



SALON KAUPUNKI

HONKALA-ANNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.2



~~8.4.2022~~ 5.8.2024 (31.10.2024)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema.....	7
Rakennettu ympäristö.....	9
Muinaismuistot	11
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	13
Ranta-asemakaava.....	13
Rakennusjärjestys	14
Emäselvitys	16
Luontoinventointi/luontoselvitys	17
Kaavan pohjakartta	21
Rakennuskiellot.....	21
3. Suunnittelun vaiheet.....	22
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	22
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	22
Viranomaisyhteistyö	22
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	22
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	22
Kaavaehdotus	24
Kaavan hyväksyminen	25

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 26

4.1.	Kaavan rakenne	26
	Mitoitus.....	26
	Palvelut	27
4.2.	Aluevaraukset	27
	Korttelialueet	27
	Maa- ja metsätalousalueet	28
4.3.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	28
	Yleiskaavallinen tarkastelu	28
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
	Taloudelliset vaikutukset	36
4.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	36

5. Ranta-asemakaavan toteutus 37

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	37
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	37

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys 22.9.2021
- 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 6) Vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
- 7) Luontoselvityksen täydennys 1.8.2023
- 8) Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma 5.8.2024
- 9) Lausunnot kaavaehdotuksesta
- 10) Vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	10.5.2021	Käsitelty Salon kaupunkikehityslautakunnassa 8.6.2021 § 131
1.0	Kaavaehdotus	8.4.2022	Käsitelty Salon kaupunginhallituksessa 20.6.2022 § 227
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	5.8.2024	Hyväksytty Salon kaupunginvaltuustossa 21.10.2024 § 73
1.2	Arkistoversio	(31.10.2024)	

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 kortteleita 7-9, maa- ja metsätalous-, venevalkama- ja uimaranta-aluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 7-12, maa- ja metsätalousaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	19.6.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	21.6. – 6.8.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	17.8. – 16.9.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	21.10.2024

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

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Lisätty 5.8.2024:

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 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. Suunnittelualue koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen kortteleita 7-9, maa- ja metsätalous-, venevalkama- ja uimaranta-alueita.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 1,11 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 970 metriä. Muunnetulla rantaviivalla tarkoitetaan karttarantaviivasta tietyllä vakio pituudella (50 m) muodostettua murtoviivaa (ns. oiottu rantaviiva), jossa ei ole huomioitu mitoitusperiaatteiden mukaisia kertoimia (esim. vastaran- nan läheisyys), ja josta näin ollen ei ole erikseen laskettu ns. mi- toittavaa rantaviivaa (mitoitusrantaviivaa).

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 17 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

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

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 22.9.2021, joka on selostuksen liitteenä 4 sekä luontoselvityksen täydennys 1.8.2023, joka on selostuksen liitteenä 7.

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.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kulttuuriympäristön arvokohhteita.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on rakennettuna pääosin vapaa-ajan asuntoja.



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



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.

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

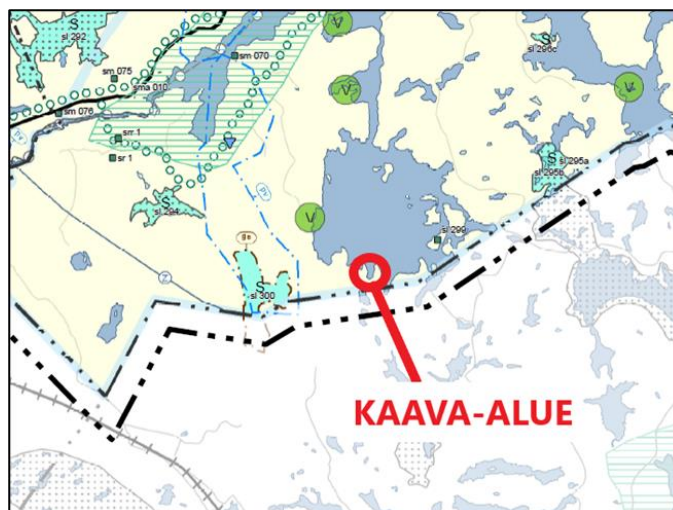
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 12.11.2008 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston kokouksessaan 11.12.2006 hyväksymän Sa-

lon seudun maakuntakaavan. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusalueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen suurpiirteinen 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.

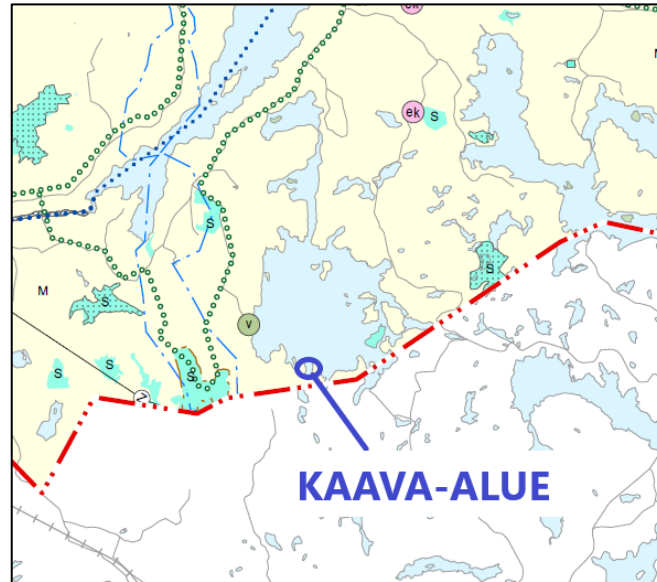
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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-kohdemerkinnät.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



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.
	SUUNNITELUMÄÄRÄYS: 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 % 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.

