

VAIHTOEHTOINEN EMÄTILASELVITYS, JOKA KOSKEE SALON KAUPUNGIN HONKALA-ANNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSALUETTA

Vaihtoehtoinen emätilaselvitys on laadittu Salon kaupungin Honkala-Annalan ranta-asemakaavan muutosalueelta siten, että siinä on verrattu keskenään voimassa olevaa vuonna 1981 hyväksyttyä ranta-asemakaavaa (LH 17.7.1982) ja kaavamuutosehdotusta, joka on päivätty 5.8.2024. Selvitys on laadittu hyödyn-täen ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia.

Selvityksen laadinnassa on käytetty Salon seudun maakuntakaavan alueelle mahdolistamaa enimmäismitoitusta 7 lay/km (loma-asuntoyksikkö/ranta-km).

Selvityksen tulokset

	Olemassa oleva ranta- asemakaava	Ranta-asemakaavan muutos
Laskennallinen enimmäismitoitus	13,7 lay	13,7 lay
Toteutunut mitoitus	35,0 lay	33,5 lay
Rakentamisesta vapaa ranta	47,7 %	48,7 %

Laadittu selvitys osoittaa, että sekä olemassa oleva ranta-asemakaava että laadittu ranta-asemakaavan muutosehdotus ovat mitoituksellisesti selkeästi yli sen, mitä käytetty malli mahdollistaisi alueelle rakentamista. Laadittu kaavamuutosehdotus kuitenkin parantaa tilannetta jonkin verran ja lisää rakentamisesta vapaa rannan määrää vähäisesti alueella. Lisäksi kaavamuutoksessa poistuu venesatama, johon on sallittu rakentaa laituri, huoltolaitteita sekä pinta-alaltaan erikseen määrittelemätön määrä säilytystiloja 11 rakennuspaikan omistajien veneitä varten.

Varsinais-Suomessa ei ole käytetty sellaisenaan koskaan ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia rantarakennusoikeuden määrittämisessä. Maakunnan alueella laaditut maakuntakaavat ovat tukeutuneet mitoituksen osalta vuonna 1986 vahvistetun vaiheseutukaavan mukaisesti loma-asutuksen mitoitussyöhykkeisiin ja sen pohjalta luotuun loma-asutuksen suunnittelujärjestelmään. Seutukaavan mitoitussyöhyke on siirretty maakuntakaavoihin sellaisenaan. Järjestelmä on ollut toimiva.

Mitotusperusteiden suhteen kaupungilla on laaja liikkumavara, kunhan mitotusperusteita soveltaen laadittu ranta-asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä (laillisuusperuste) ja perustuslain 6 §:ssä (yhdenvertaisuusperuste) säädetyt vaatimukset.

Turussa 5.8.2024

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a large, stylized initial 'P'.

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742

Liite 1. Emätilaselvitys ja mitoituskalkelma sekä sen liitekartta

Kiinteistötunnus ja nimi	Rek. pvm.	Ei voim.	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Muunnettu rantaviiva (ilman läh. kertoimia) m	Läheisyyskerroin	Mitoitus-rantaviiva m	Mitoitus-rantaviiva m yht.	Rak. oikeus (lay/km)	Mitoitus osa-alueittain	Mitoitus yhteensä	Rakennettu / kaavoitettu lay	Loma-asuntoyksikköjä yhteensä	Vapaa ranta m	Huom.
> 259-407-1-236 HONKALA	12.1.2005	X													
> 734-750-1-236	1.1.2009		52,0900	1 085	270	1	270		7	1,89					
					160	0,75	120	560	7	0,84	3,92	0	0	660	Kaavassa M-alueita, LV-alueita sekä VV/Yk-alueita.
					280	0,50	140		7	0,98					
					120	0,25	30		7	0,21					
259-407-1-61 HONKALA			101,487	4 200	3 355		1 665			11,7	13,7	35,0	35,0	1 600	

lay = loma-asuntoyksikkö

Mitoitusrantaviivan laskemisessa on käytetty vastarannan läheisyyskerroina:

