

## **SALON KAUPUNKI**

### **KESKITALON RANTA-ASEMAKAAVA**

### **KAAVASELOSTUS**

Versio 1.2



~~1.7.2022~~ 23.11.2022 (14.12.2023)

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot.....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot.....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	5
1.3. Kaavan tarkoitus.....	5
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus.....	6
Luonnonympäristö ja maisema.....	6
Rakennettu ympäristö.....	7
Muinaismuistot.....	8
Maanomistus.....	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava.....	8
Yleiskaava.....	11
Ranta-asemakaava.....	11
Rakennusjärjestys.....	11
Emäselvitys.....	13
Luontoinventointi/luontoselvitys.....	13
Kaavan pohjakartta.....	13
Rakennuskiellot.....	13
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>14</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
Viranomaisyhteistyö.....	14
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	14
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	14
Kaavaehdotus.....	15
Kaavan hyväksyminen.....	15

<b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>16</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	16
Mitoitus.....	16
Palvelut .....	16
4.2. Aluevaraukset .....	17
Korttelialueet .....	17
Maa- ja metsätalousalueet .....	17
4.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	17
4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset .....	17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	17
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	18
Vaikutukset ilmastoon .....	20
Taloudelliset vaikutukset .....	20
<b>5. Ranta-asemakaavan toteutus .....</b>	<b>21</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	21
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....	21
5.3. Toteutuksen seuranta.....	21

## LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys (Ympäristökonsultointi Jynx Oy)
- 5) Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta
- 6) Vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin kaavaluonnoksesta
- 7) Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta
- 8) Vastine lausuntoihin ja muistutuksiin kaavaehdotuksesta
- 9) Emätilaselvitys 5.7.2023
- 10) Liito-orava- ja viitasammakkoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	1.7.2022	Käsitelty Salon kaupunkikehityslautakunnassa 23.8.2022 § 152
1.0	Kaavaehdotus	23.11.2022	Käsitelty Salon kaupunginhallituksessa 27.2.2023 § 53
1.1	Hyväksymiskäsittely	5.7.2023	Hyväksytty Salon kaupunginvaltuustossa 4.12.2023 § 88
1.2	Arkistoversio	(14.12.2023)	

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **SALON KAUPUNKI KESKITALON RANTA-ASEMAKAAVA**

#### **Ranta-asemakaava koskee:**

Osaa yhdestä kiinteistön 734-653-1-81 Ylönkylä viidestä palstasta.

#### **Ranta-asemakaavalla muodostuu:**

Korttelit 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

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

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	10.9.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	12.9. – 14.10.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	8.3. – 11.4.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	4.12.2023

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kirakanjärven rannalla Salon Perniössä noin 10 kilometrin päässä Perniön kirkonkylästä ja noin 30 kilometrin päässä Salon keskustasta.

Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Kaava-alueen sijainti on esitetty kartalla osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi vapaa-ajan asuinrakennusten korttelia osalle yhdestä kiinteistön 734-653-1-81 palstasta Kirakanjärvellä. Suunnittelualueelle osoitetaan yhteensä viisi vapaa-ajan asuinrakennuksen omarantaista rakennuspaikkaa sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee osalla yhdestä kiinteistön 734-653-1-81 Ylönkylä palstasta. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alueen suunnittelua ohjaa voimassa oleva maakuntakaava. Suunnittelualue sijaitsee Kirakanjärven rannalla.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 1,1 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 1,03 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 20 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö ja maisema

Täydennetty 5.7.2023:

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin kallioista metsämaata. Alueen metsät ovat normaalissa talouskäytössä. Rantaviiva on metsäistä kivennäismaata ja osin myös hieman avoimempaa tai harvapuustoisempaa kalliorantaa, järven rannalta erottuu myös nevareunaa. Alueen puusto on pääosin mäntyvaltaista ja metsät ovat hoidettuja kuivahkoja tai tuoreita kankaita.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2021 (Ympäristökonsultointi Jynx Oy). Luontoselvityksen tulokset on otettu huomioon kaavatyötä tehdessä ja luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä (Liite 4). Suunnittelualueen luontohavainnot täydennettiin tekemällä liito-orava sekä viitasammakoselvitys. Selvitys valmistui 3.7.2023. Alueelta ei selvitystyössä havaittu liito-oravan tai viitasammakon lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei myöskään ole liito-oravalle hyvin sopivia metsiä, eikä viitasammakolle hyvin sopivia kutupaikkoja. Selvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä (Liite 10).

