

SALON KAUPUNKI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Paavolan ranta-asemakaava



**Kiinteistöt: 734-775-4-1 Paavola
734-775-4-87 Saarela**

**Maanmittauspalvelu Pelto-Timperi Ky
16.7.2020**

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|----|
| 1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA | 3 |
| 1.1 Yleistä | 3 |
| 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT | 3 |
| 2.1 Suunnittelualue ja hankkeen tausta | 3 |
| 3. SUUNNITTELUTYÖN TAVOITTEET | 5 |
| 3.1 Ranta-asemakaavan laatimisen tarve | 5 |
| 3.2 Ranta-asemakaavan tavoite | 5 |
| 4. KAAVALLINEN TILANNE | 6 |
| 4.1 Maakuntakaava | 6 |
| 4.2 Yleiskaava | 7 |
| 4.3 Ranta-asemakaava | 8 |
| 5. ALUEEN KUVAUS JA OMINAISUUDET | 8 |
| 5.1 Rakennettu ympäristö | 8 |
| 5.2 Luonnonympäristö | 8 |
| 6. SELVITYKSET | 9 |
| 6.1 Aluetta koskevat selvitykset | 9 |
| 6.2 Pohjakartta | 9 |
| 6.3 Luontoselvitys | 9 |
| 7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI | 9 |
| 8. VUOROVAIKUTUSMENETTELY | 9 |
| 8.1 Osalliset | 9 |
| 8.2 Tiedottaminen | 9 |
| 8.3 Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite | 9 |
| 8.4 Osallistumismenettely, palautteen antaminen | 10 |
| 8.5 Vireilletulo | 10 |
| 8.6 Mielipide kaavan laatimisvaiheessa | 10 |
| 8.7 Muistutus kaavaehdotuksesta | 10 |
| 8.8 Hyväksymisvaihe | 10 |
| 9. YHTEYSTIEDOT | 10 |

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1.1 Yleistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63§ ja 64§) esitetään ranta-asemakaavan laadinnan lähtökohtia, tavoitteita ja kaavallinen tilanne. Samalla kerrotaan, miten osalliset voivat antaa palautetta kaavoituksesta ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön edetessä.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

