPAIKKOJEN OMISTAJIEN VENEITÄ VARTEN. LAITURI, SÄILYTYSILAT SEKÄ HUOLTOLAITTEET SAADAAN RAKENTAA VAIN RAKENNUSLAUTAKUNNAN HYVÄKSYMIEPIIRUSTUSTEN MUKAISESTI.
YK	YHTEISKÄYTTÖALUE

Rakennusjärjestys

Salon kaupungissa on voimassa 1.2.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m² ja sillä tulee olla vähintään 40 m rantaviivaa. Ranta-alueella rakennuspaikalla

saa olla enintään yksi yksiasuntainen kaksikerroksinen loma-asunto. Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 200 m². Vanhoilla rakennetuilla rakennuspaikoilla pinta-alaltaan 2000 – 3000 m² rakennusoikeus on enintään 150 m² ja pinta-alaltaan 3000 – 4000 m² enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Vanhoilla alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m², rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m², vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m² ja talousrakennusten kerrosala saa olla enintään 60 m². Rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä, yli 6000 m²:n rakennuspaikoilla enintään viisi. Rakennuksen katettu terassi tms. saa olla enintään puolet rakennuksen pohjapinta-alasta.

Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia tai himmeiksi pintakäsiteltäviä. Suuria yhtenäisiä lasipintoja tulee välttää. Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua. Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat rantamaisemaa. Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen rakennettavaksi edellä esitettyjä metrimääriä kauemmaksi, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen.

Enintään 120 m² lomarakennuksen tai vierasmajan vähimmäisetäisyys rannasta on 20 m ja yli 120 m² lomarakennuksen tai vierasmajan 30 m. Enintään 30 m² talousrakennuksen tai rakennelman vähimmäisetäisyys rannasta on 20 m ja yli 30 m² talousrakennuksen tai rakennelman 30 m. Enintään 30 m² rantasaunan saa kuitenkin sijoittaa vähintään 10 metrin päähän rannasta.

Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Sisävesien rannoilla alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön

ominaispiirteistä ja aaltoiluvasta johtuva lisäkorkeus (tai kerran 50 vuodessa toistuva tulva, johon lisätään 0,3 m).

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emäselvitys

Kaava-alueelle ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaava-muutoksessa järjestellään uudelleen suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus.

Luontoinventointi/luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.

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 maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 10.5.2021.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Salon kaupunkikehityslautakunta on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta __.__.2021 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kaupungin internetsivuilla sekä kuuluttamalla __.__.2021 Salon seudun Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 10.5.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021.

Kaavaehdotus

Salon kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt __.__.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2021 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavamuutoksessa on uudelleen järjestelty suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen lomarakennuspaikkojen rakennusoikeus osoittamalla kaavamuutoksessa viisi omarantaista ja kaksi ei-omarantaista lomarakennusten rakennuspaikkaa. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen kokonaisuus vähenee ja samalla kaava-alueen korttelinumeroitinta on muutettu. Kaavamuutoksessa on osoitettu lomarakennusten korttelit 7-12 (RA-1 – RA-4) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 17,1 hehtaaria. Lomarakennusten korttelialuetta (RA) on osoitettu noin 3,4 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 13,7 hehtaaria.

Kerrosalat

Ranta-asemakaavamuutoksessa on osoitettu 5 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1 – RA-4). RA-1-rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 720 k-m² (3 x 240 k-m²), RA-2-rakennuspaikoille yhteensä 400 k-m² (2 x 200 k-m²), RA-3-rakennuspaikalle yhteensä 140 k-m² ja RA-4-rakennuspaikalle yhteensä 90 k-m². RA-rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1350 k-m².

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 60 k-m².

Kaavassa on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1410 k-m². Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus vähenee muutosalueella 170 k-m².