Suunnittelualueetta rajaava Kirakanjärvi sekä osittain suunnittelualueella sijaitseva puro, Myllyoja, kuuluvat Laukanlahden valuma-alueeseen. Laukanlahti on osa Kiskonjoen Natura 2000-alueita. Myllyoja on osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi suojelukohteeksi.

Myllyoja on maisemallisesti ja kasvitieteellisesti arvokas. Vesi on hyvälaatuista ja kirkasta. Kasvistossa esiintyy mm. harvinainen tarvita. Lisäksi puron varrella kasvaa kotkansiipeä, maariankämmeä ja liekoja. (Lähde: Salon seudun maakuntakaava, Taulukko 3: luettelo Salon seudun luontokohteista ja -alueista.)

Suunnittelualueella ei luontoselvityksen yhteydessä tavattu uhanalaisia tai erityisesti suojeltavia kasvilajeja.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan mukaan muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen tai suojeltavaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueella sijaitsee myös kaksi luontoselvityksen yhteydessä havaittua metsälain mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä, jotka ovat suoelinympäristöiksi luokiteltavat neva sekä suo-laikku.

Alueen maaperä on pääosin moreenia ja kalliomaata. (<https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).



Suunnittelualueen luonnonympäristöä.

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue on rakentamaton.

Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennuksia sekä Salon kaupungin uimaranta.

### **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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

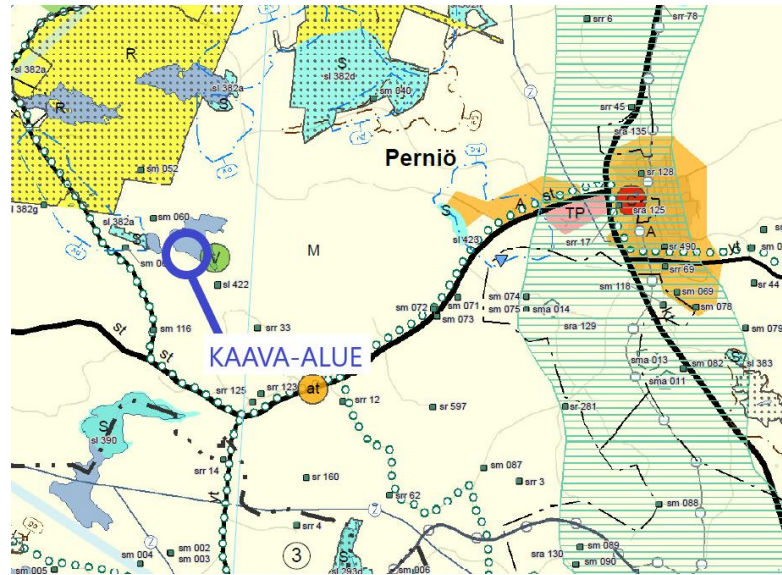
### **Maakuntakaava**

Ympäristöministeriö vahvisti 12.11.2008 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston kokouksessaan 11.12.2006 hyväksymän Salon seudun maakuntakaavan. Maakuntakaava kumoaa kaava-alueella vahvistetun seutukaavan ja korvaa vahvistetun E18 vaihe-maakuntakaavan.

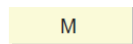
Suunnittelualaue on osoitettu maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualaue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3–5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta. Maakuntakaavassa osoitettu suojelukohde Myllyoja (sl 422) sijaitsee osittain suunnittelualaueella.



**Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:**



Lähde: Maakuntakaavakartta.



**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**

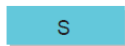
- Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

- 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.



3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %  
3-5 fbe/km, fri strand 50 %



**SUOJELUKOHDE / -ALUE**

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesiensuojelualueet ja -kohteet.

- Tunnus (sl 123) viittaa luetteloon inventoiduista luontokohteista ja -alueista, jossa tunnuksen edessä on kuntanumero.

**SUOJELUMÄÄRÄYS:**

- Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

sl 123

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

- Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden.

- Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta.

- Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

**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 hylkysi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkysi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä

tehdyn valituslupahakemuksen. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä tai määräyksiä vaihemaakuntakaavassa

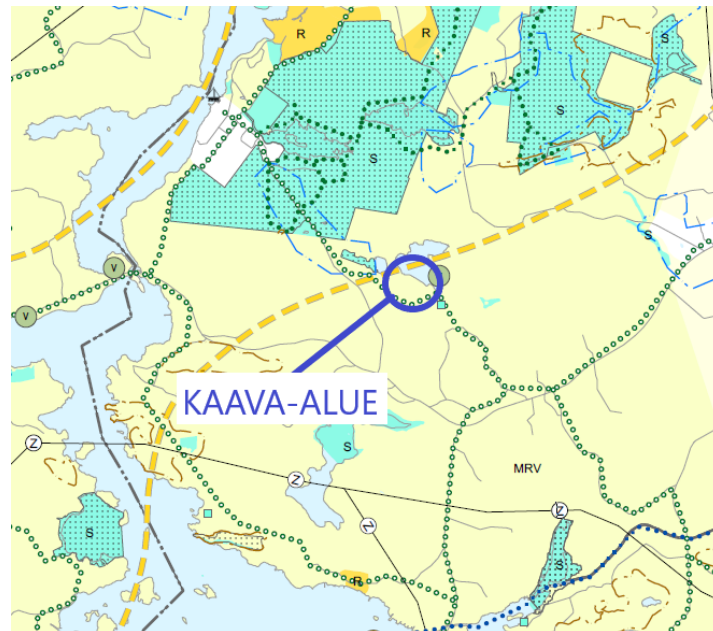
### Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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 maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita (MRV). Suunnittelualueen koillisosaan kohdistuu myös matkailun, retkeilyn ja virkistystarpeiden kehittämisen kohdealue-merkintä ja itäosaan ohjeellisen ulkoilureitin merkintä. Vaihemaakuntakaavassa osoitettu suojelukohde Myllyoja sijaitsee osittain suunnittelualueella.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.





Kaava-alueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



MRV

#### MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

    **MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**  
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyk-  
sen kehittämisen kohdealue

**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 pyöräilyä ja kävelyn edellytyksiä

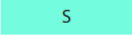

     

**OHJEELLINEN ULKOILUREITTI**

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

 **S**  


**SUOJELUALUE / -KOHDE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen täisuo-  
jeltavaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa  
yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

**SUOJELUMÄÄRÄYS:**

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

**Yleiskaava**

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

**Ranta-asemakaava**

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Suunnittelualueen länsirajalta alkaa Kirakanjärven ja Vähäjärven ranta-asemakaava.

**Rakennusjärjestys**

Salon kaupungissa on voimassa 1.2.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Vanhoilla rakennetuilla rakennuspaikoilla pinta-alaltaan 2 000 – 3 000 m<sup>2</sup> rakennusoikeus on enintään 150 m<sup>2</sup> ja pinta-alaltaan 3 000 – 4 000 m<sup>2</sup> enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Vanhoilla alle 2 000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>, rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>, vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup> ja talousrakennusten kerrosala saa olla enintään 60 m<sup>2</sup>. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä, yli 6 000 m<sup>2</sup>: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 värikyseen. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia tai himmeiksi pintakäsiteltyjä. 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 kauemmaskin, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen.

Enintään 120 m<sup>2</sup> lomarakennuksen tai vierasmajan vähimmäisetäisyys rannasta on 20 m ja yli 120 m<sup>2</sup> lomarakennuksen tai vierasmajan 30 m. Enintään 30 m<sup>2</sup> talousrakennuksen tai rakennelman vähimmäisetäisyys rannasta on 20 m ja yli 30 m<sup>2</sup> talousrakennuksen tai rakennelman 30 m. Enintään 30 m<sup>2</sup> 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 aaltoiluvaramasta 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**

Suunnittelualueelta on laadittu emätilarkastelu 14.8.2021 Tuomo Peltolan toimesta (OAS:n liite 1).

Emätilan rantaviivan yhteispituus 1,1 km, josta mitoitusrantaviivan pituus on noin 1 000 metriä.

Lisätty 5.7.2023:

Suunnittelualueesta on laadittu tarkempi emätilaselvitys 5.7.2023. Emätilaselvitys on selostuksen liitteenä 9.

### **Luontoinventointi/luontoselvitys**

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2021 (Ympäristökonsultointi Jynx Oy). Luontoselvityksen tulokset on otettu huomioon kaavatyötä tehdessä.

Suunnittelualueella ei luontoselvityksen yhteydessä tavattu uhanalaisia tai erityisesti suojeltavia kasvilajeja.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme luontoselvityksen yhteydessä havaittua metsälain mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä, jotka ovat suoelinympäristöiksi luokiteltavat neva sekä suolaikku, ja puroksi luokiteltava Myllyoja.