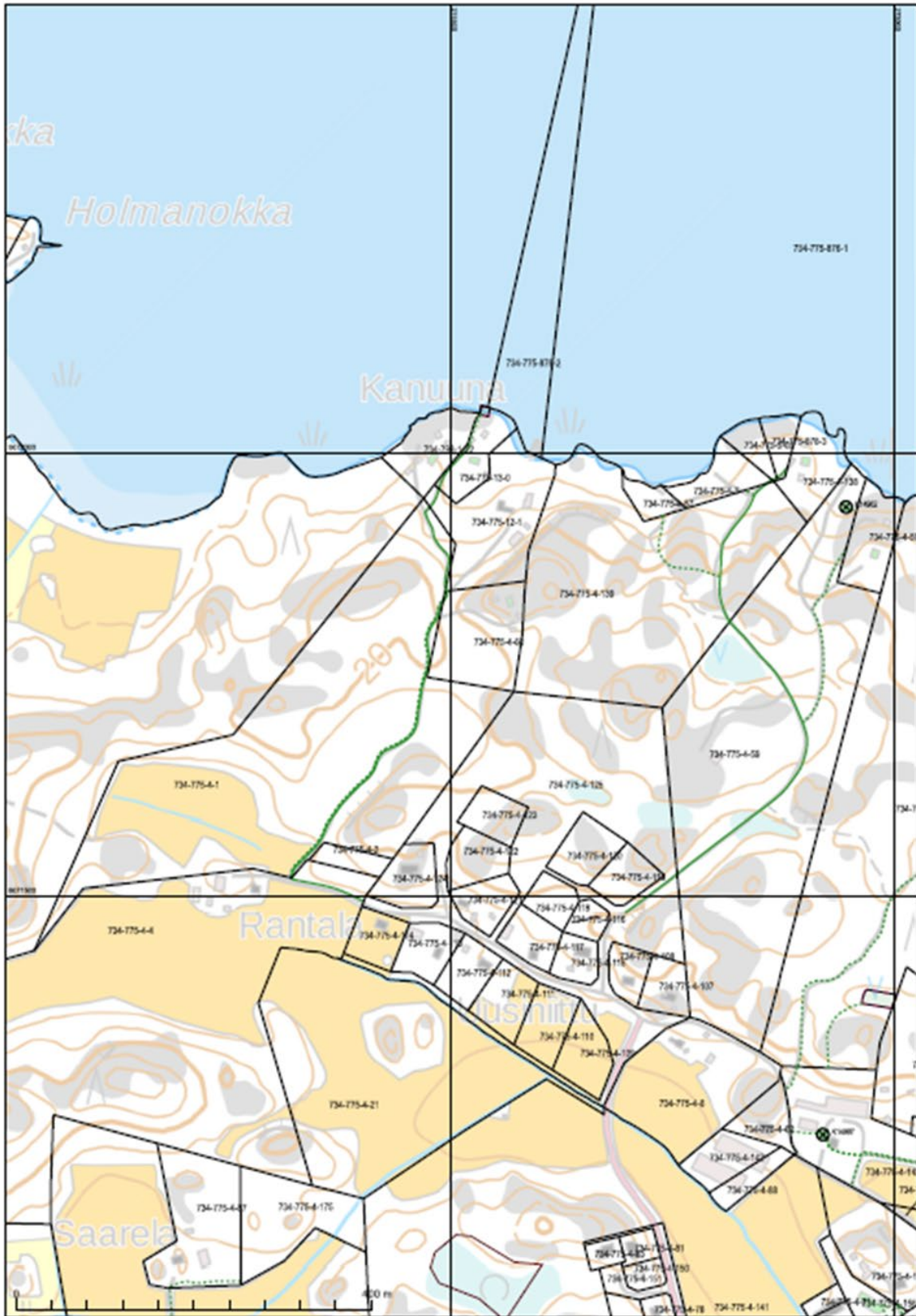
2.1 Suunnittelualue ja hankkeen tausta

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu osat kiinteistöistä Paavola, kiinteistötunnus 734-775-4-1 ja Saarela, kiinteistötunnus 734-775-4-87, jotka sijaitsevat molemmat kahdella eri palstalla. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 9.5 hehtaaria ja todellista rantaviivaa on yhteensä n. 150 metriä.

Suunnittelualue sijaitsee Salon kaupungin keskustasta noin 31 km lounaaseen (entisessä Särkisalon kunnassa).



Kaava-alueen sijainti



KARTTATULOSTE

2020-04-30

Mittakaava 1:4 000

L3331E2, L3331E4, L3331F1, L3331F3

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-TM35FIN

Kartan ajantiedossa voi olla epä tarkkuuksia. Kirjeistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta.