Suunnittelualueella ei ole ollut tarpeen laatia emätilaselvitystä. Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

Palvelut

Lähimmät kattavat palvelut sijaitsevat Salon keskustassa noin 38 kilometriä suunnittelualueesta luoteeseen. Kiskon taajamakeskukseen palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 12 kilometriä pohjoiseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Korttelit 8, 11 ja 12



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala saa olla enintään 240 m².
Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 140 m², vierasmajan enintään 40 m² ja saunan enintään 30 m².

Korttelit 7 ja 9 (rakennuspaikka 1)



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².
Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², vierasmajan enintään 40 m² ja saunan enintään 30 m².

Kortteli 10



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala saa olla enintään 140 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m² ja saunan enintään 25 m².

Kortteli 9 (rakennuspaikka 2)



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala saa olla enintään 90 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 70 m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusallalla.

Alueelle on osoitettu talousrakennuksen rakennusoikeus 60 k-m²

4.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta alueen väestörakenteeseen, kun kaavassa lomarakennuspaikkojen kokonaismäärä vähenee nykyisestä yhdestätoista seitsemään. Voimassa olevan ranta-asemakaavan 11 lomarakennuspaikoista vain yksi on tällä hetkellä rakenteilla. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen houkuttelevuuden ja loma-asujien viihtyvyyden kannalta, kun kaavamuutoksessa rakennuspaikat on järjestelty väljemmin ja kaava-alueelle jää enemmän virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen läheisyydessä on loma-asutusta ja kaava-alueelle on olemassa oleva ajoyhteys. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus vähenee 170 kerrosneliömetriä.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan verotulojen myötä positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen. Alueen toteuttamisesta, kuten ajoyhteysien rakentamisesta, vastaavat alueen maanomistajat.

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat Salon keskustassa noin 38 kilometriä kaava-alueesta luoteeseen. Kiskon taajamakeskuksen palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 12 kilometriä pohjoiseen.

Liikenne

Kaavamuutoksessa lomarakennuspaikkojen määrä vähenee neljällä, kun kaavamuutoksessa osoitetaan yhteensä 7 lomarakennuspaikkaa. Rakennuspaikat ovat kuitenkin pääosin vielä rakentamattomia, joten kaavamuutoksella on vaikutusta alueen liikenteen lisääntymiseen. Kaavamuutoksessa osoitetuille korttelialueille on osoitettu pääosin olemassa olevat ajoyhteydet.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia alueen virkistykseen, kun kaavamuutoksen myötä virkistykseen soveltuvan alueen määrä kasvaa. Vaikka yhteiskäyttöinen uimaranta-alue on poistettu ja kaavassa on osoitettu 5 omarantaista rakennuspaikkaa, kaava-alueelle jää riittävästi vapaata rantaa sekä virkistykseen soveltuvaa aluetta yleiseen käyttöön.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavassa osoitetaan viisi omarantaista ja kaksi ei-omarantaista lomarakennuspaikkaa. Rakentaminen on pyritty sijoittamaan rantaviivan ja rantakallioiden välittömästä läheisyydestä puuston suojaan ja kaavamääräyksissä ohjataan rakentamista lisäksi siten, että rakennukset sopeutuisivat ympäröivään maisemaan ja rakennuspaikoilla säilytettäisiin riittävästi puustoa. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen.

Kaava-alueella on huomioitu Salon rakennusjärjestyksen mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus, joka Iso-Kiskon sisävesialueella on laskennallisesti +34,8 (korkeusjärjestelmässä N2000), kun huomioidaan Iso-Kiskon keskiylivedenkorkeus (MHW) 34,3 (korkeusjärjestelmässä N2000), johon lisätään 0,5 m lisäkorkeus.

Kaavamääräyksissä ei ole tarpeen antaa suosituksia alimmasta rakentamiskorkeudesta, sillä kaavassa rakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu huomattavasti suositeltavan rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Kaavassa on otettu riittävällä tavalla huomioon turvallinen rakentamiskorkeus.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2021, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

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. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueella.

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukaän ympäristön toteuttamiseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Salon kaupunki.

Turussa __.__.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.