

VASTINE
SALON KAUPUNKI
PITKÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

Pitkämäen ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 25.9.–25.10.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläolon aikana yksi muistutus osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin lisäksi neljä lausuntoa. Lausuntoihin ja muistutukseen on laadittu vastine.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (20.11.2024): Yleistä Kaavaa on kehitetty luonnosvaiheen jälkeen parempaan suuntaan, mutta keskeiset ongelmat ovat vielä olemassa. Kaavan vaikutuksia on arvioitu hyvin lyhyesti, kertomatta, mihin arviointi perustuu. Vaikutukset maakunta-kaavan virkistysalueen toteutumiseen ja alueen yleisen virkistyskäytön mahdollisuuksiin on jätetty käsittelemättä. Vaikutusarviointia tulee täydentää. Mitoitustarkastelua tulee tarkentaa ja huomioida se kaavassa. Virkistys Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun virkistysalueeseen. Koska alueella ei ole yleiskaavaa, tulee kaavan vaikutuksia tarkastella laajemmin kuin asemakaavatyössä muutoin. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavan yhteydessä tulee selvittää, mikä suunnittelualueen merkitys on osana Teijo, Lehmijärvi-Pajajärvi-Pitkäjärvi-virkistysaluetta ja arvioida kaavan vaikutukset maakuntakaavan mukaisen virkistysalueen kehittämiseen. Kaavaehdotukseen on lisätty pieni virkistysalue, mikä on oikeansuuntainen muutos. Kun huomioidaan maakuntakaavan tarkoitus, on virkistysalue hyvä esittää laajempaan ja ulottaa sen rantaan. Virkistysalueen kytkeytyminen virkistysreitteihin ja rantaan sekä maisemallisten arvojen säilyminen tulisi varmistaa. Pitkjärven koillispuolella rinteiden metsät on suureksi osaksi hakattu, mikä on heikentänyt virkistys- ja maisema-arvoja. Kaavassa on hyvä ohjata metsän käsittelyä niin, ettei maisema- ja virkistysarvoja edelleen heikennetä vaan ne voivat vähitellen palautua. M-merkinnän sijaan sopivampi merkintä on esimerkiksi MU, maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Kaavaehdotuksen M-aluetta koskeva määräys "Metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen" on hyvä, mutta ohjaavuutta voisi	Kaavaselostukseen täydennetään kaavan vaikutustenarviointia virkistykseen liittyen. Merkitään tiedoksi. Kaava-alueelta on laadittu kaavaehdotusvaiheessa 2 loma-asumisen mitoittamiseksi tarkempi emätilaselvitys, joka liitetään osaksi kaavaehdotusmateriaalia (kaavaselostuksen liite 5). Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään ja vaikutusten arviointiin liitetään lisäksi yleiskaavallinen tarkastelu. Voimassa olevan Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavaselostuksen mukaan maakuntakaavan tavoitteena virkistyskäytön osalta on osoittaa kaavassa virkistyskäytön, retkeilyn ja matkailun kannalta keskeisiä ja potentiaalisia kohteita ja alueita, jotka yhdistetään toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi yhdistämällä ne toisiinsa joko olemassa olevilla tai ohjeellisilla reiteillä. Maakuntakaavaselostuksen mukaan virkistysalue-merkinnät eivät ota kantaa siihen, onko alue toteutunut virkistysalueena vaan se voi myös olla vielä toteutumaton aluetta ja joissain tapauksissa merkintä on tehty tulevaisuuden tavoitetilan mukaisesti. Virkistysalueiden osoittaminen aluevarauksina, kohteina tai reitteinä tapahtuu kuitenkin kuntakaavoituksessa siten, että virkistyskäytön toteuttamisen päävastuu on kunnalla, ei yksittäisillä maanomistajilla. Maakuntakaavan mukaiset virkistysalueet/kohteet osoittavat ainoastaan alueen potentiaalisen virkistysalueena, jonka konkreettinen toteuttamisvastuu on kuitenkin kunnalla.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
vahvistaa esimerkiksi lisäämällä tavoitteeksi luonnontilaisen kaltaisen metsän. Myös luo-alueet edistävät virkistysympäristön laatua, kunhan niihinkin liitetään määräykset turvaamaan luontoarvoja. Myös virkistysaluemerkintään on syytä liittää kaavamääräys, jolla varmistetaan alueen säilyminen mahdollisimman luonnontilaisena. Kaavaehdotukseen on merkitty geologisesti arvokas alue, ja onkin hyvä, että alue on nyt kaavassa huomioitu. Kyseessä on valtakunnallisesti arvokas Pajajärven reuna-moreeni, joka on maisemallisesti hyvin merkittävä. Muodostuman ja sen ympäristön maisemallisen arvon säilyminen tulee varmistaa kaavamääräyksillä. Aihetta olisi syytä käsitellä myös kaavaselistuksessa. Rakentamisen määrä Koska alue kuuluu maakuntakaavan virkistysalueeseen, on