Rekisterikartta Lähde: Kiinteistöietopalvelu, Maanmittauslaitos

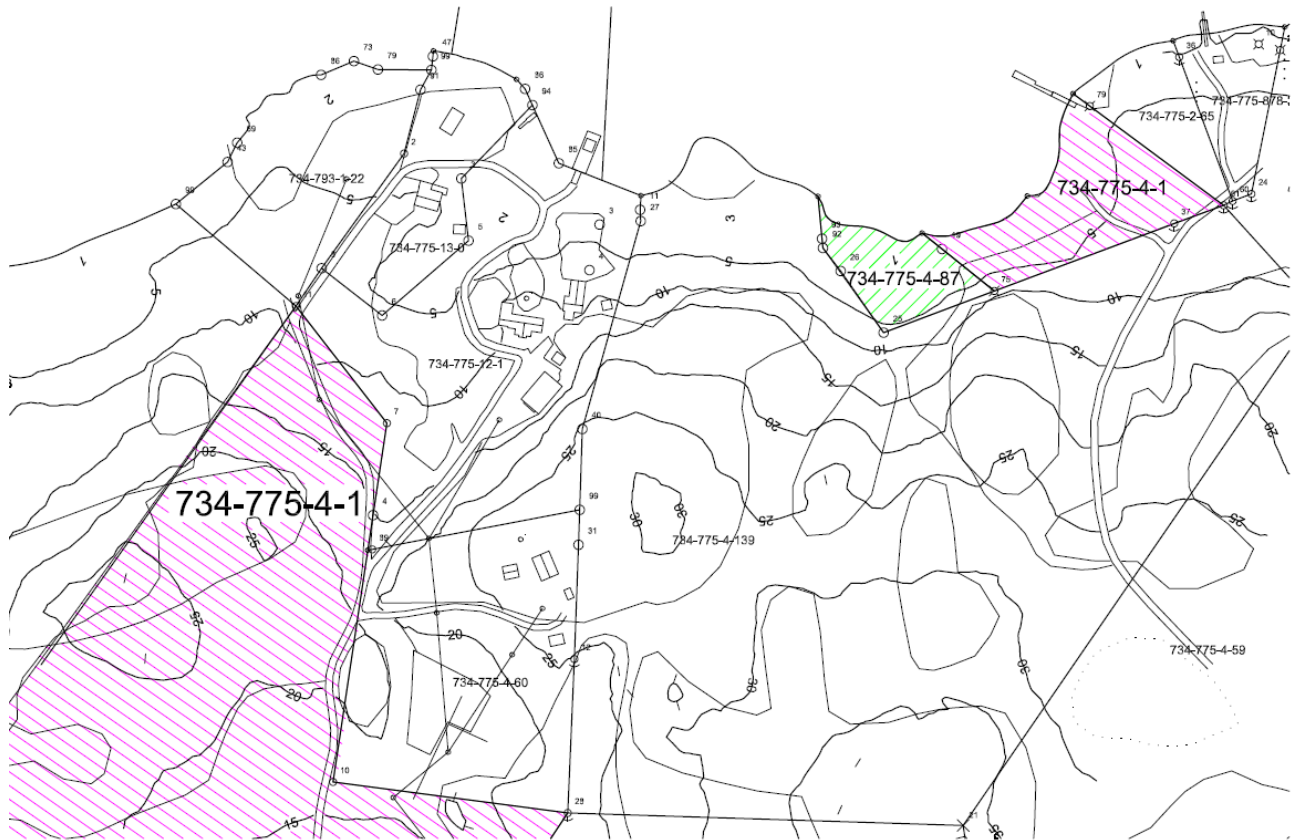
3. SUUNNITTELUTYÖN TAVOITTEET

3.1 Ranta-asemakaavan laatimisen tarve

Ranta-asemakaavalla on tarkoitus siirtää rantayleiskaavan mukainen rakennuspaikka.

3.2 Ranta-asemakaavan tavoite

Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöllä 734-775-4-1 Paavola sijaitsevan rantayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden siirto kiinteistöllä toiseen paikkaan. Paavolan tilaan on tilusvaihdon (rekisteröinti 8.11.2019) kautta liitetty kaksi rantapalstaa, jotka jo aiemmin ovat kuuluneet samoille omistajille. Noin puolet rannasta tullaan osoittamaan vapaaksi rannaksi. Ranta-asemakaavan rakennusoikeuden määrä osoitetaan Särkisalon rantayleiskaavan mukaisesti.



4. KAAVALLINEN TILANNE

4.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Salon Seudun maakuntakaava (vahvistettu 12.11.2008).



