



Salon kaupunki
kirjaamo@salo.fi

Viite: Lausuntopyyntö 14.6.2021

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Honkala-Annala ranta-asemakaavan muutos, Salo

Lausunto koskee 10.5.2021 päivättyä kaavakarttaa ja selostusta. Suunnittelualue sijaitsee Salon Kiskossa Iso-Kisko-järven etelärannalla, Uudenmaan maakunnan rajalla. Kaavamuutoksen tarkoituksena on yhdistää ja järjestellä voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikkoja.

Suunnittelualue on osa Honkala-Annala-ranta-asemakaavaa, joka on vahvistettu vuonna 1982. Muualla Iso-Kiskon rannoilla on voimassa Kiskon rantayleiskaava vuodelta 2000, mutta ranta-asemakaava-alueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Maakuntakaava määräyksineen ohjaa kaavan muutosta. Maakuntakaavan edellyttämä vapaan rannan määrä on syytä huomioida.

Koska alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, koskevat kaavoitusta myös yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 § MRL 73 §:n lisäksi. Muutoksessa on syytä huomioida sopeutuminen rantamaisemaan ja antaa riittävät määräykset rakentamisesta, kun rakennuspaikat ulotetaan rantaan maisemassa näkyvillä paikoilla.

Uimarannan poistaminen kaavasta edellyttää perusteluja yleiseen virkistyskäyttöön varattujen alueiden riittävyyden kannalta.

Luonnoksessa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja rantaan ja muutettu nykyisen kaavan rakennuspaikkoja omarantaisiksi. Tämä tulee huomioida mitoituksessa ja verrata mitoitusta voimassaolovan kaavan mitoituslaskelmaan.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ottaa kantaa ranta-asemakaavan muutokseen luonnonarvojen osalta siinä vaiheessa, kun kaavaa varten laadittava luontoselvitys on valmistunut ja se on toimitettu ELY-keskukseen lausuntoa varten. Ilman asianmukaista ja ajantasaista luontoselvitystä kaavan valmisteluaineisto on puutteellinen, eikä täytä

asemakaavalle asetettuja maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia.

Vaihemaakuntakaavoituksessa alue on katsottu osaksi laajaa ja yhtenäistä metsävaltaista aluetta, Kiskon-Pohjan järviylänköä. Suunnittelualue on maakuntakaavan tausta-aineiston mukaan luonnoltaan arvokasta. Metsäalue jatkuu Uudenmaan puolella ja on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavaan merkinnällä MLY, metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Kaavan vaikutusarviossa on hyvä tarkastella vaikutuksia ekologiseen verkostoon ja luonnon monimuotoisuuteen sekä esittää johtopäätökset vaikutuksista ilmastonmuutokseen.

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.

yksikön päällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/3799/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/3799/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 23.08.2021 15:27

Ratkaisija Rauhala Risto 23.08.2021 15:32



PÖYTÄKIRJANOTE

Maankäyttöjaosto

Sivu 1

§ 50

13.09.2021

§ 50 LAUSUNTOPYYNNÖT, JOTKA EIVÄT ANNA AIHETTA VARSINAIS-SUOMEN LIITON LAUSUNNON ANTAMISEEN

Asia	<p>Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Fingrid Oy: Pyhärannan Torna-Lautakarin neutraalipiirin johtoa koskeva lunastuslupahakemus (M106/12.7.2021)2. Liikenne- ja viestintäministeriö: Luonnos liikenneturvallisuusstrategiaksi (M88/8.6.2021)3. Salon kaupunki: Honkala-Annalan ranta-asetusmuutosluonnos (M91/14.6.2021)4. Salon kaupunki: Rudus Oy:n maa-aineslupahakemus Salon Kiikalan Saaren tiloilla Fillerimonttu, Hiekkalaue ja Ojalannummi (M99/29.6.2021)5. Taivassalon kunta: Taivassalon Keräsaari II:n ranta-asetusmuutos (M107/2.8.2021)6. Turun kaupunki: Luostarinkatu 5:n asemakaavanmuutos (M95/28.6.2021)7. Turun kaupunki: Kaksikerran Kalliolan ranta-asetusmuutos (M96/28.6.2021)8. Uudenmaan ELY-keskus: Lausuntopyyntö Keräkankareen pohjavesialueen rajausmuutoksesta (M115/31.8.2021)9. Varsinais-Suomen ELY-keskus: YVA-menettelyn tarpeellisuus tiesuunnitelmassa valtatie 9 parantaminen välillä Lieto as – Aura (M92/15.6.2021)10. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Mt 180 Kirjalansalmen uuden sillan tiesuunnitelma Paraisilla ja Kaarinassa (M93/15.6.2021)11. Varsinais-Suomen ELY-keskus: YVA-menettelyn tarpeellisuus BioGPaimio Oy:n Paimion biokaasulaitoshankkeessa (M94/22.6.2021)12. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Lunastuslain mukainen kuuleminen, Iso-Hölö, Eura ja Laitila (M97/28.6.2021)13. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Mt 180 Hessundinsalmen uuden sillan tiesuunnitelma Paraisilla (M100/29.6.2021)
Valmistelija	HS/AK/MM/hm
Ehdotus	<p>Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille, että liitto ei anna asioista lausuntoa.</p> <p>Lähetetään: lausuntoa pyytäneiden kirjaamot Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue</p>
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Lisätietoja	suunnittelujohtaja Heikki Saarento, puh. 040 7203 056, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

Turussa 14.9.2021

Pöytäkirjanpitäjä

Heli Mäkyne

Ranta-asetmakaava, Honkala-Annalan ranta-asetmakaavan muutos

2244/10.02.04/2021

Kaupunkikehityslautakunta 08.06.2021 § 131

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi,
p. 02 778 5113

Kiskon Iso-Kiskon järven rannalla sijaitsevan Honkala-Annalan ranta-asetmakaavan alueella on aloitettu kaavan muutoksen laadinta neljän eri maanomistusyksikön alueella. Maanomistajat Saku Oikarinen (734-750-1-96), Markku Kangas (734-750-1-6), Lauri Hartonen ja Liisa Lehtelä (734-750-1-96-M614) sekä Sanna Palomäki-Laiho (734-750-1-14) ovat esittäneet kaavanmuutoksen aloittamista omistamillaan kiinteistöillä. Ennen ranta-asetmakaavoitukseen ryhtymistä on oltu yhteydessä maankäyttöpalveluihin. Tarkoituksena on käsitellä samalla sekä ranta-asetmakaavan vireilletulo että luonnosvaihe.

Kaavan laatijaksi on valittu dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä. Kaavoittaja on toimittanut 10.5.2021 päivätyn kaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaselostuksen maankäyttöpalveluihin asetettavaksi nähtäville luonnosvaiheen kuulemista varten.

Suunnittelualue koskee voimassa olevan ranta-asetmakaavan loma-asuntojen kortteleita 7-9, maa- ja metsätalous-, venevalkama- ja uimaranta-alueita. Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 1,11 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 970 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 17 hehtaaria. Honkala-Annala ranta-asetmakaava on vahvistettu lääninhallituksessa 14.7.1982.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Suunnittelualueen lähiympäristössä on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 19.6.2000 hyväksymä Kiskon rantayleiskaava.

