



SALON KAUPUNKI

KESKITALON RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~1.7.2022~~ 23.11.2022

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

Tunnistetiedot

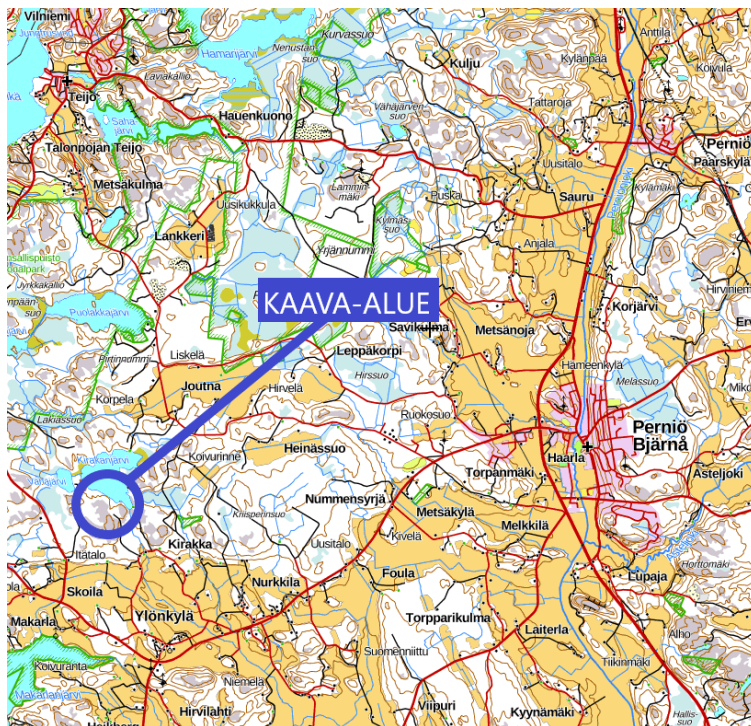
Kaava-alue sijaitsee Kirakanjärven rannalla Salon Perniössä noin 10 kilometrin päässä Perniön kirkonkylästä ja noin 30 kilometrin päässä Salon keskustasta.

Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualue koskee osaa kiinteistön 734-653-1-81 Ylönkylä yhdestä palstasta. Kiinteistöllä on yhteensä viisi palstaa. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

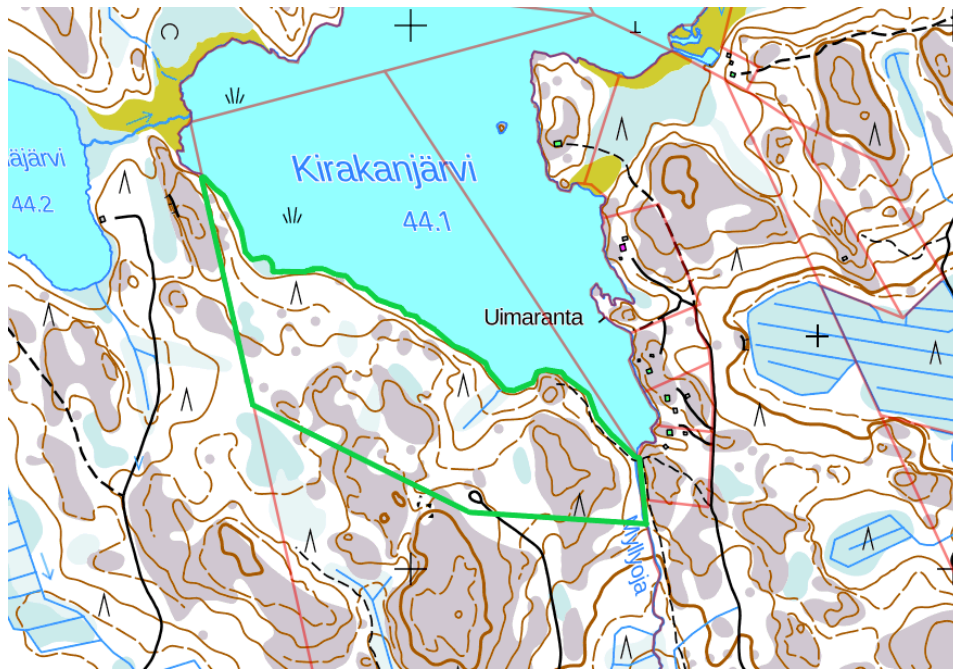
Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 1,1 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 1,03 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 20 hehtaaria.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