M

MAA- JA METSÄTALOUSHALTAVALINEN ALUE

- Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

- 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.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE

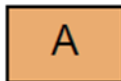
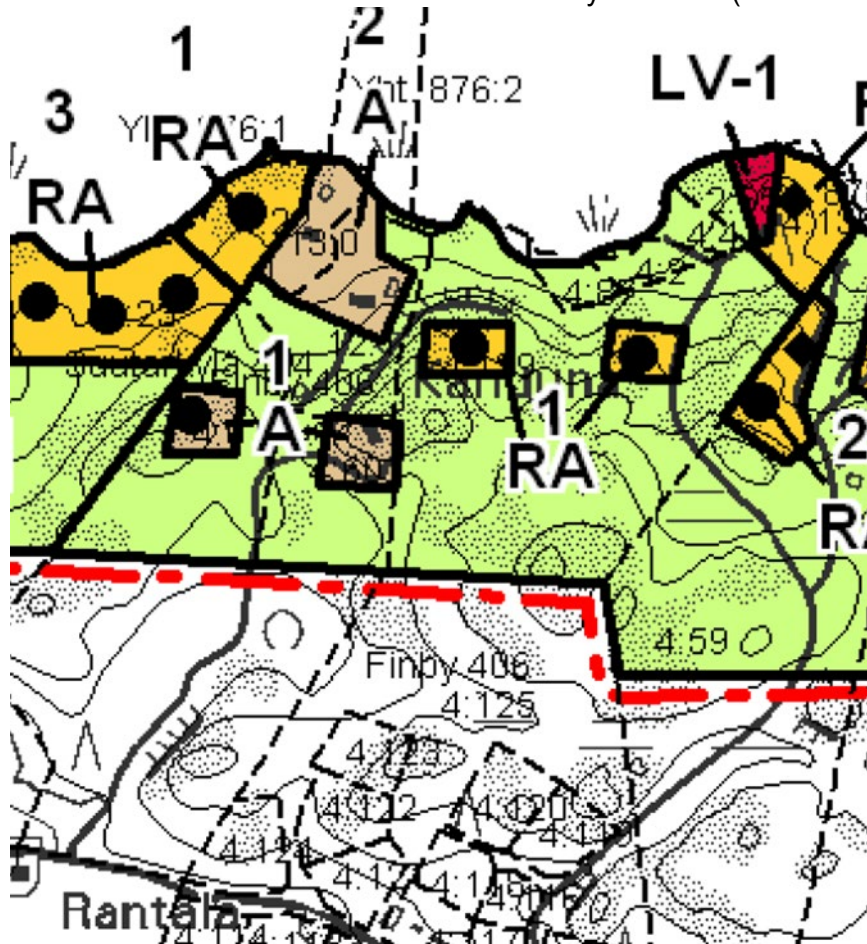
- Med beteckningen anvisas i huvudsak områden avsedda för jord- och skogsbruk vilka även kan utnyttjas för friluftsliv och som strövmråden enligt allemansrätten. Områdena kan enligt övervägande även utnyttjas för glesbebyggelslikande permanent bebyggelse eller fritidsbebyggelse.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

- Som komplettering och utvidgning av de existerande områdena kan vid den mer detaljerade planeringen anvisas bl.a. nytt permanent boende och, under styrning av speciallagstiftningen, även andra verksamheter, vilka inte oskäligt stör områdets huvudsakliga användningsändamål och där landskaps- och miljöaspekterna beaktas.

4.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa oleva Särkisalon rantayleiskaava (vahvistettu 26.3.2003).



ERILLISPIENTALOJEN ALUE

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Luku A-merkinnän yläpuolella osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (#).

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m². Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa

- enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen
- saunan
- muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

Alle 10 000 m²:n rakennuspaikat:

- 300 kerros-m²

Yli 10 000 m²:n rakennuspaikat

- 3 % rakennuspaikan pinta-alasta

Rakennusten enimmäiskoot ovat

- asuinrakennus 250 kerros-m²

- sauna 30 kerros-m²

Jos A-alueen erottaa rannasta toisen omistama kiinteistö, rakennusoikeus kohdistuu tausta-alueeseen.

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (#).