Yleiskaava

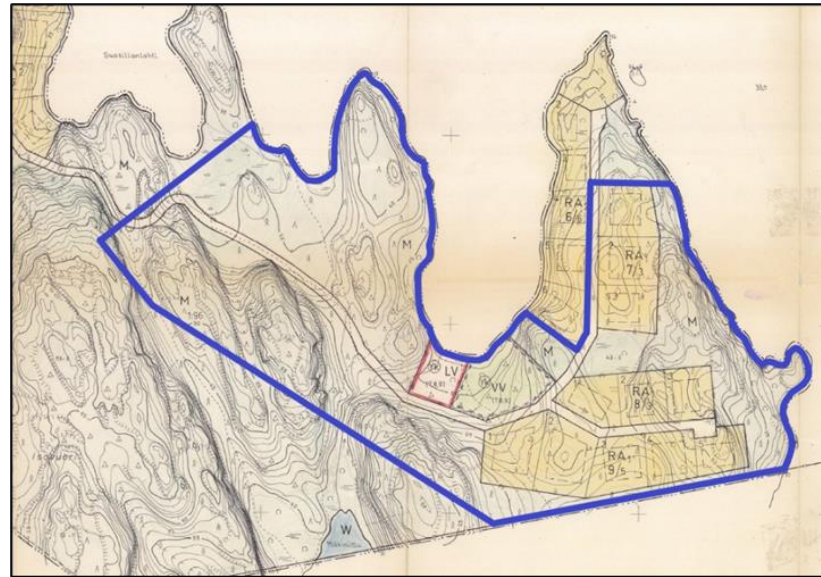
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Suunnittelualan lähiympäristössä on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 19.6.2000 hyväksymä Kiskon rantayleiskaava.

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 YKSIKERROKSEEN LOMARAKENNUKSEN, JONKA RAKENNUSPAIKALLA ^{alueella} SAA OLLA ENINTÄÄN 100 m ² SEKÄ YHDISTETYN SAUNA-ULKORAKENNUKSEN, JONKA RAKENNUSPAIKALLA ^{alueella} SAA OLLA ENINTÄÄN 40 m ² .
M	MAA- JA METSÄTALOUSALUE. AINOASTAAN ^{yhdessä} 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 KYLPYLAITURIT JA SÄILYTYSILAT SEKÄ SAUNA, JONKA RAKENNUSPAIKALLA ^{alueella} 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 VENELÄ VARTEN. LAITURI, SÄILYTYSILAT SEKÄ HUOLTO-LAITTEET SAADAAN RAKENTAA VAIN RAKENNUSLAUTAKUNNAN HYVÄKSYMIEN PIIRUSTUSTEN 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 yksiasuntoinen 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 värikykyyn. 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 aaltoiluvarasta 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

Täydennetty 5.8.2024:

Kaavamuuotosalue kuuluu vuonna 1965 rekisteröidyn Honkalan emätilan alueeseen, joka on kokonaisuudessa käsitelty muutettavassa ranta-asemakaavassa (hyväksytty 24.9.1981 ja vahvistettu lääninhallituksessa 14.7.1982). Muutettavassa Honkala-Annalan ranta-asemakaavassa on vahvistunut 42 vapaa-ajan asuinrakennusten rakennuspaikkaa, joista omarantaisia on 23 ja yhteisrantaista 19.

Kumotun rakennuslain aikana laaditun rantakaavan yhteydessä ei ole tehty erillistä selvitystä mitoituksesta. Kaavan mitoitus selviää Varsinais-Suomen seutukaavaliiton lausunnosta, jota lääninhallitus on rantakaavan vahvistamispäätöksessä siteerannut, ja jossa on todettu, että kaavassa suunniteltu rakentaminen vastaa mitoitusta 7,5 yksikköä / km (lay/km). Yhteisrantaista RA-rakennuspaikat on huomioitu päätöksessä painoarvolla 0,5 yksikköä. Lääninhallitus on kaavan vahvistamispäätöksen yhteydessä todennut, että rantakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärä ei ole pidettävä liian suurena. Kaavamuuotosalueella sijaitsee tällä hetkellä yhteensä 11 voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista yhteisrantaista rakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu loma-asuntoyksikkömäärä on edellä selitetyn mitoitusarvon mukaan $11 \times 0,5 = 5,5$, mikä vastaa noin 6 omarantaista lomarakennuspaikkaa.

Salon seudun maakuntakaavan kaavaselostuksen mukaan "Seutukaavan mitoitusjärjestelmä siirretään Salon seudun maakuntakaavaan.", kaavaselostuksen sivu 32. Toisin sanoen mitoitusnormit ovat nykyisen maakuntakaavan aikana samat, mitä ne ovat olleet seutukaavan voimassa ollessa.

Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutosalueelta on laadittu vaihtoehtoinen emätilaselvitys (päivätty 5.8.2024) siten, että siinä on verrattu keskenään voimassa olevaa vuonna 1981 hyväksyttyä ranta-asemakaavaa (LH 17.7.1982) ja kaavamuuotosehdotusta, joka on päivätty 5.8.2024. Selvitys on selostuksen liitteenä 8. Selvitys on laadittu hyödyntäen ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia.

Selvityksen laadinnassa on käytetty Salon seudun maakuntakaavan alueelle mahdollistamaa enimmäismitoitusta 7 lay/km (loma-asuntoyksikkö/ranta-km).

Laskennallinen loma-asutuksen enimmäismitoitus on selvityksen mukaan emätilan alueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa sekä ranta-asemakaavan muutoksessa kummassakin 13,7 lay. Toteutunut loma-asutus on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa 35,0 lay, kun se ranta-asemakaavan muutoksessa on 33,5 lay. Rakentamisesta vapaata rantaviivaa jää emätilan alueelle voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti 47,7 % ja kaavamutoksen mukaisesti 48,7 %.

