

VASTINE

SALON KAUPUNKI PITKÄJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA

Pitkäjärven ranta-asemakaava on ollut uudestaan ehdotuksena nähtävillä (kaavaehdotus 2) 11.6.–6.8.2025. Kaavaehdotuksesta 2 ei saatu nähtävillä olon aikana yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta 2 saatiin yhteensä kolme lausuntoa. Lausuntoihin on laadittu vastine.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (25.8.2025): Virkistys Virkistys- ja maisema-arvot on huomioitu hyvin M-1-alueen kaavamääräyksessä. Virkistykseen käytettävää vapaata rantaa on järven pohjoisosassa, jonka läheltä maakunnallinen virkistysreitti kulkee, mutta rakentamisesta vapaita rantajaksoja olisi suotavaa jättää myös muualle, ottaen huomioon, että suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan maakuntakaavan virkistysalueella. Rakentamisen määrä ELY-keskus toteaa edelleenkin, että kaavaan tulisi jättää enemmän vapaata rantaa. Rakennuspaikkojen väliin jääviä lyhyitä osuuksia ei voida huomioida vapaana rantana. ELY-keskus pitää rakentamisen määrää rantamaiseman kannalta liian suurena, erityisesti AM-1-korttelissa.	Kaava-alueeseen kuuluvien emätilojen alueelle jää ranta-asemakaavan toteuttamisen jälkeen vapaata yleiseen virkistykseen soveltuvaa rantaviivaa yhteensä noin 1,9 km, josta suurin osa Pitkäjärven pohjoisosaan sekä Pajajärven lounaisosaan. Ranta-asemakaava täyttää voimassa olevassa maakuntakaavassa loma-asutuksen osa-alueelle 3 määrätyn vapaan rannan vaatimuksen 50 %. Kaavan M-1-alueella on metsänhoidossa sekä muissa toimenpiteissä huomioitava alueen luonnon- ja maisema-arvot sekä alueen merkitys yleiseen ulkoiluun ja virkistykseen. Kaava-alueelta laaditun emätilaselvityksen (liite 5) liitteenä olevan havainnemateriaalin ja vapaan rannan yleisten mitoitusperiaatteiden mukaisesti vapaaksi rantaviivaksi ei ole laskettu vapaata rantaviivaa, joka pituudeltaan jää alle 100 m. Kaiken kaikkiaan käsillä olevassa ranta-asemakaavassa rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet noudattavat muualle Salon alueelle toteutunutta sekä kaupungin rakennusjärjestyksen mukaista rakentamisen määrää. AM-1- ja AM-2-rakennuspaikkojen osalta kyse on olemassa olevista ja jo rakentuneista maatilojen talouskeskuksista. Kaavassa AM-1-rakennuspaikalle on kokonaisrakennusoikeutta osoitettu yhteensä 850 k-m² ja AM-2-rakennuspaikalle yhteensä 650 k-m². On huomionarvoista, että erityisesti asumiseen on kummallakin rakennuspaikalla rakennusoikeutta osoitettu ainoastaan 380 k-m² (asunrakennus + sivuasunnot), jonka lisäksi saa rakennuspaikoilla rakentaa kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta (maatilojen talouskeskus) palvelevia talousrakennuksia. AM-rakennuspaikoille osoitettua rakennusoikeutta on alueen käyttötarkoitus huomioon ottaen pidettävä jokseenkin kohtuullisena. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta alueen maisemaan.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Rakennusalarajauksia on tarkistettu, mutta ne ovat vieläkin laajoja (kts. myös kohta rakentamiskorkeus). Kaavassa on tarpeen määrätä vierasmajojen sijoittamisesta pihapiiriin, tai vaihtoehtoisesti rajata rakennusalat osoitettua pienemmiksi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen mahdollistama rakentamisen ja toimintojen määrä heikentäisi rantamaiseman ja virkistysympäristön laatua. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennuspaikkojen määrää tulisi vähentää tai sijoittaa uudet rakennuspaikat olevien rakennuspaikkojen yhteyteen. Rakentamiskorkeus Kuten ELY-keskus totesi aikaisemmassa lausunnossaan, alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita, on kaksi metriä järven keskivedenpinnan yläpuolella. Vastineessa mainittu keskivedenkorkeus tarkoittaa vuosittain toistuvaa ylintä vedenkorkeutta. Rakentamisessa on syytä varautua harvemmin toistuviin tilanteisiin. Rakennusalat tulee suunnitella tarkemmin ja niiden rajaamisessa on huomioitava rakennettavuus ja rantamaisemaan sopeutuminen. Luonnonsuojelu ELY-keskus katsoo, että kaavan luo-merkintöjen osalta kaavamääräysten täsmennykset ovat riittäviä luontoarvojen säilyttämiseksi. Samoin ELY-keskus katsoo, että maa- ja metsätalousalueen (M-1) kaavamääräys on asi-	Rakennuspaikoille rakentamiseen osoitetut rakennusalat ohjaavat riittävällä tavalla rakentamisen sijoittumista. Rakennusalarajauksia tarkistetaan koko kaava-alueella ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä ja rajauksiin tehdään tarvittaessa muutoksia. Kaavassa ei katsota kuitenkaan tarkoituksenmukaiseksi antaa erikseen määräyksiä sivuasuntojen sijoittumisesta kaavan mukaisilla AM- ja AO-rakennuspaikoilla. AM-rakennuspaikoilla rakennusalojen laajuus tulee suhteuttaa alueen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen sekä alueelle osoitettuun kokonaisrakennusoikeuteen. Kaavassa osoitetaan alueelta laaditun emätilaselvityksen mahdollistama määrä rakennuspaikkoja, joista suurimassa osassa sijaitsee jo olemassa olevaa rakentamista. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määräytyy osin rakennuspaikan pinta-alan, maastonmuotojen sekä osin kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätyn mukaisesti. Kaavassa osoitettua rakentamisen määrää tai kokonaisrakennusoikeutta ei voida pitää merkittävästi kaavan lähiympäristöön sijoittuvasta muusta vapaa-ajan ja vakituisesta asuinrakentamisesta poikkeavana. Kaavassa alueen luonto-, virkistys- ja maisema-arvot on huomioitu sekä rakentamisen sijoittelussa että kaavamääräyksissä. Kaavamääräyksissä ei ole tarpeen antaa suosituksia alimmasta rakentamiskorkeudesta, sillä kaavassa rakennuspaikkojen rakennusalat osoitetaan suositeltavan alimman turvallisen rakentamiskorkeuden yläpuolelle ja rakennusten sijoittamisessa on huomioitu lisäksi rakennusjärjestyksen mukaiset riittävät etäisyydet rantaviivasta. On huomionarvoista, että kaava-alueelle sekä muualle Pitkäjärven ranta-alueille on olemassa olevaa rakentamista sijoitettu maastossa paikoin hyvinkin matalalle verrattuna käsillä olevassa ranta-asemakaavassa osoitettuihin alimpiin rakennuskorkeuksiin ja rakennusalarajauksiin. Rakennusalarajauksia tarkistetaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä turvallisen alimman rakentamiskorkeuden osalta ja rajauksiin tehdään tarvittaessa näiltä osin muutoksia. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan, maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä, rakennuspaikan rakentamattomien osin säilyttämisestä luonnontilaisina sekä maisematyöluvan tarpeesta. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään alueen pengertämistä koskeva määräys: "Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa." Merkitään tiedoksi.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