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m². Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Kullekin alle 5 000 m²:n rakennuspaikalle saa sijoittaa

- loma-asunnon
- saunan
- muita talousrakennuksia

Kullekin vähintään 5 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa edellisen lisäksi sijoittaa

- vierasmajan

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

Alle 10 000 m² rakennuspaikat

- 200 kerros-m²

Yli 10 000 m² rakennuspaikat

- 2% rakennuspaikan pinta-alasta

Rakennusten enimmäiskoot ovat:

- loma-asunto 120 kerros-m²
- vierasmaja 30 kerros-m²
- sauna 30 kerros-m²

Jos RA-alueen taustaosan erottaa rannasta toisen omistama kiinteistö, rakennusoikeus kohdistuu tausta-alueeseen.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden sekä kalastuselinkeinon rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

LV-1

YKSITYINEN VENEVALKAMA-ALUE

4.3 Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

5. ALUEEN KUVAUS JA OMINAISUUDET

5.1 Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole rakennuksia.

5.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Särkisalossa meren rannalla. Alueella on saaristolaismaisemalle tyypillisiä pienipiirteisiä avokallioita ja paikoitellen matalaa rantakasvillisuutta. Kohteen eteläpuolella kasvaa sekametsää.

6. SELVITYKSET

6.1 Aluetta koskevat selvitykset

6.2 Pohjakartta

Ranta-asemakaavaa varten laaditaan ajantasainen pohjakartta.

6.3 Luontoselvitys

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei alustavasti arvioiden ole sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat merkittäviä valtakunnallisia, maakunnallisia tai paikallisia asioita siten, että ne olisivat valtion sekä muiden viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Ranta-asemakaavan vaikutukset tutkitaan suunnittelutyön yhteydessä. Muutoksen osalta arvioidaan ainakin seuraavilta osin:

- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön
- Taloudelliset vaikutukset

8. VUOROVAIKUTUSMENETTELY

8.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Salon kaupungin hallintokunnat

8.2 Tiedottaminen

Kaavan vaiheista, vireille tulosta ja nähtävillä panoista tiedotetaan Salon Seudun Sanomissa sekä kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi hankkeesta laaditaan omat nettisivut kaupungin internetsivuille. Ranta-asemakaava-alueen välittömiä rajanaapureita tiedotetaan henkilökohtaisin kirjein kaavan valmisteluvaiheessa.

8.3 Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Mahdolliset kaavatyöhön liittyvät lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

| Kesä 2020 | Syksy 2020 | Talvi 2021 | Kevät 2021 |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Vireilletulo | Laatimisvaihe (kaavaluonnos) | Ehdotusvaihe (kaavaehdotus) | Hyväksymisvaihe |

8.4 Osallistumismenettely, palautteen antaminen

Osallinen voi olla yhteydessä kaavan laatijaan tai valmistelijaan kaavaan liittyvissä asioissa koko kaavaprosessin ajan. Tarvittavat yhteystiedot on esitetty tämän suunnitelman lopussa.

8.5 Vireilletulo

Ranta-asetemakaava kuulutetaan vireille erillisellä kuulutuksella Salon Seudun Sanomissa ja ilmoitustaululla. Samalla asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkisesti nähtäville.

8.6 Mieliopide kaavan laatimisvaiheessa

Kaavan valmisteluaineisto asetetaan kuulutuksella nähtäville 30 päivän ajaksi. Luonnosvaiheen aikana osallisille varataan mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavahankkeesta kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä.

8.7 Muistutus kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotus asetetaan kuulutuksella virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallisille varataan mahdollisuus muistutusten antamiseen. Kaavaehdotuksesta annettavat muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä.

8.8 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asetemakaavan. Hyväksymisestä kuulutetaan Salon Seudun Sanomissa ja ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen. Mikäli kaavasta ei valiteta, se tulee voimaan, kun siitä on ilmoitettu kuulutuksella.

9. YHTEYSTIEDOT

Ranta-asetemakaavan valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Salon kaupunki
Yleiskaavapäällikkö
Timo Alhoke
02 778 5113
timo.alhoke@salo.fi

Kaavan laatija
Antti Peltö-Timperi
040 749 6252
antti.peltotimperi@maanmittauspalvelu.com