



Salon kaupunki
kirjaamo@salo.fi

Viite: Lausuntopyyntö 25.9.2024

Lausunto kaavaehdotuksesta, Pitkäjärven ranta-asemakaava, Salo

Lausunto koskee kaavaehdotusta, joka on päivätty 11.7.2024. ELY-keskus antoi lausunnon kaavan valmisteluaineistosta 16.5.2023. Viranomaisneuvottelu pidettiin 13.6.2023.

Suunnittelualue sijaitsee Salon kaupungin keskustasta noin 10 km lounaaseen, lähellä Teijon kansallispuistoa ja Perniön asemaa. Alue käsittää Pitkäjärven ranta-alueita lähiympäristöineen. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 95 hehtaaria. Rantaviivaa on suunnittelualueella kolmisen kilometriä.

Kaavan tavoitteena on osoittaa uusia rantaan rajoittuvia lomarakennuspaikkoja Pitkäjärven ranta-alueelle. Osa järven ranta-alueen olemassa olevista rakennuspaikoista jää kaavan ulkopuolelle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä yleiskaavaa. Ranta-asemakaavoituksessa on huomioitava ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten MRL 73 § lisäksi siten myös yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 §. Ranta-asemakaavoitusta ohjaa maakuntakaava.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun Teijo, Lehmijärvi-Pajajärvi-Pitkäjärvi -virkistysalueeseen (V: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet). Alue kuuluu myös maakuntakaavan matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kohdealueeseen Teijo-Kemiönsaari-Kasnäs -matkailuvyöhyke, jota koskee suunnittelumääräys: "Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjärventeisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä."

Alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksessa vyöhykettä 3, jolla on sallittua rakentaa enintään 3-5 lay/km ja vapaan rannan osuuden tulee olla vähintään puolet kokonaisrantaviivasta. Suunnittelumääräyksen mukaan lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaispiirteiden perusteella.

ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

Kaavaa on kehitetty luonnosvaiheen jälkeen parempaan suuntaan, mutta keskeiset ongelmat ovat vielä olemassa. Kaavan vaikutuksia on arvioitu hyvin lyhyesti, kertomatta, mihin arvio perustuu. Vaikutukset maakuntakaavan 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.

Pitkäjärven koillispään 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 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 reunamoreeni, joka on maisemallisesti hyvin merkittävä. Muodostuman ja sen ympäristön maisemallisen arvon säilyminen tulee varmistaa kaavamääräyksillä. Aihetta olisi syytä käsitellä myös kaavaselostuksessa.

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 mitoituksessa 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 rakennuspaikkakohtaisen 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 kohtuullistaa.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen mahdollistama rakentamisen ja toimintojen määrä heikentäisi liikaa rantamaiseman ja virkistysympäristön laatua. ELY-keskus katsoo, että rakennuspaikkojen

määrää 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 kohtaamisvyöhykkeelle 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.

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 kasvupaikalle ei suunnitella rakentamista ja mahdollinen rakennuspaikka sijoittuu tontin yläosaan kallioiselle alueelle", jolloin rakentaminen ei uhkaisi esiintymää, mikäli se vielä elinympäristön muuttumisesta huolimatta kasvaisi alueella. Jotta edellä mainitun toteutuminen varmistettaisiin, tulisi rakennuspaikalle rinteeseen alaosaan merkitä erikseen aluemerkinä "alue, jossa maanpintaa ei muokata ja alueen annetaan kehittyä luonnontilaa kohti".

Selostuksessa luontoympäristön kuvausta ja kaavaratkaisun vaikutuksia luontoympäristöön olisi tarkoituksenmukaista täydentää.

Ilmastokestävyys

Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointia on syytä täydentää. Arvioinnissa tulee yksiselitteisesti todeta, että kaavalla on negatiivisia

ilmastovaikutuksia ja, että uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa huomattavan hiilipiikin. Aiheutuvia ilmastopäästöjä olisi hyvä pyrkiä lieventämään muilla kaavaratkaisuilla.

Kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat uuden rakentaminen, kasvullisen alan pieneneminen sekä maaperän muokkaamisesta aiheutuvat päästöt. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimerkiksi kasvillisuuden ja maaston käsittelyä, energiaa, kiertotaloutta ja vähähiilistä rakentamista koskevien kaavamääräysten lisääminen. Yhä suurempi osa rakennusten ja infran elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä. Tästä syystä rakentamisen ohjaukseen on syytä kiinnittää huomiota myös kaavamääräyksissä. Rakennusten käytön aikaisia vaikutuksia voidaan pienentää mm. energiaratkaisuilla ja -tehokkuudella, hyödyntämällä passiivista aurinkoenergiaa ja rakenteellista jäähdytystä. Kaavaan olisi vähintään hyvä sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.”