Laadittu selvitys osoittaa, että sekä voimassa oleva ranta-asemakaava että laadittu ranta-asemakaavan muutosehdotus ovat mitoituksellisesti selkeästi yli sen, mitä käytetty malli mahdollistaisi alueelle rakentamista. Laadittu kaavamutosehdotus kuitenkin parantaa tilannetta jonkin verran ja lisää rakentamisesta vapaan rannan määrää vähäisesti alueella. Lisäksi kaavamutoksessa poistuu venesatama, johon on sallittu rakentaa laituri, huoltolaitteita sekä pinta-alaltaan erikseen määrittelemätön määrä säilytystiloja 11 rakennuspaikan omistajien veneitä varten.

Varsinais-Suomessa ei ole käytetty sellaisenaan koskaan ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia rantarakennusoikeuden määrittämisessä. Maakunnan alueella laaditut maakuntakaavat ovat tukeutuneet mitoituksen osalta vuonna 1986 vahvistetun vaiheseutukaavan mukaisiin loma-asutuksen mitoitussyöhykkeisiin ja sen pohjalta luotuun loma-asutuksen suunnittelujärjestelmään. Seutukaavan mitoitussuunnitelma on siirretty maakuntakaavoihin sellaisenaan. Järjestelmä on ollut toimiva.

Mitoitusperusteiden suhteen kaupungilla on laaja liikkumavara, kunhan mitoitusterusteita soveltaen laadittu ranta-asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä (laillisuusperuste) ja perustuslain 6 §:ssä (yhdenvertaisuusperuste) säädetyt vaatimukset.

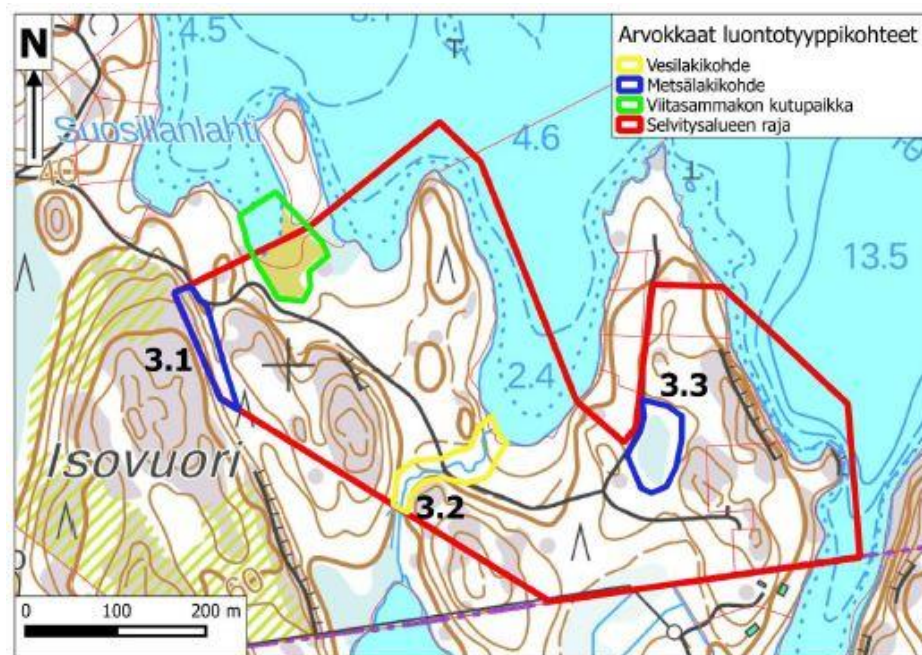
Luontoinventointi/luontoselvitys

Täydennetty 5.8.2024:

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 22.9.2021 (liite 4). Luontoselvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maas-

totyöt on tehty huhti-elokuussa 2021. Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luontoarvoiltaan merkitävät luontotyypit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Suunnittelualueella sijaitsee selvityksen perusteella kolme paikallisesti arvokasta luontotyyppiä, Isovuoren jyrkänne, Mäkiniiitun las-kunoro sekä Honkala-Annalan suolaikku. Isovuoren jyrkänne on paikallisesti arvokas ennen muuta ravinteisuutensa ja korkeutensa vuoksi ja se täyttää metsälain erityisen elinympäristön määritelmän. Keskiravinteiset varjoiset kalliojyrkänteet on myös silmälläpidettävä luontotyyppi. Jyrkanteen välitön alusmetsä tulee jättää rakentamatta ja sen puuston käsittely ei saa vaarantaa kohteen ominaispiirteitä, ennen muuta jyrkänne ei saa muuttua kuivemmaksi ja valoisammaksi.



Kartta 2. Arvokkaat luontotyyppikohteet (ei rakentamista, ks. myös kohdekohtaiset suositukset).

Paikallisesti arvokas Mäkiniitun laskunoro on vesilain mukaan suojeltava luontotyyppi. Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa norot on luokiteltu puutteelliseksi tunnetuiksi. Noroa ei saa perata ja sen rannoille on syytä jättää rakentamaton suojavyöhyke, jonka puuston käsittelyssä on noudatettava varovaisuutta. Noron reunoja ei pidä siten esim. avohakata.

Paikallisesti arvokas Honkala-Annalan suolaikku on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö (vähäpuustoinen suo). Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin luokittelussa se edustaa boreaalisia piensoita, joka on Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi. Suota ei tule ojittaa ja sen ympärillä on syytä jättää rakentamaton suojavyöhyke, jonka puuston käsittelyssä on noudatettava varovaisuutta. Mieluiten suojavyöhyke tulisi jättää kokonaan luonnontilaiseksi.

Pesimälinnusto on selvityksen mukaan lounaissuomalaiselle järvenrannalle tyypillistä, eikä linnustoon perustuvia maankäyttösuosituksia ole tarpeen esittää.

