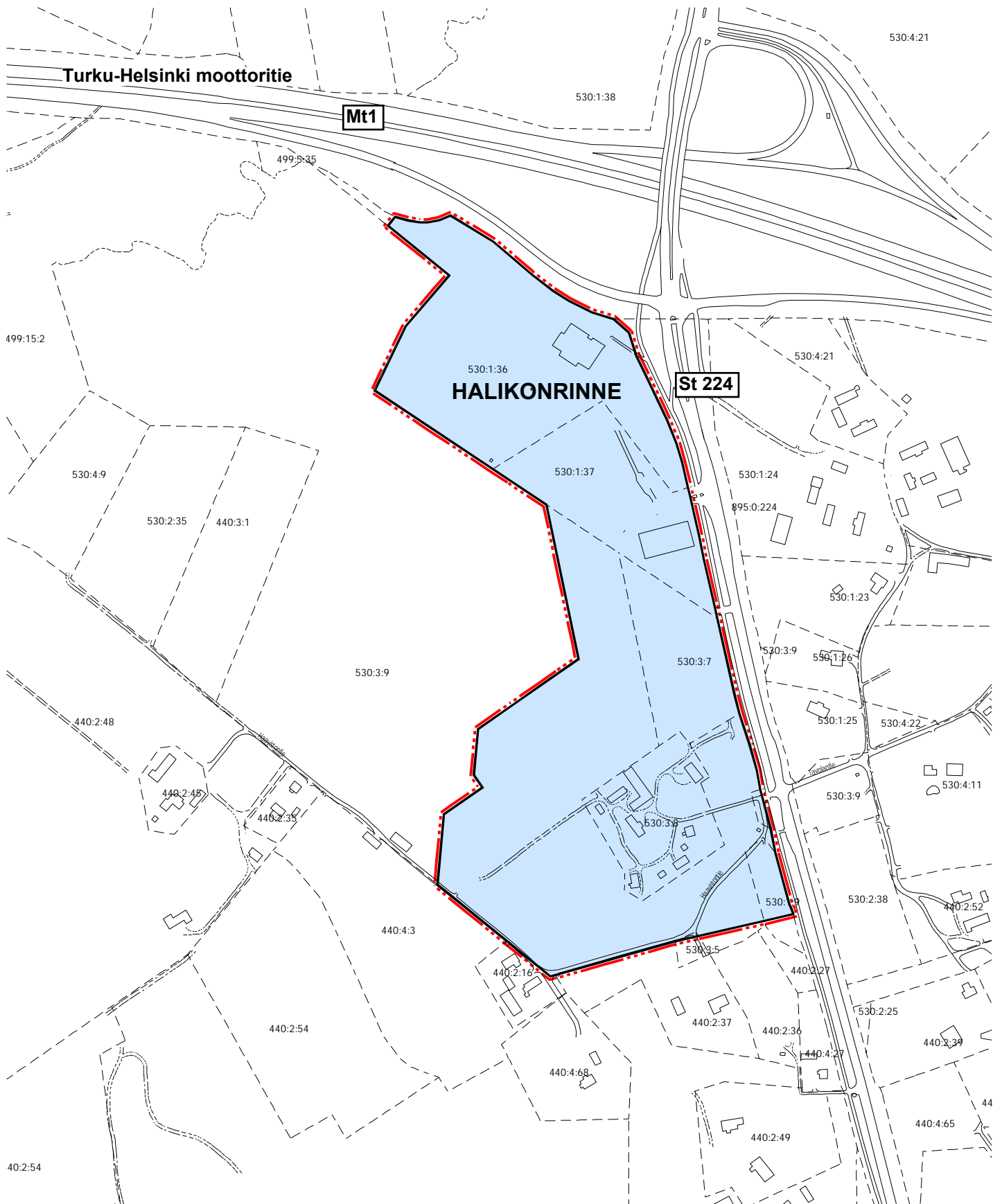