kaavassa käytettävä normaalia alhaisempaa mitoitusta. Pitkäjärven rannalla on jo asutusta, ja vapaasti virkistykseen käytettävää rantaa on käytännössä vain järven pohjoisosassa, siis huomattavasti vähemmän kuin mitä kaavaehdotuksen liitteenä olevassa mitoitustaskel-	Kaavaehdotuksessa 2 virkistysaluetta osoittava kaavamerkintä ja -määräys poistetaan, sillä kaava-alue on yksityisessä omistuksessa, eikä alueelle ole tarkoitus käsitellä olevassa kaavassa perustaa erillistä virkistysaluetta. Kaava-alue sijoittuu Teijon kansallispuiston retkeilyalueen ulkopuolelle. Lähin kansallispuiston merkityistä ja maakuntakaavankin mukaisista ulkoilureiteistä Salo-Lehmijärvi-Teijon kansallispuisto retkeilyreitti) kulkee noin 200 m kaava-alueen pohjois-luoteispuolella. Reitillä on mahdollisuus sekä pyöräilyyn, että patikointiin. Kuten edellä mainittiin, maakuntakaavan tavoitteena on osoittaa potentiaaliset virkistyskohteet/alueet ja yhdistää ne toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi olemassa olevilla tai ohjeellisilla reiteillä. Kaava-alueen sijoittuminen maakuntakaavan mukaiselle virkistysalueelle ei tarkoita, että kaava-alueen virkistysarvot sijoittuisivat erityisesti Pitkäjärven ranta-alueille, jossa on ennestään olemassa olevaa vakituista ja loma-asumista, vaan pikemmin kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuvien retkeilyyn ja virkistykseen jo ennalta osoitettujen ja edellä mainittujen pyörä- ja patikointireittien yhteyteen, kuten kaava-alueen pohjoispuolella kulkevaan Salo-Lehmijärvi-Teijon kansallispuisto 21 km mittaiseen retkeilyreittiin ja reitin välittömään vaikutusalueeseen. Kaavaehdotuksessa 2 huomioidaan alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset luonnon arvokohteet luomerkinnöillä sekä asianmukaisilla kaavamääräyksillä. Korttelialueiden ulkopuolinen osa kaava-alueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa luontoselvityksen mukaan ei sijaitse erityisiä luontoarvoja, ja jonka puitteissa kaavassa ei katsota tarpeelliseksi antaa erillistä määräystä maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvan metsän saattamiseksi tai jättämiseksi luonnontilaisen kaltaiseksi, kuten lausunnossa on tuotu esiin. Kaavaehdotusvaiheessa 2 maa- ja metsätalousalueen kaavamääräystä täydennetään siten, että alueen metsänhoidossa sekä muissa toimenpiteissä on huomioitava alueen luonnon-, ja maisema-arvot sekä alueen merkitys yleiseen ulkoiluun ja virkistykseen. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan lisäksi rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Pajajärven valtakunnallisesti arvokas reuna-moreeni osoitetaan kaavassa arvokkaaksi moreenialueeksi, jolla on merkittäviä geologisia/maisemallisia arvoja (ge-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen luonnonarvoja vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Kaavaselistusta täydennetään arvokkaan reuna-moreenin kuvauksella ja esittelyllä. Arvokas moreenialue huomioidaan myös kaavan vaikutusten arvioinnissa. Kaava-alueelta on laadittu kaavaehdotusvaiheessa 2 kattava emätilaselvitys (kaavaselistuksen liite 5) kaava-alueen lomarakennusoikeuden määrittämiseksi. Maakuntakaavan kaavamääräyksessä edellytetyn rakentamisesta vapaan rannan vaatimusta tutkitaan, miten se toteutuu ns. emätilan alueella. Emätilaselvityksessä vapaa ranta lasketaan emätilan alueella asianmukaisesti

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
massa on vapaaksi rantaviivaksi laskettu. Rakennuspaikkojen väliin jääviä lyhyitä osuuksia ei voida huomioida vapaana rantana. On huomattava, että vakituinen asuminen aiheuttaa yleensä enemmän ympäristövaikutuksia kuin loma-asuminen, joten se on rantamitoituksessa laskettava enemmän kuin yhdeksi loma-asuntoyksiköksi. RA-1-kortteli on osoitettu kaksiasuntoiseksi, joten sen voidaan katsoa vastaavan vaikutuksiltaan lähes kahta lomarakennuspaikkaa. Rantaan M-alueelle erilleen rakennuspaikoista on sijoitettu saunojen rakennusaloja, jotka varaavat rantaa ja ne tulee ottaa huomioon mitoituksessa. Kaavassa on syytä määrätä, minkä kiinteistöjen käytössä saunojen rakennusalat ovat, jotta vaikutuksia voidaan hallita ja arvioida. Kaavaluonnokseen annetun vastineen mukaan toinen saunoista liittyy maatilan talouskeskukseen. Rakennuspaikkoja on luonnosvaiheen jälkeen vähennetty. Kaavan sallimat rakennusten ja rakennuspaikka-kohtaisen rakennusoikeuden määrät jäävät kuitenkin osittain epäselviksi. Kaavaehdotuksessa AM/AO-korttelissa