



SALON KAUPUNKI

HIRSJÄRVI-SAMMALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



4.12.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö.....	8
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava.....	11
Rakennusjärjestys	13
Emäselvitys	13
Luontoinventointi/luontoselvitys.....	14
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot.....	14
3. Suunnittelun vaiheet.....	15
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	15
Kaavaehdotus	15
Kaavan hyväksyminen	15

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 16

4.1.	Kaavan rakenne	16
	Mitoitus.....	16
	Palvelut	16
4.2.	Aluevaraukset	16
	Korttelialueet	17
	Maa- ja metsätalousalueet	17
4.3.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	17
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	18
	Taloudelliset vaikutukset	18
4.5.	Ympäristön häiriötekijät	19

5. Ranta-asemakaavan toteutus 20

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	20
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	20

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	4.12.2020	Käsitelty Salon kaupunkikehityslautakunnassa __.__.2020 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SALON KAUPUNKI HIRSJÄRVI -SAMMALON RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 734-763-1-64 Mäki-Mäki-Maa.

Korttelia 3, virkistys- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta vastaa dipl.ins. Pasi Lappalainen
Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	___.___.2020
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__.2020 - ___.__.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Salossa Hirsjärven itärannalla Kiskon Sammalossa noin 25 kilometriä Salon kaupungin palveluista itään. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Kaava-alueen sijainti on esitetty kartalla osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on siirtää loma-asuntojen korttelissa 3 sijaitsevien kahden rakennuspaikan (1 ja 2) rakennusoikeudet hieman etelään lähemmäksi rantaviivaa. Kaavamuutoksessa ranta-alueelle muodostuu yksi RA-tontti, jonka tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m². Näin ollen voimassa olevan kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus kiinteistön 734-763-1-64 Mäki-

Mäki-Maa alueella hieman laskee. Omarantaisen RA-rakennuspaikan lisäksi suunnittelualueelle osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta ja nykyinen yhteiskäyttöinen puistoalue (VP/yk) poistuu.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee loma-asuntojen korttelia 3. Suunnittelualue koskee kiinteistöä 734-763-1-64 Mäki-Mäki-Maa.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 230 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 210 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,7 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin kallioista ja tiheäpuustoista metsämaata.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Inventoinnissa alueelta merkittiin kaksi aluetta, joilla saattaa esiintyä viitasammakko ja liito-orava sekä mahdollinen metsälakikohde. Suunnittelualueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Alueen maaperä on pääosin kalliomaata ja savea. (<https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan kiinteistöllä 734-763-1-64 Mikä-Mikä-Maa on rakennettuna sauna ja talousrakennus suunnittelualan eteläosassa.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kulttuuriympäristön arvokoh-
teita.



Saunarakennus.



Talousrakennus.



Suunnittelualueen rantaa.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

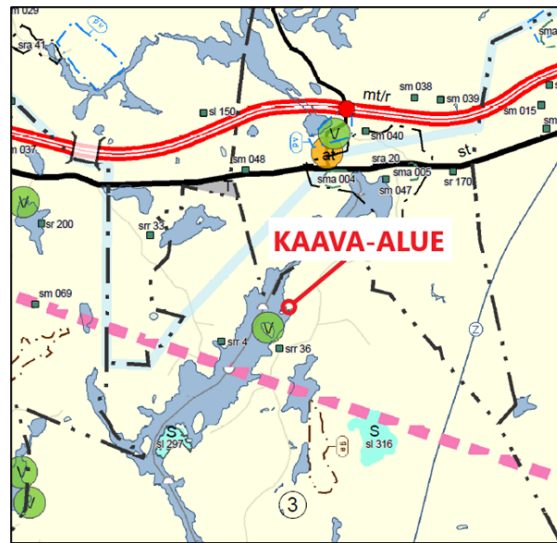
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 12.11.2008 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston kokouksessaan 11.12.2006 hyväksymän Salon seudun maakuntakaavan. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä maakuntakaavassa. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osaluueeseen 3 eli 3–5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