Lausunto on laadittu yhdessä ELY-keskuksen luonnonsuojelu- ja vesiyksikön kanssa.

yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/1636/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/1636/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 20.11.2024 12:15

Ratkaisija Rauhala Risto 20.11.2024 12:16



§ 104

Lausunto Salon Pitkjärven ranta-asemakaavaehdotuksesta

VSLDno-2024-402

Valmistelija / lisätiedot:

Arttu Koskinen

arttu.koskinen@varsinais-suomi.fi

kaavasuunnittelija

Salon kaupunki on pyytänyt lausuntoa Pitkjärven ranta-asemakaavaehdotuksesta 25.10.2024 mennessä. Lausunnon on saatu pyynnöstä lisääikaa 20.11.2024 saakka.

Ranta-asemakaava Pitkjärvi. Kaava-alue sijaitsee Salon kaupungissa, keskustasta n. 10 km lounaaseen entisen Perniön kunnan alueella. Alue käsittää Pitkjärven ranta-alueita lähiympäristöineen ja on pinta-alaltaan n. 95 hehtaaria. Ranta-asemakaavaa ovat hakeneet alueen maanomistajat.

Tarkoituksena on laatia Pitkjärven rantavyöhykkeelle ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavassa määritetään rakennuspaikat sekä rakennusoikeudet näille. Ranta-asemakaavassa osoitetaan myös maa- ja metsätalousalueita sekä virkistysalueita, joiden avulla turvataan rakentamattomaksi jäävät rannanosat.

Maankäyttöjaosto käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 27.3.2023 ja antoi seuraavan lausunnon:

Maakuntakaavassa on tunnistettu merkittävä käyttöpotentiaali virkistysalueille. Matkailun osalta luontomatkailu on Varsinais-Suomen alueella voimavara matkailuelinkeinon kasvattamiseen. Maakunnan neljä kansallispuistoa muodostavat keskeisen rungon maakunnan luontomatkailulle. Mm. Teijon alueen kävijät sekä matkailupalvelut ovat lisääntyneet positiivisesti.

Maakuntakaavan tavoitteena virkistyskäytön osalta on osoittaa kaavassa virkistys-, 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 mitoituksesta ja reittien kytkeytyneisyydestä.

Kyseinen ranta-asemakaava-alue on maakuntakaavassa virkistysaluetta sekä matkailun, retkeilyn ja virkistyskehittämisen kohdealuetta, jota koskee suunnittelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjärven, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä 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 virkistyksen, matkailun ja retkeilyn kokonaisvaltainen käsittely maakuntakaavaa tarkentaen edellyttäisi yleiskaavatasoista tarkastelua.

Varsinais-Suomen liitto katsoo, että kaavasta on tarpeen järjestää viranomaisneuvottelu ennen kaavaprosessin eteenpäin viemistä.

Kaavasta järjestettiin viranomaisneuvottelu 13.6.2023, johon Varsinais-Suomen liitto osallistui.

Ranta-asemakaavaehdotus on ollut virallisesti (MRA 27 §) nähtävillä 25.9. - 25.10.2024 välisen ajan osoitteessa www.salo.fi/rantaasemakaavat sekä Halikon virastotalossa.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päättää antaa Salon kaupungille Pitkjärven ranta-asemakaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon.

Maakuntakaavassa on tunnistettu merkittävä käyttöpotentiaali virkistysalueille. Matkailun osalta luontomatkailu on Varsinais-Suomen alueella voimavara matkailuelinkeinon kasvattamiseen. Maakunnan neljä kansallispuistoa muodostavat keskeisen rungon maakunnan luontomatkailulle. Mm. Teijon alueen kävijät sekä matkailupalvelut ovat lisääntyneet postitiivisesti.

Maakuntakaavan tavoitteena virkistyskäytön osalta on osoittaa kaavassa virkistyksen, 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 mitoituksesta ja reittien kytkeytyneisyydestä.

Kyseinen ranta-asemakaava-alue on maakuntakaavassa virkistysaluetta sekä matkailun, retkeilyn ja virkistyksen 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 kestäväällä 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 virkistys-, 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 tunnustetaan alueen merkitys virkistyskannalta.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Lausunnon saaja, Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue.

Vastaa Vastaa kaikille Lähetä edelleen Pikaviesti



pe 18.10.2024 10:33

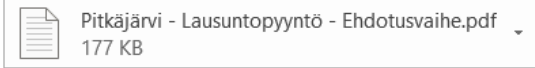
Toivanen Aki <aki.toivanen@varha.fi>

VS: Lausuntopyyntö - Pitkäjärvi, ranta-asemakaavan ehdotusvaihe

Vastaanottaja Kaupunkisuunnittelu

Kopio Rinne Sari; Oksanen Kaisa

Lähetit viestin edelleen 18.10.2024 12:01.