### **Kaavan pohjakartta**

Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Kartan mitta-kaava on 1:2000.

### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty suunnittelualueen maanomistajien aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa. / Täydennetty 5.7.2023

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 1.7.2022.

#### Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Salon kaupunkikehityslautakunta on päättänyt kaavan vireilletulosta 23.8.2022 § 152. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kaupungin internetsivuilla sekä kuuluttamalla 10.9.2022 Salon seudun Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 1.7.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 12.9.–14.10.2022.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana neljä mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen sekä Salon rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnot. Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin liitteenä 6.

1.7.2022 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden perusteella tehty seuraavia muutoksia:

- Korttelin 1 rakennuspaikat 2 ja 3 on poistettu kaavakartalta. Korttelin 1 rakennuspaikka 1 on vähäisesti laajennettu
- Kortteliin 2 on lisätty kaksi rakennuspaikkaa ja korttelin rakennuspaikkojen sijoittumista on vähäisesti muutettu.

- Rakennuspaikkojen ohjeellisia ajoyhteyksiä on edellä mainittujen muutosten myötä siirretty vähäisesti.
- Myllyojan luo- merkintä on muutettu merkinnäksi s-1 ja alueen rajausta on muutettu Metsäkeskuksen paikkatietoaineiston mukaiseksi.

23.11.2022 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

### **Kaavaehdotus**

Täydennetty 5.7.2023:

Salon kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt 23.11.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 27.2.2023 § 53.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 8.3.-11.4.2023.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin lisäksi kaksi lausuntoa. Lausunnot sekä muistutukset ovat selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 8.

Kaavakartalle ei ole tarpeen tehdä muutoksia saatujen lausuntojen tai muistutusten perusteella, ja 23.11.2022 päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

### **Kaavan hyväksyminen**

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.11.2022 päivätyn Keskitalon ranta-asemakaavan kokouksessaan 4.12.2023 § 88.

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa on osoitettu kaksi loma-asuntojen kortteli-alueetta (RA), joilla on yhteensä viisi erillistä omarantaista rakennuspaikkaa. Alueelle on osoitettu myös maa- ja metsätalousaluetta (M).

#### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 20 hehtaaria. Loma-asuntojen kortteli-alueetta (RA) on osoitettu noin 3,3 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 16,7 hehtaaria.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3-5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta. Ranta-asemakaavan ratkaisut toteuttavat maakuntakaavan tavoitetta loma-asutuksen mitoituksesta.

Täydennetty 5.7.2023:

Alueelta on laadittu emätilatarkastelu 14.8.2021 (Tuomo Peltola), ja kaavaehdotuksesta saadun muistutuksen perusteella tarkempi emätilaselvitys 5.7.2023. Emätilaselvitys on selostuksen liitteenä 10.

#### **Kerrosalat**

Ranta-asemakaavassa on osoitettu 5 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Jokaiselle rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 200 k-m<sup>2</sup>, josta vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 40 m<sup>2</sup> ja saunan enintään 30 m<sup>2</sup>. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 000 m<sup>2</sup>.

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

#### Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Perniön kirkonkylässä noin 10 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Kattavammat palvelut sijaitsevat Salon keskustassa noin 30 kilometrin päässä suunnittelualueesta.



## 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

### Korttelialueet

#### Korttelit 1 ja 2



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200m<sup>2</sup>. Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 40m<sup>2</sup> ja saunan enintään 30m<sup>2</sup>.

### Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

## 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

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen väestörakenteeseen.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alueen läheisyydessä on loma-asutusta ja kaava-alueelle on olemassa oleva ajoyhteys. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

#### **Yhdyskuntatalous**

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

Alueen toteuttamisesta, kuten ajoyhteysien rakentamisesta, vastaavat alueen maanomistajat.

**Palvelut**

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat Perniössä noin 10 kilometrin päässä suunnittelualueesta, sekä Salossa noin 30 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

**Liikenne**

Kaavalla saattaa olla vähäisiä vaikutuksia alueen liikenteen lisääntymiseen. Kaava-alueelle on olemassa oleva ajoyhteys.

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

**Virkistys**

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen virkistykseen, sillä kaava-alueelle jää muutoksen jälkeenkin riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta sekä vapaata rantaviivaa.

Vapaata rantaviivaa jää alueelle noin 670 metriä, eli noin 61% alueen kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueelle on luonnonarvojen- ja varojen maakuntakaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta ulkoilureittiin, sillä maakuntakaavan mukainen ulkoilureitin ohjeellinen linjaus sijoittuu kaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle.