Kaavoittaja on todennut, että kaavatyon tavoitteena on uudelleen järjestellä tarkoituksenmukaisella tavalla suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukainen lomarakennusoikeus edellä mainittujen kiinteistöjen alueella. Tavoitteena on osoittaa voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaisen korttelin 7 rakennuspaikka 1 omarantaiseksi rakennuspaikaksi sekä yhdistää rakennuspaikat 2 ja 3 yhdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi, osoittaa korttelin 8 rakennuspaikka 3 omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi, laajentaa rakennuspaikkaa 1 hieman pohjoiseen sekä poistaa rakennuspaikka 2, laajentaa korttelin 9 rakennuspaikkaa 5 hieman länteen sekä poistaa rakennuspaikat 1-4.

Tavoitteena on lisäksi osoittaa omarantainen lomarakennuspaikka voimassa olevan ranta-asetuksen mukaiselle uimaranta-alueelle (VV) ja samalla poistaa yhteiskäyttöinen uimaranta-aluevaraus, poistaa voimassa olevan kaavan mukainen yhteiskäyttöinen venevalkama-alue (LV) sekä osoittaa omarantainen lomarakennuspaikka ja talousrakennuksen rakennusala (60 k-m²) suunnittelualueen pohjois- ja keskiosan maa- ja metsätalousalueelle kiinteistön 734-750-1-96 Annala alueelle.

Uudelleen järjestelyn seurauksena voimassa olevan ranta-asetuksen mukainen rakennusoikeus on osoitettu kaavamuutoksessa viideksi omarantaiseksi ja kahdeksi ei-omarantaiseksi lomarakennusten rakennuspaikaksi. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen kokonaismäärä vähenee yhdestätoista seitsemäksi ja kokonaisrakennusoikeus pienenee yhteensä 170 k-m². Rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on tonttikoon samalla suurentuessa nostettu nykyisin sovelletuille tasoille.

Toteutuessaan ranta-asetuksen mukaisella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia. Kokonaismoituksen katsotaan olevan maakuntakaavan mitoituksen mukainen.

Luontoselvitys on tekeillä ja sen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kaava-alue on edelleen pääosin rakentamaton, mutta yhdellä voimassa olevan kaavan mukaisella rakennuspaikalla on rakennustyöt käynnissä. Kaavoitukseen liittyen ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia emätiselvitystä, sillä kaavamuutoksessa järjestellään uudelleen suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asetuksen mukainen rakennusoikeus.

Kaupunki voi halutessaan jo kaavoituksen alkuvaiheessa esittää kaavanlaatijalle tärkeiksi katsomiaan tavoitteita. Voidaan todeta, että kaavaluonnoksessa esitetty rakennuspaikkojen määrän merkittävä vähentyminen ja rakennuspaikkojen uusi sijoittelu pienentävät luontoon ja rantamaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Tämä osaltaan lisää koko kaava-alueen viihtyvyyttä.

Kaavan hallinnollisessa käsittelyssä noudatetaan kaupungin taksaa ranta-asetusten käsittelystä. Lisäksi peritään välittömät kustannukset kuten kuulutuskulut ja mahdolliset kopiointi- ja tulostuskulut.

Kaavanlaatijan valmisteleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on esityslistan liitteenä, josta selviää myös kaava-alueen sijainti ja kaavan tärkeimmät lähtökohdat.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Honkala-Annalan -ranta-asetuksen 10.5.2021 päivätyn muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtäville luonnosvaiheen kuulemista varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Ranta-asetuksen muutos koskee kiinteistöjä 734-750-1-96 (osa),

734-750-1-6 ja 734-750-1-14 sekä määräalaa 734-750-1-96-M614.
Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutos koskee kortteleita 7-9
sekä maa- ja metsätalous-, venevalkama- ja uimaranta-aluetta.

Maanomistajilta peritään kaupungin laskutusajankohtana voimassaolevan
taksan mukaiset kulut ranta-asemakaavojen tarkistamisesta ja käsittelystä.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

kirjaamo@salo.fi

Dyn 2244/10.02.04/2021



Salon rakennusvalvonnan lausunto kaavaluonnoksesta

Ranta-asemakaavan muutos Honkala-Annala laatimisvaihe

Kaava-alue sijaitsee Salon Kiskossa Iso-Kiskon etelärannalla noin 12 km Kiskon taajamakeskuksesta etelään ja noin 38 km Salon kaupungin keskustasta kaakkoon.

Rakennusvalvonta on tutustunut kaavaluonnokseen ja –selosteeseen. Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa luonnoksesta.

Salossa 17.6.2021

Janne Ranki
rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

21.6.2021

Dno 7635-2021


Salon kaupunki
Maankäyttöpalvelut / kaavoitus
PL 77
24101 Salo

Lausuntopyyntö 14.6.2021

**Honkala-Annalan ranta-asetakaavan muutos, luonnosvaihe
Asianumero: 2244/10.02.04/2021**

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitos on tutustunut Honkala-Annalan ranta-asetakaavan muutosluonnokseen ja sen selostukseen, päivätty 10.5.2021.

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan, ettei Honkala-Annalan ranta-asetakaavan muutosluonnoksesta ole huomautettavaa.



Aki Toivanen
johtava palotarkastaja

Salon kaupunki

kaupunkikehityslautakunta

Ärende: UTKAST TILL ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN FÖR HONKALA-ANNALA

Raseborgs Natur rf. ber att med anledning av utkastet till ändring av standdetaljplanen för Honkala-Annala, 478-RAK2102 få framföra följande utlåtande:

Vi är förundrade över planerna på att ändra strand-detaljplanen (Honkala-Annala) vid sjön Iso-Kisko, där den gränsar till Raseborgs kommungräns.

Detta område med sin värdefulla natur och naturliga vikar, hör till Pojo-Kisko höglandsområdet av sjöar och kärr och bör därför beaktas som en större helhet. Nära det aktuella området finns redan några naturskyddsområden vilket indikerar på en rik och viktig biologisk mångfald.

Speciellt nu då allt flere kommuninvånare trivs och söker sig ut i naturen, bör man inte inskränka på dess rättigheter till att vistas på sjöstränderna genom att ge några hushåll ensamrätt till dessa.

Allt byggande och all avverkning har breda konsekvenser och påverkar självklart naturens balans, inte enbart vid själva området utan även längre bort.

Att man slår samman tomter och samtidigt ökar på byggnadsarealen för att öka på trivseln hos de kommande stugägarna är ingalunda ett godtagbart argument då det i vågskålen väger naturskydd och övriga kommuninvånarens rekreativsmöjligheter.

Fastän kommungränsen kommer emot, bör man även kunna samarbeta så att man också tar i beaktande närliggande naturen bakom kommungränsen. Är ni medvetna om att Raseborg har en stranddetaljplan under arbete på sin sida av kommungränsen?

Vi anser att ni bör ta ett steg bakåt för att tänka om och göra en bredare utredning över konsekvenserna gällande både den biologiska mångfalden och rekreativsmöjligheterna.

Då ni i fortsättningen gör upp detaljplaner nära kommungränsen ber vi att ni begär oss om ett utlåtande.

På Raseborgs Natur rf:s vägnar

Solja Kvarnström,
ordförande
Ann-Louise Träskelin,
sekreterare

Lähettäjä:
Vastaanottaja: Kirjaamo Salo
Aihe: Kannanotto ranta-asemakaavan muutokseen
Päivämäärä: lauantai 19. kesäkuuta 2021 10:29:07

Olemme saaneet Salon kaupungin Maankäyttöpalveluista kirjeen asiassa numero 2244/10.02.04/2021: "Ranta-asemakaavan muutos Honkala-Annala vireilletulo sekä OAS ja kaavaluonnos nähtävillä, laativaiheen kuuleminen".

