

VASTINE

SALON KAUPUNKI
HIRSJÄRVI-SAMMALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Hirsjärvi-Sammalon ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 25.11. – 27.12.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi (1) muistutus osallisilta. Kaavaehdotuksesta on saatu yhteensä kaksi (2) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja muistutukseen vastineen.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (14.1.2022):</p> <p>ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisulla on merkitystä yleisen rantojen suunnittelun periaatteiden noudattamisen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta. Rakennuspaikkojen siirtäminen rannalle vähentää vapaan rantaviivan osuutta. Kaavaehdotuksen RA-korttelin kaakkoispuolelle jäävä rantakaista on liian kapea, jotta se soveltuisi yleiseen käyttöön eikä sitä voida lukea rakentamisesta vapaaksi rannaksi. Vapaasti virkistykseen käytettävää rantaa ei siten jää kaavamuutosalueelle käytännössä laisinkaan. Rantaviivaa laskettaessa on huomioitava, että kaava-alue ei ulotu rantaan saakka Likolahden puolella.</p> <p>Sekä yleiskaavassa että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa kaava-alueen läheisillä rannoilla on runsaasti loma-asutusta. Vapaata rantaviivaa näyttäisi jäävän lähialueille hyvin vähän.</p> <p>Kaava-alueella tehty luontoselvitys on hyvä ja perusteellinen. Kaava-alueen luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta arvokas terveleppäluhta on osoitettu säilytettäväksi luo-merkinnällä, mitä ELY-keskus pitää hyvänä ja tarpeellisena ratkaisuna.</p>	<p>Kaavamuutoksessa on huomioitu maanomistajien yhdenvertainen kohtelu tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaava-alueelle jää kaavamuutoksen jälkeenkin riittävästi vapaata rantaa sekä yleiseen virkistykseen soveltuvaa aluetta. Voimassa olevassa kaavassa korttelin 3 käyttöön varattu puistoalue saunarakennusoikeuksineen varaa rantaviivaa yhteensä 50 metriä. Kaavamuutoksessa osoitettu omarantainen lomarakennuspaikka varaa rantaviivaa noin 75 metriä ja se on osoitettu riittävän etäälle luontoselvityksen mukaisesta arvokkaan terveleppäluhdan esiintymisalueesta toisin, kuin voimassa olevan kaavan mukainen puistoalue.</p> <p>Maakuntakaavan suunnittelusuosituksen mukaan rakennuspaikkojen väliin jätettyä, alle 100 m rakentamatonta, rantaosuutta ei lueta mukaan rakentamattoman rantaosuuden mitoitukseen. Tosiasiassa yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannan määrä ei näin ollen vähene kaavamuutoksen myötä. Lisäksi voimassa olevan kaavan mukaisen kahden rakennuspaikan sekä ajoyhteyden sijoittuminen keskelle maa- ja metsätalousaluetta pirstaloituu yleiseen virkistäytymiseen soveltuvaa yhteistä aluetta. Kaavamuutoksen myötä toinen rakennuspaikka poistuu korttelista 3 ja samalla alueen kokonaisrakennusoikeus sekä ranta-alueen käyttäjämäärät vähenyvät. Kaava-alueen välittömässä lähiympäristössä sijaitsee riittävästi rakentamisesta vapaata rantaa, esimerkiksi voimassa olevan ranta-asemakaavan pohjoisosan ranta on kokonaisuudessaan osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, lukuun ottamatta rautatien aluetta (LR).</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Sammalon yhteisen vesialueen osakaskunnan lausunto (27.12.2021):</p> <p>Vaadimme uutta kantatilaselvitystä ja laillista menettelyä, koska rantarakentamisen salliminen veisi pois lisärakennusoikeuden muilta.</p> <p>Yhteisaluetta ei tulisi myöskään poistaa.</p>	<p>Kaava-alueelle ei ole tarpeen tehdä erillistä emättilaselvitystä, sillä rakennuspaikat ja rakennusoikeudet on osoitettu jo voimassa olevassa kaavassa. Kahden voimassa olevan lomarakennuspaikan ja korttelin 3 yksityiseen käyttöön (ei julkinen ja yleinen käyttö) tarkoitetun rannan puistoalueen osoittaminen kaavamuutoksessa yhdeksi omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi ei aiheuta epätasa-arvoista kohtelua alueen kiinteistöjen maanomistajien kesken. Kaavamuutoksessa on huomioitu maanomistajien yhdenvertainen kohtelu tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta osakaskunnan muiden jäsenten lomarakennusoikeuksien määrään tai nykyisiin oikeuksiin, eikä rantarakentamisen salliminen korttelin 3 rakennuspaikalla 1 vie muiden lähialueen maanomistajien rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa ratkaistaan ainoastaan kortteliin 3 osoitettavan rakentamisen määrä. Lähialueen maanomistajat voivat ranta-asema-kaavoituksella ratkaista omistamiensa kiinteistöjen tai rakennuspaikkojen rakennusoikeuksiin liittyvät seikat erillisellä kaavoitusprosessilla. Tosiasiassa kaavamuutoksen myötä kokonaisrakennusoikeus korttelissa 3 vähenee, kun kahden lomarakennuspaikan sijaan kaavamuutoksessa osoitetaan vain yksi rakennuspaikka.</p> <p>Voimassa olevan kaavan mukainen yhteiskäyttöinen puistoalue on kaavamääräyksiin osoitettu ainoastaan korttelin 3 yksityiseen käyttöön, ei yleiseen virkistyskäyttöön. Puistoalueelle on lisäksi osoitettu saunarakennuksen rakennusoikeus (25 k-m²). Tosiasiassa yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannan määrä ei vähene kaavamuutoksen myötä. (Kts. vastine ELY-keskuksen lausuntoon)</p>
<p>Muistutus A</p> <p>Maatalousvaltaisella alueella uutta kaavaa muodostettaessa tulee huomioida maatalouden erityispiirteet. Maatalouden elinkeinonharjoittaminen on usein ristiriidassa vapaa-ajan asumisen ja uudisrakentamisen kanssa.</p> <p>Sammalon alue on pitkälti luonnontilassa olevaa kulttuurihistoriallisestikin arvokasta aluetta, maltillisine kesähuvilarakennuksineen, laiduntavine nautakarjoineen ja luomuviljelyksineen. Nykytilanne tulisi kaavoituksellakin suojella, jotta alueen visuaalinen luonne ja käyttötarkoitus ei merkittävästi muuttuisi.</p> <p>Vapaa-ajan rakennusten luvittaminen ei saa aiheuttaa haittaa olemassa olevalle elinkeinonharjoittamiselle, maatilain elinkelpoisuudelle eikä vähentää alueen luonto- ja virkistysarvoja.</p>	<p>Käsillä olevalla kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maatalouden elinkeinonharjoittamiselle. Lomarakentaminen osoitetaan kaavamuutoksessa hieman voimassa olevaa ranta-asemakaavaa etelämmäs ja samalla toinen rakennuspaikka korttelista 3 poistuu kokonaan.</p> <p>Käsillä olevassa kaavamuutoksessa on riittävällä tavalla huomioitu alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset luontoarvot sekä huomioitu/tarkistettu mahdolliset maakunta- ja yleiskaavojen mukaiset suojelukohteet.</p> <p>Käsillä olevalla kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen luonto- tai virkistysarvoihin. Kaavamuutoksessa on huomioitu alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset luontoarvot ja kaava-alueelle sekä kaava-alueen lähiympäristöön jää riittävästi yleiseen virkistykseen soveltuvaa aluetta.</p> <p>Salon kaupungin sivuilla todetaan, että Kiskon rantayleiskaavan kumoaminen Sammalonsalmen kohdalla</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Sammalon yleisranta-kaavaa on lisäksi juuri hiljattain kumottu, joten aluetta tulee tarkastella kokonaisuutena ottaen huomioon kaikkien osallisten tarpeet ja toiveet, ennen kuin uusia rantarakentamiskaavoja myönnetään.</p>	<p>kuuluu Espoo-Salo oikoradan yleissuunnittelun edellyttämiin kaavamuutoksiin. Edellä mainittu yleiskaavan kumoaminen ei millään tavalla liity käsillä olevaan ranta-asemakaavamuutokseen eikä Kiskon rantaosayleiskaava edes ole voimassa muutoksen kohteena olevalla kaava-alueella. Sen sijaan kaava-alueella on voimassa 1997 vahvistettu ranta-asemakaava, jossa kaava-alueelle on osoitettu kahdelle lomarakennuspaikalle rakennusoi-keutta yhteensä 200 k-m². Käsillä oleva kaavamuutos ei poista sitä tosiasiaa, että lomarakentaminen kaava-alueella on tälläkin hetkellä mahdollista riippumatta siitä, hyväksyykö kaupunginvaltuusto kaavamuutoksen tai ei.</p> <p>Kiinteistöjen maanomistajilla on oikeus laadituttaa omistamalleen kiinteistölle ranta-asemakaava rakennuspaik- kakohtaisen kokonaisrakennusoikeuden tarkemmaksi määrittämiseksi. Kaavaprosessin aikana osallisille varataan mahdollisuus mielipiteiden ja muistutuksien esittä- miseen, ja jotka mahdollisuuksien mukaan otetaan huo- mioon kaavaa laadittaessa.</p>

Turussa 27.1.2022

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.