anmukainen ja riittävä sekä luonto-, maisema ja virkistysarvoja turvaava huomioiden yleismääräyksissä oleva maisematyölupavelvoite asemakaava-alueella. Kaavaa varten on selvitetty rauhoitetun soikkokaksikon esiintymistä alueella, eikä sitä ole löydetty. ELY-keskus teki alueelle maastokäynnin 6.8. eikä myöskään löytänyt lajia. Kaava-alueella on luontoselvityksessä haetusta paikasta noin 300 m lounaaseen laji.fi tietojen mukaan toinen lajin havaintopaikka, mistä viimeisin havainto on vuodelta 2006. Kyseinen paikka on kuusivaltaista lehtoa (sinivuokko) ja alueella on jonkinlaisia kaivantoja. Laji.fi tiedossa puhutaan kalkkikaivannosta ja alueella on kalkkivaikutteisuutta. Kohteelle ei ole osoitettu rakentamista ja se on kaavassa M-1-aluetta. Lajia ei löydetty maastokäynnillä, mutta on mahdollista, että aiemmat havainnot alueelta ovat samasta havaintopaikasta ja vanhoissa havainnoissa on kyse vain sijaintiepätarkkuudesta. Ilmastokestävyys Kaavan ja loma-asumisen ilmastovaikutuksia on arvioitu hyvin. Kaavaan ei kuitenkaan ole lisätty määräyksiä, joilla ohjattaisiin esimerkiksi maaston käsittelyä, energiaa, kiertotaloita ja rakentamisen vähähiilisyyttä tai energiaratkaisuja ja -tehokkuutta, joita ELY-keskus aikaisemmassa lausunnossaan toi esille. Sekä ilmaston että maiseman takia on hyvä lisätä yleisiin määräyksiin, että maaston muoto ja maaperä tulee säilyttää. Kaavan sallima suuri rakentamisen määrä lisää kaavan ilmastovaikutuksia, ja sen kohtuullistaminen on tarpeen myös ilmaston kannalta.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että alueella on huomioitava ympäristön käsitteilyssä kestävä kehityksen mukaiset tavoitteet. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään lisäksi määräykset ”Kaikessa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen ja rakentamisen vähähiilisyys” sekä ”Alueella sallitaan aurinkosähkön hyödyntäminen. Aurinkopaneelien asentaminen on sallittu rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti.” Kaava-alue ei sijaitse luonnon tai maiseman arvoalueella. Kaavassa ole näiltä osin tarpeen antaa erikseen määräyksiä maaston muotojen ja maaperän säilyttämiseen liittyen. Kaavassa on annettu asianmukainen kaavamääräys luonnonarvoja vaarantavien toimenpiteiden kieltämisestä niiltä osin, kun kaava-alue sijoittuu ranta-asemakaavassa osoitetulle ja voimassa olevan maakuntakaavan mukaiselle arvokkaalle moreenialueelle (ge-1). Kaavaselostuksessa on asianmukaisesti arvioitu kaavan ilmastovaikutuksia ja lisäksi kaavassa on annettu määräys liittyen alueen ilmastokestävyyden ja rakentamisen vähähiilisuuden huomioimiseen alueen rakentamisessa. Ranta-asemakaavassa osoitetun pääosin lomarakentamisen ei arvioida aiheuttavan sellaisia ilmastovaikutuksia, että ne olisivat kaava-alueen ympäristöön sijoittuvaan muuhun asuin- ja lomarakentamiseen verrattuna erityisen poikkeuksellisia.
Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunto (30.7.2025): Pelastuslaitoksella ei ole kaavaehdotuksesta (ehdotusvaihe 2) lausuttavaa. Pelastuslaitoksen kaavaluonnosvaiheen lausunto on ehdotusvaiheessa kaavoittajan vastineen mukaan huomioitu.	Merkitään tiedoksi.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto (20.8.2025): Ympäristönsuojelun kannanotto: Ympäristönsuojelulla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Aikaisempien lausuntojen asiat on kaavaehdotuksessa huomioitu riittävässä muodossa. Rakennusvalvonnan kannanotto: 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain myötä on ranta-asemakaavassa tarve ohjata rakentamiskohteita (rakennukset ja rakennelmat, sis. katokset), jotka eivät rakentamislain 42 §:n mukaan edellytä rakentamisluvan hakemista. AM-1 ja AM-2-merkinnällä on ehdotuksessa osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueet. Merkintä mahdollistaa asuinrakennuksen sekä kahden sivuasunnon rakentamisen kortteliin. Rakennusoikeutta on mahdollista käyttää merkittävästi asumista tukevaan toimintaan. AM-merkinnän alle tulee kohdistaa selkeämmin rakennusoikeutta käytettäväksi vain maataloutta tukeviin rakennuksiin, jotta korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan tilavaatimukset saadaan täytettyä. Mikäli korttelissa koetaan tarpeellisenä osoittaa usean asunnon rakentaminen, tulisi asuntojen sijoittelu osoittaa korttelilla omaan tiiviimpään yhteneväiseen alueeseen. Leikki- ja pihapiirit tulee ohjata etäämmäksi itse maataloustoiminnasta. Asuntojen sijoittuessa hajalleen korttelin alueelle, saattaisi se rajoittaa maataloustoiminnan rakentamista. Maatilojen määrä on Suomessa vähentynyt, samalla kun tilakoot ovat kasvaneet. Kaavaehdotuksessa osoitetuissa maatilakeskuksissa on niukasti olevaa maatilatoimintaa tukevaa rakentamista. Maatilojen pinta-alat jäävät selvästi alle valtakunnallisen keskikoon. Tästä syystä AM-merkinnällä osoitettujen korttelialueiden tulevat toimintaedellytykset kaavaehdotuksen mukaisessa käytössä jäävät epävarmaksi.	Merkitään tiedoksi. Erityisesti asumiseen on kummallakin AM-rakennuspaikalla rakennusoikeutta osoitettu ainoastaan 380 k-m² (asunrakennus + sivuasunnot), jonka lisäksi saa rakennuspaikoilla rakentaa kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta (maatilojen talouskeskus) palvelevia talousrakennuksia. Asumiseen osoitetun rakennusoikeuden määrää rakennuspaikoille osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta (650 ja 850 k-m²) ei voi pitää niin merkittävänä osana kokonaisrakennusoikeudesta, että sen voisi katsoa rajoittavan merkittävässä määrin pääkäyttötarkoituksen mukaista maataloustoiminnan rakentamista alueella. Rakennuspaikoille rakentamiseen osoitetut rakennusalat ohjaavat riittäväällä tavalla rakentamisen sijoittumista. Rakennusalarajauksia tarkistetaan koko kaava-alueella ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä ja rajauksiin tehdään tarvittaessa muutoksia. Kaavassa ei katsota kuitenkaan tarkoituksenmukaiseksi antaa erikseen määryksiä sivuasuntojen sijoittumisesta kaavan mukaisilla AM- ja AO-rakennuspaikoilla. Tilastollisesti tilakoon kasvu liittyy pääosin maatalan laskennalliseen peltoalaan. Luonnonvarakeskuksen (Luke) verkkosivuilla 30.11.2022 julkaistussa uutisessa <i>Maatalouden rakennemuutos jatkuu</i> todetaan lypsykarjatiloihin liittyen, että tilojen väheneminen on pidemmän aikasarjan tarkastelussa jatkunut tasaisesti, mutta samalla tilat ovat jatkaneet kasvuaan. Tilakoon kasvu johtuu ennen kaikkea siitä, että lypsykarjatalouden lopettaneet tilat ovat olleet peltoalaltaan jatkavia tiloja pienempiä. Lisäksi todetaan, että tilojen lukumäärän vähentyminen tuotantosuunnan sisällä ei kerro suoraan toiminnan lopettamisesta, vaan moni lypsykarjasta luopuva tila jatkaa muun nautakarjatalouden tilana tai siirtyy viljatilaksi tai muuhun kasvinviljelyyn. Maatalouden eri tuotantosuunnilla on erilaiset vaatimukset rakentamisen suhteen, jolloin rakennuspaikalla eli varsinaisella maatalan talouskeskuksen alueella tällä hetkellä sijaitsevien rakennusten perusteella ei voi tehdä kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä maatalan toimintaedellytyksistä. Maa- ja metsätaloutta harjoittavan yksikön toimintaa palvelevien rakennusten ei ole joka tilanteessa tarkoituksenmukaista sijoittaa varsinaisella maatalan talouskeskuksen alueella, vaan rakennuksia voi sijoittaa mm. pelto- ja metsäalueiden läheisyydessä.

Turussa 15.9.2025

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a large, stylized initial 'P'.

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742