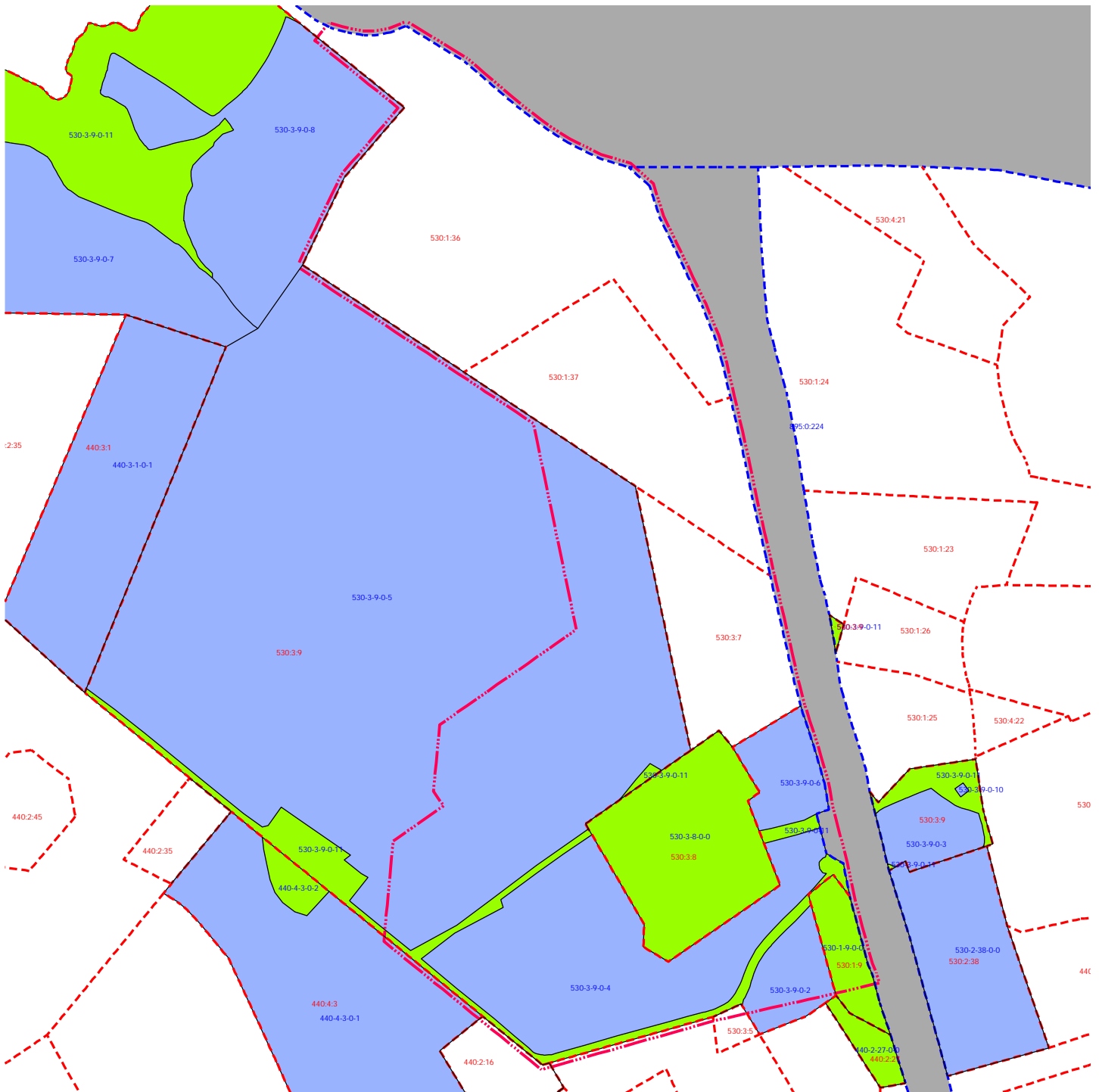
Kaupunkikehityspalvelut
Kaupunkisuunnittelu