Hei,

pelastuslaitoksella ei ole kaavaluonnosvaiheen lausuntonsa jälkeen uutta lausuttavaa Pitkäjärven ranta-
asemakaavaehdotuksesta.

Terveisin,

--

Aki Toivanen
johtava palotarkastaja

Varsinais-Suomen pelastuslaitos
riskienhallinta, valvonta
Kaakelitehtaankatu 4, 24260 SALO
+358 50 431 9554
aki.toivanen@varha.fi
www.vspelastus.fi
www.varha.fi

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto, Pitkäjärven ranta-asemakaava, ehdotusvaihe

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.04.2023 § 46

Valmistelija

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300, ympäristönsuojelutarkastaja Jaana Röytiö, jaana.roytio@salo.fi, 02 778 7801, terveystarkastaja Sami Saari, sami.saari@salo.fi, 02 778 4607.

Kaupunkikehityslautakunta käsitteli ranta-asemakaava Pitkäjärven kaavaluonnosta (päiväty 15.2.2023) 28.2.2023 § 35.

Kaava-alue sijaitsee Salon kaupungissa, keskustasta n. 10 km lounaaseen entisen Perniön kunnan alueella. Alue käsittää Pitkäjärven ranta-alueetta lähiympäristöineen ja on pinta-alaltaan n. 95 hehtaaria. Ranta-asemakaavaa ovat hakeneet alueen maanomistajat.

Ranta-asemakaava Pitkjärvi on laatimisvaiheen kuulemistä varten (MRA 30 §) nähtävillä 15.3. - 19.4.2023 välisen ajan osoitteessa

www.salo.fi/rantaasemakaavat

sekä Halikon virastotalossa (Hornintie 2-4, 2. krs.) viraston aukioloaikoina (ti-to klo 9:00-15:00).

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Rakennusvalvonnan kannanotto

RA ja RA-1 rakennuspaikkojen rakennusoikeus poikkeaa huomattavasti rakennusjärjestyksen sallimasta rantarakentamisen loma-asunnoille tarkoitettua rakennusoikeudesta.

Kaksi vierekkäistä saunan sa-rakennuspaikkaa kaava-alueen luoteisosassa ei ole merkitty omarantaiseksi rakennuspaikaksi, vaikka ne käytännössä muodostavat tällaiset.

AM-kaavamerkintää tulee tarkentaa selkeämmän rakentamisen ohjausvaikutuksen aikaansaamiseksi.

Ympäristönsuojeluviranomaisen kannanotto

Pitkjärvi on noin 37 ha kokoinen järvi Perniönjoen valuma-alueella. Kaavaluonnoksen mukainen rakentamisen määrä on järven koon huomioiden huomattava, mikä voi heikentää järven tilaa pitkällä aikajänteellä. Kaavaa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä, jonka yhtenä tavoitteena on ylläpitää, parantaa tai ennallistaa vesistöjä niin, että pintavesien tila on vähintään hyvä. Kaavaluonnoksen ja karttatarkastelun perusteella vapaan rannan osuus 50 % ei toteudu. Luonnoksen maisemavaikutuksia tulisi arvioida järven koko, järven ranta-alueen topografia ja tonttien sijoittumisen ja niiden korkeussuhteet huomioiden.

Tonttikohtaisesti tulee osoittaa tarkemmin rakentamisen alueet (rakennusalueen raja) ja muu osa tontista tulee osoittaa kaavamerkinöin luonnontilaiseksi. Tonttipaikkoja osoitettaessa tulee huomioida paikan soveltuvuus rakentamiselle huomioiden mm. jätevesijärjestelmien toteuttamismahdollisuudet kallioalueilla.

Pitkjärven laskupuron lähiympäristö aina koillisessa sijaitsevalle pellolle saakka on metsälain 10 §:n perusteella suojeltava elinympäristö. Tieyhteys rakennuspaikalle RA-1, 13/1 ja 13/2 on osoitettu kaavaluonnoksessa metsälakikohteen läpi. Jos kyseiset rakennuspaikat toteutetaan, tulee tieyhteys toteuttaa muuta kautta.

Rakennuspaikkaan RA 11/1 liittyy M-alueelle sijoitettu saunarakennuksen paikka. Kun huomioidaan tontin etäisyys saunaan ja siitä edelleen järven rantaan, ei rakennuspaikkaa 11 voi pitää kuivanmaan rakennuspaikkana. Myös rakennuspaikalle AM 10 on osoitettu saunarakennuksen paikka. Saunojen edustaa järvelle ei voi laskea vapaaksi rannaksi vaan ranta-alue tulee liittymään vahvasti yksityiskäyttöön.

Luontoselvityksen mukaan järveen laskeva metsälain 10 §:n mukainen kalliorinne jää rakennuspaikka RA-1 2/2 sisälle. Rakennuspaikkoja ei tule osoittaa metsälain mukaisille kohteille.

Ympäristöterveydenhuollon kannanotto

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole lausuttavaa ranta-asemakaava Pitkjärvestä.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan valmistelun mukaiset kannanotot Pitkjärven ranta-asemakaavaluonnoksesta.
	Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
	Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Salon kaupunki, kirjaamo

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.11.2024 § 126
800/10.02.04/2023

Valmistelija ympäristönsuojelutarkastaja Jaana Röytiö jaana.roytio@salo.fi, 02 778 7801

Salon kaupungin kaupunginhallitus pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa Pitkjärven ranta-asemakaavaehdotuksesta. Kaava-alue sijaitsee Salon kaupungin keskustasta noin 10 km lounaaseen entisen Perniön kunnan alueella. Alue käsittää noin 95 ha Pitkjärven ranta-alueita lähiympäristöineen. Ranta-asemakaavaa ovat hakeneet alueen maanomistajat. Lausunto on pyydetty 25.10.2024 mennessä ja sille on saatu lisäaikaa 6.11.2024 saakka.

Ympäristönsuojeluviranomaisen kannanotto

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-

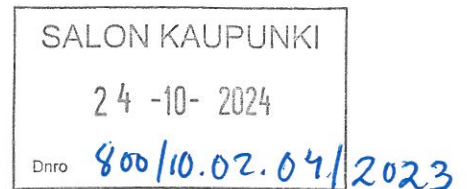
alueen reunassa sijaitseva jyrkäne on merkitty kaavakarttaan liian suppeasti jättäen merkitsemättä jyrkänteen alusmetsän. Kyseistä rajausta on muutettava siten, että se vastaa luontoselvityksen rajausta. Kaavamääräyksessä luo-merkinnästä puuttuvat määräykset. Jos luo-kohteille ei haluta antaa tyyppikohtaisia 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 kaavamääräyksin muu osa tontista luonnontilaiseksi. Ehdotuksen mukainen yleinen määräys, että rakennuspaikan rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena, 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.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan valmistelun mukaisen kannanoton Pitkäjärven ranta-asemakaavaehdotuksesta.
Päätös	Merkittiin, että tämän asian osalta kokouksessa oli läsnä asiantuntijana Jaana Röytiö. Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. Merkittiin, että Röytiö poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.54.
Tiedoksianto	Salon kaupunki, kirjaamo

SALON KAUPUNKI
PL 77
24101 SALO



Muistutus asianro 800/10.2.04/2023

SALON KAUPUNGINHALLITUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 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. Perustettiin suojeluyhdistys. Tämän muistutuksen laatija on katsellut Pitkäjärveä vuodesta 1964 ja pitkäaikaisena suojeluyhdistyksen puheenjohtajana tietää osapuilleen, mitä näihinkin kuluneisiin vuosikymmeneihin on sisältynyt. 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 hoito-kalastettiin muutaman kerran. Kalastajien veneessä olevalla kaikuluotaimella todettiin viimeisen kalastuskerran yhteydessä, että järvi oli madaltunut parissa, kolmessa vuodessa noin metrillä suosta kulkeutuneiden turvejäämien levittäytyttyä pohjaan. Hoitokalastusta ei enää voitu tehdä, koska pyydykset viisivät madaltuneen järven pohjaa ja niiden puhdistaminen oli työlästä.

Veden tilan kohentamiseksi on tehty paljon, mutta lähtökohta, pinta-alaltaan pieni, 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 siis ole 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 onnitueksaankin ne ovat hidaskaikutteisia. 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 Pitkäjärven ranta-
asemakaavaluonnoksesta todetaan, ettei siinä ole juurikaan vapaata rantaa. Kaavan
laatija taas ilmoittaa vapaan rannan osuudeksi 65 % rantaviivasta. Hämmästyttää
tämä määrittäminen, 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.
Viranomaisneuvottelussa 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 Pitkäjärven
luontoselvityksessä ei ole havaittu luonnonsuojelulain suojaamia luontoarvoja, mutta
kaavassa kuitenkin osoitetaan lisärakentamista ennestään rakennetuille
luontoalueille, ja tämä tulee aiheuttamaan luontokatoa. Suomi on hyväksynyt EU:n
biodiversiteetti - strategian, pyrkimyksen luontokadon pysäyttämiseen. Pyrkimyksissä
näyttäisi siis olevan ristiriitaa.

Kaavaluonnoksesta 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
ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettun omakotitalon välillä ei ole ympäristön
kannalta suurta merkitystä. Yleinen käsitys lienee kuitenkin se, että veden äärellä
sijaitseva omakotitalo rasittaa luontoa enemmän kuin tavallinen kesämökki, jonka
vesitaloudesta on pyritty huolehtimaan.

Allekirjoitukset seuraavalla sivulla