saa olla kolme asuinrakennusta. AM/AO-1-korttelissa sallittua asuinrakennusten määrää ei ole selvästi ilmaistu. Näiden korttelien määräykset tulisi korjata yksiselitteisiksi. Rakennusalat ovat kaavaehdotuksessa suuria, lähes koko rakennuspaikkojen laajuisia. Olisi tarpeen määrätä, että vierasmajojen tulee olla pihapiirissä, tai vaihtoehtoisesti rajata rakennusalat pienemmiksi. Selvyyden vuoksi kaikkien rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeudet on syytä ilmoittaa kaavamääräyksissä. AM/AO-korttelin enimmäisrakennusoikeus on 850 k-m² ja AM/AO-1- korttelin 650 k-m². Suuret rakennusoikeuden määrät tulisi perustella ja niiden vaikutukset arvioida. Kerrosneliömetrimääriä tulee tarpeen mukaan kohdustella. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen mahdollistama rakentamisen ja toimintojen määrä heikentäisi liikaa rantamaiseman ja virkistysympäristön laatua. ELY-keskus katsoo, että rakennuspaikkojen määrää	muunnetun rantaviivan avulla karttarantaviivasta vakio-pituudella (50 m) muodostettuna murtoviivana. Vapaan rannan määrä on esitetty erillisellä karttaotteella emättilaselvityksen liitteenä. Rakentamisesta vapaaksi rantaksi on huomioitu vain sellaiset yhtenäiset rantaviivat, joiden pituus on vähintään 100 metriä, ja jolla voi todellisuudessa katsoa olevan virkistyskäyttömahdollisuuksia. Loma-asumisen mitoituksessa käytetään voimassa olevan maakuntakaavan mukaista 5 lay/km, sillä kaava-alueen ei katsota muodostavan sellaista merkittävää muista lähiympäristöön sijoittuvista pienten järvien (Pajajärvi, Lehmi järvi) ranta-alueista eroavaa poikkeusta, että kaava-alueella mitoituksena tulisi käyttää jotakin muuta, kuin mitä maakuntakaavassa on määrätty ja mahdollistettu. Kaavassa ja laajemmin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen alueella omarantainen rakennuspaikka mitoitetaan 1 lay ja ei-omarantainen 0,5 lay. Mitoitusta ei ota kantaa rakennusten lukumäärään tai rakennuksen käyttötarkoitukseen rakennuspaikalla. Saunarakennusten rakennusalat huomioidaan mitoituksessa siten, että ei-omarantaisen lomarakennuspaikka yhdessä M-alueelle sijoitettavan saunarakennuksen rakennusalan kanssa mitoitetaan 1 lay ja rantavyöhykkeen ulkopuolella sijaitseva AM-rakennuspaikka yhdessä M-alueelle sijoittuvan saunarakennuksen rakennusalan kanssa mitoitetaan 0,5 lay. M-1-alueelle sijoittuvien saunarakennusten rakennusala-merkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan kaavaehdotuksessa 2. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä rakennuspaikka-kohtaisia rakennusoikeuksia tarkistetaan ja tarkennetaan kaavaehdotuksessa 2. Rakennusalarajauksia tarkistetaan kaavaehdotuksessa 2. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä rakennuspaikka-kohtaisia rakennusoikeuksia tarkistetaan ja tarkennetaan kaavaehdotuksessa 2. Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaselostuksen kohdassa 4.4 Ranta-asemakaavan vaikutukset. Kaavassa osoitetaan alueelta laaditun emättilaselvityksen mahdollistama määrä rakennuspaikkoja, joista suurimassa osassa sijaitsee jo olemassa olevaa rakentamista. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määräytyy osin rakennuspaikan pinta-alan, maastonmuotojen sekä

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
tulee vähentää. Rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti olevan asutuksen viereen, säilyttäen rannoilla virkistykseen soveltuvaa aluetta. Rakentamiskorkeus Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita, on kaksi metriä järven keskivedenpinnan yläpuolella. Rakennusalat tulee suunnitella tarkemmin ja niiden rajaamisessa on huomioitava rakennettavuus ja rantamaisemaan sopeutuminen. Luonnonsuojelu Kaavoituksen yhtenä tavoitteena on edistää monimuotoisuuden säilymistä. Jotta monimuotoisuuden edistämistä tapahtuisi, olisi rantavyöhykkeelle hyödyllistä osoittaa esim. MY-alue, jolle asetettaisiin luontoarvoja säilyttävä määräys. Nyt rakennuspaikoilla on edellytetty rantapuuston säilyttämistä, mutta M-alueella ei. Erilaisten elinympäristöjen kohtaamisvyöhykkeet ovat erityisen monimuotoisia, minkä vuoksi järven ja maaelinympäristön kohtamisvyöhykkeelle rantaan olisi luontoarvojen näkökulmasta hyödyllistä asettaa merkintä, jolla säilytettäisiin luontoarvoja, kuten jo luonnosvaiheen lausunnossa tuotiin esiin. Kaavakartalle on nostettu luo-alueita, mutta ehdotuksen merkintä ei varmista kohteiden luontoarvojen säilymistä, koska luo-alueilla ei ole vielä kaavamääräystä. Luo-alueille on asetettava kaavamääräys, jotta luontoarvot säilyvät. Kaavamääräys voi olla esimerkiksi "alueella luonnontilaa heikentävien toimien suorittaminen kielletty". Em. määräys ei estäisi luonnontilaa parantavien toimien tekemistä, mikäli sellaisille olisi joskus tarvetta.	