alle 100 m	0,25
100-200 m	0,5
200-250 m	0,75
yli 300 m	1

Niemien, kannaksien ja saarien osalta on käytetty kertoimina:

leveys alle 50 m	0
leveys 50 - 100 m	0,5
leveys 100 - 150 m	0,75

lay / km	21,0 lay
ha / lay	2,90 ha
Muunnettu rantaviiva	3,36 km
Mitoitusrantaviiva	1,67 km
Vapaa ranta	1,60 km
Vapaan rannan osuus muunnetusta rantaviivasta (%)	47,7 %

Maakuntakaavan vyöhykeellä 2		7 lay/km
7 lay/km	1,67 km	mitoitusrantaviiva 11,7
	3,36 km	muunnettu rantaviiva
Kaavassa osoitettu/rakennettu		35,0 lay
Osa-alueella vapaata rantaa	1,60 km	%-osuus muunnetusta rantaviivasta 47,7 %

Mitoitus	13,7 lay
Kaavassa/rakennettu	35,0 lay
Rakennusoikeutta kaavan jälkeen	-21,3 lay

Kiinteistötunnus ja nimi	Rek. pvm.	Ei voim.	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Muunnettu rantaviiva (ilman läh. kertoimia) m	Läheisyys-kerroin	Mitoitus-rantaviiva m	Mitoitus-rantaviiva m yht.	Rak. oikeus (lay/km)	Mitoitus osa-alueittain	Mitoitus yhteensä	Rakennettu / kaavoitettu lay	Loma-asunto-yksiköitä yhteensä	Vapaa ranta m	Huom.
> 734-750-1-223 Vuokkola	1.1.2009		0,3430	50	50	0,75	38	38	7	0,26	0,26	1	1	0	Kaavassa 1 x omarantainen RA
> 259-407-1-224 Vilmala	20.11.1999	X													
> 734-750-1-224 Vilmala	1.1.2009		0,2880	45	20	0,75	15	25	7	0,11	0,18	1	1	0	Kaavassa 1 x omarantainen RA
					20	0,50	10		7	0,07					
> 259-407-1-225 HONKALA	20.11.1999	X													
> 259-407-1-236 HONKALA	12.1.2005	X													
> 734-750-1-236	1.1.2009		52,0900	1 085	270	1	270		7	1,89					Kaavassa M-alueita, LV-alueita sekä VV/Yk-alueita.
					160	0,75	120	560	7	0,84	3,92	0	0	660	
					280	0,50	140		7	0,98					
					120	0,25	30		7	0,21					
259-407-1-61 HONKALA			101,487	4 200	3 355		1 665			11,7	13,7	33,5	33,5	1 635	

lay = loma-asuntoyksikkö

Mitoitusrantaviivan laskemisessa on käytetty vastarannan läheisyyskerroina:

