



Salon kaupunki
kirjaamo@salo.fi

Viite: Lausuntopyyntö 15.3.2023

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Pitkäjärven ranta-asemakaava, Salo

Lausunto koskee 15.2.2023 päivättyä kaavaluonnosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

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.

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 maankuntakaava.

Maakuntakaavassa alue on virkistysaluetta V ja se kuuluu matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kohdealueeseen, jota koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys. Alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksessa vyöhykettä 3, jonka suunnittelumääräyksessä määrätään mm, että lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaispiirteiden perusteella.

ELY-keskuksen kannanotot

Yleistä

Kaavan valmisteluaineisto on vielä puutteellinen.

Kaavan valmisteluaineistossa ei ole mukana emättilaselvitystä, joka osoittaisi emättilojen käyttämän rantarakennusoikeuden ja mihin rakennuspaikkojen lisääminen luonnoksessa perustuu.

Lähtökohtaisesti maakuntakaavan virkistysalueella on käytettävä alhaisempaa mitoituslukua sekä vapaan rannan riittävydessä huomioitava maakuntakaavan toteutuminen yleisen virkistyskäytön kannalta.

Rakennuspaikkojen lisääminen luonnoksessa esitetyllä tavalla näyttää olevan ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Luonnoksessa ei ole juurikaan riittävää yhtenäistä vapaaksi katsottavaa rantaa. Koska alueella ei ole yleiskaavaa, on laajemmin selvittävä alueen merkitys matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kannalta. Kaavoituksessa on esitettävä tiedot virkistysalueen nykytilasta ja mahdollisista kehittämistavoitteista. Myös vaikutukset mm. ilmastonmuutokseen on syytä arvioida.

Näistä lähtökohdista katsoen luonnoksen mukaiselle rakennuspaikkojen lisäämiselle järven ranta-alueelle ei ole esitetty riittäviä perusteluja. ELY-keskus katsoo tarpeelliseksi pitää kaavan lähtökohdista viranomaisneuvottelu, jota ennen kaavan tietoja mm. mitoituksen ja virkistysalueen tietojen osalta tulee täydentää.

Luonnonsuojelu

Rakennuspaikan RA-1 4/1 alueella on ympäristöhallinnon lajihavaintotietojärjestelmässä vanha soikkokaksikko-havainto. Luontoselvitystä tulisi tarkentaa niiltä osin, onko soikkokaksikkoa etsitty ko. rakennuspaikalta, onko siitä tehty havaintoja ja/tai onko havaintopaikka edelleen soikkokaksikolle soveltuva ja jos ei ole, minkä vuoksi. Soikkokaksikon esiintyminen on selvittävä ja se on kaavasuunnittelussa luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla huomioitava. Soikkokaksikko on koko maassa rauhoitettu kasvilaji ja luonnonsuojelulain 42 § mukaan rauhoitetun lajin kerääminen, irti leikkaaminen, juurineen ottaminen ja hävittäminen on kielletty. LSL 48 § mukaan em. kielto ei koske rakennustoimintaa, mutta rakentamistoiminnassa on vältettävä kuitenkin vahingoittamasta rauhoitettuja kasveja, jos se on ilman merkittäviä lisäkustannuksia mahdollista. Kaavatyössä on siis tarkastettava soikkokaksikon olemassaolo ja mahdollisuudet ja kustannukset sen hävittämisen välttämiseen, mikäli soikkokaksikko edelleen esiintyy alueella. Kämmevät eivät kasvata versoja välttämättä joka vuosi, joten esiintymisen ohella on tarkastettava kasvupaikan soveltuvuutta ko. lajille.

Suomi on hyväksynyt EU:n biodiversiteettistrategian, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuus elpyvään suuntaan 2035 mennessä. Tämä edellyttää strategian mukaisesti luontoarvojen säilyttämisen parempaa huomiointia kaikessa toiminnassa. Kaavaa valmistelevalle luontoselvityksessä ei ole havaittu luonnonsuojelulain suojaamia luontoarvoja, mutta kaavassa kuitenkin osoitetaan rakentamista ennestään rakennetulle

luontoalueelle, mikä tulee aiheuttamaan kaavan toteutuessa luontokatoa. Luontokadon aiheuttaminen on ristiriidassa luontokadon pysäyttämisen tavoitteen kanssa, johon tavoitteeseen Suomi on sitoutunut. Jotta luontokadon torjumisessa onnistuttaisiin, tulisi kaavaan lisätä kaavamääräyksiä, jolla luontoarvojen säilymistä voitaisiin parantaa suhteessa nykytilanteeseen. Tähän voitaisiin vaikuttaa esim. asettamalla rakentamattomiksi jääville ranta-alueille MY-alue, jolla avohakkuut olisi kielletty. Tämä myös täsmentäisi M-alueen kaavamääräyksen tarkoitusta. M-määräyksessä sanotaan luonnoksessa, että metsänhoitotoimet tulee suorittaa maisemalliset näkökohdat huomioiden.

