



SALON KAUPUNKI

KESKITALON RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



~~1.7.2022~~ 23.11.2022

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 suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema.....	6
Rakennettu ympäristö.....	7
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava.....	11
Rakennusjärjestys	11
Emäselvitys	13
Luontoinventointi/luontoselvitys.....	13
Kaavan pohjakartta	13
Rakennuskiellot.....	13
3. Suunnittelun vaiheet.....	14
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	14
Viranomaisyhteistyö	14
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	14
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	14
Kaavaehdotus	15
Kaavan hyväksyminen	15

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 16

4.1.	Kaavan rakenne	16
	Mitoitus.....	16
	Palvelut	16
4.2.	Aluevaraukset	16
	Korttelialueet	17
	Maa- ja metsätalousalueet	17
4.3.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	17
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
	Taloudelliset vaikutukset	19

5. Ranta-asemakaavan toteutus 20

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	20
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	20

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys
- 5) Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta
- 6) Vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin kaavaluonnoksesta

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	1.7.2022	Käsitelty Salon kaupunkikehityslautakunnassa 23.8.2022 § 152
1.0	Kaavaehdotus	23.11.2022	Käsitelty Salon kaupunkikehityslautakunnassa ___. ___.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SALON KAUPUNKI KESKITALON RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Osaa yhdestä kiinteistön 734-653-1-81 Ylönkylä viidestä palstasta.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	10.9.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	12.9. – 14.10.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kirakanjärven rannalla Salon Perniössä noin 10 kilometrin päässä Perniön kirkonkylästä ja noin 30 kilometrin päässä Salon keskustasta.

Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi vapaa-ajan asuinrakennusten korttelia osalle yhdestä kiinteistön 734-653-1-81 palstasta Kirakanjärvellä. Suunnittelualueelle osoitetaan yhteensä viisi vapaa-ajan asuinrakennuksen omarantaista rakennuspaikkaa sekä maa- ja metsätalousaluetta.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee osalla yhdestä kiinteistön 734-653-1-81 Ylönkylä palstasta. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alueen suunnittelua ohjaa voimassa oleva maakuntakaava. Suunnittelualue sijaitsee Kirakanjärven rannalla.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 1,1 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 1,03 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 20 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin kallioista metsämaata. Alueen metsät ovat normaalissa talouskäytössä.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2021 (Ympäristökonsultointi Jynx Oy). Luontoselvityksen tulokset on otettu huomioon kaavatyötä tehdessä.

Rantaviiva on metsäistä kivennäismaata ja osin myös hieman avoimempaa tai harvapuustoisempaa kalliorantaa, järven rannalta erottuu myös nebareunaa.

Suunnittelualuetta rajaava Kirakanjärvi sekä osittain suunnittelualueella sijaitseva puro, Myllyoja, kuuluvat Laukanlahden valuma-alueeseen. Laukanlahti on osa Kiskonjoen Natura 2000-aluetta. Myllyoja on osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi suojelukohteeksi.

Myllyoja on maisemallisesti ja kasvitieteellisesti arvokas. Vesi on hyvälaatuista ja kirkasta. Kasvistossa esiintyy mm. harvinainen tatarvita. Lisäksi puron varrella kasvaa kotkansiipeä, maariankämmeä ja liekoja. (Lähde: Salon seudun maakuntakaava, Taulukko 3: luettelo Salon seudun luontokohteista ja -alueista.)

Suunnittelualueella ei luontoselvityksen yhteydessä tavattu uhanalaisia tai erityisesti suojeltavia kasvilajeja.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan mukaan muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen tai

suojeltavaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueella sijaitsee myös kaksi luontoselvityksen yhteydessä havaittua metsälain mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä, jotka ovat suoelinympäristöiksi luokiteltavat neva sekä suo-laikku.

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



Suunnittelualueen luonnonympäristöä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennuksia sekä Salon kaupungin uimaranta.