Alue voidaan luokitella luokkaan III: muu lepakoiden käyttämä alue Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen luokituksessa. Lepakoihin perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää. Tarpeetonta ulkovalaistuksen lisäämistä olisi kuitenkin hyvä välttää, sillä se voi häiritä lepakoita.

Liito-oravan esiintymisestä kertovia merkkejä ei löydetty. Alueen metsät ovat selvityksen mukaan nykyisin niin voimakkaasti harvennettuja, että ne sopivat huonosti liito-oravalle eikä liito-oravan esiintymiseen perustuvia maankäyttösuosituksia ole tarpeen esittää.

Suosillanlahden pohjukan ruovikossa kuultiin 10.5.2021 arviolta viisi kutevaa viitasammakkokoirasta. Ruovikkoinen lahti sopii selvityksen mukaan hyvin viitasammakolle. Suosillanlahden pohjukan ruovikko tulee välittömästi puustoisine rantavyöhykkeineen jättää rakentamatta. Ruovikkoa ei tule myöskään ruopata.

Selvitysalueen eteläreunalta löytyi yhdeltä kannolta erittäin uhanalaiseksi luokitellun lahokaviosammalen itujuväsryhmiä. Kasvupaikka ei selvityksen mukaan kuitenkaan vaikuta sopivalta itiöpesäkkeiden tuottoon eikä alueella muutenkaan ole lahokaviosammalen suojelulle tärkeitä nk. ydinalueita. Lahokaviosammalen esiintyminen selvitysalueella ei aiheuta tarvetta maankäyttösuosituksille.

Maankäyttösuositusten mukaan viitasammakon kutupaikka Suosillanlahden pohjukan ruovikossa, Isovuoren itäreunan jyrkänne, Mäkiniiitusta Iso-kiskoon laskeva noro ja alueen itäosassa niemenkärjen kesämoikeille vievän tien vieressä sijaitseva vähäpuustoinen suo tulee välittömine lähiympäristöineen jättää rakentamatta. Kohteet tulee huomioida myös metsänkäsittelyssä, eikä niiden vesitaloutta saa muuttaa esim. ojittamalla tai ruoppaamalla.

Luontoselvityksen täydennys

Alueelta on laadittu 1.8.2023 valmistunut luontoselvityksen täydennys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, FM (biologi) Turkka Korvenpää), joka on selostuksen liitteenä 7. Täydennys sisälsi viitasammakon kutupaikkojen uusintakartoituksen sekä tarkennukset liito-oravista, lepakoista sekä laulujoutsenista.

Vuoden 2021 luontoselvityksessä havaitussa viitasammakon kutupaikassa havaittiin maastokäynnillä 2023 yksi ääntelevä viitasammakkokoiras. toinen koiras äänteli maantien vastakkaisella puolella tien ojassa. Muualla kaava-alueella ei havaittu viitasammakkoja, eikä alueella ole viitasammakoille sopivia kutupaikkoja. Viitasammakko ei kude virtavesissä lukuun ottamatta leveitä, seisovavetisiä ojia tai luonnonuomien laajempia suvantoja. Tällaisia ei ole esimerkiksi Mäkiniiitu -lammen lasku-uomassa. Varmuuden vuoksi lasku-uoman varrella kuunneltiin kuitenkin viitasammakkoja noin puolen tunnin ajan osana koko alueen viitasammakkokartoitusta. Kaava-alueeseen sisältyvät rannat ovat Suosillanlahden ruovikkoisen pohjukan ulkopuolella viitasammakon kutupaikoiksi liian niukkakasvuisia sekä avoimia.

Vuoden 2021 luontoselvityksen lisäksi viitasammakon lisääntymispaikaksi osoitettiin täydennyksessä Suosillanlahden pohjukan lähellä maantien vastakkaisella puolella sijaitseva osa siltä osin, kuin siinä oli vettä toukokuussa 2023. On kuitenkin hyvin todennäköistä, että viitasammakkokoiras oli eksynyt ojaan varsinaisen lisääntymispaikkansa ulkopuolelle, joten ojan rajaaminen lisääntymispaikaksi on tulkinnanvaraista. Oja myös todennäköisesti kuivuu kesän mittaan, jolloin mahdollisesti kuoriutumaan ehtineet nuijapäät kuolevat.

Alueen metsien todettiin olevan lahden pohjukoiden hyvin kapeita rantakaistaleita lukuun ottamatta liito-oravalle liiaksi harvennettuja, eikä täten lajin leviäminen alueelle ole ainakaan lähitulevaisuudessa todennäköistä. Lepakoiden osalta todettiin, ettei kaavan

toteuttaminen aiheuta tarvetta kaataa kolopuita, eikä kaavan toteuttaminen täten heikennä lepakoiden elinmahdollisuuksia. Suosillanlahden ruovikkoisessa pohjukassa nähtiin täydennysselvityskäynnin yhteydessä hautova laulujoutsen.

Kaavan pohjakartta

Täydennetty 5.8.2024:

Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Kartan mittakaava on 1:2000. Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 11.10.2021 (Marko Laiho, Salon kaupunki, paikkatietopäällikkö).