osin kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätyn mukaisesti. Kaavassa osoitettua rakentamisen määrää tai kokonaisrakennusoikeutta ei voida pitää merkittävästi kaavan lähiympäristöön sijoittuvasta muusta vapaa-ajan ja vakituisesta rakentamisesta poikkeavana. Kaavassa alueen luonto-, virkistys- ja maisema-arvot huomioidaan sekä rakentamisen sijoittelussa että kaavamääräyksissä. Yliskylän Pitkäjärven suojeluyhdistys ry on laadittanut Pitkäjärven padotusselvityksen vuonna 2020. Järvestä ei ole käytössä säännöllisiä ja pitkäaikaisia vedenkorkeushavaintoja. Selvityksessä järven vedenkorkeudet määritettiin vesitaselaskennalla ajanjaksolle 2000–2019. Las-kennassa käytettiin järven tulovirtaamaa, mallinnettua purkautumiskäyrää ja järven tilavuuskäyrää vedenkorkeuksien vaihteluväliltä. Tilavuuskäyrä määritettiin rantaviivan, kansallisen laserkeilauksen ja rantavyöhykkeen syvyysarvion perusteella. Selvityksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella keskimääräinen Pitkäjärven vedenkorkeus (MW) olisi noin +34,45–34,50 m (N2000), keskiylivedenkorkeus (MHW) noin tasolla +34,65 m (N2000) ja ylivedenkorkeuden (HW) noin tasolla +34,75 m (N2000). Kaava-alueella rakennuspaikkojen sijoittamisessa on huomioitu Pitkäjärven keskiylivedenkorkeus (MHW) +34,65 m (N2000), johon lisätään 0,5 m lisäkorkeus. Kaavamääräyksissä ei ole tarpeen antaa suosituksia alimmasta rakentamiskorkeudesta, sillä kaavassa rakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu suositeltavan rakentamiskorkeuden yläpuolelle ja rakennusten sijoittamisessa on huomioitu lisäksi rakennusjärjestyksen mukaiset riittävät etäisyydet rantaviivasta. Kaavaehdotuksessa 2 huomioidaan alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset luonnon arvokohteet ja merkitään ne kaavakartalle asianmukaisen kaavamerkinnöin ja määräyksin. Kaavassa huomioidaan lisäksi maisema- ja virkistysarvot osoittamalla kaavassa korttelialueen ulkopuoliset alueet maa- ja metsätalousalueeksi, jossa ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetuilla rakennusaloilla (M-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen metsänhoidossa sekä muissa toimenpiteissä on huomiotava alueen luonnon- ja maisema-arvot sekä alueen merkitys yleiseen ulkoiluun ja virkistykseen. Kaavan yleisten määräysten mukaan rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Ranta-asemakaava-alueella tulee lisäksi voimaan rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Erityisen tärkeiden elinympäristöjen (luo-kohteet) kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan kaavaehdotuksessa 2.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Luonnosvaiheen lausunnossa esiin nostettu soikkokaksikon esiintymä on lisäselvitetty kaavan jatkovalmistelun yhteydessä. Paikalta ei soikkokaksikkoa löytynyt ja elinympäristö on muuttunut hakkuiden seurauksena. Luontoselvityksessä todetaan, että "Vanhalle lajin kasvu- paikalle ei suunnitella rakentamista ja mahdollinen raken- nuspaikka sijoittuu tontin yläosaan kallioiselle alueelle", jolloin rakentaminen ei uhkaisi esiintymää, mikäli se vielä elinympäristön muuttumisesta huolimatta kasvaisi alu- eella. Jotta edellä mainitun toteutuminen varmistettaisiin, tulisi rakennuspaikalle rinteiden alaosaan merkitä erikseen aluemerkinnällä "alue, jossa maanpintaa ei muokata ja alueen annetaan kehittyä luonnontilaa kohti". Selostuksessa luontoympäristön kuvausta ja kaavarat- kaisun vaikutuksia luontoympäristöön olisi tarkoituksen- mukaista täydentää. Ilmastokestävyys Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointia on syytä täydentää. Arvioinnissa tulee yksiselitteisesti todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia ja, että uudis- rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa huo- mattavan hiilipiikin. Aiheutuvia ilmastopäästöjä olisi hyvä pyrkiä lieventämään muilla kaavaratkaisuilla. Kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmasto- vaikutuksia ovat uuden rakentaminen, kasvullisen alan pieneneminen sekä maaperän muokkaamisesta aiheutu- vat päästöt. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää oh- jausta. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimer- kiksi kasvillisuuden ja maaston käsittelyä, energiaa, kier- totaloutta ja vähähiilistä rakentamista koskevien kaava- määräysten lisääminen. Yhä suurempi osa rakennusten ja infran elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden ra- kentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, ra- kennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä. Tästä syystä rakentamisen ohjaukseen on syytä kiinnittää huomiota myös kaava- määräyksissä. Rakennusten käytön aikaisia vaikutuksia voidaan pienentää mm. energiaratkaisuilla ja -tehokkuu- della, hyödyntämällä passiivista aurinkoenergiaa ja ra- kenteellista jäähdytystä. Kaavaan olisi vähintään hyvä si- sällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismää- räys, esimerkiksi: "Alueen rakentamisessa tulee kiinnit- tää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen."	Kaavassa huomioidaan alueelta laaditun luontoselvityk- sen mukaiset arvokkaat luontokohteet ja luontoarvot asianmukaisin kaavamerkinnoin ja -määräyksiin, mutta kaavassa ei ole tarkoituksenmukaista esittää maankäyt- tövarauksia sellaisille luontoarvoille, joita alueella mah- dollisesti tulisi joskus olemaan varsinkaan, kun soikko- kaksikon mahdollisesti tulevasta esiintymispaikasta ei ole sijaintitarkkaa tietoa. Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään kaavaselos- tuksen kohdassa 4.4 Ranta-asemakaavan vaikutukset. Kaavan vaikutusten arviointia ilmastovaikutuksiin liit- tyen täydennetään kaavaselostuksen kohdassa 4.4 Ranta-asemakaavan vaikutukset. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys "Alueella on huomioitava ympäristön käsittelyssä kestävä kehii- tyksen mukaiset tavoitteet".
Varsinais-Suomen liiton lausunto (18.11.2024): Maakuntakaavassa on tunnistettu merkittävä käyttöpo- tentiaali virkistysalueille. Matkailun osalta luontomatkailu on Varsinais- Suomen alueella voimavara matkailuelin- keinon kasvattamiseen. Maakunnan neljä kansallispuis- toa muodostavat keskeisen rungon maakunnan luonto- matkailulle. Mm. Teijon alueen kävijät sekä matkailupal- velut ovat lisääntyneet postitiivisesti.	Merkitään tiedoksi.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Maakuntakaavan tavoitteena virkistyskäytön osalta on osoittaa kaavassa virkistyskäytön, retkeilyn ja matkailun kannalta keskeisiä ja potentiaalisia kohteita ja alueita, jotka yhdistetään toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi yhdistämällä ne toisiinsa joko olemassa olevilla tai ohjeellisilla reiteillä. Tällöin myös lähtökohtaisesti paikallisen tason kohde tai alue voi osana maakunnallista virkistysverkkoa nousta maakunnallisella tasolla merkitykselliseksi sijaintinsa tai ominaisuuksiensa perusteella. Kuntasuunnittelun tehtävänä on huolehtia virkistykseen liittyvien kokonaisuuksien riittävästä huomioinnista, sekä tähän käyttöön tarkoitettujen alueiden riittävästä mitoituksista ja reitien kytkeytyneisyydestä. Kyseinen ranta- asemakaava- alue on maakuntakaavassa virkistysaluetta sekä matkailun, retkeilyn ja virkistyskäytön kehittämisen kohdealuetta, jota koskee 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 kestävällä tavalla. Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä. Loma- asutuksen mitoituksen osalta osa-aluetta 3 (Alueelle saa rakentaa 3-5 lay/km ja vapaata rantaa tulee olla 50 %). Alueella ei ole yleiskaavaa, jolloin maakuntakaava ohjaa ranta- asemakaavan laatimista. Loma- asutuksen kehittäminen on alueella mahdollista, mutta virkistyskäytön, matkailun ja retkeilyn kokonaisvaltainen käsittely maakuntakaavaa tarkentaen edellyttäisi yleiskaavatasoista tarkastelua. Varsinais- Suomen liitto esitti viranomaisneuvottelussa 13.6.2024, että kaavaluonnoksen näkökulma oli liian rakennuspaikkakeskeinen, ja totesi, että maakuntakaavan näkökulmasta kaavassa keskeistä on osoittaa, miten virkistystarpeet turvataan ja miten alue liittyy laajempaan virkistysalueverkkoon ja -reitistöön. Kaavaehdotuksessa rakennuspaikkojen määrää on vähennetty ja rakennuspaikkoja pienennetty suhteessa kaavaluonnokseen. Lisäksi kaava- alueen pohjoisosaan on osoitettu virkistysaluemerkintä. Nämä muutokset ovat Varsinais- Suomen liiton tavoitteiden mukaisia. Pääosa kaava- alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Alueen merkitystä maakunnallisen virkistysverkon osana tulee painottaa kaavassa vielä enemmän. Tämä voidaan tehdä esimerkiksi maa- ja metsätalousvaltaisen alueen merkintää tai määräystä muuttamalla niin, että siinä tunnistetaan alueen merkitys virkistyskäytön kannalta.