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Salon kaupungin yleinen uima-alue.

**Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön****Maisemarakenne, luonnonolot**

Täydennetty 5.7.2023:

Kaavassa osoitetaan viisi omarantaista lomarakennuspaikkaa. Rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan rantaviivan ja rantakallioiden välittömästä läheisyydestä puuston suojaan. Alueen kaavamääräyksissä lisäksi ohjataan rakennusten sopeuttamista ympäröivään maisemaan.

Kaava-alueella on huomioitu Salon rakennusjärjestyksen mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2021.

Suunnittelualueelta ei tavattu luontoselvityksen yhteydessä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyypppejä. Suunnittelualueelta ei myöskään tavattu uhanalaisia eikä erityisesti suojeltavia kasvilajeja.

Suunnittelualueelta tavattiin luontoselvityksen yhteydessä kolme metsälain mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä, suoelinympäristöiksi luokiteltavat neva sekä suolaikku ja puro, Myllyoja. Metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt on osoitettu suunnittelualueella luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi sekä suojeltaviksi alueen osiksi (luo, s-1).

Alueen rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan erilleen alueella sijaitsevista metsälain mukaisista erityisen tärkeistä elinympäristöistä. Ennen kaavaehdotusvaihetta kahta rakennuspaikkaa on myös siirretty lännemmäksi kaava-aluetta maisema- ja luontoarvojen säilyttämiseksi sekä sopivan etäisyyden säilyttämiseksi lähi-alueen asutukseen.

Loppukevään 2023 aikana luontohavaintoja täydennettiin tekeillä alueelta liito-orava- ja viitasammakkoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Alueelta ei löydetty liito-oravan tai viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Tarvetta liito-oravaan tai viitasammakkoon liittyville maankäytöllisille määräyksille ei täten ole.

## **Vesistö**

Täydennetty 5.7.2023:

Rakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu kaavakartalla tarkoituksenmukaiselle etäisyydelle rantaviivasta vesienkuormituksen minimoimiseksi. Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräys jätevesien käsittelystä ympäristönsuojelulain ja kunnallisten määräysten mukaisesti niin, ettei aiheudu ympäristön pilaantumismäärää. Lisäksi alueella on kaavaan voimaantulon myötä voimassa määräys maisematyöluvasta, jonka myötä esimerkiksi puiden kaataminen on luvanvaraista toimintaa.

## **Pohjavedet ja pienilmasto**

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

## **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

## **Kestävä kehitys**

Täydennetty 5.7.2023:

Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty ympäristön käsittelyssä huomioon otettavan kestävän kehityksen mukaiset tavoitteet. Kestävän kehityksen tavoitteiden tukemiseksi kaavassa on annettu määräyksiä myös rakennusten soveltamisesta luontoon ja maisemaan luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi.

Kestävän kehityksen perusehtona on biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien toimivuuden säilyttäminen sekä ihmisen taloudellisen ja aineellisen toiminnan sopeuttaminen pitkällä aikavälillä luonnon kestokäyttöön (Lähde: Ympäristöministeriö).

Kestävän kehityksen osa-alueita ovat ekologinen, taloudellinen sosiaalinen sekä kulttuurinen kestävyys.

## **Vaikutukset ilmastoon**

Lisätty 5.7.2023:

Kaavassa on osoitettu viisi lomarakennuspaikkaa sekä maa- ja metsätalousaluetta. Kaavassa noin 3,3 hehtaaria metsäaluetta siirtyy loma-asuntojen korttelialueeksi. Laadinnassa oleva kaava kattaa osan kiinteistön 734-653-1-81 yhdestä palstasta, joka on ollut tavanomaisessa metsätalouksikäytössä. Prosentuaalisesti kiinteistön maista lomarakennusten korttelialueeksi siirtyy kaavassa noin 1 %.

Koska rakentamaton metsämaata siirtyy lomarakentamiseen, voidaan kaavalla arvioida olevan jonkin verran ilmastollisia vaikutuksia. Ilmastovaikutuksia on pyritty kuitenkin hillitsemään osoittamalla kaavassa määräyksiä esimerkiksi ympäristön käsittelyä sekä kasvillisuuden säilyttämistä koskien. Kaava-alueella koskee myös määräys, jonka myötä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, kuten puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.

## **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

## 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 omistamallaan maa-alueella.

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaan ympäristön toteuttamiseen.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Salon kaupunki.

Turussa 23.11.2022 (14.12.2023)

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.