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty suunnittelualan maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 10.5.2021 ja päivitetty 8.4.2022 sekä 5.8.2024.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Salon kaupunkikehityslautakunta on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 8.6.2021 § 131. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kaupungin internetsivuilla sekä kuuluttamalla 19.6.2021 Salon seudun Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 10.5.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 21.6. – 6.8.2021.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana yhteensä 3 mielipidettä osallisilta (A, B ja C). Mielipiteen C oli allekirjoittanut yhteensä 16 osallista. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen, Salon rakennusvalvonnan sekä Raaseporin Luonto ry:n lausunnot sekä Salon kaupunkikehityslautakunnan kommentti. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 6.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotusta laadittaessa on tehty kaavakarttaan seuraavat muutokset:

- Kortteli 10 on kokonaisuudessaan siirretty Suosillantien eteläpuolelle

- Korttelien 10 ja 12 kerrosluvuksi on osoitettu I (kaavaluonnos mahdollista kahteen tasoon rakentamisen)
- Kortteli- ja rakennusalarajauksia on tarkistettu kortteleissa 8-12
- Loma-asuntojen korttelialueiden RA-3 ja RA-4 kaavamääräyksiä on muutettu niin, että RA-3-korttelialueella kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 140 k-m² sijaan 150 k-m² ja RA-4 korttelialueella 90 k-m² sijaan 140 k-m². Samalla osoitetaan uusi käyttötarkoituksimerkintä RA-5, jossa korttelialueen rakennuspaikalla kokonaisrakennusoikeus on kaavamääräyksen mukaan 90 k-m²
- Korttelissa 12 kaavamerkintää on muutettu RA-1 → RA-2 ja kokonaisrakennusoikeudeksi osoitettu 200 k-m² (aiemmin 240 k-m²). Samalla korttelin rakennusalarajaa on tarkistettu korttelin pohjoisosassa
- Korttelissa 11 kaavamerkintää on muutettu RA-1 → RA-3 ja kokonaisrakennusoikeudeksi osoitettu 150 k-m² (aiemmin 240 k-m²)
- Korttelissa 10 kaavamerkintää on muutettu RA-3 → RA-4
- Korttelin 9 rakennuspaikalla 2 kaavamerkintää on muutettu RA-4 → RA-5
- Kaava-alueelle on osoitettu kaksi metsälain mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä (luo-1) kaavamääräyksellä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu."
- Kaava-alueelle on osoitettu vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi (luo-2) kaavamääräyksellä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu."
- Kaava-alueelle on osoitettu alue, joka on viitasammakon elinympäristö (luo-3) kaavamääräyksellä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue on viitasammakon elinympäristöä. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella kiellettyä. Aluetta olennaisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen vaikutuksista viitasammakkoon."
- M-alueelle kaava-alueen eteläosaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

Muutosten perusteella on tehty kaavaehdotus (päivätty 8.4.2022), joka käsittää kaavakartan ja tämän selostuksen liitteineen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 5.8.2024:

Salon kaupunginhallitus on käsitellyt 8.4.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 20.6.2022 § 227.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 17.8.–16.9.2022.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä neljä muistutusta osallisilta (A, B, C ja D), joista muistutuksen D on allekirjoittanut yhteensä 30 osallista. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Iso-Kiskon järven vesienhoitoyhdistys ry:n sekä Salon seudun luonnonsuojeluyhdistys ry:n lausunnot. Salon terveydensuojeluviranomaisella eikä Varsinais-Suomen liitolla ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnot ja muistutukset ovat selostuksen liitteenä 9 ja vastine lausuntoihin ja muistutuksiin liitteenä 10.

8.4.2022 päivättyyn kaavakarttaan on ennen hyväksymisvaihetta tehty vähäisiä muutoksia:

- viitasammakon lisääntymis- ja levähdysaluetta koskeva luo-3-kaavamääräys on muutettu muotoon ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella kiellettyä. Aluetta mahdollisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen vaikutuksista viitasammakkoon ja suunnitelmissa on varmistettava, ettei lainvastaisia vaikutuksia aiheudu.”
- Korttelin 12 rakennuspaikan sijoittumista maastoon on uudelleentarkasteltu ja hieman siirretty. Rakentaminen sijoittuu muutoksen myötä aikaisempaa kauemmas rantaviivasta. Rakennusala on osoitettu kaavaehdotusta matalammille alueille, jolloin tuleva rakentaminen vaikuttaa todennäköisesti vähemmän alueen maisemaan.
- Kortteleiden 11 ja 12 välinen rantakaistale on osoitettu kaavakartalla maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alue tulee säilyttää puustoisena.

Muutokset ovat vähäisiä ja 5.8.2024 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Täydennetty 31.10.2024:

Salon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 5.8.2024 päivätyn Honkala-Annalan ranta-asetakaavan muutoksen kokouksessaan 21.10.2024 § 73.

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 kokonaismäärä vähenee ja samalla kaava-alueen korttelinumerointia on muutettu. Kaavamuutoksessa on osoitettu lomarakennusten korttelit 7-12 (RA-1 – RA-5) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Honkala-Annalan ranta-asemakaavan alueella on voimassa olevassa kaavassa osoitettu yhteensä 42 rakennuspaikkaa, joista omarantaisia on 23. Ranta-asemakaavan muutoksessa rakennuspaikkojen kokonaismäärä vähenee 38:aan, joista omarantaisia on muutoksen jälkeen 27. Lisäksi yhteiskäyttöinen saunan rakennusoikeudella osoitettu uimaranta ja runsaalla rakennusoikeudella varustettu venesatama poistuvat. Poistuva venesataman alue on kaavamuutoksessa suojeltavan luontotyyppin alueella.

Rakentamisesta vapaan yhtenäisen rantaviivan määrään kaavamuutoksen vaikutus on neutraali. Kaavamuutosalueelle jää kaavamuutoksen jälkeen noin 450 m vapaata rantaviivaa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 16,8 hehtaaria. Lomarakennusten korttelialuetta (RA) on osoitettu noin 3,3 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 12,1 hehtaaria. Maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) on osoitettu noin 1,5 hehtaaria.

Kerrosalat

Ranta-asemakaavamuutoksessa on osoitettu 7 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1 – RA-5). RA-1-rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 240 k-m², RA-2-rakennuspaikoille yhteensä 600 k-m² (3 x 200 k-m²), RA-3-rakennuspaikalle yhteensä 150 k-m², RA-4-rakennuspaikalle yhteensä 140 k-m² ja RA-5-rakennuspaikalle yhteensä 90 k-m². RA-rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1220 k-m².