Kesäasuntomme sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella Iso-Kisko -järven rannalla Raaseporin puolella.

Kannatamme ranta-kaavan muutosta esitetyllä tavalla. Ehdotettu kaava on selvästi aiempaa kaavaa luontoystävällisempi sekä tarkoituksenmukaisempi esitettyjen rakennuspaikkojen osalta.

Ystävällisin terveisin,

MIELIPIDE B

Salon kaupunki
Maankäyttöpalvelut / kaavoitus
PL 77
24101 Salo

kirjaamo@salo.fi

Viite: Honkala – Annala ranta-asemakaavan muutos

Nosto Consulting Oy:n laatima 10.05.2021 päivätty Honkala – Annalan ranta-asemakaavan muutosluonnos päivittää alkuperäistä 1980 luvun alussa laadittua kaavaa tähän päivään, mutta ei kuitenkaan pelkästään hyvällä tavalla.

Uudessa kaavaluonnoksessa on osoitettu kokonaan uusi rakennuspaikka, nro 12. Uusi rakennuspaikka on maastollisesti hallitseva paikka, ja siksi hieman kyseenalainen.

Rakennuspaikkojen 7, 8, 9, 11 ja 12 rakennusoikeutta on kasvatettu merkittävästi vanhaan ranta-asemakaavaan tai Kiskon rantayleiskaavaan verrattuna.

Lisäksi rakennuspaikoille 10 ja 12 esitetään yli 1-kerroksisen rakennuksen sallimista, vaikka vanhassa kaavassa sallitaan vain 1-kerroksiset rakennukset.

Vanhojen kaavojen rakennusoikeus, 150 m², saattaa olla hieman pieni nykytarpeisiin nähden, mutta rakennuspaikoille 8, 11 ja 12; kaavamerkintä RA-1; esitetty kerrosala 240 m² on enemmän kuin Salon kaupungin rakennusjärjestys sallii rantarakentamiseen.

Lähialueen maanomistajien tasavertaisuuden vuoksi ja Salon kaupungissa voimassa olevien rantakaavojen rakennusoikeuksiin verrattuna esitetyt rakennusoikeudet ovat ylisuuria erityisesti kaavamerkinnällä RA-1 varustetuissa rakennuspaikoissa. Rakennuspaikkojen maksimi kerrosalan pitäisi olla 180 m², jaettuna esimerkiksi 120 m² loma-asunto, 30 m² vierasmaja ja 30 m² sauna.

Rakennuspaikka 10 sijaitsee jo rakennetun kiinteistön 734-750-1-11 yläpuolella järvinäkymään verrattuna ja lisäksi korkeammassa maaston kohdassa. Paikalle esitetään 1 ½ kerroksisen rakennuksen rakentamista. Rakennetun kiinteistön rakennukset ovat vanhan kaavan mukaisesti 1-kerroksisia, joten myös rakennuspaikalle 10 pitää sallia vain 1-kerroksinen rakennus.

Uudelle rakennuspaikalle 12 esitetään kellarillisen, 2-kerroksisen rakennuksen sallimista. Rakennuspaikka on erittäin näkyvällä paikalla niemessä, joka on maaston korkeudeltaan lähialueen rantaviivan selkeästi korkein kohta. Rantarakentamisessa

on aina pyritty maastouttamaan rakennukset mahdollisimman hyvin, mutta esitetty rakennuspaikka ja -tapa ovat kaikkea muuta.

Maaston muotojen takia rakennuspaikalle 12 muodostunee luonnostaan kellaritila, joten se on hyväksyttävää, mutta 2-kerroksisen rakennuksen salliminen kyseiselle erittäin näkyvälle paikalle ei ole hyväksyttävää maisemallisesti eikä myöskään lähialueen / vanhan kaavan määräysten mukaisten kiinteistöjen omistajien tasavertaisuuden vuoksi.

Edellä esitetyin perusteluin vastustamme siis:

- rakennuspaikan 12 muodostamista ylipäätään niin, että se näkyy itään
- rakennuspaikkojen 7, 8, 9, 11 ja 12 ylisuuria rakennusoikeuksia
- rakennuspaikkojen 10 ja 12 kerroskorkeuksia.

5.8.2021

SALON KAUPUNGIN MAANKÄYTTÖPALVELUT

ASIA

Kuuleminen, joka koskee Salon kaupungissa sijaitsevan Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutosesitystä. Salon kaupungin 19.6.2021 päivättyä kuulutusta koskeva asianumero on 2244/10.02.04/2021.

Kaavoitusprosessista on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999; MRL) 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Ranta-asemakaavan muutos on laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30 §) nähtävillä 21.6.- 6.8.2021 välisen ajan.

MIELIPITEEN ANTAJAT /KUULTAVAT

)

5.8.2021

VAATIMUKSET

Vaadimme, että Salon kaupunki

1. ensisijaisesti jättää hyväksymättä ranta-asemakaavaa koskevan muutoksen.
2. toissijaisesti palauttaa asian kaavan laatineiden maanomistajien uudelleen valmisteltavaksi.

PERUSTELUT**1. Suunniteltu ranta-asemakaava-alue**

Suunniteltu ranta-asemakaava-alue sijaitsee Salon Kiskossa Iso-Kiskon etelärannalla noin 12 km Kiskon taajamakeskuksesta etelään ja noin 38 km Salon kaupungin keskustasta kaakkoon.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 1,11 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 970 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 17 hehtaaria.

Suunnittelualueella on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 24.9.1981 hyväksymä ja lääninhallituksen 14.7.1982 vahvistama Honkala-Annala ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena ranta-kaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), maa- ja metsätalousalueeksi (M), yhteiskäyttöön varatuksi uimaranta-alueeksi (VV) sekä yhteiskäyttöön varatuksi venesatamaksi (LV).

5.8.2021

2. Tiivistelmä kaavan valmistelua ja sisältöä koskevista virheistä ja puutteellisuuksista

Ranta-asemakaavan valmistelu sekä kuulemisen kohteena olevat kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat selvästi lainvastaisia, virheellisiä sekä puutteellisia mm. seuraavin perustein:

- Nähtävillä olevat kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma eivät sisällä ranta-asemakaavoituksen sisältövaatimusten kannalta olennaista luontoselvitystä. Ranta-asemakaavaa ei voi hyväksyä, jos kriteerit täyttävä luontoselvitys ei ole mielipiteen esittämävaiheessa sisältynyt kuulemisaineistoon. Alueella on useita luonto-, virkistys- ja maisema-arvoja, joita ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa.
- Kaavan laatimisen yhteydessä ei ole tehty emätilatarkastelua, jonka johdosta maanomistajien yhdenvertaisuuden toteutumista ei voi arvioida asiassa luotettavalla tavalla.
- Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostaminen ja niiden uudelleen sijoittelu kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla johtavat Maankäyttö- ja rakennuslain vastaiseen lopputulokseen. Kaavamuuotos johtaa myös virkistysalueiden ja rannan vapaa-alueiden pirstoutumiseen

Kaavan laatineet maanomistajat ovat käyttäneet kaavan valmisteluun siihen erikoistunutta konsulttitoimistoa. Kaavan laatimiseen liittyvät olennaiset puutteellisuudet ja virheet, jotka tulee olla ammattimaisen kaavan laatijan tiedossa, on katsottava tarkoitushakuisesti yritykseksi saada lainvastainen kaava hyväksytyksi.