Lausuttavan olleessa materiaalissa ei ole otettu kantaa siihen, miksi metsälain 10 § mukaisia monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita ei ole osoitettu kaavassa esim. luo-alueina.

Lausunto on laadittu yhdessä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa.

ELY-keskus ottaa kantaa kaavan lähtökohtiin, kun käytössä on riittävät tiedot.

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

Horttanainen Emilia 16.05.2023 14:12

Rauhala Risto 16.05.2023 14:13



§ 22

Lausunto Salon kaupungille Pitkäjärven ranta-asemakaavanluonnoksesta

VSLDno-2023-224

Valmistelija / lisätiedot:

Heikki Saarento

heikki.saarento@varsinais-suomi.fi

suunnittelujohtaja

Liitteet

1 Maakuntakaavaote Teijo-Pitkjärvi.pdf

2 Pitkajarvi-Kaavaluonnos-20230215.pdf

Salon kaupunki on pyytänyt lausuntoa Pitkäjärven ranta-asemakaavanluonnoksesta 19.4.2023 mennessä.

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

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

Ranta-asemakaava Pitkjärvi on laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 15.3. - 19.4.2023 välisen ajan osoitteessa www.salo.fi/rantaasemakaavat sekä Halikon virastotalossa.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päättää antaa Salon kaupungille Pitkäjärven ranta-asemakaavanluonnoksesta 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 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. Kuntasuunnittelu



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 virkistykseen 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 virkistykseen, matkailun ja retkeilyn kokonaisvaltainen käsittely maakuntakaavaa tarkentaen edellyttäisi yleiskaavatasoista tarkastelua.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksytään.



14.3.2023

VARHA/3555/10.00.00/2023

Salon kaupunki
Maankäyttöpalvelut / kaavoitus
PL 77
24101 Salo

Lausuntopyyntö sähköpostilla 15.3.2023

Pitkäjärven ranta-asemakaava, luonnosvaihe **Asianumero: 800/10.02.04/2023**

Varsinais- Suomen pelastuslaitos on tutustunut Pitkäjärven ranta-ase-
makaavaluonnokseen ja sen OAS:aan, päivätty 15.2.2023.

Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomaisen to- teaa lausunnossaan:

Kaavassa on esitetty ohjeelliset rakennuspaikoille ulottuvat ajoyhtey-
det. Kaavan perusteella rakennettavissa ajoyhteyksissä tulee huomi-
oida pelastuslaitoksen pääsy rakennusten läheisyyteen.

Lausunto ranta-asemakaavasta, Pitkäjärvi

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.04.2023 § 46
800/10.02.04/2023

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 Pitkäjärvi on laatimisvaiheen kuulemista 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

Pitkäjärvi 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.

Pitkäjärven 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 Pitkäjärvestä.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan valmistelun mukaiset kannanotot Pitkäjärven 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

SALON KAUPUNKI

Salon Pitkäjärven (Yliskylän Pitkäjärven) ranta-asemakaava

Pitkäjärvestä laadittu luontoselvitys on melko karua luettavaa. Karuhan on tosin tyypiltään järvin. Pohjoispään laskuojan tienoo, joka oli järven parasta antia luontonäkökulmasta katsottuna, tuhottiin tien ja pohjapadon rakentamisella kuten selvityksessä on todettukin. Järven pohjoispäähän on ajateltu rakennettavaksi tieyhteys itärannalta länsirannalle jatkumaan edelleen länsirannalla. Rinne on jyrkkä ja tien rakentaminen vaatinee maaston merkittävää muokkaamista. Laskuojan ylittäminen vaatinee sillan, jonka rakenteet eivät estä veden virtaamista järvestä pois päin.

Kaavoitussuunnitelmaa laadittaessa veden laatu ei ole ollut merkitsevä tekijä. Järvi on pieni, matala ja sen vesimassa on vähäinen. Näin se myös reagoi herkästi siihen kohdistuviin muutoksiin. Järvessä on vesiruttoa, joka aluksi runsastui, mutta tilanne on nyttemmin rauhoittunut. Vesirutto ei ole kuitenkaan kadonnut. Järvessä on ollut leväkasvustoa vuosikymmeniä. Levätilannekin on helpottunut, mutta kukinta alkaa nykyisinkin viimeistään heinäkuussa. Levä haiskahtaa ja sen joukossa on ollut myös myrkyllistä kasvustoa.