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

Kaavamuutoksessa on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1280 k-m². Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus vähenee muutosalueella 300 k-m².

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

Palvelut

Lähimmät kattavat palvelut sijaitsevat Salon keskustassa noin 38 kilometriä suunnittelualueesta luoteeseen. Kiskon taajamakeskuk- sen palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 12 kilometriä poh- joiseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien oh- jeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 8



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, 12 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 11



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m² ja saunan enintään 25 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.

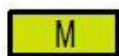
Kortteli 9 (rakennuspaikka 2)



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.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alue tulee säilyttää puustoisena.

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu talousrakennuksen rakennusoikeus 60 k-m² sekä luo-1-, luo-2- ja luo-3-alueita ja ohjeelliset ajoyhteydet.

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

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, kaavatyön yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on selvitetty ranta-asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen lisäksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen suunnittelualueella (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Suunniteltu maankäyttö on luonteva osa olemassa olevaa rakennetta, mikä tukee näin alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin loma-asumista.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Suunnitelma edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hyväksikäyttöä. Uudet lomarakennuspaikat sijoittuvat pääosin olemassa olevan tieverkoston yhteyteen.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Suunnitelma toteutuessaan luo mahdollisuuksia loma-asumiseen liittyvien palveluiden kehittämiseksi. Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Salon kaupungin palvelut sijaitsevat noin 38 kilometrin päässä ja Kiskon kuntakeskuksen palvelut noin 12 km päässä suunnittelualueelta.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Vesi- ja jätehuolto alueella ovat järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia kunnan elinkeinoelämään.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia ympäristöhaittojen vähentämisessä.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavassa on annettu määräyksiä liittyen rakentamisen sopeutumisesta maisemaan ja ranta-asemakaava-alueella on lisäksi voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kaavamuutoksessa on lisäksi huomioitu alueen luontoarvot asianmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavamuutoksessa loma-asuntojen korttelialueilla rakentamisen korkeudeksi on osoitettu I. Kaavaratkaisu ei aiheuta uhkaa maiseman ja luonnonarvojen säilymiselle.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alueella on riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita. Suunnitelma ei vähennä tosiasiallisesti virkistysalueiden määrää eikä estä yhtenäisten virkistysalueiden muodostumista.

Johtopäätökset

Laadittava ranta-asemakaava ei edellytä erillisen yleiskaavan laadintaa. Ranta-asemakaavassa voidaan ottaa huomioon pääosa maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetuista sisältövaatimuksista. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta alueen väestönkehitykseen, 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 300 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

Koska kaavamuutoksessa lomarakennuspaikkojen määrä vähenee neljällä (yhdestätoista seitsemään), tulevien liikennesuoritteiden määrän arvioidaan vähenevän samassa suhteessa. Rakennuspaikat ovat kuitenkin pääosin vielä rakentamattomia, joten kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta alueen liikenteen lisääntymiseen siinä vaiheessa, kun rakennuspaikkoja aletaan rakentaa.

Kaavamuutoksessa osoitetuille korttelialueille on osoitettu pääosin olemassa olevat ajoyhteydet.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

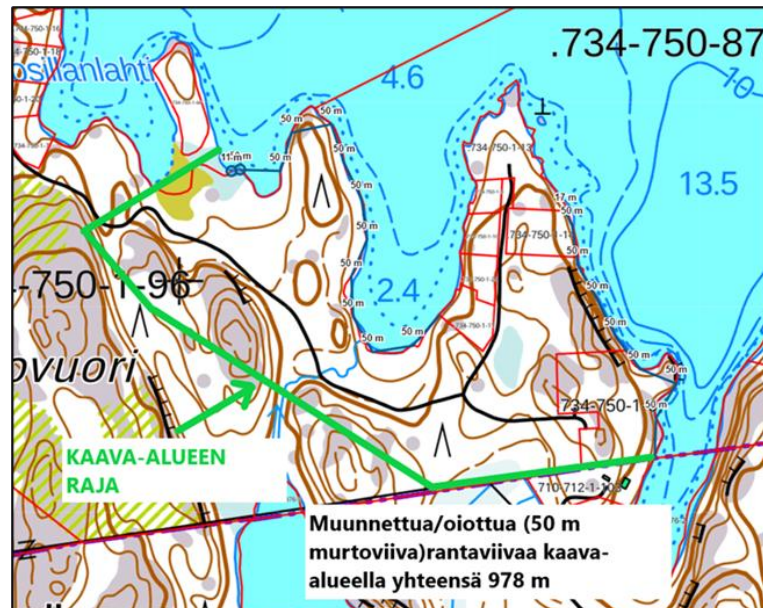
Virkistys

Täydennetty 5.8.2024:

