



SALON KAUPUNKI

KAJALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



3.9.2024

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema.....	6
Rakennettu ympäristö.....	6
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	9
Ranta-asemakaava.....	9
Rakennusjärjestys	11
Emäselvitys	11
Kaavan pohjakartta	11
Rakennuskiellot.....	11
3. Suunnittelun vaiheet.....	12
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	12
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	12
Viranomaisyhteistyö	12
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	12
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	12
Kaavaehdotus	12
Kaavan hyväksyminen	13

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 14

4.1. Kaavan rakenne 14

 Mitoitus..... 15

 Palvelut..... 15

4.2. Aluevaraukset 15

 Liikennealueet 16

 Maa- ja metsätalousalueet 16

4.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 16

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset 16

 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön..... 16

 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 17

 Taloudelliset vaikutukset 17

5. Ranta-asemakaavan toteutus 18

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 18

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus 18

5.3. Toteutuksen seuranta..... 18

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	3.9.2024	Käsitelty Salon elinvoimajaos- tossa __.__.2024 § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Salon kaupunginhalli- tuksessa __.__.____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SALON KAUPUNKI KAJALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 734-750-1-231 KAJALANRINNE I.

Osaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta sekä venevalkama-aluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Maa- ja metsätalousaluetta sekä venevalkama-aluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	___.___.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.___. - ___.___.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___. - ___.___._____
Kaupunki on hyväksynyt kaavan	___.___._____

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Varsinais-Suomessa Salon Kiskossa Iso-Kiskon länsirannalla noin 10 km Kiskon taajamakeskuksesta etelään ja noin 36 km Salon kaupungin keskustasta kaakkoon. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Kajalanrantatien kautta.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on siirtää voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen venevalkama-alue suunnittelualueen pohjoisosasta alueen eteläosaan. Voimassa olevan ranta-asemakaavan

mukainen LV-alue ei ole sijainniltaan tarkoituksenmukainen ja venevalkamatoiminta on alueella vakiintunut pääosin suunnittelualueen eteläosaan. Eteläosan sijaintia perustelee osaltaan myös alueelle toetutuneet olemassa olevat ajoyhteydet.

Kaavatyön tavoitteena on lisäksi osoittaa maa- ja metsätalousalueelle 50 k-m² rakennusoikeus maa- ja metsätaloutta palveleville talousrakennuksille. Kaavamuutoksessa maa- ja metsätalousalueelle osoitettavaa rakennusoikeutta perustellaan venevalkama-alueelle voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetun venevarusteiden säilytystilojen rakennusoikeuden siirtämisellä maa- ja metsätalousalueen käyttöön, sillä erillisten varastotilojen rakentamista ei enää nähdä venevalkaman osalta tarpeellisena tai tarkoituksenmukaisena.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöä 734-750-1-231 KA-JALANRINNE I. Suunnittelualue koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta sekä venevalkama-aluetta.

Suunnittelualueella on todellista sekä muunnettua rantaviivaa yhteensä noin 130 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,6 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin melko runsaspuustoista sekä kallioista metsämaata.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000 -verkoston alueita, muita suojelualueita tai pohjavesialueita. Suunnittelualue ei sijaitse maiseman arvoalueella.

Alueen maaperä on pääosin moreenia.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueeksi ja suunnittelualueen pohjoisosaan on voimassa olevassa kaavassa osoitettu venevalkama. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin vapaa-ajan asumista.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai kulttuuriympäristön arvokohteita.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee kaupungin ylläpitämä Iso-Kiskon uimapaikka, jossa on rakennettuna laituri, pukukopit, ekovessa sekä grillikatos. Alue on maakuntakaavassa osoitettu virkistyskohteeksi.



Suunnittelualueen rakentamatonta pohjoisrantaa, johon on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu yhteiskäyttöinen venevalkama.



Kuva suunnittelualueen eteläosasta, johon venevalkamatoiminta on käytännössä keskittynyt kaava-alueen pohjoisosan sijasta.



Suunnittelualueen eteläosaan johtava ajoyhteys.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

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*. Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*, joka on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan* 14.6.2021, jonka maakuntahallitus määräsi tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla 13.9.2021.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen eteläpuolelle on maakuntakaavassa osoitettu virkistyskohde (V) *Iso-Kiskon uimapaikka*.

Kaava-alueen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmässä:



Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset

M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. 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.
②	5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 % 5-7 fbe/km, fri strand 40 % SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

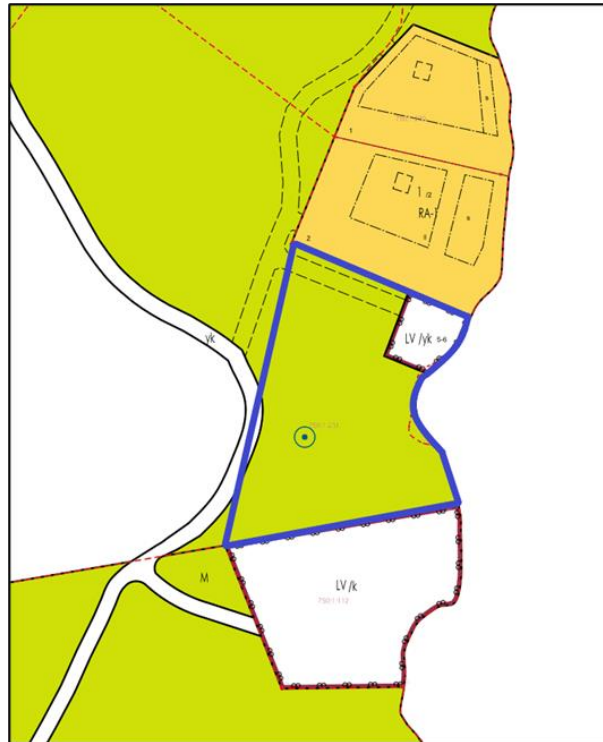
Yleiskaava

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

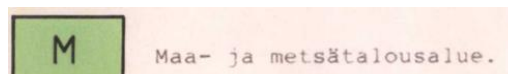
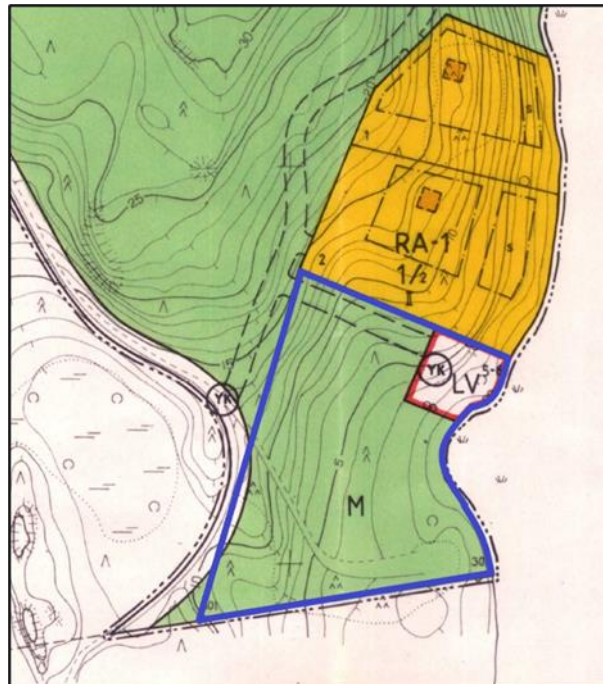
Ranta-asemakaava

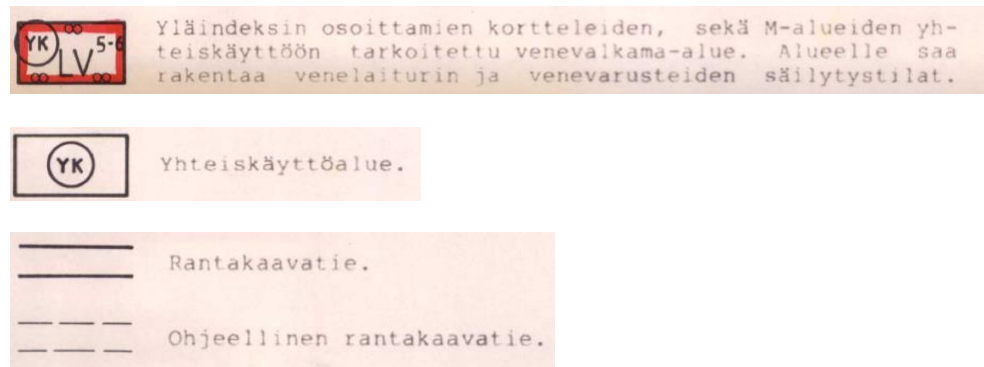
Suunnittelualueella on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 15.6.1987 hyväksymä ja lääninhallituksen 7.9.1987 vahvistama Kajalan ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä yhteiskäyttöön (YK) tarkoitetuksi venevalkama-alueeksi (LV). Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu rantakaavatie ja pohjoisosaan ohjeellinen rantakaavatie.

Ote Salon kaupungin ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on osoitettu sinisellä:



Ote muutettavasta Kajalan ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on osoitettu sinisellä:





Rakennusjärjestys

Salon kaupungissa on voimassa 1.2.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys.

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

Emäselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

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. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty suunnittelualueen maanomistajan aloitteesta.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu venevalkama sijaitsee maastollisesti vaikeasti toteutettavassa kohdassa. Venevalkamalle johtavan tien rakentaminen edellyttäisi voimakasta maaston muokkausta ja puuston poistamista.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 3.9.2024.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Salon kaupunginhallitus on päättänyt kaavamutoksen vireilletulosta __.__.2024 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kaupungin internetsivuilla sekä kuuluttamalla __.__.2024 Salon seudun Sanomissa.

Salon elinvoimajaosto on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 3.9.2024 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan. __.__.2024 __. Kaavan valmisteluaineisto on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2024.

Kaavaehdotus

Salon kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.__ päivätyн kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.__ § __.

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

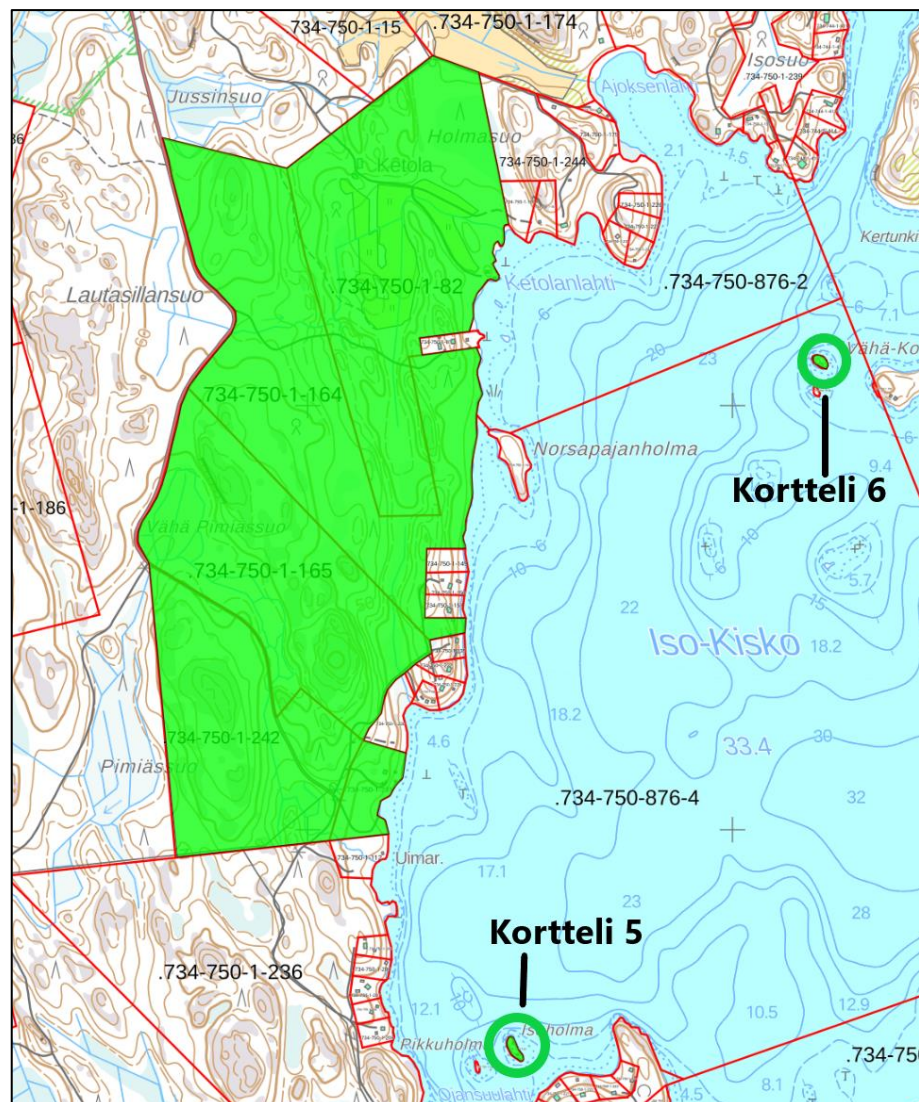
Kaavan hyväksyminen

(Täydennetään hyväksymisvaiheessa)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen venevalkama on siirretty kaava-alueen pohjoisosasta alueen eteläosaan ja venevalkama on osoitettu korttelien 5-6 sekä kiinteistöjen 734-750-1-165, 734-750-1-82, 734-750-1-164, 734-750-1-242 ja 734-750-1-231 käyttöön. Alueelle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa venelaiturin.



Kuvassa on esitetty vihreällä rajauksella kiinteistöt sekä voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset korttelit 5 ja 6, joita kaavamutoksessa osoitettu venevalkaman käyttöoikeus koskee.

Kaavamutoksessa on lisäksi osoitettu maa- ja metsätalousalueelle 50 k-m² rakennusoikeus maa- ja metsätaloutta palveleville

talousrakennuksille. Vastaavasti kaavamuuotoksessa venevalkama-alueelta poistuu (määrällisesti rajoittamaton) rakennusoikeus venevarusteiden säilytystiloille. Venevalkama-alueelle sekä kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle lomarakennuspaikalle johtavat yksityistiet on osoitettu ohjeellisina ajoyhteyksinä (ajo).

Kaavamuuotoksella ei ole vähäistä suurempaa merkitystä vapaan rantaviivan määrään. Kaavamuuotoksessa venevalkaman pinta-ala jonkin verran pienenee voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,59 hehtaaria. Maa- ja metsätalousaluetta (M) on osoitettu noin 1,55 hehtaaria ja venevalkama-aluetta (LV-1) noin 0,04 hehtaaria.

Kerrosalat

Kaavamuuotoksessa maa- ja metsätalousalueelle ja siten koko kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 50 k-m².

Kaavamuuotoksen myötä rakennusoikeuden määrä kasvaa 50 k-m² voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna. Voimassa olevan ranta-asemakaavan venevalkama-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa venevarusteiden säilytystiloja sekä laiturin. Alueelle ei ole kuitenkaan voimassa olevassa kaavassa osoitettu erikseen kaavamerkinnällä rakennusoikeuden määrää.

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

Palvelut

Lähimmät kattavat palvelut sijaitsevat Salon keskustassa noin 36 kilometriä suunnittelualueesta luoteeseen. Kiskon taajamakeskuk-sen palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 10 kilometriä pohjoiseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Liikennealueet

**Venevalkama.**

Alue on varattu kortteleiden 5-6 sekä kiinteistöjen 734-750-1-165, 734-750-1-82, 734-750-1-164, 734-750-1-242 ja 734-750-1-231 käyttöön. Alueelle saa rakentaa venelaiturin.

Maa- ja metsätalousalueet

**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusallalla.

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia talousrakennuksia (mt). Rakennusallalle on rakennusoikeutta osoitettu 50 k-m². Alueelle on lisäksi osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet (ajo).

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 ei arvioida olevan vaikutuksia alueen väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen venevalkama-alue siirretään alueen eteläosaan ja muu osa kaava-alueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi. Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu 50 k-m² rakennusoikeus maa- ja metsätaloutta palveleville talousrakennuksille. Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kuntatalouteen.

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat Salon keskustassa noin 36 kilometriä kaava-alueesta luoteeseen. Kiskon taajamakeskuksen palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 10 kilometriä pohjoiseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen liikennöintiin. Kaava-alueelle ja samalla venevalkamaan kuljetaan Kajalanrantatien sekä muun yksityistien kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta virkistykseen. Kaavamuutoksessa virkistykseen soveltuvan maa- ja metsätalousalueen määrä hieman kasvaa alueella voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutusta vapaan rantaviivan määrään.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee kaupungin ylläpitämä Iso-Kiskon uimapaikka, jossa on rakennettuna laituri, pukukopit, ekovessa sekä grillikatos. Alue on maakuntakaavassa osoitettu virkistyskohteeksi.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen venevalkama-alue siirtyy hieman etelämmäs ja maa- ja metsätalousalueelle sallitaan 50 k-m² aluetta palvelevien talousrakennusten rakentaminen. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi kaavatyössä erikseen huomioida.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella 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. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Salon kaupunki.

Turussa __.__.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742