

HONKARINNE

ASEMAKAAVA 2020



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset	10
4.3.2 Vireilletulo	10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	12
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Kaavan rakenne.....	16
5.1.1 Mitoitus	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3 Aluevaraukset	16
5.3.1 Korttelialueet	16
5.4 Kaavan vaikutukset.....	17
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.4.3 Muut vaikutukset	17
5.5 Ympäristön häiriötekijät	17
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	17
5.7 Nimistö.....	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	18
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	18
6.3 Toteutuksen seuranta.....	18

LIITTEET

- | | |
|---|---|
| 1. sijaintikartta | 2. maanomistuskartta |
| 3. ote Muurlan yleiskaava 2010 | 4. valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos, 29.5.2019 |
| 5. rakentamistapaohjeet, 18.11.2019 | 6. luonnosvaiheen lausunnot, kannanotot ja vastineraportti 18.11.2019 |
| 7. kaavaehdotus, 18.11.2019, täyd.25.2.2020 | 8. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake) |

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 18.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa (Honkarinne). Täydennetty 25.2.2020 pohjakartan päivityksellä.

Asemakaava koskee:

Asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 734-668-1-1.

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 90-92, sekä katu-, lähivirkistys, maa- ja metsätalousaluetta.

Asianumero:

1043/10.02.03/2019

Kaavan laatija:

Salon kaupungin kaupunkisuunnitteluosasto
Kaavasuunnittelija Virpi Elovaara

Kaavan vireille tulo:

Vireilletulokuulutus Salon Seudun Sanomat 16.3.2019

Kaavan käsittely:

Kaupunkikehitysltk 23.4.2019 §95, 11.6.2019§140, 26.11.2019 §140
Kaupunginhallitus 3.12.2019 §474

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Muurlassa n.12 kilometrin etäisyydellä Salon keskustasta ja 2 kilometriä moottoritie liittymästä. Kaava-alue on kooltaan 4,6 hehtaaria.

Kaavan tarkoitus:

Kaavamutoksen tavoitteena on, että alueelle voitaisiin rakentaa asuinpienaloja.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Ks. sisällysluettelo sivulla 2

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, erillisselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Muurlan maankäytön kehityskuvavaihtoehdot, osat I, II ja III (*FCG Planeko Oy Turku 9.5.2008, 4.6.2008, 24.10.2008*)
- Lausunto liito-oravien mahdollisesta esiintymisestä 4.4.2019 (Jarmo Markkanen, Salon seudun luonnonsuojeluyhdistys, Suomen lepakkotieteellinen yhdistys)
- Kasvillisuus selvitys, Salon kaupunki 6.11.2019

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelle 2019 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 11.2.2019 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2019. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaava oli luonnoksena nähtävillä 12.8.-11.9.2019. Kaavamuutos oli virallisesti nähtävillä 23.1.-24.2.2020, ja kaupunginvaltuusto hyväksyi sen x.x.2020 § .

2.2 Asemakaava

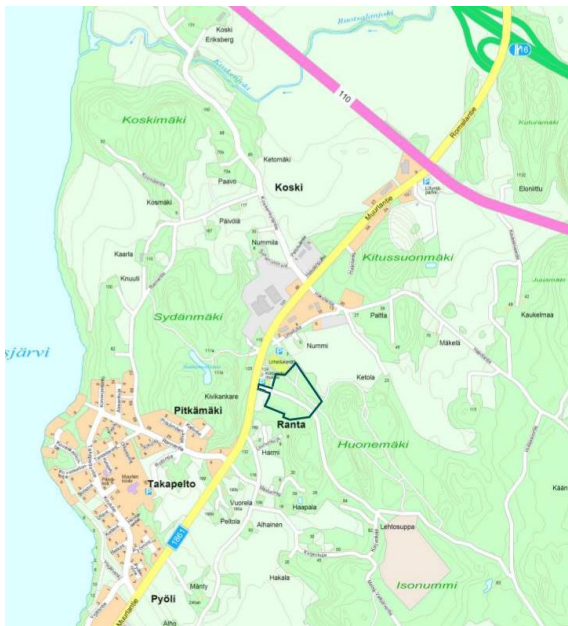
Asemakaavan tavoitteena on alueen kaavoittaminen pientalojen asuinalueeksi. Asemakaavan toteutusta ohjaamaan tehdään rakentamistapaohjeet. Ohjeiden tavoitteena on ohjata rakentamista ekologisesti kestäviin ratkaisuihin alueen lähtökohdat huomioiden.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Muurlassa n.12 kilometrin etäisyydellä Salon keskustasta. Helsinki-Turku E-18 moottoritien lähimpään ramppiin on matkaa noin 2 km. Kaava-alue on rakentamatonta metsää. Kaava-alue on kooltaan n. 4,5 ha. Suunnittelualue on rakentamatonta metsää. Alueen keskellä kulkee metsäautotie. Viemäri- ja vesijohtolinjat kulkevat kaavoitettavan alueen luoteisreunassa ja vesijohtolinjat Muurlantien itäreunassa. Muurlan keskusta sijaitsee noin 2 km suunnittelualueen lounaispuolella Ylisjärven eteläkärjessä. Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa urheilukentän alueeseen ja etelässä haja-asutukseen. Muurlantien länsipuolella n. 1,5 kilometrin päässä on asemakaavoitettu Takapellon asuinalue, jossa sijaitsevat koulu ja päiväkoti.