alle 100 m	0,25
100-200 m	0,5
200-300 m	0,75
yli 300 m	1

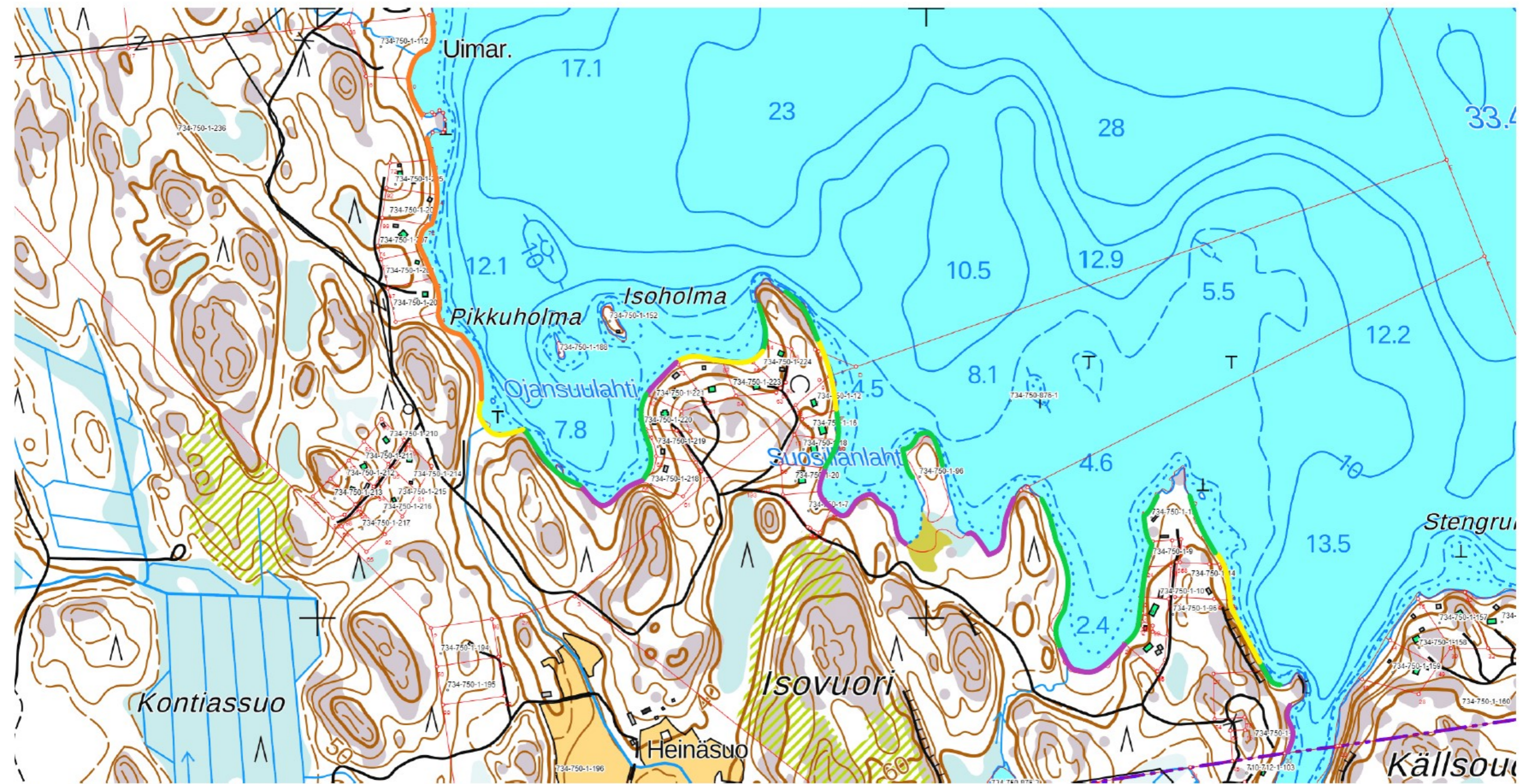
Niemien, kannaksien ja saarien osalta on käytetty kertoimina:

leveys alle 50 m	0
leveys 50 - 100 m	0,5
leveys 100 - 150 m	0,75

lay / km	20,1 lay
ha / lay	3,03 ha
Muunnettu rantaviiva	3,36 km
Mitoitusrantaviiva	1,67 km
Vapaa ranta	1,64 km
	Vapaan rannan osuus muunnetusta rantaviivasta (%) 48,7 %

Maakuntakaavan vyöhykkeellä 2		7 lay/km
7 lay/km	1,67 km	mitoitusrantaviiva 11,7
	3,36 km	muunnettu rantaviiva
Kaavassa osoitettu/rakennettu		33,5 lay
Osa-alueella vapaata rantaa	1,64 km	%-osuus muunnetusta rantaviivasta 48,7 %

Mitoitus	13,7 lay
Kaavassa/rakennettu	33,5 lay
Rakennusoikeutta kaavan jälkeen	-19,8 lay



Tulostettu Maanmittauslaitoksen palvelusta 26.4.2024.

Läheisyyskertoimet:

	1		0,5
	0,75		0,25