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Kaavassa huomioidaan kaava-alueen sijoittuminen maakuntakaavan mukaiselle virkistysalueelle sekä matkailun, retkeilyn, virkistyskäytön kehittämisen kohdealueelle. Kaavan toteutumisen ei katsota aiheuttavan merkittävää negatiivista vaikutusta alueen virkistyskäyttöön, saati kaava-alueen lähiympäristöön sijaitseville merkityille ulkoilu- ja retkeilyreitistöille, jotka ovat yhdistävä tekijä virkistysalueiden ja eri toiminnallisten alueiden yhdistämisessä. Pääosalla kaava-alueesta sekä kaava-alueen välittömässä lähiympäristössä on yleinen virkistyskäyttö mahdollista myös kaavan toteutumisen jälkeen. Kaavaselostuksessa vaikutusten arviointia täydennetään yleiskaavallisen tarkastelun osalta. Kaavassa huomioidaan kaava-alueen sijoittuminen maakuntakaavan mukaiselle virkistysalueelle sekä matkailun, retkeilyn, virkistyskäytön kehittämisen kohdealueelle. Kaavamerkintöjä ja kaavamääräyksiä täydennetään ja tarkennetaan siten, että alueen virkistyskäytön tarpeet ja arvot tulevat huomioituksi. Kaavaselostuksessa kaavaratkaisua perustellaan ja vaikutuksia arvioidaan suhteessa virkistyskäyttöön. Kaavaehdotuksessa 2 virkistysaluetta osoittava kaava-merkintä ja -määräys poistetaan, sillä kaava-alue on yksityisessä omistuksessa, eikä alueelle ole tarkoitus perustaa erillistä virkistysaluetta. Kaavassa korttelialueen ulkopuoliset alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetuilla rakennusaloilla (M-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen metsänhoidossa sekä muissa toimenpiteissä on huomioitava alueen luonnon- ja maisema-arvot sekä alueen merkitys yleiseen ulkoiluun ja virkistyskäyttöön.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunto (16.10.2024): Pelastuslaitoksella ei ole kaavaluonnosvaiheen lausuntoja jälkeen uutta lausuttavaa Pitkäjärven ranta-asema-kaavaehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.
Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto (6.11.2024): Luonnosvaiheeseen verrattuna rakennuspaikkojen määrä on maltillisempi ja luontoselvityksen esiin nostamia metsälain (1093/1996) 10 §:n mukaisia kohteita on nostettu luo-alueiksi kaavakarttaan. Luo-alueista RA 2/2 tontilla sijaitsevaa jyrkännettä ei ole kuitenkaan merkitty. Rakentaminen ei sinällään vaaranna jyrkännettä, mikäli se merkitään kaavakarttaan sekä rajataan rakentamisen ulkopuolelle. Luo-alueista järven pohjoispuolella V alueen reunassa sijaitseva jyrkänne on merkitty kaavakarttaan liian suppeasti jättäen merkitsemättä jyrkänteen alusmetsän. Kyseistä rajausta on muutettava siten, että se vastaa luontoselvityksen rajausta. Kaavamääräyksessä luo-merkinnästä puuttuvat määräykset. Jos luo-kohteille ei haluta antaa tyyppikohtaisia määräyksiä, tulee antaa yleinen määräys siitä, että kohteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Kaavassa tulee määritellä tarkemmin rakentamisen alueet (rakennusalueen raja) kaikkien korttelialueiden osalta ja osoittaa kaavamääräyksiin muu osa tontista luonnontilaiseksi. Ehdotuksen mukainen yleinen määräys, että rakennuspaikan rakentamaton osa on säilytettävä luonnonomukaisena, on käytännössä vaikea tulkintainen eikä rajoita piharakentamista. Jätevesien käsittelyä ohjaa lainsäädäntö ja niiden käsittely ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Yleisistä määräyksistä jätevesiä koskeva määräys tulee poistaa tarpeettomana ja osin myös vanhentuneena.	Kaavaehdotuksessa 2 luo-alueiden kaavamerkintöjä ja kaavamääräyksiä tarkennetaan ja täsmennetään. Luontoselvityksen mukainen jyrkänne merkitään kaavakarttaan merkinnällä luo-3 ja kaavamääräyksellä "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee erityisen tärkeä elinympäristö, jyrkänne. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppien ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu". Järven pohjoispuolella sijaitsevaa luo-merkinnän rajausta muutetaan alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiseksi. Kaavaehdotuksessa 2 luo-alueiden kaavamerkintöjä ja kaavamääräyksiä tarkennetaan ja täsmennetään. Rakennusalarajauksia tarkistetaan kaavaehdotuksessa 2. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto." Jätevesiä koskeva yleinen määräys korjataan muotoon "Jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelulain ja kunnallisten määräysten mukaisesti niin, ettei aiheudu ympäristön pilaantumisvaaraa".