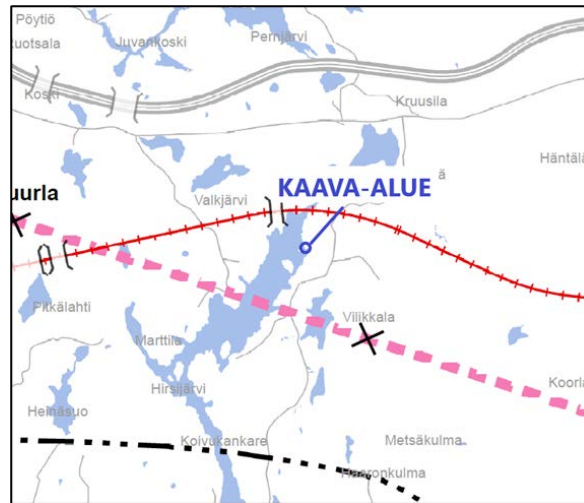
**SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Salo-Lohja-vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 4.12.2012 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston 12.12.2011 kokouksessaan hyväksymän Salo-Lohja-ratalinjan vaihemaakuntakaava. Vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 19.6.2014. Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu yleispiirteinen aluevaraus uudelle Salon ja Lohjan väliselle rautatielinjaukselle sekä selvitetty sen suhde muuhun alueiden käyttöön.

Kaava-alue vaihemaakuntakaavassa:



Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Suunnittelualan lähiympäristössä on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 19.6.2000 hyväksymä Kiskon rantayleiskaava.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kiskon kunnanvaltuuston 2.6.1997 hyväksymä ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 21.7.1997 vahvistama Sammalon kylän ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1). Rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Rakennuksen kerrosuku on yksi. Suunnittelualue on osoitettu myös maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä yhteiskäyttöön tarkoitettuksi puistoalueeksi (VP/yk). Puistoalueelle on osoitettu saunan rakennusala ja rakennusoi-keutta 25 k-m².

Muutettavalla ranta-asemakaavan alueella on kokonaisrakennusoi-keutta 225 kerroneliometriä.

Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen rajaus sinisellä:



Ote muutettavasta Sammalon kylän ranta-asemakaavasta:



- RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 kerros-m². Rakennuksen kerrosluku on yksi.
- VP/YK

Yhteiskäyttöön tarkoitettu puisto.
- M

Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle ei saa rakentaa muita kuin maa- ja metsätalouden rakennuksia. Alueen lomarakennusoikeus on osoitettu RA-alueelle.
- sa

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungissa on voimassa 1.6.2010 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen enintään kaksikerroksinen loma-asunto, joka kerrosala saa olla enintään 120 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m² ja talousrakennusten yhteensä enintään 40 m². Samalla rakennuspaikalla saa olla enintään 4 rakennusta.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyeseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 20 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alin rakentamiskorkeus merialueilla vähintään 2,3 metriä ja järvi-alueilla 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 30 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä.

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emäselvitys

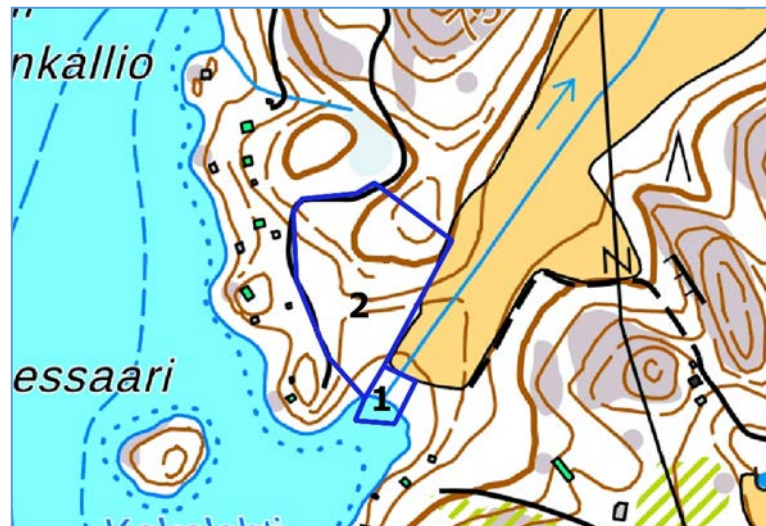
Kaava-alueelle on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu kaksi lomarakennusten rakennuspaikkaa kortteliin 3. Kaavamuutoksessa osoitetaan yksi rakennuspaikka suunnittelualueen eteläosaan ja olemassa olevat rakennuspaikat osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi. Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä.