LIITE 1



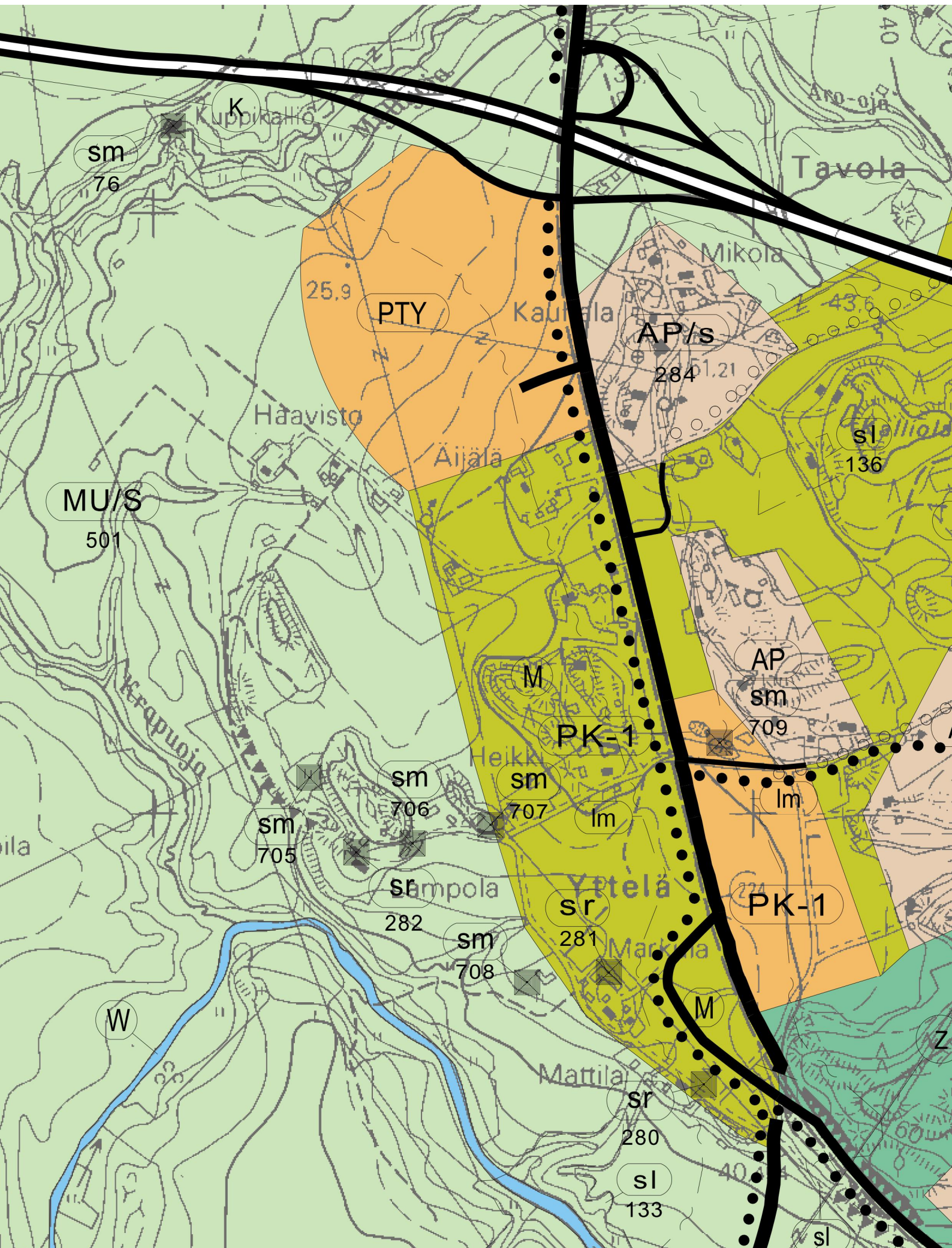
MERKINTÖJEN SELITYKSET:

	YKSITYISEN OMISTAMAT ALUEET
	KAUPUNGIN VUOKRAAMAT ALUEET
	KAUPUNGIN HALTUUNOTETUT ALUEET
	KAUPUNGIN OMISTAMAT ALUEET
	VALTION OMISTAMAT ALUEET



© Salon kaupunki ja MML, 2020

HALI KONRINNE
Maanomistuskartta
1:4000
1.6.2020



Ote Halikon keskustan osayleiskaavasta

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK

KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Asuntoalue, jossa pääosa asumisesta sijoittuu kerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia palveluja ja virkistysalueita.

