



SALON KAUPUNKI

HONKALA-ANNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN
MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~10.5.2021~~ ~~8.4.2022~~ 5.8.2024

Nosto Consulting Oy

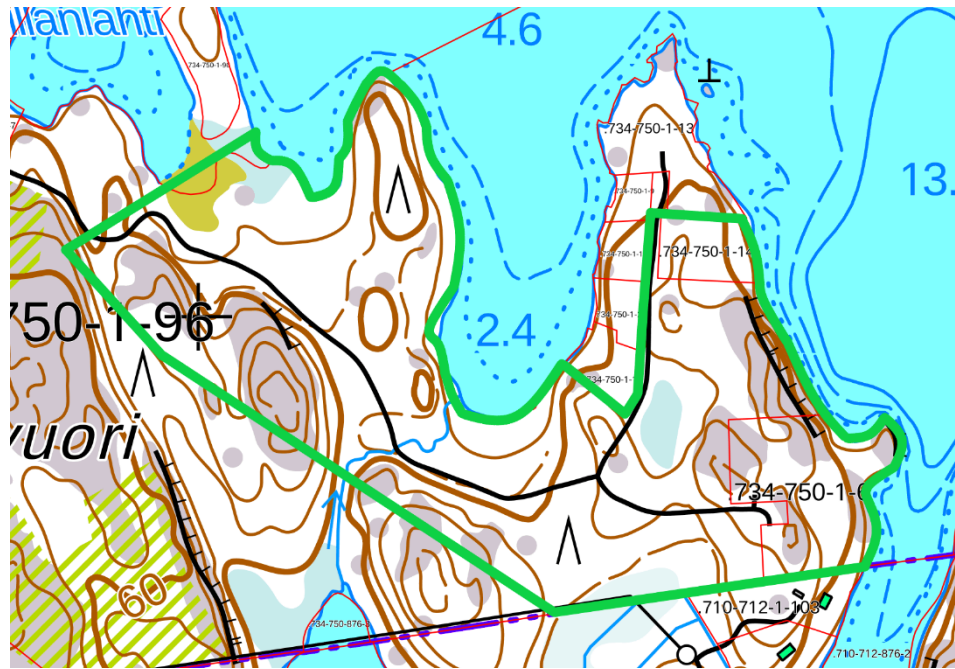
1. Suunnittelualue ja sijainti

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-alue on yksityisessä omistuksessa.

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

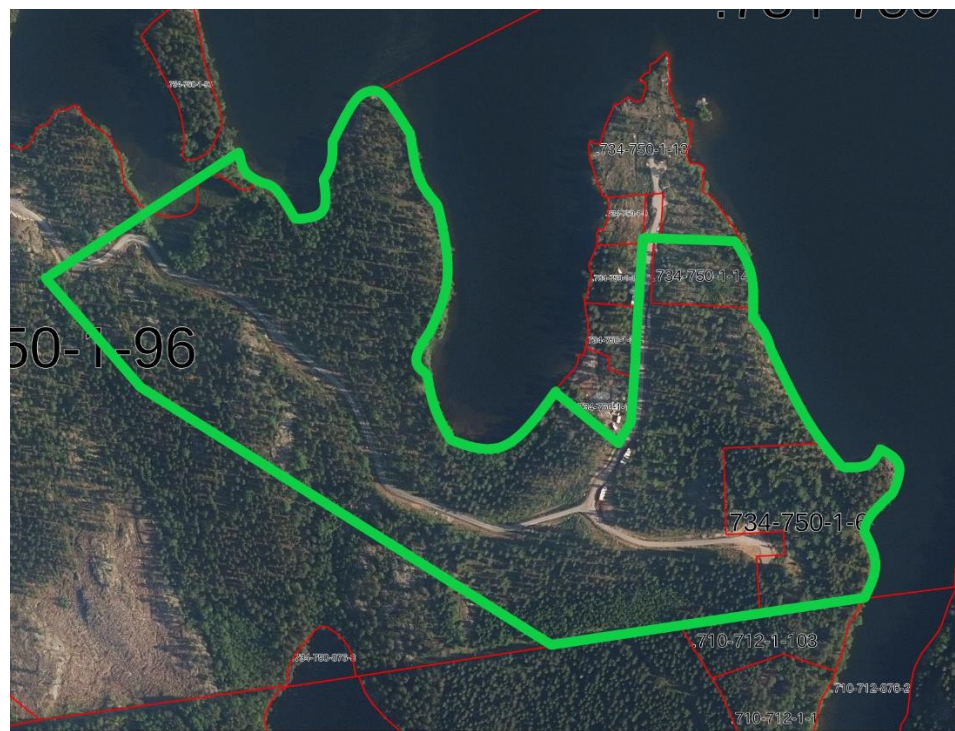
Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote ©Maanmittauslaitos