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

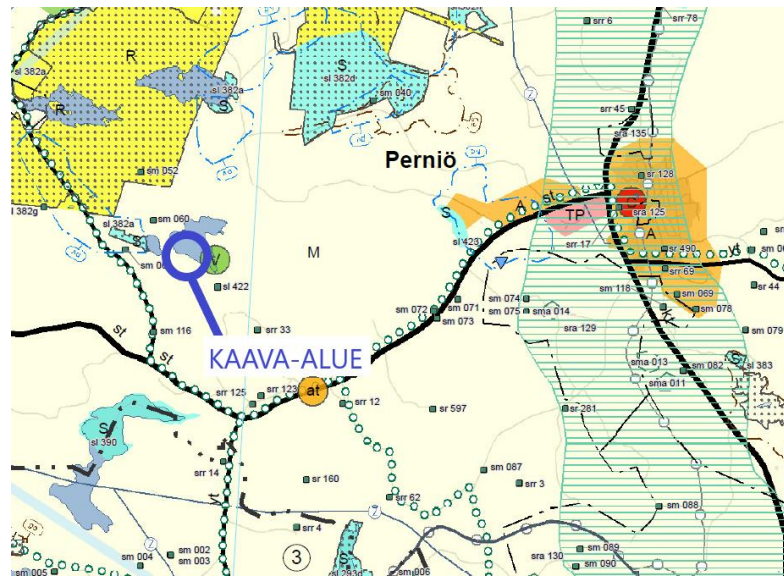
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 12.11.2008 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston kokouksessaan 11.12.2006 hyväksymän Salon seudun maakuntakaavan. Maakuntakaava kumoaa kaava-alueella vahvistetun seutukaavan ja korvaa vahvistetun E18 vaihe-maakuntakaavan.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3–5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta. Maakuntakaavassa osoitettu suojelukohde Myllyoja (sl 422) sijaitsee osittain suunnittelualueella.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**

- Merkinnällä 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.

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

- Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
3-5 fbe/km, fri strand 50 %



sl 123

SUOJELUKOHDE / -ALUE

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesiensuojelualueet ja -kohteet.
- Tunnus (sl 123) viittaa luettelon inventoiduista luontokohteista ja -alueista, jossa tunnuksen edessä on kuntanumero.

SUOJELUMÄÄRÄYS:

- Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

- 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

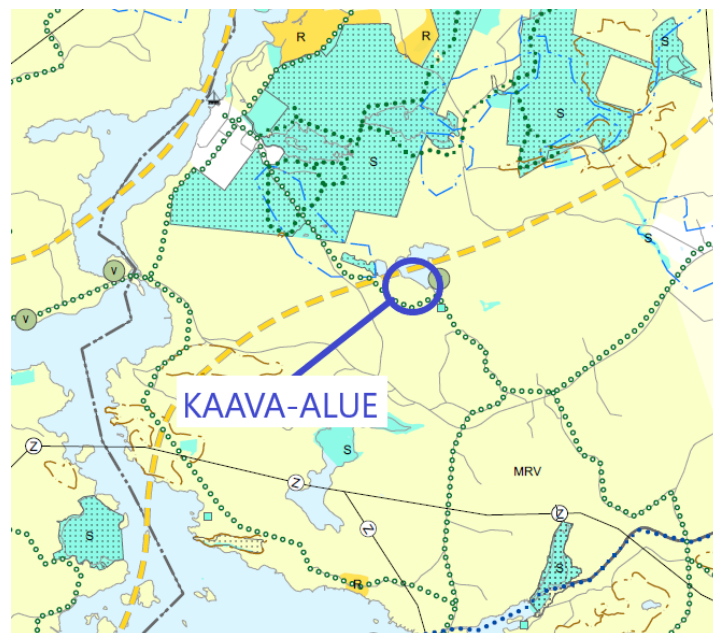
Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueen koillisosaan kohdistuu myös matkailun, retkeilyn ja virkistysten kehittämisen kohdealue-merkintä ja itäosaan ohjeellisen ulkoilureitin merkintä. Vaihemaakuntakaavassa osoitettu suojelukohde Myllyoja sijaitsee osittain suunnittelualueella.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Kaava-alueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

    **MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyk-
sen kehittämisen kohdealue

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

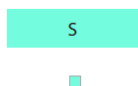
                              

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

**SUOJELUALUE / -KOHDE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen maisemajänteiden ja -alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Suunnittelualueen länsirajalta alkaa Kirakanjärven ja Vähäjärven ranta-asemakaava.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungissa on voimassa 1.2.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m² ja sillä tulee olla vähintään 40 m rantaviivaa. Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen kaksikerroksinen loma-asunto. Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 200 m². Vanhoilla rakennetuilla rakennuspaikoilla pinta-alaltaan 2 000 – 3 000 m² rakennusoikeus on enintään 150 m² ja pinta-alaltaan 3 000 – 4 000 m² enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Vanhoilla alle 2 000 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 6 000 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 pintakäsitelyjä. 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 aaltoiluvuorasta 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

Suunnittelualueelta on laadittu emätilarkastelu 14.8.2021 Tuomo Peltolan toimesta (OAS:n liite 1).

Emätilan rantaviivan yhteispituus 1,1 km, josta mitoitusrantaviivan pituus on noin 1 000 metriä.

Luontoinventointi/luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2021 (Ympäristökonsultointi Jynx Oy). Luontoselvityksen tulokset on otettu huomioon kaavatyötä tehdessä.

Suunnittelualueella ei luontoselvityksen yhteydessä tavattu uhanalaisia tai erityisesti suojeltavia kasvilajeja.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme luontoselvityksen yhteydessä havaittua metsälain mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä, jotka ovat suoelinympäristöiksi luokiteltavat neva sekä suolaikku, ja puroksi luokiteltava Myllyoja.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetmakaavan 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 lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 1.7.2022.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Salon kaupunkikehityslautakunta on päättänyt kaavan vireilletulosta 23.8.2022 § 152. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kaupungin internetsivuilla sekä kuuluttamalla 10.9.2022 Salon seudun Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 1.7.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 12.9. – 14.10.2022.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana kolme mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen sekä Salon rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnot. Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin liitteenä 6.

1.7.2022 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden perusteella tehty seuraavia muutoksia:

- Korttelin 1 rakennuspaikat 2 ja 3 on poistettu kaavakartalta. Korttelin 1 rakennuspaikkaa 1 on vähäisesti laajennettu
- Kortteliin 2 on lisätty kaksi rakennuspaikkaa ja korttelin rakennuspaikkojen sijoittumista on vähäisesti muutettu.

- Rakennuspaikkojen ohjeellisia ajoyhteyksiä on edellä mainittujen muutosten myötä siirretty vähäisesti.
- Myllyojan luo- merkintä on muutettu merkinnäksi s-1 ja alueen rajausta on muutettu Metsäkeskuksen paikkatietoaineiston mukaiseksi.

23.11.2022 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Salon kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt 23.11.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa on osoitettu kaksi loma-asuntojen kortteli-aluetta (RA), joilla on yhteensä viisi erillistä omarantaista rakennuspaikkaa. Alueelle on osoitettu myös maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 20 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta (RA) on osoitettu noin 3,1 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 16,9 hehtaaria.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3-5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta. Ranta-asemakaavan ratkaisut toteuttavat maakuntakaavan tavoitetta loma-asutuksen mitoitukselta.

Kerrosalat

Ranta-asemakaavassa on osoitettu 5 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Jokaiselle rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 200 k-m², josta vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², vierasmajan enintään 40 m² ja saunan enintään 30 m². Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 000 m².

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

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Perniön kirkonkylässä noin 10 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Kattavammat palvelut sijaitsevat Salon keskustassa noin 30 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Korttelit 1 ja 2



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

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

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

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

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

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

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

Alueen toteuttamisesta, kuten ajoyhteyksien rakentamisesta, vastaavat alueen maanomistajat.

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat Perniössä noin 10 kilometrin päässä suunnittelualueesta, sekä Salossa noin 30 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Liikenne

Kaavalla saattaa olla vähäisiä vaikutuksia alueen liikenteen lisääntymiseen. Kaava-alueelle on olemassa oleva ajoyhteys.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen virkistykseen, sillä kaava-alueelle jää muutoksen jälkeenkin riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta sekä vapaata rantaviivaa.

Vapaata rantaviivaa jää alueelle noin 670 metriä, eli noin 61% alueen kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueelle on luonnonarvojen- ja varojen maakuntakaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta ulkoilureittiin, sillä maakuntakaavan mukainen ulkoilureitin ohjeellinen linjaus sijoittuu kaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle.

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Salon kaupungin yleinen uimapaiikka.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavassa osoitetaan viisi omarantaista lomarakennuspaikkaa. Rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan rantaviivan ja rantakallioiden välittömästä läheisyydestä puuston suojaan. Alueen kaavamääräyksissä lisäksi ohjataan rakennusten sopeuttamista ympäröivään maisemaan.

Kaava-alueella on huomioitu Salon rakennusjärjestyksen mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2021.

Suunnittelualueelta ei tavattu luontoselvityksen yhteydessä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppejä. Suunnittelualueelta ei myöskään tavattu uhanalaisia eikä erityisesti suojeltavia kasvilajeja.

Suunnittelualueelta tavattiin luontoselvityksen yhteydessä kolme metsälain mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä, suoelinympäristöiksi luokiteltavat neva sekä suolaikku ja puro, Myllyoja. Metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt on osoitettu suunnittelualueella luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi sekä suojeltaviksi alueen osiksi (luo, s-1).

Alueen rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan erilleen alueella sijaitsevista metsälain mukaisista erityisen tärkeistä elinympäristöistä. Ennen kaavaehdotusvaihetta kahta rakennuspaikkaa on myös siirretty lännemmäksi kaava-aluetta maisema- ja luontoarvojen säilyttämiseksi sekä sopivan etäisyyden säilyttämiseksi lähi-alueen asutukseen.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Kestävä kehitys

Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty ympäristön käsittelyssä huomioitavan kestävän kehityksen mukaiset tavoitteet. Kestävän kehityksen tavoitteiden tukemiseksi kaavassa on annettu määräyksiä myös rakennusten sovittamisesta luontoon ja maisemaan luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

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 23.11.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.