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Asuntoalue, jossa asuminen sijoittuu rivi- tai omakotitaloihin.

C

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa hallinto-, toimisto- ja palvelutiloja sekä keskustaan soveltuvaa asumista.

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alueelle saa sijoittaa kunnan, seurakunnan tai valtiontoiminnoille tarvittavia tiloja.

PK-1

YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alueelle saa sijoittaa yksityiseen liiketoimintaan ja palveluihin tarvittavia tiloja sekä niihin liittyvää asumista. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarapalveluja.

PTY

YKSITYISTEN PALVELUJEN JA TUOTANTOTOIMINTOJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa myymälä-, toimisto- ja varastotiloja sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavia tuotantotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarapalveluja.

PK

YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alueelle saa sijoittaa yksityiselle liiketoiminnalle ja palveluille tarvittavia tiloja sekä niihin liittyvää asumista.

PYK

JULKISTEN JA YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

T

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.

TY

YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMAN TEOLLISUUDEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa sellaista teollisuutta ja vastaavia työpaikka-toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä.

TYK

TUOTANTOTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE

Alueelle saa rakentaa myymälä-, toimisto- ja varastotiloja sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavia tuotantotiloja.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.

Alue on tarkoitettu päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön tai suojaviheralueeksi.

VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia.

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Alueelle voidaan rakentaa ulkoilupolkuja sekä ulkokäyttöön liittyviä pieniä rakennelmia.

LR

RAUTATIELIIKENTEEEN ALUE.

ET

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

Alue on tarkoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitteille tai laitoksille.

SL

LUONNONSUOJELULAIN NOJALLA RAUHOITETTU TAI RAUHOITETTAVAKSI TARKOITETTU VALTION TOIMESTA TOTEUTETTAVA ALUE.

Alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n nojalla kiellettyä maaperän kaivaminen ja muokkaaminen, metsänhakkua sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet, kunnes siitä on muodostettu joko valtion toimesta tai maanomistajan hakemuksesta luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue.

Tämän jälkeen alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kaavamääräyksen toteuttamisesta aiheutuva mahdollinen korvausvelvollisuus kuuluu valtiolle.

Numero viittaa liitteessä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen. (liite 2)

sl

10

ARVOKAS LUONTOKOHDE TAI ALUEEN OSA.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kohteen hoidossa tulee ottaa huomioon sen ominaispiirteet.

Numero viittaa liitteessä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen.

sl

130

SR

RAKENNUS- TAI KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOKAS YMPÄRISTÖ.

Alueella olevien rakennus- tai kulttuurihistoriallisten rakennusten (liite 2) purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n nojalla ilman erityisen painavia perusteita kielletty. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttö- tarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen tulee olla sellaisia, että alueen rakennus-, kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen alueelle kohdistuvan lupahakemuksen ratkaisua.

Numero viittaa liitteessä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen.

sr

15

RAKENNUS- TAI KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOKAS SUOJELUKOHDE.

Kohteessa noudatetaan SR-alueen kaavamääräyksiä.

Numero viittaa liitteessä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen.

SM

MUINAISMUISTOALUE.

Alue on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Muinaismuistolain perusteella on kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty ilman muinaismuistolain nojalla annettavaa lupaa. Suojelun oikeusvaikutukset tulevat suoraan muinaismuistolaista.

Numero viittaa liitteessä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen. (liite 2)

MUINAISMUISTOKOHDE.

sm

38

Alue on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Kohteessa on voimassa mitä SM-alueen kaavamääräys muinaismuistolain nojalla alueen käytöstä toteaa.

Numero viittaa liitteessä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen. (liite 2)

nat

NATURA 2000- VERKOSTOON KUULUVA TAI EHDOTETTU ALUE

ma

MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Numero viittaa liitteessä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen. (liite 2)

503

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Alueella suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luonnonympäristö tai rakennettu ympäristö tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Numero viittaa liitteenä olevaan luetteloon ja sen kohdemerkintään. (liite 2)

111

pv



VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄN POHJAVESIALUEEN RAJA.

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 §:n (pohjaveden) ja 22 §:n (pohjaveden pilaamiskiello). Alueella on pohjavesien kannalta haitallisten kemikaalien jätteiden varastointi kielletty. Kiinteistökohtaiset öljylämmitysjärjestelmien ja polttonesteiden kunto tulee tarkastaa ja tulee saattaa nykyaikaiset ympäristönsuojeluvaatimukset täyttäväksi. Teiden kunnossapidossa tulee käyttää sellaisia aineita ja menetelmiä, joista ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Uusia laaja-alaisia maa-ainesten ottoalueita ei tule sallia. Vanhoilla ottamisalueilla maa-ainesten otto tulee saattaa päätökseen mahdollisimman nopeasti ja alueet tulee maisemoida.

Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Alueen maankäytössä päätavoitteena tulee olla pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen. Olemassa olevien vanhojen rakennusten jätevesien käsittelymenetelmät, öljylämmitysjärjestelmien ja polttonesteiden kunto tulee tarkastaa ja tulee saattaa nykyaikaiset ympäristönsuojeluvaatimukset täyttäväksi. Teiden kunnossapidossa tulee käyttää sellaisia aineita ja menetelmiä, joista ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Uusia laaja-alaisia maa-ainesten ottoalueita ei tule sallia. Vanhoilla ottamisalueilla maa-ainesten otto tulee saattaa päätökseen mahdollisimman nopeasti ja alueet tulee maisemoida.

Numero viittaa liitteenä olevaan luetteloon ja sen kohdemerkintään. (liite 2)

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön sekä siihen liittyvään rakentamiseen. Rakennuspaikan on oltava vähintään 10 000 m². Uudisrakentaminen tulee sijoittaa metsäisille alueille tai jo olevien tilakeskusten yhteyteen. Uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin rakennuksiin että luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja väriensä sekä julkisivun jäsenyyksensä suhteen.

MT

MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Rakennuspaikan on oltava vähintään 15 000 m². Rakentamisessa noudatetaan M-alueen suunnittelumääräyksiä.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMIS-TARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvoihin ja ympäristönhoitoon. Rakennuspaikan on oltava vähintään 20 000 m². Rakentamisessa noudatetaan M-alueen suunnittelumääräyksiä.

MU/s

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alueella tulee kiinnittää huomiota kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvoihin ja ympäristönhoitoon. Rakennuspaikan on oltava vähintään 30 000 m². Rakentamisessa noudatetaan M-alueen suunnittelumääräyksiä.

W

VESIALUE.

KUNNAN RAJA.

OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.

ALUEEN RAJA.

==

MOOTTORIVÄYLÄ.

Sallitaan ainoastaan yleiskaavassa osoitetut liittymät.

==

SEUDULLINEN PÄÄVÄYLÄ.

Sallitaan ainoastaan yleiskaavassa osoitetut liittymät.



ALUEELLINEN PÄÄVÄYLÄ.

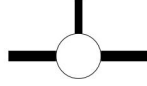


KOKOOJAKATU.

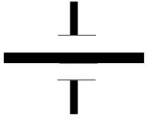


LIITTYMÄ

Valta-, kanta-, ja seututeillä sallitaan ainoastaan osayleiskaavassa merkityt liittymät.



KIERTOLIITTYMÄ.



ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ.



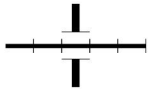
MOOTTORITIEN ERITASOLIITTYMÄ.



MOOTTORITIEN SUUNNITeltu ERITASOLIITTYMÄ.



RAUTATIE.



ERI LIIKENNEMUOTOJEN ERITASORISTEYS.



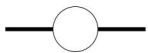
OHJEELLINEN ULKOILUREITTI



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

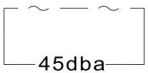


KEVYEN LIIKENTEEN ALIKULKU.



JOHTO TAI LINJA.

Z=korkeajännitelinja, K=maakaasujohto



MELUKÄYRÄ.
45 dba ja 55 dba.