Kaava-alueen ohjeellinen raja:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote ©Maanmittauslaitos

Kaava-alue ilmakuvassa:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote ©Maanmittauslaitos

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin kallioista metsämaata. Suunnittelualueen rannat kohoavat paikoitellen melko jyrkästi.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

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



Rakennettu ympäristö

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



Rakenteilla olevat saunarakennus ja vierasmaja korttelin 7 rakennuspaikalla 1 kiinteistöllä 734-750-1-14 Mäntyranta.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai kulttuuriympäristön arvokohteita.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on rakennettuna pääosin vapaa-ajan asuntoja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 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 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 mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

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 osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

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

Suunnittelualue vaihemaakuntakaavassa:



Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. 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 prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

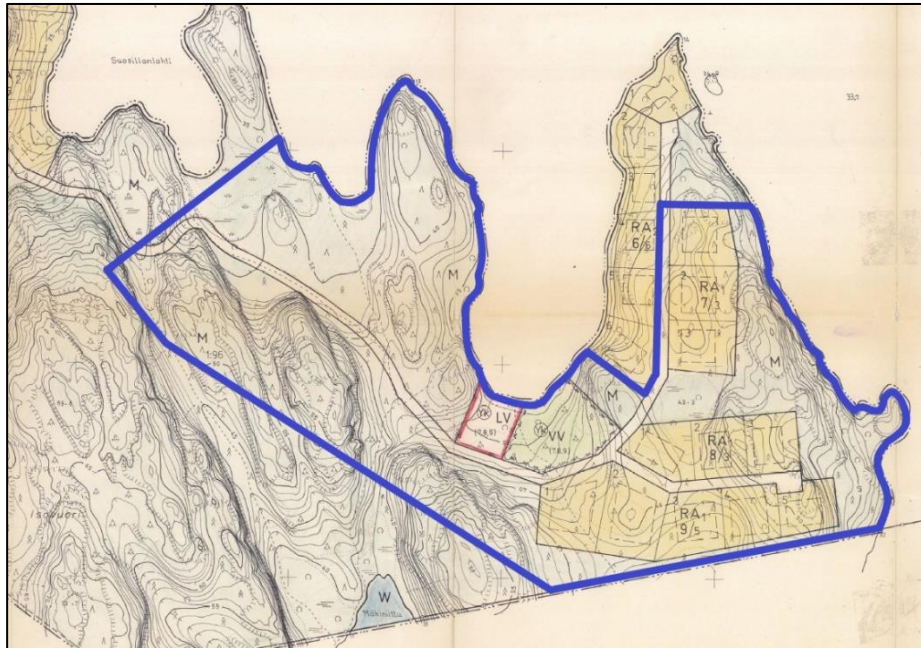
Yleiskaava

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 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 vesensatamaksi (LV).

Ote muutettavasta Honkala-Annalan ranta-asetmakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja-alue sinisellä:



Lähde: Honkala-Annala ranta-asetmakaavakartta.