Opaskartta © Salon kaupunki

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton metsäistä rinnettä. Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa urheilukentän alueeseen ja kuntosaloon. Kaava-alueen itäpuolella on laaja virkistysalue.



Viistokuva © 2015 BLOM

Kaava-alue on hoidettu talousmetsänä. Kuvia maastosta kaava-alueelta.



Kaava-alueen mäntyvaltaista puustoa ja aluskasvillisuutta.



Kaava-alueen itäreunalta kuntoreitin suuntaan. Polkuverkostoa kuntoreittien läheisyydestä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja asuminen

Muurlassa on asukkaita noin 1 500 henkilöä. Asukasmäärä tulee lisääntymään 13 talouden verran alueen toteutuessa.

Yhdyskuntarakenne

Muurlan asutusrakenne muodostaa nauhamaisen rakenteen Muurlantien varrelle. Uudet asuinalueet yleiskaavassa tukevat tätä rakennetta.

Palvelut ja työpaikat

Muurlantien länsipuolella n. 1,5 kilometrin etäisyydellä sijaitsevat ala-aste ja päiväkotit. Muu palvelut sijaitsevat Muurlan kirkonkylässä noin 2 kilometrin etäisyydellä. Salon keskustan palveluihin on matkaa 12 kilometriä. Helsinki-Turku E-18 moottoritien lähimpään ramppiin on matkaa noin 2 km.

Virkistys

Suunnittelualue rajoittuu urheilukenttään ja laajaan virkistysalueeseen. Urheilukentältä lähtevät kuntoradat ovat talvisin hiihtolatuina. Urheilukentän vieressä on tenniskenttä ja jalkapallokenttä. Luistelukenttä on koulun yhteydessä.

Liikenne

Muurlantiellä kulkee joitakin paikallisliikenteen reittejä lähinnä koululaisvuoroja. Lähin pikavuoropysäkki on Muurlantien ja 110 maantien risteyksessä, jossa on myös liittytäväsäköintialue. Kevyen liikenteen reitti kulkee urheilukentältä Muurlantien reunaan Rannantielle, jota pitkin on reitti koululle ja asuinalueen kautta reitti jatkuu uudestaan Muurlantielle ja kirkonkylään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen. Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta on esitetty laajennettavaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta laajempaan Pertelin kirkonkylän pohjoispuolelle Häntälään ja Rekijoelle asti, sillä maisemakuva jatkuu monimuotoisena ja jokilaakson ja sen syvien uomien leimaamana näille alueille. Alue on ollut pitkään viljelyksessä.

Perttelissä laajennusalue jatkuu Romsilan kautta etelään. Muurlan Ylisjärven pohjoispuolella on laajojen viljelyaukeiden ympäröimä Ruotsalan kylä. Alue jatkuu Kistolantien kautta entisen, pelloksi kuivatetun Alasjärven tasaisena laaksona. Laakson reunoilla on vanhoja maatiloja.

Kaava-alueella ei ole tiedossa muinaismuistoalueita.