3. Ympäristö- ja maisema-arvot

Maankäyttö- ja rakennuslain [MRL] 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

5.8.2021

MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Lainkohdan mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Kuulemisen kohteena oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei sisällä luontoselvitystä, joka tullaan 10.5.2021 päivätyn kaavaselvityksen mukaan tekemään kevään/kesän 2021 aikana. Luontoselvitys on olennainen osa kaavoituksen lakisääteisiä selvityksiä eikä se ole ollut tutustuttavissa kuulemisvaiheessa. Kaavan valmistelussa on tältä osin tapahtunut merkittävä menettely- ja sisältövirhe, jonka johdosta ranta-asetus tulee jättää hyväksymättä tai toissijaisesti palauttaa se maanomistajien uudelleen valmisteltavaksi. Pidämme käsittämättömänä, että luontoselvitys valmistuu vasta kuulemisajan jälkeen. Kaavan laatineiden maanomistajien menettely tulee katsoa tarkoitushakuisesti keinoksi saada ylitsehoikas kaava voimaan millä keinoin tahansa.

Käsityksemme mukaan kaavaesityksen korttelien 8 ja 9 alueella ja myös korttelissa 12 sijaitsevat korkeat kalliot ovat metsälain 10 §:n 2 momentin 5), 6) tai 7) kohdan mukaisia kallioita tai kalliojyrkänteitä. Edellä 10 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa erityisen tärkeissä elinympäristöissä voidaan tehdä varovaisia hoito- ja käyttötoimenpiteitä, joissa elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan. Metsälain 10 a §:n mukaan toimenpiteissä on säilytettävä elinympäristölle erityinen vesitalous, puuston rakenne, vanhat ylispuut, kuolleet ja lahot puut sekä otettava huomioon kasvillisuus, maaston vaihtelevaisuus ja maaperä. Kaavaesityksen mukaiset rakennuspaikat edellä mainituissa kortteleissa eivät täytä edellä mainittua suojeluvaatimusta. Rakentaminen tulee suhteuttaa poikkeuksellisen kauniisiin luonnonoloihin. Kallioseinämän topografiaa kaavaesityksen kortteleissa 8 ja 9 havainnollistetaan liitteen Dialla 1.

Kaavaselvityksen (10.5.2021, versio 0.9) toteama siitä, että kaavalla ei olisi merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen, on virheellinen ja paikkansapitämätön. Konkreettinen esimerkki ympäristö- ja maisema-arvojen turmelusta näkyy esimerkiksi kortteleiden nro 8 ja nro 9 suunnitteluratkaisussa. Esityksen korttelit 8 ja 9 on muodostettu kahdesta suojaisesta kuivamaan metsätontista kumpikin yhdeksi uudeksi omarantaiseksi tontiksi. Samalla rakennusalueiden sijaintia on olennaisesti siirretty:

5.8.2021

- Korttelissa 8 rakennusalue on siirretty 20 metriä korkean, suoraan järvestä nousevan poikkeuksellisen jylhän ja leveän kallioseinän laelle, ainutlaatuiselle näköalapaikalle. Korttelin 8 sauna on sijoitettu päärakennuksen rakennusalueen alapuolelle, järven puolelle kalliojyrkänteelle kapealle tasanteelle. Korttelin 8 rakennusalue on yksi koko Iso-Kiskojärven ranta-alueen maaston korkeimpia ja jylhimpiä kohtia, ja sinne on nyt esitetty rakentamista.
- Korttelin 9 rakennuspaikka on esitetty muutettavaksi vastaavasti ja myös sen sauna tuotu kalliojyrkänteelle näkyville.

Kaavaesitys on kortteleissa 8 ja 9 myös seuraavilla tavoilla kestävä (ks. myös havainnollistavat liitteen Diat 1 ja 2):

- Kaavaesitys maksimoi korttelien 8 ja 9 maanomistajien yksipuolista etua yleisen edun kustannuksella. Päärakennus ja sauna ovat selvästi näkyvillä kummassakin korttelissa koko järven yli, pirstaloiden jylhän kalliomaiseman järveltä käsin ja tuhoten järven virkistyskäyttöarvoa. Korttelin 8 sauna on kaavaesityksessä sijoitettu päärakennuksen rakennusalueen alapuolelle, järven puolelle kalliojyrkänteelle kapealle tasanteelle, mikä on ratkaisuna erityisen kestävä
- Kaavaesityksessä käytännössä koko kallioalue, niin jylhä leveä yhtenäinen seinämä kuin lakialue, muuttuisi metsämaasta asuin-kortteliksi, mahdollistaen puuston kaatamisen niin kallion laelta kuin seinämältä, jolloin maisema-arvo rapautuisi entisestään. Nykyisessä kaavassa kallioseinämää ja lakialuetta hoidetaan metsänä
- Korttelien 8 ja 9 omarantaistaminen, kaavaesityksen mukaan, mahdollistaisi myös portaiden rakentamisen alas järveen saakka, maisema-arvoiltaan poikkeuksellisen merkittävää kalliorinnettä pitkin ja sitä sirpaloiden
- Korttelien 8 ja 9 metsä on vanhaa, käsittelemätöntä metsää eikä sovellu rakennusalueeksi jo senkään vuoksi
- Kaavan toteutuminen olisi eriarvoistavaa muihin kiinteistönomistajiin nähden myös taloudellisessa mielessä, sillä kaavamuutoksen myötä alun perin kuivan maan metsätontteina ostettujen tonttien taloudellinen arvo moninkertaistuisi. Uusista kortteleista 8 ja 9 syntyisi ainutlaatuiset, ylijärven esteettömän näköalan arvokkaat omarantaiset kalliotontit. Käsittelemme mukaan esimerkiksi kauppa kahdesta, nyt kaavassa kortteliksi 8 yhdistetystä tontista

5.8.2021

tehtiin vain runsas vuosi sitten. Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusalue on silloin ollut ostajien tiedossa ja markkina on kaupan siten hinnoitellut.

- Maanomistajien palkkaaman konsultin laatimassa kaavaselostuksessa (10.5.2021, versio 0.9) todetaan, että rakentaminen olisi kaavaesityksessä sijoitettu rantakallioiden välittömästä läheisyydestä puuston suojaan. Toteamus on virheellinen. Esim. kortteleissa 8 ja 9 esitetty rakennusalue on jylhän kallion laella itsessään. Suojaavaa puustoa ei edes pystyisi jättämään ranta-alueelle kallion jyrkkyyden takia. Ei ole oikeellista konsultin perustella kaavaesitystä myöskään sillä, että kaavamääräyksissä rakennuspaikoilla säilytettäisiin riittävästi puustoa. Esimerkiksi kaavaesityksen korttelin 7 puut on rantaan saakka jo aiemmin kaadettu muutamaa yksittäistä puuta lukuun ottamatta - suojaavaa vyöhykettä ei siis enää edes ollut. Kaavaselostus asettuu erikoiseen valoon. Havainnollistavaa materiaalia liitteen Diassa 3.
- Korttelin 9 ehdotetut aiheettomat laajennukset länteen, sekä korttelin 9 laajennuksen mukaan myös pohjoiseen, menevät täysin nykyisen jo rakennetun tien ja sen kääntöpaikan päälle, siten estäen tien ja kääntöpaikan käyttöä. Tämä aiheuttaa kohtuutonta haittaa tien käyttäjille. On huomioitava, että jo rakennettu kääntöpaikka on nyt poistettu heinäkuussa 2021, voimassa olevan kaavan vastaisesti.

Koko leveä kallioalue lakialueineen kortteleissa 8 ja 9 tulee säilyttää voimassa olevan kaavan mukaisena. Kaavaesitys on kestävä ja vahingoittaa vakavasti maisema- ja virkistysarvoja.

4. Rakennustehokkuus ja ranta-alueen suunnittelu

Luonnoksena nähtävillä olevassa Honkala-Annala ranta-asemakaavamuutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan yhtenäiset sisämaan rakennusalueet on esitetty siirrettäviksi hajanaisesti suunnittelun alueen rannoille niin, että yhtenäiset vapaa-alueet pirstoutuvat ja rikkoutuvat. Muutoksessa rakennusoikeus siirretään maisemallisesti aroille alueille ja rantaviivalle. Virkistysalueiden ja vapaa-alueiden yhtenäisyys vaarantuu kaavamutoksen toteutuessa. Kaavaesitys toteutuessaan tuhoaisi jäljellä olevat Iso-Kiskojärven etelälaidan merkittävät yhtenäiset rantaviiva-alueet. Tästä on konkreettinen esimerkki kaavaesityksen kortteli 12, joka on esitetty kyseenalaisesti virkistys- ja luontoarvot sivuuttaen rakennettavaksi Iso-Kiskon etelärannan viimeiseen rakentamattomaan lahdenpoukamaan. Korttelin 12 alue ei sovellu rakennuspaikaksi.

5.8.2021

Korttelin 12 toteuttaminen kyseiselle paikalle ja suunnitelmilla rikkoisi Iso-Kiskon luonnonmukaista maisemaprofiilia ja toteutuessaan pistäisi esiin kauas järven toiselle puolelle saakka. Esitetty kortteli 12 on nykykaavassa metsäaluetta ja on metsänhoidollisissa töissä maisematyöluvan alainen rantametsävyöhykkeen säilyttämiseksi. Asuinrakennustontin status poistaisi puun kaatamisen esteet ja kalliomaiseman hakkuu mahdollistuisi. Kallion juuressa, poukaman perällä on myös rehevä rantakosteikko mikroilmastoineen, jonka luontoarvot on puolueettomasti selvitettävä. Rakentaminen esitetylle paikalle edellyttäisi kosteikon kuivaamista, mikä ei todennäköisesti ole luontoarvojen näkökulmasta kestävää tai hyväksyttävää.

Korttelin 12 rakennusalue on määritelty täysin kestävämmällä tavalla 10 metriä korkean laajan kallion lakialueelle, kaksikerrosrakentamisena ja vieläpä alueen kaavasta luonteettomasti poiketen 140 m² päärakennuksen pinta-alalla ja käsittämättömän suurella 240 m² kokonaiskerrosalalla. Lisäksi kokonaisuuteen on liitetty 60 m² talousrakennus. Rakennusalaesitys on 60% enemmän (talousrakennuksen kera 100% enemmän), kuin voimassa olevan kaavan enimmäisrakennusala alueen tonteilla. Toisin kuin konsultin kaavaselostuksessa (10.5.2021, versio 0.9) väitetään, kaavaesitys ei ota huomion alueen ominaispiirteitä. Koko kaava-alueella on huomioitava voimassa olevan kaavan kylämäinen rakenne ja kylissä tonttien tiivis sijoittelu, kuten kaavassa aikoinaan on selkeästi kuvattu ja perusteltu. Enimmäisrakennusoikeus pohjautuu sen mukaisesti, jotta kylämaiset ryppäät säilyvät hengittävän väljinä ja ympäristöön sopeutuvina. Liitteen Diat 5 ja 6 havainnollistavat näitä kortteliin 12 liittyviä ongelmia.

Myös kaavaesityksen kortteleihin 9 ja 11 on esitetty alueen luonteesta täysin poikkeava 240 m² enimmäiskerrosala ja päärakennuksen kerrosalaksi 140 m². Massiivinen kerrosalan lisäesitys ei ole hyväksyttävissä, samoista syistä kuin mitä edellä on todettu.

Voimassa olevan kaavan yhteiskäyttösaunan tonttia ei myöskään voida kaavassa "vaihtaa" omarantaiseksi vapaa-ajan rakennuspaikaksi (kaavaesityksen kortteli 11). Ympäristövaikutuksiltaan "vaihtokauppa" ei ole mitenkään rinnastettavissa. Yhteiskäyttösaunan pinta-ala on enintään 40m², kun taas kaavaesityksessä korttelin 11 rakennusten kerrosala yhteensä enintään 240 m² (ja pelkkä sauna korttelin 11 sauna jo 30 m²). Ympäristövaikutus rakennettavan pinta-alan mielessä kasvaa kuusinkertaiseksi. Lisäksi vapaa-ajan asunnon käyttö on vaikutuksiltaan moninaisempaa ja laajempaa, kuin mitä yhteiskäyttösaunan ajoittaisten saunavuorojen käyttö on, eikä niitä voida siltäkään osin rinnastaa.

Kaavaesityksen kortteli 11 ei sovellu rakennuspaikaksi myöskään siksi, että keskeinen osa korttelia on luontoarvoiltaan merkittävän, metsälain

5.8.2021

mukaan suojeltavan puro- ja kosteikkoalueen vaikutusalueetta. Viereisen, voimassa olevan kaavan venevalkaman tontin läpi virtaa Iso-Kiskon järven rantaan puro, jonka ympärille tulee jättää riittävä koskematon suojavyöhyke (esim. 25-30 metriä). Korttelin 11 maapohja on keskeisin osin rantakosteikkoa ja vaatisi rakennettaessa kuivattamista. Korttelin 11 toteuttaminen kestävästi ja luontoarvoja loukkaamatta ei käsityksemme mukaan ole mahdollista. Asiaa on havainnollistettu liitteen Diassa 4.

Koko muutosalueesta tulisi laatia ulkopuolisten, luotettavien ja puolueettomien asiantuntijoiden tekemät luonto- ja maisemaselvitykset irrallaan ja riippumattomasti kaavamutosta hakevien kiinteistönomistajien intresseistä. Ilman puolueetonta arviointia ei ole perusteita arvioida, mitä vaikutuksia esitetyistä rakennusoikeuden siirroista on luontoon, maisemaan ja ympäristöön. Salon kaupungin tulisi toimia luontoselvityksen tilaajana, jotta puolueettomuus ei asiassa vaarannu. Pelkkä myöhemmin kaavan laatijoiden toimesta tehtävä ja syksyllä valmistuva luontoselvitys ei ole luonnonarvo- ja maisemavaikutusten arviointiin riittävä.

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostamiselle ei ole kaava-alueella perusteita. Luonnoksessa esitetty rakennuspaikkojen siirto ja rakennusoikeuden rakennuspaikkakohtainen nostaminen vaarantavat alkuperäisen ranta-asemakaavan tavoitteet ja luonnonmukaisen maiseman säilymisen.

Muutoksessa siirtyy voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna huomattavasti vapaata rantaviivaa yksityiseen käyttöön. Kun rakennusoikeus lisäksi sijoitetaan hajanaisesti ja rakennuspaikkojen väliin jää vain pieniä vapaa-alueita, käytännössä koko rantaviiva sulkeutuu. Ehdotettu rakentaminen laajennettuine, rannoille siirrettyine tontteineen ja korotetuine kerrosneliöineen muuttaa alueen luonnetta keskeisesti.

Maanomistajien täytyy voida luottaa ranta-asemakaavojen sisältöön. Jos yksittäinen maanomistaja voi saada teetettyä ranta-asemakaavoihin näin merkittäviä rakennustapaan vaikuttavia muutoksia, muiden maanomistajien oikeudet ja tasavertainen kohtelu vaarantuu. Nyt muutosta hakevat maanomistajat ovat ostaessaan kukin alueensa tienneet, minkälainen ranta-asemakaava alueella on. Alueen myyntihinta on määräytynyt ranta-asemakaavan sisällön mukaan. Muutos palvelee vain kaavaesitystä hakevien maanomistajan etua, eikä ota huomioon ympäristöä ja kaava-alueen ulkopuolelle jääviä maanomistajia.

5.8.2021

5. Maanomistajien yhdenvertaisuus

Yhdenvertaisuusperiaate on hallinto-oikeudellinen periaate, jonka mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Periaate edellyttää päätöksenteon ja kohtelun johdonmukaisuutta. Periaatteen keskeisenä sisältönä on vaatimus kohdella samanlaisia tapauksia samalla tavoin. Samanlaisissa asioissa on siten yleensä noudatettava samanlaista menettelyä ja johdonmukaista ratkaisulinjaa. Vaadimme, että Salon kaupungin kaavoituksesta vastaavat virkamiehet ja päätöksentekoelementit huomioivat jo valmisteluvaiheessa edellä mainitun yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumisen.

Kaavamuutoksen mukaan osa muutoksen alaisten tilojen päärakennusten rakennusoikeuksista nostettaisiin 120 m²:iin tai jopa 140m²:iin, kun kaavaesityksen ulkopuolelle jäävien tilojen osalta voimaan jäisi nykyisessä rantakaavassa oleva 100m²:n maksimirakennusoikeus. Voimassa olevien ranta-asemakaavojen lisärakennusoikeutta tulee tarkastella koko kaavakokonaisuuden näkökulmasta. Poikkeaminen ranta-asemakaavoituksessa joidenkin maanomistajien kohdalla edellyttää vastaavaa menettelyä myös muiden maanomistajien kohdalla. Voimassa olevaan kaavaan nähden merkittävästi suurempia rakennusoikeuksia (kokonais- tai päärakennusoikeuksia) ei voida perustella osalle alueen kiinteistönomistajista myöskään sillä, että Salon uusi rakennusjärjestys (1.2.2021) on juuri satunut tulemaan voimaan – kaavaesitykseen näyttäisi poimitun rakennusjärjestyksen sallimat enimmäismäärät yksityistä etua maksimoiden, alueen erityispiirteet ja muiden maanomistajien tasavertaisen kohtelun unohtaan.

Osalla tämän mielipiteen jättäjistä on rakennuslupaprosesseissaan omille kiinteistöilleen viime vuosilta kokemuksia Salon kaupungin varsin tiukoista kannanotoista, mitä tulee poikkeamisiin voimassa olevaan kaavaan nähden. Tulkinnat ovat olleet tiukkoja ja korostaneet pysymistä voimassa olevassa kaavassa, niin esimerkiksi kerrosneliömäärien kuin kerrosmäärien osalta.

Jos hakijoiden esittämä ranta-asemakaavaluonnos hyväksyttäisiin Salon kaupungin toimesta, rantarakennuspaikkojen rakennusoikeuksien lisäys johtaisi selvästi epäyhdenvertaiseen ja kohtuuttomaan lopputulokseen muihin kiinteistönomistajiin nähden.

5.8.2021

6. Emätilaperiaatteen mukainen selvitys

Ranta-alueiden rakennuspaikkojen lukumäärään ja rakennusoikeuteen vaikuttaa keskeisesti emätilaperiaatteen mukainen tarkastelu. Tässä tapauksessa emätilatarkastelua ei ole tehty, joten maanomistajien yhdenvertaisuutta ei voida varmistaa asiassa luotettavasti.

Emätilaselvityksen tulee liittää laskelma vapaan rantaviivan määrästä. Selvityksissä on osoitettava, miten muutos vaikuttaa ranta-asemakaavan mitoitusnormiin ja vapaan rantaviivan määrään. Vapaata rantaviivaa laskehtaessa pienet virkistyskaistat rakennuspaikkojen välissä on jätettävä huomiotta, koska niillä ei ole virkistyskäytön eikä luonnon kannalta riittävää merkitystä. Vaikka kokonaisrakennusoikeuden esitetään muutoksessa vähenevän, sen uusi sijoittaminen muuttaa alueen maisemaa, vähentää virkistyskäyttömahdollisuuksia ja rasittaa ympäristöä olennaisella tavalla.

Emätilatarkastelun puutteessa on kyse kaavaa koskevasta menettely- ja sisältövirheestä, jonka johdosta kaavaa ei tule hyväksyä tai ainakin kaavan valmistelu tulee palauttaa uudelleen valmisteltavaksi siten, että edellä mainittu tarkastelu tehdään. Myös asianosaisten kuuleminen on järjestettävä asiassa uudelleen. Yhdenvertaisuuden toteutumisen puute on korkeimman hallinto-oikeuden ja hallinto-oikeuksien oikeuskäytännössä kaavoituspäätösten yleisin kumoamisperuste.

5.8.2021

LIITTEET

Diat 1-6

5.8.2021

Kortteli 8 ja 9: havainnekuva 1 kallion laesta ja -seinämistä rakennuspaikoiksi sopimattomina

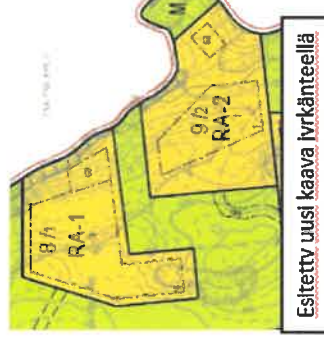
Dia 1

Korttelit 8 ja 9 eivät sovellu rakennuspaikaksi eivätkä rantarakennuspaikaksi

- Kaavaesityksen mukaan nvykviset kuivan maan metsätontit muutettaisiin rantatontteiksi ja rakennuspaikat siirrettäisiin olennaisesti, ainutlaatuisille näköalapaikoille kallioseinämän laelle. Rakennusoikeutta rakennuspaikkaa kohden kasvatettaisiin merkittävästi, jopa 60% voimassa olevaan kaavaan nähden.
- Kallio, sen lakialue ja kalliojyrkänteiden tasannekaistaleet ovat todennäköisesti Metsälain 10 § tarkoittamia alueita. Jylhä ja leveä kallioseinämä on muutoinkin maisema- ja virkistyskäyttöarvoltaan tärkeä järven käyttäilille ja järven etelärannan yksi harvoista jäljellä olevista rikkumattoman vrtenäisen rantaviivan alueista. Nvt sinne esitetään rakennusoikeutta 440 m² kerrosalan edestä. Noin 20 metrin korkeiselle kallion päälle rakentaminen muuttaisi järven näkyvään maiseman kokonaan ja tuhoaisi virkistysarvoja. Kallion päälle rakennetuista taloista ja saunoista voisi esteettä tarkkailla järven liikennettä ja elämää.
- Rakennusoikeusmaaksi muuttaminen mahdollistaisi metsän kaatamisen kallion laelta vaikka kokonaan (nvt: metsämaata)
- Omarantaisiksi tontiksi muuttaminen mahdollistaisi jyrkkää kalliorinnettä eestaas luikertelevien portaiden rakentamisen alas järven rantaan, mikä pilaisi maisema-arvoja entisestään.