RA ₁	LOMA - ASUNTOALUE. KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN YKSIKERROKSEEN LOMARAKENNUKSEN, JONKA RAKENNUS SAA OLLA ENINTÄÄN 100 m ² SEKÄ YHDISTETYN SAUNA-ULKORAKENNUKSEN, JONKA RAKENNUS SAA OLLA ENINTÄÄN 40 m ² .
M	MAA- JA METSÄTALOUSALUE. AINOASTAAN ^{yhden,} MAA- JA METSÄTALouden HARJOITTAMISEEN TARVIT- TAVAN ASUINRAKENNUKSEN SEKÄ ULKORAKENNUSTEN RAKENTAMINEN ON SALLITTU. RAKENNUKSIA EI SAA SIIJOITTAA RANTAA KIERTÄVÄN TIEN JA RANNAN VÄLIIN.
YKVV	YHTEISKÄYTTÖÖN VARATTU UIMARANTA-ALUE: ALUEELLE SAADAAN RAKENTAA KORTELEIDEN N:O 2,3,7,8,9 RAKENNUSPAIKKOJEN OMISTAJIEN KÄYTTÖÖN TARPEELLISET KYLPYLAITURIT JA SÄILYTYSKÄYTÖT SEKÄ SAUNA, JONKA RAKENNUS SAA OLLA ENINTÄÄN 40 m ² .
YKLV	YHTEISKÄYTTÖÖN VARATTU VENESATAMA. ALUEELLE SAADAAN RAKENTAA LAITURI JA HUOLTO- LAITTEITA SEKÄ SÄILYTYSKÄYTÖJÄ KORTELEIDEN N:O 2,3,7,8,9 RAKENNUSPAIKKOJEN OMISTA- JIEN VENETÄ VARTEN. LAITURI, SÄILYTYSKÄYTÖT SEKÄ HUOLTOLAITTEET SAADAAN RAKENTAA VAIN RAKENNUSLAUTAKUNNAN HYVÄKSYMIEN PIIRUSTUSTEN MUKAISESTI.
YK	YHTEISKÄYTTÖALUE

Rakennusjärjestys

Salon kaupungissa on voimassa 1.2.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asetmakaavaa laadit-
taessa tai muutettaessa.

Kaavan pohjakartta

Kaava-alueelta on laadittu ranta-asetmakaavan pohjakartta (1:2000), joka
täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetmakaavan pohjakartalle
asetetut vaatimukset.

Pohjakartan esitysalueella on ennen kaavan hyväksymisvaihetta (5.8.2024) laajennettu vähäisiltä osin visuaalisen selkeyden vuoksi Maanmittauslaitoksen vektorimuotoisilla paikkatietoaineistoilla (kiinteistörekisterikartta ja maastotietokanta).

2.2 Tavoite

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 korttelin 7 rakennuspaikat 2 ja 3 yhdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi, osoittaa korttelin 8 rakennuspaikka 3 omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi sekä poistaa korttelin 8 rakennuspaikka 2, laajentaa korttelin 9 rakennuspaikkaa 5 hieman länteen sekä poistaa korttelin 9 rakennuspaikat 1-4.

Tavoitteena on myös osoittaa omarantainen lomarakennuspaikka voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle uimaranta-alueelle (VV) ja samalla poistaa yhteiskäyttöinen uimaranta-aluevaraus, 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.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- nykytilanne
- luontoselvitys kevät / kesä 2021
- luontoselvityksen täydennys 2023
- emätilaselvitys 2024

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset

- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Salon kaupungin hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto
- Raaseporin kaupunki

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Toukokuu 2021: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kaupungissa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Huhtikuu 2022: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Syyskuu 2024: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnittelija, Päivi Leppänen
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy, Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Salon kaupunki:

maankäyttöinsinööri Anne Villberg
puh. (02) 778 5100, anne.villberg@salo.fi

Kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluosasto, PL 77, 24101 SALO

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy