

Kaupunkikehityslautakunta	§ 95	23.04.2019
Kaupunkikehityslautakunta	§ 140	11.06.2019
Kaupunkikehityslautakunta	§ 228	26.11.2019
Kaupunginhallitus	§ 474	09.12.2019
Kaupunginhallitus	§ 95	23.03.2020
Kaupunginvaltuusto	§ 24	11.05.2020

## **Asemakaava, Honkarinne, hyväksymisvaihe**

1043/10.02.03/2019

Kaupunkikehityslautakunta 23.04.2019 § 95

Valmistelija: kaavasunnittelija Virpi Elovaara, p. 02 778 5114,  
virpi.elovaara@salo.fi

### **Kaavan vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet**

Asemakaava Honkarinne on tullut vireille 15.3.2019. Asemakaava käynnistettiin kaupungin aloitteesta. Asemakaavan laatiminen on kaupungin kaavoituskatsauksessa vuodelle 2019.

Kaava-alue sijaitsee Muurlassa n. 12 kilometrin etäisyydellä Salon keskustasta ja n. 2 kilometriä Helsinki-Turku E-18 moottoritien lähimmästä rampista. Muurlan keskusta sijaitsee noin 2 km suunnittelualan 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 päiväkot. Kaava-alue on rakentamatonta metsäistä rinnettä.

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

### **Suunnittelualan nykytilanne**

Kaavoitettava alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Merkinnällä on osoitettu 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 suunnitteluala kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueen rajaukseen. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan.

Vaihemaakuntakaava täydentää maakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan 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 huomioivaa.

Muurlan yleiskaavassa 2010 (oikeusvaikutukseton 18.5.2000) alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alueella on myös ulkoilureitti.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

### **Kaavaluonnos**

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 sijoittaminen rinteeseen suuntaisesti. Kadut on tarkoitettu 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.

Vaihtoehtoiset suunnitelmat on esitetty kaavaselostuksessa kohdassa 4.5.1 alustavien vaihtoehtojen kuvaus.

Kaavaluonnoskartassa oleva havainnekuva osoittaa yhden tavan toteuttaa kaavan mukainen ratkaisu alueelle.

### **Rakentamistapaohjeet**

Rakentamistapaohjeet koskevat Honkarinteen kortteleita 90-92. Rakentamistapaohjeissa esitetään alueen toteuttamista ja rakentamista koskevia ohjeita, jotka täydentävät asemakaavamääräyksiä.

Ohjeissa selvitetään asioita, joita ei kaavamääräyksiin sinänsä voida sisällyttää, mutta jotka silti ovat kyläkuvan muodostumisen kannalta tärkeitä seikkoja. Asemakaavaa täydentää myös myöhemmin tehtävä erillinen katusuunnitelma.

Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on tukea hankkeen eri osapuolia yhteisten tavoitteiden saavuttamisessa. Alueen tavoitteena on laadukas ja kestävä asuinympäristö. Rakentamisessa ja suunnittelussa pyritään toimiin, energiatehokkaisiin, ekologisesti kestäviin ja terveellisiin ratkaisuihin. Tavoitteena on rakentaa omakotitaloja perinteisin rakennusmenetelmin ja -materiaalein.

### **Esityslistan liitteet**

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaluonnoskartta
- luonnosvaiheen kaavaselostus
- rakentamistapaohjeet

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa 5.4.2019 päivätyn asemakaavaluonnoksen Honkarinne nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 90-92, sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

Päätös:

Jäsen Jerina Wallius ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteluun.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi Jerina Walliuksen ehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunkikehityslautakunta 11.06.2019 § 140

Valmistelijat: kaavasuunnittelija Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, p. 02 778 5114, ja kaavoitusinsinööri Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, p. 02 778 5113

Asemakaava Honkarinne palautettiin uudelleen valmisteluun kaupunkikehityslautakunnan kokouksesta 23.4.2019. Uudelleen valmistelua edellytettiin kaava-alueen lähivirkistysalueelle esitettyjen ulkoilureittien / hiihtolatuksen ja ajoyhteyden 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 ajoyhteyden 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 arkipyhinä toimintaa ei saa harjoittaa. Kuljetuksia saa suorittaa ma-pe klo 7-22 sekä la klo 8-16. Pyhäpäivinä ja arkipyhinä kuljetuksia ei saa suorittaa.