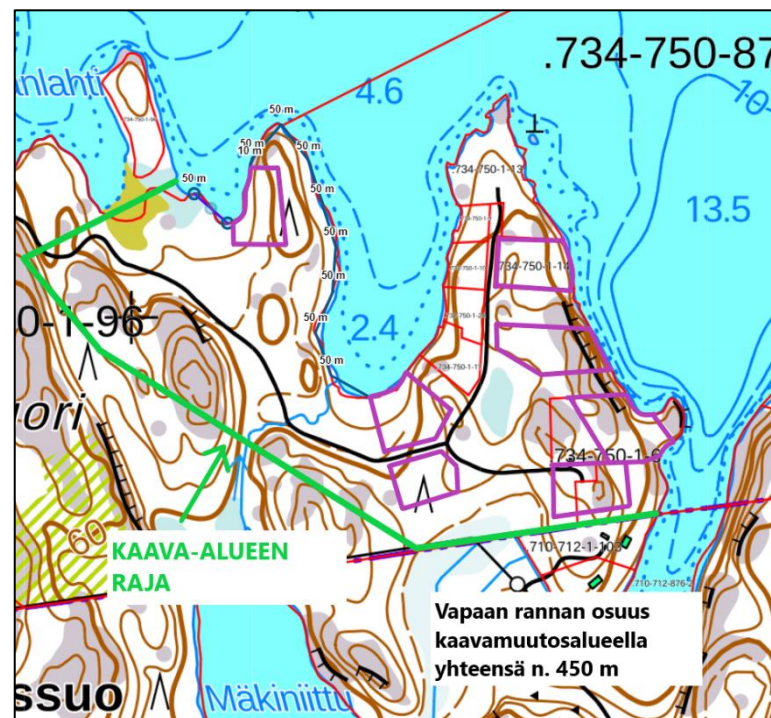
Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia alueen virkistykseen, kun kaavamuutoksen myötä virkistykseen soveltuvan alueen määrä kasvaa yli hehtaarin (M-alue). Vaikka yhteiskäyttöinen uimaranta-alue on poistettu ja kaavamuutoksessa on osoitettu viisi omarantaista rakennuspaikkaa, kaava-alueelle jää riittävästi vapaata rantaa sekä virkistykseen soveltuvaa aluetta yleiseen käyttöön.

Vakiintuneen toimintaperiaatteen mukaan vapaa rakentamaton rantaviiva lasketaan muunnettuna/oiottuna rantaviivana 50 metrin murtoviivan avulla. Kaavamuutosalueella on muunnettua/oiottua rantaviivaa yhteensä 970 metriä, josta kaavamuutoksen jälkeen jää rakentamisesta vapaata rantaa noin 450 metriä. Rakentamisesta vapaaksi rannaksi on huomioitu vain sellaiset yhtenäiset rantaviivat, joiden pituus on yli 100 metriä. Kaava-alueelle jää maa-kuntakaavan mitoitukseen nähden riittävästi vapaata rantaa yleiseen virkistyskäyttöön.

Kaavamuutosalueella on muunnettua rantaviivaa noin 970 m:

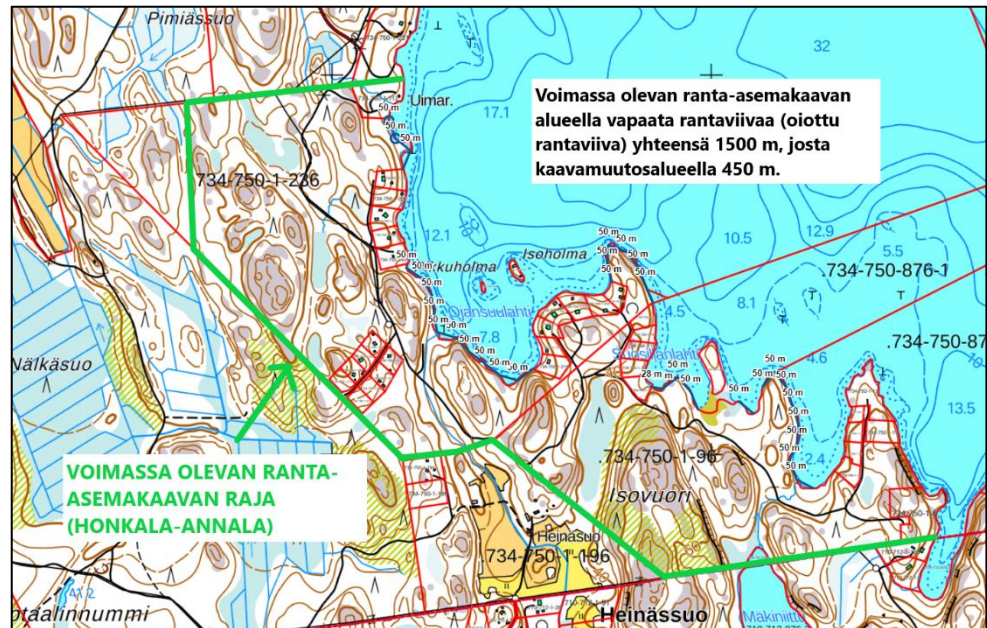


Kaavamuutosalueelle jää rakentamisesta vapaata rantaviivaa noin 450 m:



Maakuntakaavan kaavamääräyksessä edellytetyn rakentamisesta vapaan rannan vaatimusta tutkitaan, miten se toteutuu ns. emätilan alueella. Kaavamuutosalueella emätila on vuonna 1965 rekisteröity tila 259-407-1-61 Honkala (voimassa olevan ranta-asemakaavan alue lukuun ottamatta pientä aluetta ranta-asemakaavan

luoteiskulmassa). Koko emätilan alueelle jää rakentamisesta vapaata rantaa noin 1 500 metriä:



Emätilan alueelta 5.8.2024 laaditun vaihtoehtoisen emätilaselvityksen (liite 8) mukaan tällä hetkellä emätilan ja samalla voimassa olevan ranta-asemakaavan alueella on vapaata rantaviivaa yhteensä noin 1600 metriä. Vaihtoehtoisen emätilaselvityksen mukaan emätilan alueelle jäisi kaavamuutoksen jälkeen vapaata rantaa yhteensä noin 1635 metriä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on kaava-alueelle osoitettu yhteensä 11 rakennuspaikkaa, joiden mukainen rakentaminen tulisi vaatimaan runsasta ja voimakasta harvennusta ja maanmuokkausta toteutuakseen, mikä varmasti näkysi myös alueen maisemassa. Kaavamuutoksessa kaava-alueen itäosan rantakallioille on osoitettu kolme omarantaista rakennuspaikkaa, joiden rakentaminen voidaan sovittaa järvimaisemaan samalla tavalla, miten vastarannalla lähes yhtä kallioisella rannalla on toteutunut vuonna 1987 hyväksytyn Kisko Kaija I ja Siskola Iso-Kiskojärvi-ranta-asemakaavan mukaisesti.

Rakentaminen ja maankäyttö näkyy aina maisemassa jollakin tavalla eikä rakentamista voida täysin piilottaa puuston tai metsäalueen taakse. Kaavamääräyksillä voidaan kuitenkin pehmentää uu-

disrakentamisen haitallisia maisemavaikutuksia antamalla määräksi esimerkiksi julkisivumateriaaleista, mittasuhteista sekä rakennuspaikan kasvillisuuden säilyttämisestä. Rakennusalojen sijoittelussa sekä kaavamääräyksissä on riittävällä tavalla huomioitu rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön ja maisemaan. Kaavamuutoksessa osoitetaan viisi omarantaista ja kaksi ei-omarantaista lomarakennuspaikkaa. Rakentaminen on pyritty sijoittamaan rantaviivan ja rantakallioiden välittömästä läheisyydestä puuston suojaan ja kaavamääräyksissä ohjataan rakentamistapaa lisäksi siten, että rakennukset sopeutuisivat ympäröivään maisemaan ja rakennuspaikoilla säilytettäisiin riittävästi puustoa. Ranta-asemakaava-alueella on lisäksi voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kaavamuutoksella ei näin ollen arvioida olevan muutoin merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen.

Kaavamuutoksessa korttelialueilla kerrosluvuksi on osoitettu I, kun kaupungin rakennusjärjestyksen sallima rakentamiskorkeus ranta-alueilla on II. Kaavamuutoksessa rakentamisen määrä kaava-alueella vähenee 300 k-m² voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna. Lisäksi kaavamuutoksessa poistuu venesatama, johon on sallittua rakentaa laituria, huoltolaitteita sekä pinta-alaltaan erikseen määrittelemätön määrä säilytystiloja 11 rakennuspaikan omistajien veneitä varten. Venesataman poistumisella on merkittävä positiivinen maisemavaikutus suhteessa nykyiseen kaavaan.

Kaava-alueella on huomioitu myös 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 alimasta rakentamiskorkeudesta, sillä kaavassa rakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu huomattavasti suositeltavan rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Kaavassa on otettu riittävällä tavalla huomioon turvallinen rakentamiskorkeus.

Suunnittelualueelta on laadittu kattava luontoselvitys 22.9.2021. Selvityksen perusteella kaava-alueella sijaitsee kaksi metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä, yksi vesilain suojelema luontotyyppi sekä viitasammakon elinympäristö. Kaava-alueella on huomioitu selvityksen mukaiset arvokkaat luontoarvot osoittamalla metsälakikohteet, vesilain mukainen kohde sekä viitasammakon elinympäristö kaavamerkinnöillä luo-1 - luo-3 sekä asianmukaisin kaavamääräyksin.

Selvityksen perusteella linnustoon tai lepakoihin liittyviä maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää, mutta tarpeetonta ulkova-laistuksen lisäämistä olisi kuitenkin hyvä välttää, sillä se voi häiritä lepakoita. Alueen metsät eivät selvityksen mukaan sovi kovin hyvin liito-oravalle, pääosin voimakkaasta harventamisesta johtuen.

Selvitysalueen eteläreunalta löytyi yhdeltä kannolta erittäin uhanalaiseksi luokitellun lahokaviosammalen itujyväsryhmiä. Kasvupaikka ei selvityksen mukaan kuitenkaan vaikuta sopivalta itiöpesäkkeiden tuottoon eikä alueella muutenkaan ole lahokaviosammalten suojelulle tärkeitä nk. ydinalueita. Lahokaviosammalten esiintyminen selvitysalueella ei aiheuta tarvetta maankäyttösuosituksille.

Kaavamuutos huomioi maisema- ja luontoarvot muutettavaa kaavaa paremmin ja yksityiskohtaisemmin.

Täydennetty 5.8.2024:

Kaava-alueelta on tehty 1.8.2023 valmistunut luontoselvityksen täydennys aikaisempien vuonna 2021 tehtyjen luontohavaintojen ajankohtaisuuden varmistamiseksi. Täydennyksessä tehtiin viitasammakon kutupaikkojen uusintakartoitus sekä tarkennettiin tietoja liito-oravan, lepakon sekä laulujoutsenen osalta.

Suosillanlahden pohjukassa samalla paikalla kuin vuonna 2021 kuultiin yksi ääntelevä viitasammakkokoiras. Toinen koiras kuultiin tien toisella puolella ojassa. Ojan merkitsemistä viitasammakon lisääntymispaikaksi ei ole kuitenkaan tarpeen tehdä, sillä luontoselvityksen mukaan on todennäköistä, että viitasammakkokoiras oli eksynyt ojaan varsinaisen lisääntymispaikkansa ulkopuolelle ja oja todennäköisesti kuivuu kesän mittaan, jolloin mahdollisesti kuoriutumaan ehtineet nuijapäät kuolevat.

Alueen todettiin olevan edelleen harvapuustoinen ja sen vuoksi liito-oravan leviämisen kannalta lähitulevaisuudessa epätodennäköinen. Kolopuiden todettiin sijoittuvan edelleen alueille, jossa niiden kaatamiselle ei ole tarvetta, eikä lepakoiden elinmahdollisuuksia täten heikennetä kaavamuutoksessa. Suosillanlahden ruovikoisessa pohjukassa havaittiin hautova laulujoutsen.

Täydennyksessä ei tehty aikaisemmasta selvityksestä poikkeavia havaintoja, joita tulisi maankäytöllisesti huomioida kaavakartalla.

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.

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 laadukkaan ympäristön toteuttamiseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Salon kaupunki.

Turussa ~~8.4.2022~~ 5.8.2024 (31.10.2024)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742