MUISTUTUS A (24.10.2024): Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää ranta-alueiden yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset mm., että rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja ympäristöarvot on otettu huomioon. Pykälän 2 momentin mukaan on katsottava, että luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon. Yliskylän Pitkäjärven suojelutyö alkoi vuosituhannen taitteessa. Tämän muistutuksen laatija on katsellut Pitkäjärveä vuodesta 1964 ja pitkäaikaisena suojeluyhdistyksen puheenjohtajana tietää osapuilleen, mitä näihinkin kulu-neisiin vuosikymmeniin on sisällynyt. Vesi on ollut välillä sakeana levästä, viherlevästä ja myrkyllisestä sinilevästä. Viimeisin voimakas viherleväkukinta oli 28. – 29.9.2024, siis kuluvan vuoden syyskuussa. Järven historiassa on ollut vesiruttoa ja viereisen Rapasuon kuivatusta. Järveä hoitokalastettiin muutaman kerran. Kalastajien veneessä	Merkitään tiedoksi. Kaava-alueen maanomistajilta saadun selvityksen mukaan Pitkäjärven rantakiinteistöjen omistajat ovat toimineet aktiivisesti keskinäisessä vesiensuojeluyhdistyksessä ja ovat jo yli 25 vuoden ajan säännöllisesti huolehtineet vesistön kunnostuksesta lähes jokavuotisin hoito-toimenpitein. Ranta-asukkaat ovat rahoittaneet suojelutyön pääosin itse vuosittaisilla hoitomaksuilla. Suojeluyhdistyksessä ovat olleet aktiivisesti mukana lähes kaikki ranta-asukkaat ja kiinteistöjen omistajat. Kunnostussuunnittelun ohjaukseen on saatu apua ELY-keskuksen ja

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
olevalla kaikuluotaimella todettiin viimeisen kalastuskeran yhteydessä, että järvi oli madaltunut parissa, kolmessa vuodessa noin metrillä suosta kulkeutuneiden turvejäämien levittäytyttyä pohjaan. Hoitokalastusta ei enää voitu tehdä, koska pyydykset viisiväti madaltuneen järven pohjaa ja niiden puhdistaminen oli työlästä. Veden tilan kohentamiseksi on tehty paljon, mutta lähtökohta, pinta-alaltaan pieni ja matala, vähävetinen ja kovia kokenut järvi on haavoittuva. Järven suurin ongelma on ollut ja on veden tila. Kaavaa laadittaessa se on kuitenkin jätetty kokonaan tarkastelun ulkopuolelle. Vettä ei ole siis tutkittu luontoselvityksen yhteydessä, vaikka järven veden kunto oli olennainen syy, jonka vuoksi suojeluyhdistys perustettiin 1990-luvun lopulla ja kunnostustoimiin ryhdyttiin. Toiminta saatiin käynnistettyä vuosituhannen alussa. Kunnostustoimet ovat tuottaneet tulosta, mutta onnistuessaankin ne ovat hidasvaikutteisia. Selvää myös on, ettei vedestä saa ensiluokkaista millään keinoin. Jos vesi menee pilalle, menetetään myös loma-asuntojen virkistyskäyttömahdollisuus sekä myös retkeilijöiden kiinnostus. Kaavan laatija toteaa, että ennen kaavaprosessin eteenpäin viemistä järjestettiin viranomaisneuvottelu 13.6.2023. Mitä neuvottelussa tuli esiin? Salon kaupunki on pyytänyt laajasti asiantuntijalausuntoja eri viranomaistahoilta. ELY-keskuksen lausunnossa 25.9.2024 nähtäväksi tulleesta Pitkäljärven ranta-asemakaavaluonnoksesta todetaan, ettei siinä ole juurikaan vapaata rantaa. Kaavan laatija taas ilmoittaa vapaan rannan osuudeksi 65 % rantaviivasta. Hämmästyttää tämä määrittely, kun pohjoispään ja itäpuolen rannoista suuri osa on kallioisia/tai jyrkkäpiirteisiä ihmisen liikkua. Matalista rannoista taas osa on niin matalia ja pehmeärantaisia, ettei niille ole esitetty rakennuspaikkavarauksia kaavaluonnoksessa. Viranomainen toteaa myös, että maisemavaikutuksia tulisi arvioida järven koko, järven ranta-alueen topografia ja tonttien sijoittuminen ja niiden korkeussuhteet. ELY-keskuksen lausunnossa on kiinnitetty huomiota luontoarvojen ottamiseen paremmin huomioon kaikessa toiminnassa. Tähän on helppo yhtyä. Tosin Pitkäljärven luontoselvityksessä ei ole havaittu luonnonsuojelulain suojaa-	Suomen Ympäristökeskuksen asiantuntijoilta. Suojelutyössä käytössä olevia menetelmiä ovat olleet muun muassa vesikasvien niitto, tehokalastus, sekä laskuojien ravinnekuormituksen vähentäminen ojakohtaisilla laskeutusaltaiden ja muiden ravinnejarrujen avulla. Pitkäljärven vesialue ei kuulu osaksi kaava-alueetta. Vesialue ei ole näin ollen kuulunut osaksi luontoselvityksen selvitysaluetta. Pitkäljärven ekologinen tilanne on valitettavasti pitkälti samanlainen kuin monen muun varsinaissuomalaisen järven, jossa kuormitusta ovat aiheuttaneet erityisesti fosforipäästöt. Kokemaenjoen-Selkämeren-Saaristomeren vesienhoitoalueelle on laadittu oma vesienhoitosuunnitelma. Siihen on koottu tiedot jokien, järvien, rannikkovesien ja pohjavesialueiden tilasta ja vesien hoitokaudella 2022–2027 tarvittavista toimenpiteistä vesien tilan parantamiseksi ja ylläpitämiseksi vesienhoitoalueella. Vesienhoitosuunnitelmaa konkretisoivat alueelliset toimenpideohjelmat, joiden avulla aiotaan saavuttaa vesien hyvä tila. Suunnitelmassa järvien ekologisesta tilasta todetaan (s.78), että vesienhoitoalueen järvet ovat pääosin hyvässä tai tyydyttävässä tilassa mutta myös välttävissä ja toisaalta hyvässä tilassa olevia järviä löytyy. Järvien tilaa huonontaa erityisesti rehevöityminen ja uutena uhkana järvien tilalle ovat vesien tummuminen ja humuspitoisuuden kasvu. Suurin syy järvien heikentyneeseen tilaan on maa- ja metsätalouden sekä turvetuotannon hajakuormitus. Käsillä olevassa kaavassa ei oteta kantaa Pitkäljärven vesialueen ekologiseen tilaan, vaan osoitetaan pääosin lomarakentamista vesialueen ranta-alueille. Ympäristön pilaantumisen ehkäisemisestä säädetään erikseen ympäristönsuojelulaisissa. Viranomaisneuvottelun muistio liitetään osaksi kaavaehdotusmateriaalia kaavaselostuksen liitteeksi 10. Maakuntakaavan kaavamääräyksessä edellytetyn rakentamisesta vapaan rannan vaatimusta tutkitaan, miten se toteutuu ns. emätilan alueella. Kaavaehdotuksen 2 yhteydessä laaditussa emätilaselvityksessä vapaa ranta lasketaan emätilan alueella asianmukaisesti muunnetun rantaviivan avulla karttarantaviivasta vakiopituudella (50 m) muodostettuna murtoviivana. Vapaan rannan määrä on esitetty erillisellä karttaotteella emätilaselvityksen liitteenä. Rakentamisesta vapaaksi rannaksi on huomioitu vain sellaiset yhtenäiset rantaviivat, joiden pituus on vähintään 100 metriä. Vapaan rannan osuuden määrittämisessä ei kuitenkaan oteta kantaa rannan helppokulkuisuuteen tai maastonmuotoihin. Kaavassa on huomioitu alueen luonto- ja maisema-arvot sekä rakentamisen sijoittaminen arvokohteiden ulkopuolelle. Kaavassa huomioidaan alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet luo-1-, luo-2-

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
mia luontoarvoja, mutta kaavassa kuitenkin osoitetaan lisärakentamista ennestään rakennetuille luontoalueille ja tämä tulee aiheuttamaan luontokatoa. Suomi on hyväksynyt EU:n biodiversiteettistrategian, pyrkimyksen luontokadon pysäyttämiseen. Pyrkimyksissä näyttäisi olevan ristiriitaa. Kaavaluonnoksessa on vähennetty kaksi rakennuspaikkaa ja rakennusoikeuksia on muutoinkin vähennetty, mitä voi pitää järven kannalta hyvänä asiana. Kaavaan sisältyy myös suunnitelma yhden kesämökin tilalle rakennettavasta omakotitalosta. Saattaa olla, että talviasuttavaksi varustetun kesämökin ja ympärivuoiseen asumiseen tarkoitetun omakotitalon välillä ei ole ympäristön kannalta suurta merkitystä. Yleinen käsitys lienee kuitenkin se, että veden äärellä sijaitseva omakotitalo raijittaa luontoa enemmän, kuin tavanomainen kesämökki, jonka vesitaloudesta on pyritty huolehtimaan.	ja luo-3-merkinnöin sekä asianmukaisin kaavamääräyksin. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä liittyen rakennuspaikan rakentamattoman osan säilyttämisestä luonnontilaisena sekä maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä. Rakennuspaikoilla ranta-alueen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. M-1-alueella on metsänhoidossa ja muissa toimenpiteissä huomioitava luonnon- ja maisema-arvot sekä alueen merkitys ulkoiluun ja virkistykseen. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan lisäksi rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Todettakoon, että EU:n biodiversiteettistrategia ei ole ns. velvoittavaa lainsäädäntöä, vaan se on nimensä mukaisesti strategia, jonka mukaan jäsenmaat suunnittelevat, miten strategian tavoitteet saavutetaan. Laadittu ranta-asemakaavaehdotus ei ole ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa. Merkitään tiedoksi. Vakituiseen asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen kohdistuu verrattain enemmän teknisiä vaatimuksia, kuin vapaa-ajan asuinrakennukseen. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään mm. energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä. Vesihuollon järjestämisestä kiinteistöllä määrätään vesihuoltolaissa.

Turussa 15.4.2025

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742