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan kaava-alueen toteutumisen aikana ajoyhteys voi olla käytössä nykyistä metsäautotietä pitkin. Alueen rakennuttua valmiiksi ja 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 / hiihtolatuksen sijoittamista. Ulkoilureitit / hiihtoladut kulkevat tällä hetkellä osittain yksityisellä maalla. Maankäyttösopimukset ovat päättymässä ja sopimusten uusimisesta käydään neuvotteluja kesäkuussa maanomistajien, liikuntapalvelujen ja kaupunkikehityspalvelujen kanssa. Samassa yhteydessä mietitään reittien muutostarvetta, valaistuksen uusimista ja toteutusaikataulua.

Henkilöajoneuvoliikennettä ei kaava-alueen läpi pitäisi olla. Luvaton ajo metsäautotietä pitkin voidaan estää puomilla, mikäli siihen nähdään tarvetta. Alueen eteläpuolella on Metsävalkjärven yksityistie, jota yksityistien osakkaiden tulee käyttää. Alueen virkistyskäyttöä ajatellen voidaan toteuttaa paikoitusalue kotiseutumuseota vastapäätä olevalle kaupungin omistamalle peltoalueelle tai laajentaa kotiseutumuseon yhteydessä olevaa paikoitusalueita. Paikoitusalue palvelisi alueen käyttöä hiihtokauden ulkopuolella ja estäisi tarvetta ajaa nykyistä metsäautotietä pitkin alueelle.

### **Kaavaluonnos**

Kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 23.4.2019 käsittelyssä ollut 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 tarvitse määritellä tämän kaavatyön yhteydessä. Samoin ulkoilureittejä / hiihtolatuksia voidaan sijoittaa alueelle, kun muutokset ovat ajankohtaisia ja reittimuutokset on suunniteltu. Ulkoilureittien / hiihtolatuksen merkinnät on poistettu kaavaluonnoksesta.

Asemakaavassa ei tehdä lopullista ratkaisua lähivirkistysalueen ja maa- ja metsätalousalueen tulevasta käytöstä, vaan asemakaavassa tuodaan esille, että reitteihin on tehtävä muutoksia asuinalueen toteutuksen edettyä siihen vaiheeseen, että alueen nykyisiä reittejä ei ole enää mahdollista käyttää. Kokouksessa 23.4.2019 käsiteltyyn kaavaluonnokseen ei ole tehty muita muutoksia kuin yllä kuvatut.

Esityslistan liitteenä on 5.4.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, rakentamistapaohjeet sekä 29.5.2019 päivätty kaavaluonnoskartta ja luonnosvaiheen kaavaselostus.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa asemakaavaluonnoksen Honkarinne nähtävälle MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 90-92, sekä katu-, lähivirkistys-, maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös:

Jäsen Marjatta Halkilahti ehdotti, että asiaa vielä täydennetään. Perusteina mm. että siihen mennessä lautakunnalla olisi tieto ulkoilureittien ja hiihtolatuksen kulkemisesta, jos niistä nyt tässä olevan tiedon mukaan kesäkuun aikana neuvotteluja käydään ja sopimuksia uusitaan. Alueesta tulee hyvä ja houkutteleva, joten vielä houkuttelevampi se olisi, jos siinä ulkoilu- ja hiihtoreitit heti näkyvillä olisivat. Ja myös mahdollisen soranajotien merkittäisin karttaan nyt heti, oli siihen sitten tulevaisuudessa tarvetta tai ei.

Halkilahden ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.

Marjatta Halkilahti jätti eriävän mielipiteen seuraavin perusteluin: Esitykselläni halusin välttää esim. sellaisia keskusteluja kuin mitä Tupurin alueella ulkoilureiteillä muutostöiden osalta käytiin.