Tekninen huolto

Kaavoitettavan alueen viemäriinjo kulkee kaavoitettavan alueen länsi- ja luoteisreunassa ja vesijohtolinjo Muurlantien itäreunassa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavoitettavan alueen läpi kulkee metsäautotie, joka on tehty palvelemaan alueen lähistöllä olevaa Isonummen soranottoaluetta. Tällä hetkellä soranottoa alueelta ei ole. Maa-aineslupa on voimassa vuoteen 22.12.2025 asti. Mikäli maa-ainesten otto alueelta käynnistyy, ajoyhteydelle tulee toteuttaa vaihtoehtoinen reitti.

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

Sosiaalinen ympäristö

Alueesta muodostuu uusi asuinalue, joka tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Muurlantien varressa kulkee kevyen liikenteen väylä, jota pitkin on turvallinen yhteys lähialueisiin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan ja lähiympäristön maanomistus käy ilmi liitteestä 2. Suunnittelualan omistaa kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Maankäyttö- ja rakennuslain 24§:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet (mrl 5§)

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;*
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;*
- 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä,*
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;*
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;*

- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä;
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön vahvistamassa maakuntakaavassa (vah. 2008) kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Lisäksi kaava-alue on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta.

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

- Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

- Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuen.

- Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Vaihemaakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A)

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioitavaa.

Muurlan yleiskaava 2010 (oikeusvaikutukseton pvm. 18.5.2000)

Kaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alueella on myös ulkoilureitti.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Selvitykset

Muurlan maankäytön kehityskuva osat I, II ja III (FCG Planeko Oy, Turku)

Tavoitteet

Maankäytön kehityskuva -työssä tärkeimmäksi tavoitteeksi asetettiin etenkin keskustajaman kehittäminen sekä asumisen kasvusuuntien etsiminen niin, että ne ovat olemassa olevien ja suunniteltujen tie- ja vesihuoltoverkostojen kannalta kustannustehokkaasti toteutettavissa.

Lausunto liito-oravan mahdollisesta esiintymisestä 13.3 ja 20.3.2019.

Salon kaupunki

Kiinteistön osalla 734-668-1-134? (Kuntorata/Urheilukentän kulma)

Viitaan keskusteluun Timo Alhoke/Jarmo Markkanen.

Lausunto koskee liitteenä olleen karttapohjaan rajattua aluetta.

Alueella ei ole viitteitä liito-oravasta. Kävin paikalla 13.3.2018 ja 20.3.2018.

Ajankohta oli sopiva liito-oravan havainnointiin. Liito-oravilla on ko. ajankohtana kiihka-aika, joten ne liikkuvat lisääntymisreviirillään aktiivisesti. Ulostaiden ja muiden jätösten havaitsemiselle se oli sopiva aika. Kohteessa ei myös ole liito-oravalle sopivaa puustoa. Alue ei myös voi olla liito-oravan kulkureittinä ruokailureviirille.

Kohteen reunalla, ainoastaan tonttien (Ranta) 734-668-1-4 ja 734-668-1-88 puolella olisi sopivaa puustoa ja maastoa liito-oravalle. Sielläkään en havainnut mitään merkkejä liito-oravasta.

Luonnon monimuotoisuuden ja luontoarvojen osalta se alue on merkittävä.

Jos tulkitsen liitekartta oikein se näyttää rajautuvan ulos lausuntopyyntö rajauksesta.

Salossa 4.4.2019

Jarmo Markkanen,

-Nisäkäs vastaava

Salon seudun luonnonsuojeluyhdistys

Suomen lepakkotieteellinen yhdistys

Honkarinteen asemakaavan kasvillisuus selvitys 6.11.2019.

Suunniteltu asemakaava-alue sijaitsee Muurlassa, Huonemäen luoteisrinteellä. Kaava-alue on kooltaan 4,6 hehtaaria. Kyseessä on tällä hetkellä metsätalouksikäytössä oleva alue, jonka läpi kulkee tie ja kuntorata. Kohteelle on tarkoitus rakentaa pientaloja. Alueen kaakkoiskulmassa, tien eteläpuolella, on kalliomäki, josta maasto laskee kohti läheistä Muurlantietä. Maalajina muualla on GTK:n karttapalvelun mukaan hiekka, paitsi lännessä, urheilukentän eteläpuolella, se on hieno hieta.

