

Salon kaupunki  
Maankäyttöpalvelut/Leena Lehtinen  
PL 77  
24101 Salo


Asia: Vastine Pitkäjärven ranta-asemakaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja kannanottoihin Salon kaupungissa

Vastineen antaja:

Antti Peltö-Timper, kaavan laatija



Lausunnot:

1. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) 16.05.2023 antama lausunto (VARELY/1636/2023)
2. Varsinais-Suomen liiton 27.03.2023 antama lausunto § 22 (VSLDno-2023-224)
3. Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen 14.3.2023 antama lausunto (VARHA/3555/10.00.00/2023)
4. Salon kaupungin rakennus- ja ympäristövalvonnan antama lausunto 19.04.2023 § 46 (800/10.02.04/2023)
5.  antama kannanotto 8.4.2023

Pydyettynä vastineena annetuista lausunnoista ja kannanotoista haluan todeta seuraavaa:

Vastineet:

1. Ranta-asemakaava-aineistoon on lisätty koko Pitkäjärven ranta-alueet kattava emätilaselvitys. Luonnosvaiheen rakennuspaikkojen rantaviivojen pituutta ja rakennusoikeutta on pienennetty. Näin on saatu lisää vapaata rantaa, jonka osuus on nyt noin 65 % (maakuntakaavassa 50 %).

Ranta-asemakaava on ns. maanomistajan kaava ja yksityisomistuksessa olevia ranta-alueita ei näin ollen ole osoitettu yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavaan on merkitty yksi matkailua ja retkeilyä sekä loma-asutusta palveleva korttelialue (RM). Kaavassa olevia maa- ja metsätalousalueita (M) voi jatkossakin hyödyntää jokamiehenoikeudella luonnossa liikkumiseen, marjastukseen, sienestykseen yms. virkistystoimintaan, kunhan muistaa toimia oikealla tavalla. Kaava-alueen välittömästä läheisyydestä löytyvät yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitetut laajat Teijon kansallispuistoalueet, joita kaavan tausta-alueet tukevat omalta osaltaan.

Kaavaehdotuksen rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuspiirteiden perusteella. Kaavan toteuttamisen vaikutukset alueen virkistyskäyttöön ja sen luonto- sekä maisema-arvoihin ja ilmastonmuutokseen jäävät vähäisiksi.

Luonnonsuojelusta totean, että korttelialueen 4 rakennuspaikan (RA) soikkokaksikon osalta luontoselvitystä on täydennetty syksyllä 2023. Selvityksen perusteella alueelta ei havaittu viitteitä ko. kasvista. Samalla totean, että metsälain 10 §:n mukaiset monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet on merkitty kaavaan luo-alueina. Järven pohjoispäässä olevasta purosta, ajourasta ja rumputyöstä on Metsäkeskuksen ja maanomistajan kesken tehty sopimus 24.02.2017. Samaan purouoman ylityskohtaan on maanmittaustoimituksessa perustettu käyttöoikeusyksikkö (tieoikeus). Todettakoon vielä, että kaavan on myös lisätty arvokas geologinen moreenimuodostuma-alue (ge).

2. Varsinais-Suomen liitto esittää lausunnossaan pitkälti samoja asioita kuin ELY-keskus. Totean, että yleiskaavatasoista tarkastelua ei lähdetty laatimaan aikataullisista ja työstä aiheutuvista lisäkustannussyistä. Alueella on myös akuutteja rakentamispaineita.

Ennen kaavaprosessin eteenpäin viemistä järjestettiin toivottu viranomaisneuvottelu 13.06.2023.

3. Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen esitys rakennuspaikoille ulottuvista ajoyhteyksistä ja pääsystä rakennusten läheisyyteen on huomioitu kaavaehdotuksessa.
4. Kaavaehdotukseen on RA ja RA-1 korttelien kokoa ja rakennusoikeuden määrää pienennetty. Totean vielä, että ranta- asemakaavan rakennusoikeuden ei tarvitse olla sama kuin rakennusjärjestyksessä. Sa-rakennusalojen osalta totean, että ne eivät muodosta kaavateknisesti itsenäisiä rakennuspaikkoja. Toinen sauna on maatilan talouskeskuksen ns. tilasauna, jonka rakennusoikeus pääsääntöisesti kuuluu tilalle. AM-kaavamerkintöjä on tarkennettu.

Kaavaehdotuksen vapaan rannan osuus ylittää reilusti (65 %) maakuntakaavan mukaisen mitoituksen (50 %) ja loma-asuntoyksikköjenkin määrä (4.0 lay/km) jäsen mitoituksen rajoihin (3-5 lay/km).

Tieyhteysasia kiinteistön 734-652-1-4 pohjoispuolelle ja metsälain 10 §:n mukainen puronvarsi sekä korttelien sijoittelu ja rantasaunat (sa) on jo käsitelty aiemmin tässä vastineessa. Kortteli 10 (RA) vastaa mitoituslaskennassa mitoituslukua 1.0 lay/km.

Ympäristöterveydenhuollolla ei ollut lausuttavaa Pitkäljärven ranta-asemakaavasta, joten se ei antanut aihetta tehdä muutoksia ranta-asemakaavaehdotukseen.

5. Ymmärrän hyvin [REDACTED] huolen Pitkäljärven vedenlaadun tilasta. Katson, että kannanotossa esitetyt asiat ovat tulleet käsitellyksi jo aiemmin tässä vastineessa. Olen ymmärtänyt, että Pitkäljärvelle on myös perustettu suojeluyhdistys, joka käsittääkseni toimii hyvinkin aktiivisesti järven hyväksi. On vaikeaa kuvitella, että loma-asunnon omistajat haluaisivat tietoisesti pilata omaa mökkijärveään saatikka sen maisema- ja luontoarvoja. Monet kannanotossa esille tulleet asiat pitää käsitellä ja päättää rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Loppuyhteenveto:

Ranta-asemakaavaehdotuksessa on pyritty huomioimaan annetut lausunnot ja käydyt neuvottelut sekä turvaamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Suomen perustuslaissa yhdenvertaisuuden periaate viittaa sekä syrjinnän kieltoon että ihmisten yhdenvertaisuuteen lain edessä. Kiinteistön omistajia tulisi kohdella tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti päätöksenteossa ja olemassa oleviin päätöksiin ja asiakirjoihin sekä niiden pitävyyteen tulee kansalaisten voida luottaa (esim. Perniön kunnan, Salon kaupungin, Lounais-Suomen ympäristökeskuksen rakennuslupamenettelyjen historia). Annetuilla viranomaispäätöksillä on näin ollen myös suuri taloudellinen merkitys.

Kunnioitavasti

Salossa 31.01.2024, tark. 14.08.2024

Antti Peltö-Timper, kaavan laatija