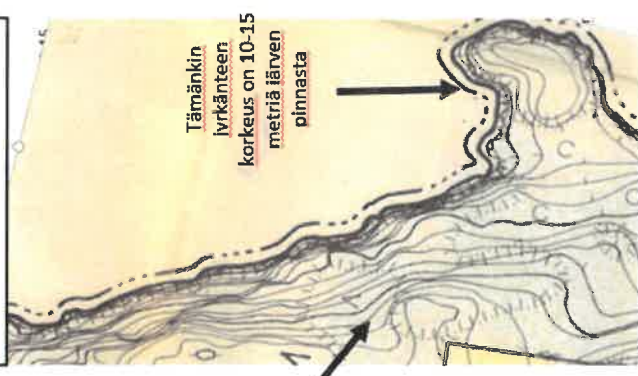


Kallioseinämän korkeus on 20 metriä järven pinnasta. Tarkempi korkeuskäyräkuva oikealla. Lähde: Karttapaikka



Esitetty uusi kaava jyrkänteellä

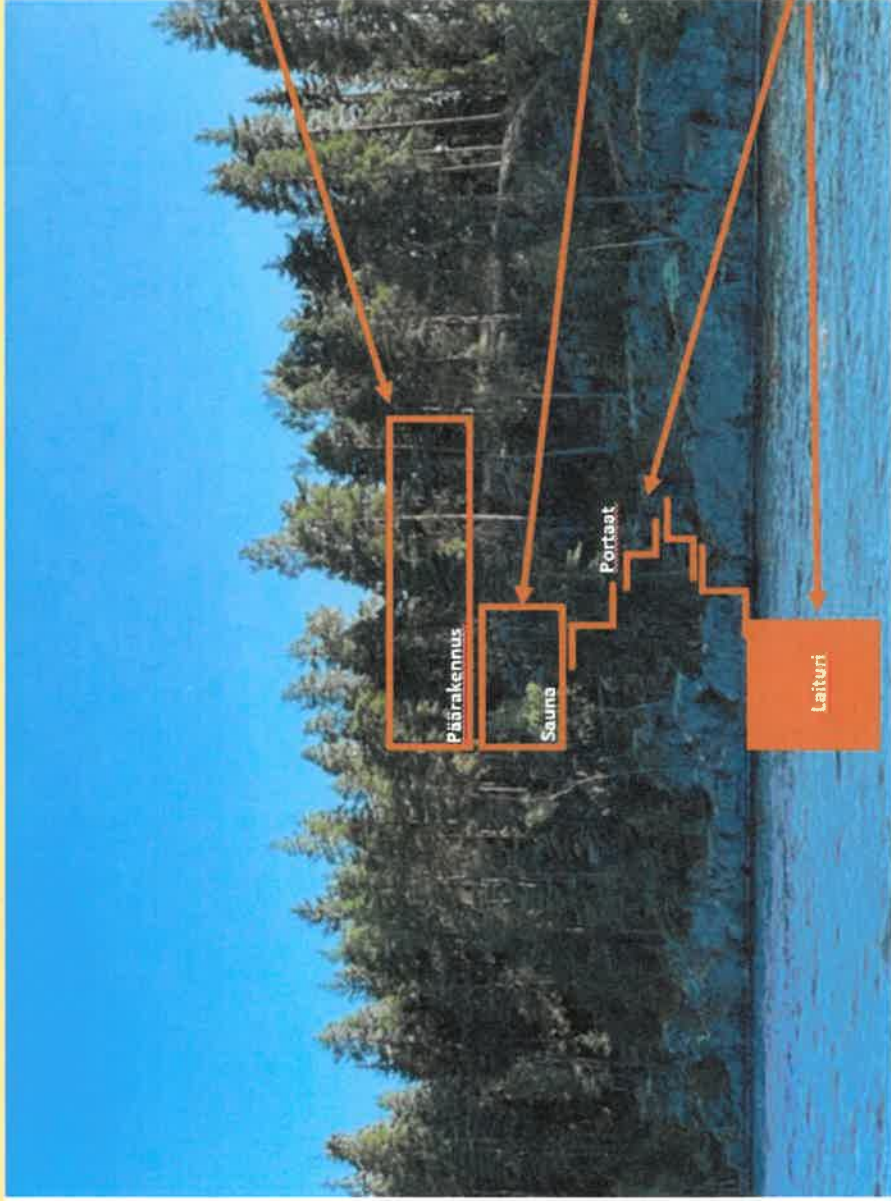
Kallioseinämän korkeuskäyrät lähikuvassa (lähde: kaava 1981)



5.8.2021

Kortteli 8 & 9: havainnekuva 2 kaavaesityksen mahdollistama uusi rakentaminen Korttelissa 8 (vastaavasti mahdollistuisi korttelissa 9)

Dia 2



Kallion korkeus on 20m järven pinnasta (laaialla kallion lakialueella)
Lähde: Korttaaika

Kaavaesityksen mahdollistama päärakennuksen julkisivun sijoittelu järvelle päin (suuntaa-antava)

Kortteliin 8 esitetty kokonaiskerrosalaa yli +60% nykykaavaan nähden ja sijoittelua kallion laelle ja rinteelle

Kaavaesityksen mahdollistama saunan julkisivun sijoittelu järvelle päin (suuntaa-antava)

Metsätontti muutetaan esityksessä rantatontiksi => oikeus omarantaiselle tontille rappusten rakentamiseen pitkin jyrhää kalliorinnettä ja laiturille (suuntaa-antava)

5.8.2021

Korttelit 7 & 8: havainnekuva kauempaa kuvattuna

Dia 3

Kaavaesityksen mahdollistama
päärakennuksen ja saunan julkisivun sijoittelu
järvelle päin korttelissa 8 (suuntaa-antava)



Kaavaesityksen korttelin 8
esitetty omaranta

Kaavaesityksen korttelin 7
esitetty omaranta (viivattu
alue oleva rakennuslupa)

Kaavaaselostus / Nosto Consulting
10.5.2021, s. 20:

“Rakentaminen on pyritty
siloittamaan rantaviivan ja
rantakallioiden välittömästä
läheisyydestä puuston suojaan ja
kaavamääräyksissä ohjataan
rakentamista lisäksi siten, että
rakennukset sopeutuisivat
ympäristöön maisemaan ja
rakennuspaikoilla säilytettäisiin
riittävästi puustoa”.

Havainnekuvat osoittavat, että
kaavaaselostus ei ole todenmukainen.
Esim. kortteissa 7 ja 8 edellä
mainittu ei ole mahdollista.