Luontoinventointi/luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Inventoinnissa alueelta merkittiin kaksi aluetta, joista alueella 1 sijaitsee inventoinnin mukaan kapealti ja pienialaisesti luhtaista rantaa ja alueella saattaa sijaita mahdollinen viitasammakon kutupaikka sekä mahdollinen metsälakikohde. Alueella 2 saattaa esiintyä liito-oravaa.

Suunnittelualueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Ote luontoinventointialueiden 1 ja 2 sijainneista suunnittelualueella:



Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Kartan mittakaava on 1:2000.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty suunnittelualueen maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 4.12.2020.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) (liite 2).

Salon kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta __.__.____ § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kaupungin internetsivuilla sekä kuuluttamalla __.__.2020 Salon seudun Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 4.12.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.____.

Kaavaehdotus

Salon kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt __.__.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2020.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu lomarakennusten korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Ranta-asemakaavamuutoksella osoitetaan kortteli 3 (rakennuspaikka 1).

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,77 hehtaaria. Lomarakennusten korttelialuetta (RA) on osoitettu noin 0,35 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 1,42 hehtaaria.

Kerrosalat

Ranta-asemakaavassa on osoitettu 1 loma-asuntojen rakennuspaikka (RA). RA-rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 150 k-m². Kaavassa on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 150 k-m².

Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus vähenee muutosalueella 75 k-m².

Suunnittelualueella ei ole ollut tarpeen laatia emätilaselvitystä. Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

Palvelut

Lähimmät kattavat palvelut sijaitsevat Salon keskustassa noin 25 kilometriä suunnittelualueesta länteen. Kiskon kirkonkylän palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 13 kilometriä etelään.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 3 (rakennuspaikka 1)



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen ja muun talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla 120 k-m² ja saunarakennuksen 25 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavassa on otettu huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan yksi lomarakennuspaikka suunnittelualueen eteläosaan ja olemassa olevat kaksi rakennuspaikkaa osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen läheisyydessä on loma-asutusta ja kaava-alueelle on olemassa oleva ajoyhteys. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus vähenee 75 kerrosneliometriä.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden/katujen rakentamista.

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat Salon keskustassa noin 25 kilometriä kaava-alueesta länteen. Kiskon kirkonkylän palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 13 kilometriä etelään.

Liikenne

Rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee muutoksessa yhdellä. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuutoksessa suunnittelualueelta on poistettu yhteiskäyttöinen puistoalue. Kaavamuutos ei muuta rakentamisesta vapaan rannan määrää.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavassa osoitetaan yksi omarantainen lomarakennuspaikka. Kaavamääräyksissä ohjataan rakentamista siten, että rakennukset sopeutuisivat maisemaan ja rakennuspaikoilla säilytettäisiin riittävästi puustoa. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen.

Suunnittelualueelta syksyllä 2020 laaditun luontoinventoinnin perusteella suunnittelualueella saattaa esiintyä liito-orava, viitasammakon kutupaikka sekä mahdollinen metsälakikohde. Suunnittelualueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

4.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisulla on pyritty minimoimaan ympäristön häiriötekijät käyttämällä hyödyksi väljää rakentamista ja maaston muotoja.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaan ympäristön toteuttamiseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Salon kaupunki.

___.___.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.