Suunnittelualaue on talousmetsää, jota on äskettäin harvennushakattu. Pääpuulajina on mänty (*Pinus sylvestris*), ja muutama suuri yksilö on jätetty hakkuiden jälkeen kaatamatta. Myös kuusta (*Picea abies*) ja koivua (*Betula sp.*) on paljon, sekä lisäksi tammi (*Quercus robur*) ja pienempiä puita ja pensaita. Metsätyypiltään alue on paikasta riippuen Puolukkatyyppin (VT) kuivahkoa kangasta – Mustikkatyyppin (MT) tuoretta kangasta. Kenttäkerroksenkin lajisto on melko tavanomaista. Sammalpeitteen seassa valtalajeja ovat puolukan (*Vaccinium vitis-idaea*) ja mustikan (*Vaccinium myrtillus*) ohella sananjalka (*Pteridium aquilinum*), jonka kasvustoa on lähes koko alueella. Myös kanervaa (*Calluna vulgaris*) on paikoin runsaasti.

Etenkin aluetta halkovan tien eteläpuolella maasto muuttuu rehevämmäksi, kun siirrytään kalliomäeltä länteen, alavammalle maalle. Siellä on joskus ollut pienimuotoista ojitusta, ja lisäksi on havaittavissa metsäkoneiden ajouria. Tien pohjoispuolinen alue on yleisesti ottaen hieman kuivempaa ja avoimempaa. Kasvillisuus ei kuitenkaan oleellisesti muutu. Koko alueella on pieniä metsäpolkuja.

Salon kaupunki

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Elintila Oy:n edustajat ovat olleet yhteydessä kaupunkiin pyytäen kiinteistön 734-668-1-134 maanomistajan ja kaupungin yhteistyötä. Tämän jälkeen on neuvoteltu kiinteistön maanomistajan ja Elintila Oy:n edustajien kanssa. Neuvottelujen myötä päädyttiin seuraavaan:

Kaupunki neuvotteli kiinteistön 734-668-1-134 maanomistajan kanssa asemakaavoitettavaksi soveltuvan kiinteistön määrälän kaupasta ja Elintila Oy lopun kiinteistön kaupasta. Kauppa hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 20.12.2018. Kaupan hyväksymisen jälkeen kaupunki käynnistää ostamansa alueen asemakaavoituksen ja sen jälkeen tehtävät kunnallistekniset työt sekä tonttien lohkomiset rakennuslupaa edellyttävään kuntoon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelle 2019 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 11.2.2019 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset, Salon kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, liikelaitos Salon Kaukolämpö ja liikelaitos Salon Vesi), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Liikennevirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Sähkö- ja teleyhtiöt.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 15.3.2019 päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 16.3.2019. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla, Halikon palvelupisteellä ja internetissä 15.3.- 1.4.2019 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (pvm 11.3.2019, täyd.23.9.2019), on asetettu yleisesti nähtäville 15.3.- 1.4.2019 väliseksi ajaksi. Asiasta on kuulutettu vireilletulokuulutuksen yhteydessä, ks. kohta 4.2.2. Yksityisille osallisille on tiedotettu kaavoituksen aloittamisesta kirjeitse.

Nähtävillä olo ja laatimisvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetettiin laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 12.8.-11.9.2019 väliseksi ajaksi. Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset.

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 23.1.-24.2.2020. Nähtävillä olosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä, muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan laatimisvaiheen aikana pyydettiin viranomaisilta lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on alueen kaavoittaminen pientalojen asuinalueeksi. Alueen tavoitteena on laadukas ja kestävä asuinympäristö. Asemaakaavan toteutusta ohjaamaan tehdään rakennustapaohjeet. Rakentamisessa ja suunnittelussa pyritään toimiviin, energiatehokkaisiin, ekologisesti kestäviin ja terveellisiin ratkaisuihin. Tavoitteena on rakentaa omakotitaloja perinteisin rakennusmenetelmin ja –materiaalein.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rakentaminen tulee sovittaa rinnemaastoon suuria leikkauksia ja pengerryksiä välttäen, alueen luonnonympäristöä säilyttäen. Yhteydet virkistysalueelle tulee säilyttää ja rakentaa täydentävät yhteydet olemassa oleville reiteille. Aluetta halkovalle metsä-autotielle osoitetaan vaihtoehtoinen toteutusreitti.

4.4.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Laadittu kaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

- alue kehittyy tasapainoisesti olemassa oleviin rakenteisiin ja alueen elinympäristön vahvuuksiin tukeutuen
- taajama eheytyy täydennysrakentamisella, joka mahdollistaa alueen väestömäärän kasvun ja palveluiden lisääntymisen sekä säilymisen alueen läheisyydessä
- rakentamista ohjataan kaavamääräyksin kyläkuvaan sopivalla rakentamisella, maisema huomioiden
- yhteydet lähivirkistysalueille ja ulkoilureitteihin säilyvät
- alue tukeutuu nykyisiin teihin ja kunnallistekniikkaan
- joukkoliikenteen reitti on kävelyetäisyydellä ja kevyen liikenteen verkosto on olemassa

4.4.3 Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Kaava toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita. Alue täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu oleviin palveluihin ja liikenneverkkoon.

4.4.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaava täsmentää yleiskaavaa tarkentamalla alueiden käyttöä.

4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Tavoitteet eivät muuttuneet prosessin aikana.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Tavoitteiden pohjalta tehtiin kolme alustavaa luonnosta kaupungin maanomistajien kanssa käytäviä neuvotteluja varten.

Alustava kaavakartta, vaihtoehto 1



Havainnekuva, vaihtoehto 1

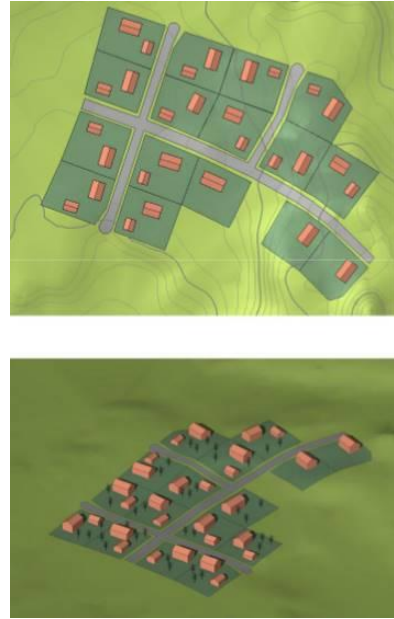


- vanhaa tiepohjaa hyödyntävä
- kokoojakadun varteen rakentuva
- tontteja 13 kpl
- tonttien pinta-alat 1260-1963 m²
- tehokkuus 0,2
- rakennusoikeus 252-393 kem²
- aluetehtokkuus 3901 kem²/ 45499 m²=0,09

Alustava kaavakartta, vaihtoehto 2



Havainnekuva, vaihtoehto 2



- vanhaa tiepohjaa hyödyntävä
- kokoojakadun varteen rakentuva
- tontteja 16 kpl
- tonttien pinta-alat 1223-1435 m²
- tehokkuus 0,25
- rakennusoikeus 306-356 kem²
- aluetehokkuus 5328 kem²/ 45499 m²=0,12

Alustava kaavakartta, vaihtoehto 3



Havainnekuva, vaihtoehto 3



- uusi tielinjaus
- kaareva tie rinteitä vasten kohtisuoraan

- vaihtelevat katunäkymät
- tontteja 13 kpl
- tonttien pinta-alat 1225-2227 m²
- tehokkuus 0,2
- rakennusoikeus 245-445 kem²
- aluetehokkuus $4412 \text{ kem}^2 / 45499 \text{ m}^2 = 0,10$

Kaavaluonnosta varten tehtiin kolme vaihtoehtoa. Vaihtoehdot yksi ja kaksi muistuttavat perusratkaisultaan toisiaan ja tukeutuvat olemassa olevaan metsäautotiehen. Vaihtoehdossa kolme kadut on linjattu uudelleen maastoon sovittaen. Ratkaisulla saadaan vaihtelevaa katunäkymää ja mahdollistetaan rakennusten sijoittamisen riittävän suuntaisesti. Kadut on tarkoitus toteuttaa pihakatuina, jolloin jalankulkijan asema korostuu ja vapaampi liikkuminen on mahdollista. Tonttien katujen puoleiset reunat rajataan rakennuksin, aidoin ja istutuksin. Pihat voidaan toteuttaa etelä- ja länsisuuntaan ja rajata rakennuksin. Ratkaisussa tonttikoot vaihtelevat, mikä lisää toteutukselle vaihtoehtoja ja mahdollistaa esimerkiksi kahden asuinrakennuksen rakentamisen suurimmille tonteille. Luonnosvaihtoehto kolmen pohjalta päätettiin laatia asemakaavaluonnos.

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos palautettiin uudelleen valmisteluun kaupunkikehityslautakunnan kokouksesta 23.4.2019. Uudelleen valmistelua edellytettiin kaava-alueen lähivirkistysalueelle esitettyjen ulkoilureittien/hiihtolatuojen ja ajoyhteysalueiden osalta.

Alueen läheisyydessä on Valhojan Maansiirto Oy:n omistuksessa oleva maa-ainesten ottoalue kiinteistöllä 734-668-1-176. Kiinteistöllä on voimassa oleva tieoikeus kaavoitettavan alueen läpi kulkevaa metsäautotietä pitkin. Valhojan Maansiirto Oy:llä on vuonna 2014 myönnetty maa-ainesten ottolupa, jonka voimassaoloaika on 22.12.2015-22.12.2025. Yritys ei ole tehnyt aloitusilmoitusta maa-ainesten otosta. Yritykselle aiempina vuosina myönnettyistä luvista viimeisin on päätynyt 31.12.2015. Tällä hetkellä alueella ei ole maa-ainesten ottoa.

Kaupunkikehityspalveluiden, Elintila Oy:n ja Valhojan Maansiirto Oy:n edustajien kanssa pidettiin palaveri 22.5.2019. Palaverissa todettiin, että tällä hetkellä alueella ei ole maa-ainesten ottoa ja nykyisen omistajan toimesta sitä ei ole tarkoitus aloittaa. Joitakin yksittäisiä kuormia on ajettu alueella olevista sorakasoista.

Palaverissa sovittiin, että kaavaluonnokseen esitetään rajoitettu ajoyhteys kaavoitettavan asuinalueen läpi nykyistä metsäautotietä pitkin. Rajoitetun ajoyhteysalueen merkinnällä korostetaan sitä, että ajo on sallittu vain siihen oikeutetuilla kahden kiinteistön omistajilla. Lisäksi maa-ainesten otolle on määritelty seuraavat ehdot maa-ainesten ottoluvassa, mikäli toiminta käynnistyy:

Toimintaa saa harjoittaa touko-, kesä-, heinä- ja elokuussa arkipäivisin ma-pe klo 8-18. Muina aikoina toimintaa saa harjoittaa ma-pe klo 7-22. Seulontaa ja erityisen häiritseviä työvaiheita saa toteuttaa arkipäivisin ma-pe klo 7-18. Viikonloppuisin ja arkipäivinä toimintaa ei saa harjoittaa. Kuljetuksia saa suorittaa ma-pe klo 7-22 sekä la klo 8-16. Pyhäpäivinä ja arkipäivinä kuljetuksia ei saa suorittaa.

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan kaava-alueen toteutumisen aikana ajoyhteys voi olla käytössä nykyistä metsäautotietä pitkin. Alueen rakennuttua valmiiksi ja mahdollisen maa-ainesoton käynnistyessä etsitään korvaava asuinalueen kiertävä ajoyhteys kaava-alueen maa- ja metsätalousalueelta urheilukentän pohjoispuolelta. Vaihtoehtona tutkitaan myös koko kaava-alueen kiertävän ajoyhteyden toteuttamismahdollisuutta.

Kaava-alueella asuinalueen kiertävä ajoyhteys on toteutettavissa siten, että ajo ei risteä hiihtoreittien kanssa. Kaavaluonnokseen ei esitetä tässä vaiheessa tarkkaa ulkoilureittien/ hiihtolatuja sijoittamista.

Kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 23.4.2019 käsittelyssä ollutta kaavaluonnosta on muutettu seuraavasti:

Osa lähivirkistysalueesta (VL) on muutettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Maa- ja metsätalousalueella on mahdollista tarvittaessa toteuttaa metsäautotie erillisellä suunnittelulla, jolloin tarkkaa ajoyhteyden sijaintia ei ole tarvetta määritellä tämän kaavatyön yhteydessä. Samoin ulkoilureittejä/ hiihtolatuja voidaan sijoittaa alueelle, kun muutokset ovat ajankohtaisia ja reittimuutokset on suunniteltu. Ulkoilureittien/ hiihtolatuja merkinnät on poistettu kaavaluonnoksesta.

Laatimisvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä 12.8.-11.9.2019

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 12.8.-11.9.2019. Nähtävilläoloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää mielipiteitä. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Luonnosvaiheessa jätettiin 6 kirjallista lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut. Palautteeseen laadittiin vastinekooste. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 6.

Virallinen nähtävillä olo, kaavaehdotus nähtävillä 23.1.-24.2.2020.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana jätettiin seuraavat lausunnot.

1. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto:

ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksessa on riittävällä tavalla otettu huomioon luonnosvaiheessa esitetyt kannanotot.

Kaava-alueelta on tehty kasvillisuusselvitys 6.11.2019, eikä kaava-alueella havaittu erityisiä luontoarvoja.

Lausunto on valmisteltu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.

Yksikön päällikkö Risto Rauhala

Ylitarkastaja Hannu Eerikäinen

2. Caruna Oy:n lausunto:

Nykyinen sähköjakeluverkko

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii uuden puistomuuntamon alueelle.

Johto- ja muuntamovaraukset

Luonnosvaiheessa pyytämäämme muuntamovarausta ei ollut merkitty kaavaan, mutta vastineessa oli ilmoitettu, että muuntamon rakentaminen toivomallemme sijainnille onnistuu.

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Muistutuksia ei saapunut 24.2.2020 mennessä.

Lausuntojen perusteella ei ollut tarvetta tehdä muutoksia kaavaehdotukseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 4,6 hehtaaria.

KAAVA-ALUE	PINTA-ALA	RAKENNUS-PAIKKOJEN LKM	RAKENNUSOIKEUS
AO-korttelialue	21 967,62 m ²	13	5491,91 k-m ²
katualue	4170,20 m ²		-
lähivirkistysalue	14559,24 m ²		-
maa- ja metsätalousalue	5053,10 m ²		-
ALUEVARAUKSET YHTEENSÄ	45 750,16 m ²	13	5491,91 k-m ²

Rakennusoikeus kaava-alueella on 5492 k-m². Arviolta uusia asuntoja rakennetaan n. 13 kpl ja asukkaita muuttaa alueelle 13 talouden verran.

Asunnoille tulee toteuttaa 2 autopaiikkaa.

Palvelut

Suunnittelualueelle ei synny uusia palveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueen rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeilla ja kaavamääräyksillä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO
katualue
lähivirkistysaluetta
maa- ja metsätalousaluetta

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestö ja asuminen kaava-alueella

Kaava-alue toteutuessaan lisää Muurlan väestömäärää 13 talouden verran.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Toteutuessaan asemakaava täydentää Muurlan pientaloasutusta.

Palvelut ja työpaikat

Kaava ei mahdollista uusien työpaikkojen syntymistä.

Virkistys

Alueen ympäristö säilyy virkistyskäytössä. Kuntoilureitit muuttuvat osittain nykyisistä reiteistä.

Liikenne

Kaava-alueelle rakennetaan uudet kadut. Yhteys kaava-alueelta Muurlantielle on olemassa.

Tekninen huolto

Alueelle tullaan rakentamaan kunnallistekniikka.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöitä aiheutuu toteutusvaiheessa.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuuos lisää väestön määrää alueelle toteutuvien asuntojen henkilömäärän verran.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamaton metsä muuttuu rakennetuksi asuin ympäristöksi. Virkistysalue pienee kaava-alueen verran.

5.4.3 Muut vaikutukset

Ulkoilureitteihin ja hiihtolatuihin joudutaan tekemään hieman muutoksia. Alueen läpi kulkevalle soranajolle on toteutettava uusi ajoyhteys, mikäli maa-ainestenotto käynnistyy.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle voi aiheutua ympäristöhäiriötä soran ajosta, mikäli soranotto käynnistyy. Soranajolle toteutettava reitti on tehtävissä asuinalueesta erilleen ja puustoa säilytetään asuinalueen ja tien välille.

5.6 Kaavamerkinnet ja – määräykset

Kaavamääräykset ja – merkinnet käyvät ilmi liitteenä 7 olevasta kaavakartasta.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella syntyy kaksi uutta katua, Honkarinteentie ja Honkarinteenkuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavoitettavalle alueelle tulee rakennettavaksi kadut, valaistus, viemäri- ja vesijohtolinjat.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen toteutuu tonttien kysynnän mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvontatoimisto seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaupunkisuunnitteluosasto on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 18. päivänä marraskuuta 2019, täydennetty 25.2.2020

Virpi Elovaara

kaavasuunnittelija