Kaavasta ei näy, miten runsaat rakennusoikeudet sijoittuisivat tonteille, rakennuspaikkoja ei ole merkitty. Miltä näyttää avohakkuiden keskellä 250 m²:n rakennus ja lisäksi vierasmaja, sauna ja varasto ? Kesämökki-idylli häviää. Joillakin tonteilla rakennusneliöitä on jo valmiina n. 100. Puretaanko vanhat rakennukset uusien tieltä rakennusoikeutta myönnettäessä ?

Veden laatu on virkistyskäytön kannalta keskeinen. Se on tärkeä seikka myös maisema-arvolle ja matkailulle. Matkailulla ei tosin Pitkäjärvelle ole juuri merkitystä, koska siellä ei enää ole paikkaa, minne vieras voisi rantautua. Pyöräretkeilijät ohittanevat järven, vaikka pyörätiet järven ympäristössä kiinnostavatkin retkeilijöitä.

Koko järven eteläpää, enemmän kuin puolet järven pinta-alasta, on niin matala, että järven yli voisi kävellä, ellei uppoaisi mutaan. Rapasuon ojitus ja nykyinen kesämökkiasutus ovat aiheuttaneet sen, ettei Pitkäjärven veden laatu ole hyvä. Rapasuon ojituksen seurauksena järveen on valunut ”turvemössöä, joka kaikuluotauksen mukaan oli madaltanut järveä n. metrin verran edellisen nuottauksen jälkeen (aikaa n. 2 – 3 vuotta) ja madaltaa edelleen parikymmentä vuotta myöhemmin. Madaltumisen seurauksena ei esimerkiksi hoitokalastaminen, jota ehdittiin tehdä järvellä muutamia kertoja, hyvin tuloksin, ollut enää mahdollista. ”Mössö” sotki perusteellisesti roskakalan poistoon käytetyt, pohjaan painuneet nuotat ja niiden puhdistaminen oli hankalaa.

Rantaan asti ulottuvien peltokaistaleiden viljelystä on luovuttu vapaaehtoisesti 2020 vedentilan vuoksi. Onko uudella suunnitelmalla tarkoitus tukea peltojen ottamista viljelykäyttöön uudelleen ?

Laajat avohakkuut muutaman viime vuoden aikana ovat aiheuttaneet runsaasti ravinteita järveen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (73 § 2 kohta) maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön ja luonnon ominaispiirteet. Pitkäjärven kaavahankkeessa näyttäisi painottuvan rakennusoikeuden

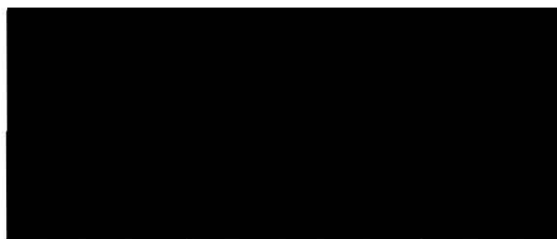
lisääminen ja turvaaminen. Kun ranta-asemakaavalla on tarkoitus lisätä rakentamisen määrää ja samalla ympärivuotista käyttöä seitsemällä uudella rakennuksella, suunnitelmaan tulee lisätä myös viemärointi ?

Jäteveden käsittelyä on hoidettu Pitkäjärven länsirannalla saostuskenttien avulla. Jätevesi / harmaa- ja mustavesi imeytyy saostuskenttään 10-15 vuoden ajan kentän rakentamisesta, käyttömäärästä riippuen, joten kenttien saostuskyky on Pitkäjärvellä jo päättynyt . Saostuskenttiä toteutettaessa oli tiedossa, etteivät saostuskentät ole lopullinen ratkaisu. Itärannalla ei kallioisesta ja jyrkkäpiirteisestä maastosta johtuen ole saostuskenttiäkään. Osa naapureista on asennuttanut vesirajan tuntumaan esim UpoNorin myymän ”pallon”, jonka on kerrottu olevan riittävä harmaiden vesien käsittelyyn.

Onko niin, että 50 prosenttiin rakentamattomaksi jäävän rannan osuuteen on laskettu vielä rakentamattomat (rakennuslupia ei ilmeisesti viime aikoina ole myönnetty) tontit ja ranta-asemakaavassa suunnitellut uudet tontit ?

Suomessa on vastikään pidetty vaalit, joiden yhteydessä omistamisen arvostus on ollut esillä. Kesämökkiläisten omistus ei kenties kaikissa tapauksissa ole yleisessä katsannossa merkittävä, mutta mökkipaikat ovat muodostuneet vuosien ja vuosikymmenten saatossa merkityksellisiksi muulla tavoin.

Salon Perniössä 8. päivänä huhtikuuta 2023



Laati