Kaupunkikehityslautakunta 26.11.2019 § 228

Valmistelija: kaava-suunnittelija Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, p. 044 778 5114

Asemakaavaluonnos oli valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 12.8.2019-11.9.2019.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää mielipiteitä. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Luonnosvaiheessa jätettiin 6 kirjallista lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut.

ELY-keskus totesi lausuntonaan, että kaavaluonnos on yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen ja suunnittelussa on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja. Vaikutuksista luonnon ympäristöön ELY-keskus katsoo kuitenkin, että koska on kyse aiemmin rakentamattomasta (metsä) alueesta, tulee kaava-alueelta, mukaan lukien välitön reuna-alue lähikiinteistöillä, tehdä riittävät luontoselvitykset, jotta kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön voidaan arvioida, sekä huomioida luontoarvot kaavassa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta toi esille hulevesien hallintaan ja auto-

paikoitukseen liittyvät kysymykset. Lisäksi esille tuotiin painovoimaisen ilmanvaihdon toteutukseen liittyvät ympäristöministeriön asetukset, joihin tullaan kiinnittämään huomiota rakennuslupavaiheessa.

Alueelle on tehty liito-oravaselvitys maaliskuussa 2018, jossa on todettu, että kaava-alueella ei ole liito-oraville sopivaa puustoa. Luonnon monimuotoisuuden ja luontoarvojen osalta merkittävin alue on kaava-alueen ulkopuolella yksityisten omistamien kiinteistöjen puolelle sijoittuva alue. Luontonselvitystä täydennettiin kasvillisuuskartoituksella marraskuun alussa tehdyllä maastokäynnillä.

Selvitykset on kuvattu kaavaselostuksessa ja vaikutuksia on arvioitu kaava-aluetta laajemmalla alueella. Merkittävät ympäristölliset arvioinnit ja niiden perusteella määräytyvät maankäyttöratkaisut on jo tehty yleiskaavatyön yhteydessä.

Hulevesien hallintaan tullaan kiinnittämään huomiota kunnallistekniikan suunnittelussa. Alueelle toteutetaan hulevesiviemärinti. Kaavakarttaan muutetaan autopaikkoja koskeva määräys muotoon 2 ap./asunto. Ympäristöministeriön asetukset tulevat huomioitavaksi rakennuslupakäsittelyn yhteydessä ja niitä ei sisällytetä kaavamääräyksiin.

Kokonaisuudessaan lausunnot sekä niiden vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa (liite 6).

Yhteenvedo lausuntojen perusteella kaavaan tehdyistä muutoksista:

- muutettu autopaikkojen määrää koskeva teksti muotoon 2 ap./asunto.

Esityslistan liitteenä on 18.11.2019 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaa 18.11.2019 päivätyn asemakaavan Honkarinne virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää tarvittavat lausunnot. Mikäli asemakaavasta ei esitetä muistutuksia eikä lausuntojen perusteella ole tarvetta uudelleen valmisteluun, kaupunginhallitus esittää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 90-92, sekä katu-, lähivirkistys-, maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus asettaa 18.11.2019 päivätyn asemakaavan Honkarinne virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää tarvittavat lausunnot. Mikäli asemakaavasta ei esitetä muistutuksia eikä lausuntojen perusteella ole tarvetta uudelleen valmisteluun, kaupunginhallitus esittää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 90-92, sekä katu-, lähivirkistys-, maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 23.03.2020 § 95

Valmistelija: kaavasuunnittelija Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, p.02 778 5114.

Asemakaava Honkarinne oli virallisesti nähtävillä 23.1.-24.2.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Caruna Oy:ltä. Muistutuksia ei saapunut 24.2.2020 mennessä.

Lausuntojen perusteella ei ollut tarvetta tehdä muutoksia kaavaehdotukseen.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 18.11.2019 päivätyn asemakaavan Honkarinne.

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

Asemakaavalla muodostuu korttelit 90-92, sekä katu-, lähivirkistys-, maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto 11.05.2020 § 24

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 18.11.2019 päivätyn asemakaavan Honkarinne.

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

Asemakaavalla muodostuu korttelit 90-92, sekä katu-, lähivirkistys-, maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.