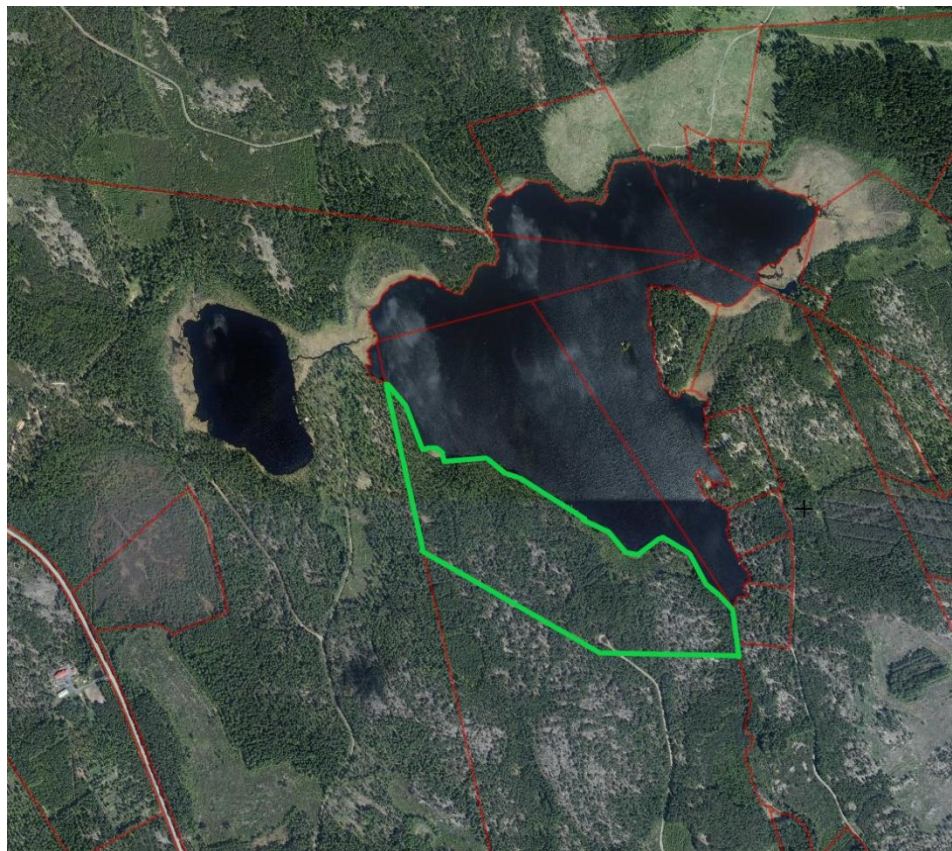
Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote ©Maanmittauslaitos

Kaava-alueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote ©Maanmittauslaitos

Kaava-alue ilmakuvasa:



Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote ©Maanmittauslaitos

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin kallioista metsämaata. Alueen metsät ovat normaalissa talouskäytössä.

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

Rantaviiva on metsäistä kivennäismaata ja osin myös hieman avoimempaa tai harvapuustoisempaa kalliorantaa, järven rannalta erottuu myös neva-reunaa.

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 tatarvita. Lisäksi puron varrella kasvaa kotkansiipeä, maariankämmekkää 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 metsälain mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä, jotka ovat suoelinympäristöiksi luokiteltavat neva sekä suolaikku.

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

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen lähimaastossa sijaitsee loma-asuntoja.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai kulttuuriympäristön arvokohteita.

<div style="border: 1px solid black; background-color: #ffffcc; width: 40px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;">M</div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;">③</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #99ccff; width: 40px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;">S</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: black; margin-right: 5px;"></div> sl 123 </div>	<p>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</p> <p>- Merkinällä 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.</p> <p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS:</p> <p>- Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.</p> <p>3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 % 3-5 fbe/km, fri strand 50 %</p> <p>SUOJELUKOHDE / -ALUE</p> <p>- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesiensuojelualueet ja -kohteet.</p> <p>- Tunnus (sl 123) viittaa luetteloon inventoiduista luontokohteista ja -alueista, jossa tunnuksen edessä on kuntanumero.</p> <p>SUOJELUMÄÄRÄYS:</p> <p>- Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.</p>
---	---

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

- Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden.
- Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta.
- Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

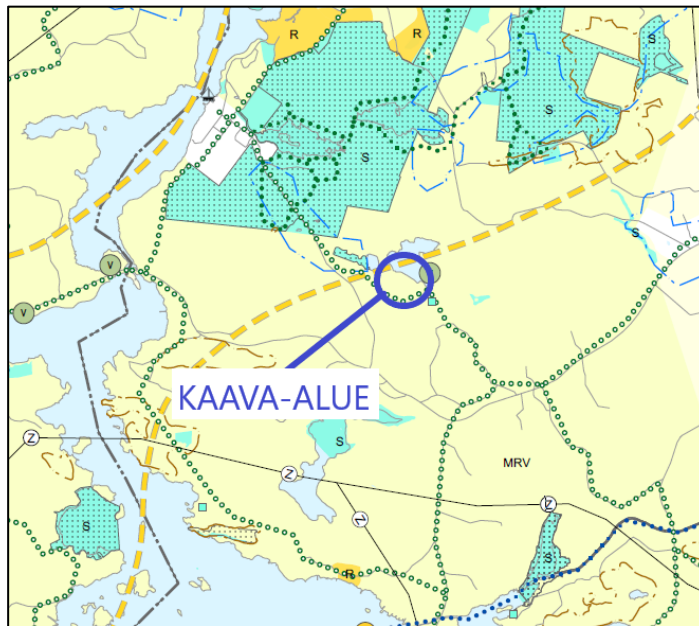
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 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 virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueen koillisosaan kohdistuu myös matkailun, retkeilyn ja virkistykseen 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.



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. 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 virkistyskehittämisen kohdealueet.

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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 kehittämissä kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.

**OHJEELLINEN ULKOILUREITTI**

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

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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

S

SUOJELUALUE / -KOHDE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelun alueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen taivassuojelutavaksi 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.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungissa on voimassa 1.2.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Kaava-alueelta on laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

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.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- nykytilanne

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2021 (Ympäristökonsultointi Jynx Oy).

Suunnittelualueelta on laadittu emätilatarkastelu 14.8.2021 (Tuomo Pelto, OAS:n liite 1).

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Salon kaupungin hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Elokuu 2022: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kaupungissa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Joulukuu 2022: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Maaliskuu 2023: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nuorempi suunnittelija, Iris Hongisto

puh. 050 551 6777, iiris.hongisto@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy, Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Salon kaupunki:

Maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi

puh. (02) 778 5111, lotta.pelto-timperi@salo.fi

Kaupunkisuunnitteluosasto, PL 77, 24101 SALO

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

7. Liitteet

1) Emätilatarkastelu 14.8.2021

Nosto Consulting Oy