5.8.2021

Kortteli 11 ja voimassa olevan kaavan ns. venevalkama-alue

Dia 4

- Esitetyn korttelin 11 länsipuolella virtaa puro, joka on suoitelukohde tai sellaisen edellytykset täyttävä. Maapohia on kostea puron ympäristössä ja laajasti kaavaesityksen korttelissa 11. Puron takia kortteliin 11 toteuttaminen kestävästi ja suojelevarvoja loukkaamatta on näkemysme mukaan mahdollista. Puron ympäristöön tulisi jättää suojaavöhyke (25-30 metriä suuntaansa) ja rantakosteikkoa ei tule kuivattaa luontoarvojen takia.
- Kortteliin 11 esitettyä rakennusoikeutta (yhteensä 240 m²) ei voi rinnastaa ympäristövaikutuksiltaan nykykaavan yhteiskäyttösaunaan (40 m²)
- Esitetty rakennusoikeus on +60% voimassaolevan kaavaan nähden ja siltäkin osin kestävämpään



Puro



Kaavaesityksen kortteli 11



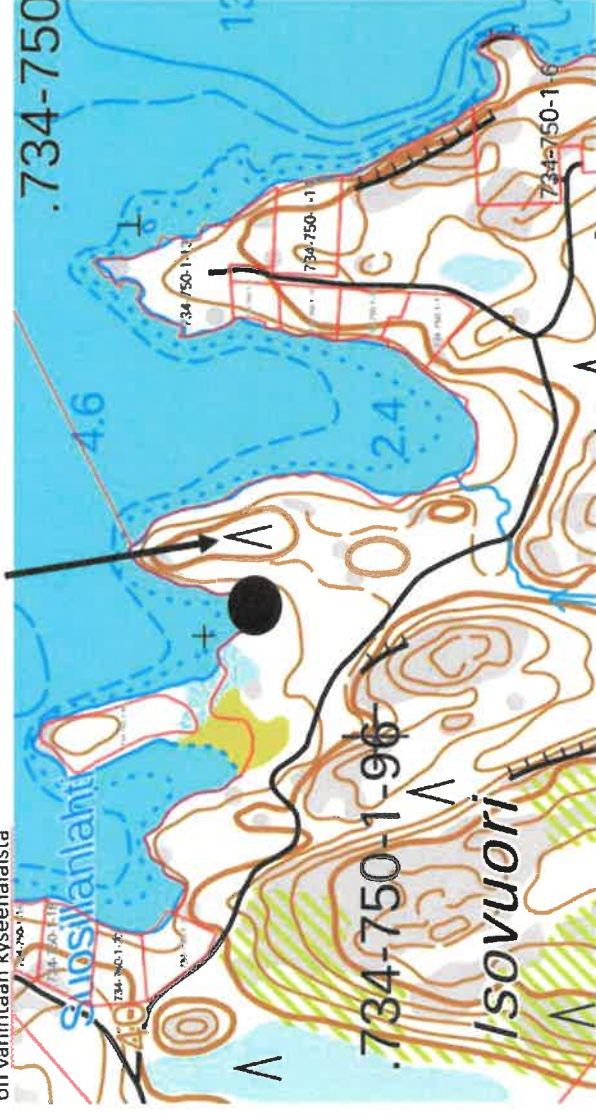
5.8.2021

Kortteli 12: havainnekuva 1

Dia 5

Korttelin 12 paikka ei sovellu rakennuspaikaksi:

- Kaavaesityksessä rakennusalue on sijoitettu kallion lakialueelle. Kallio on massiivinen ja sille rakentaminen tuhoaa järven maisema- ja virkistyskäyttöarvoja. Kallion laaja lakialue sijaitsi 10 metriä järven pinnasta (kuvan ylin korkeuskäyrä, paksumpi viiva karttakuivissa alla)
- Päärakennusoikeudeksi esitetty 140 m² on massiivinen ja alueen pienviirteiseen ja maisemaan sulautuvaan voimaasaolevaan kaavaan ja toteutuneeseen rakentamiseen nähden täysin sopimaton. Esitetty kokonaisrakennusala 240 m² on täysin käsittämättömän ehdotus ja 60% enemmän, kuin voimassa olevassa kaavassa ja alueen kaavaesityksen piiriin kuulumattomilla maanomistajilla (ja lisäksi vielä + 60 m² metsätalousrakennus välittömässä läheisyydessä)
- Rakentamista esitetään kaksikerrosrakentamisena, mikä korostaa massiivisuutta entisestään. Eittämättä näyttävä ja korkea rakennuspaikka hienolla näköalalla, joka kuitenkin maksimoi yksityistä etua yleisen edun kustannuksella
- Korttelin 12 alue on järven etelärannan viimeinen rakentamaton poukama ja sen rakentaminen tuhoaisi koskemattoman rantaviivan
- Poukamassa kallioiväkänteen alla sijaitsi rehevä rantakosteikko, jonka arviointi on sisällytettävä maanomistajista riippumattoman luontoselvityksen osaksi. Jotta kaavaesityksen mukainen rakentaminen teknisesti mahdollistuisi (mm. sauna), olisi kosteikkopohjaa kuivattava laajalta alueelta, mikä luonnonsuojelunäkökohtana on vähintään kyseenalaista

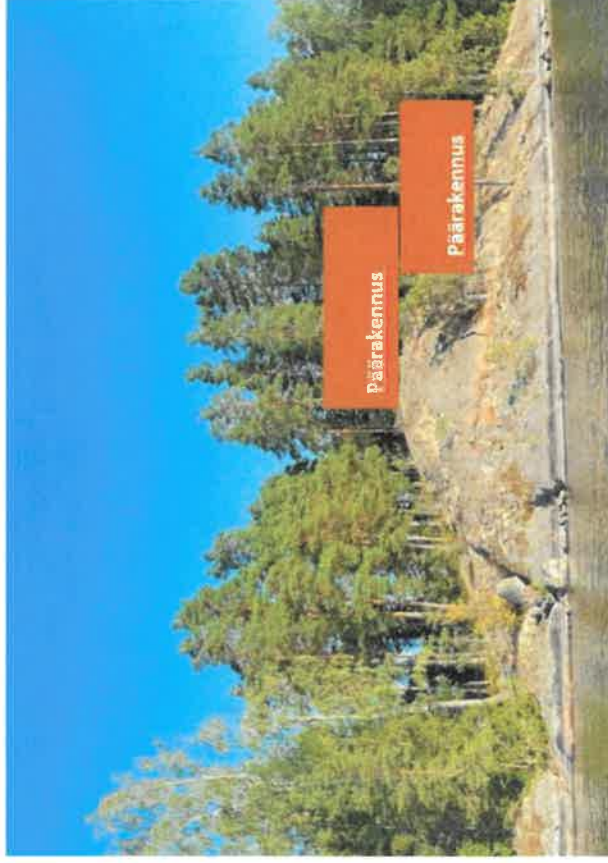


Rehevä rantakosteikko.

5.8.2021

Kortteli 12: havainnekuva 2 kaavaesityksen mahdollistama uusi rakentaminen

Dia 6



Kallio on 10m
korkea järven
pinnasta, koko sen
pitkällä, svvälle
metsään ulottuvalla
lakialueella
Lähde: Karttapaiikka

Kaavaesityksen mahdollistama päärakennuksen
julkisivun sijoittelu järvelle pain; haettu 2-kr-
oikeus sijoittuu kallion laelle (suuntaa-antava).
Päärakennusoikeutta haettu 40% enemmän,
kuin voimassa olevassa kaavassa ja
kokonaisrakennusala 60% enemmän.



Lahden poukamassa rehevä kosteikkoalue
mikroilmastoineen