MUUT MÄÄRÄYKSET:

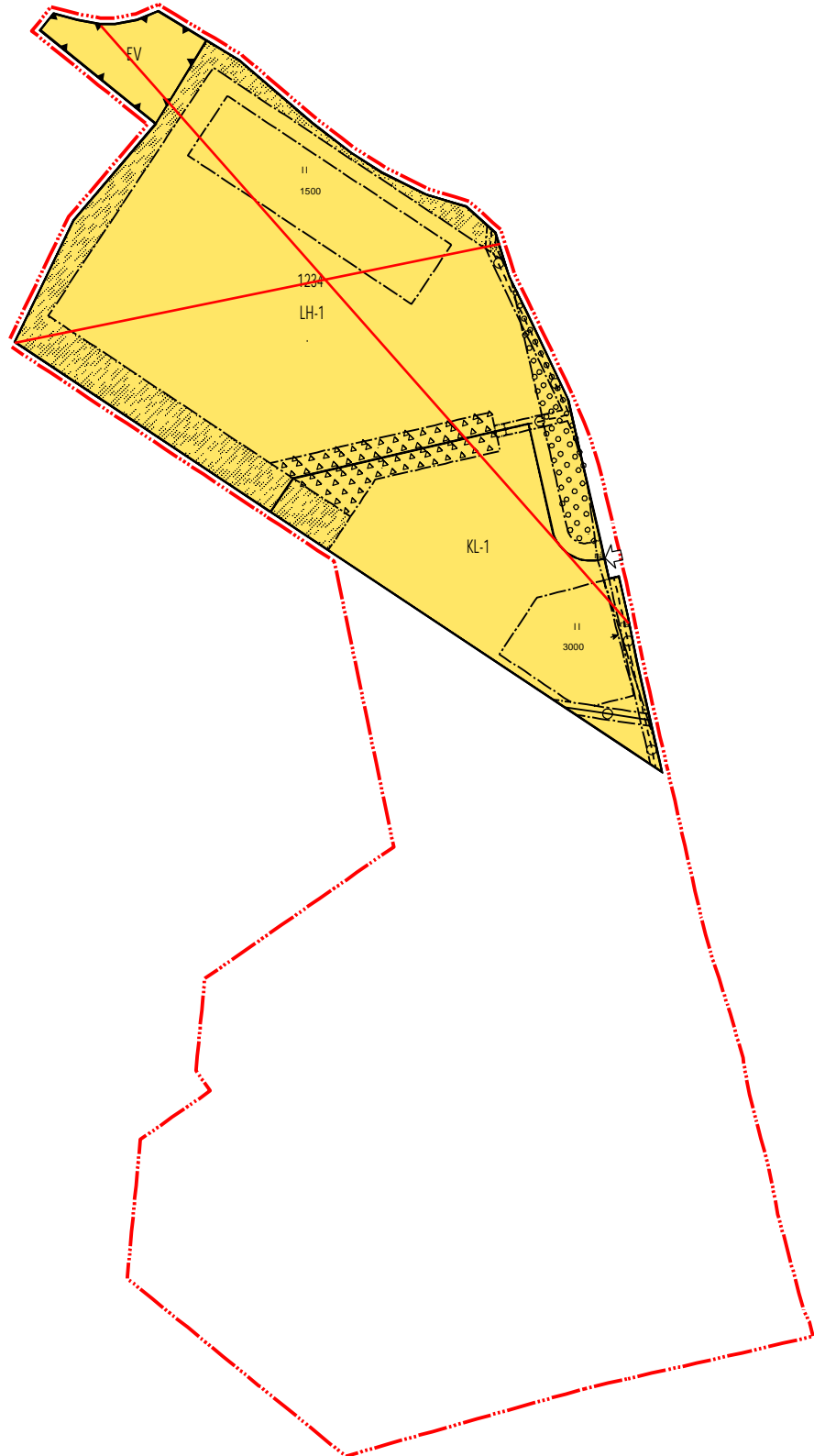
Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa voidaan korttelialueilla käyttää enintään seuraavia kerros- ja tehokkuuslukuja:

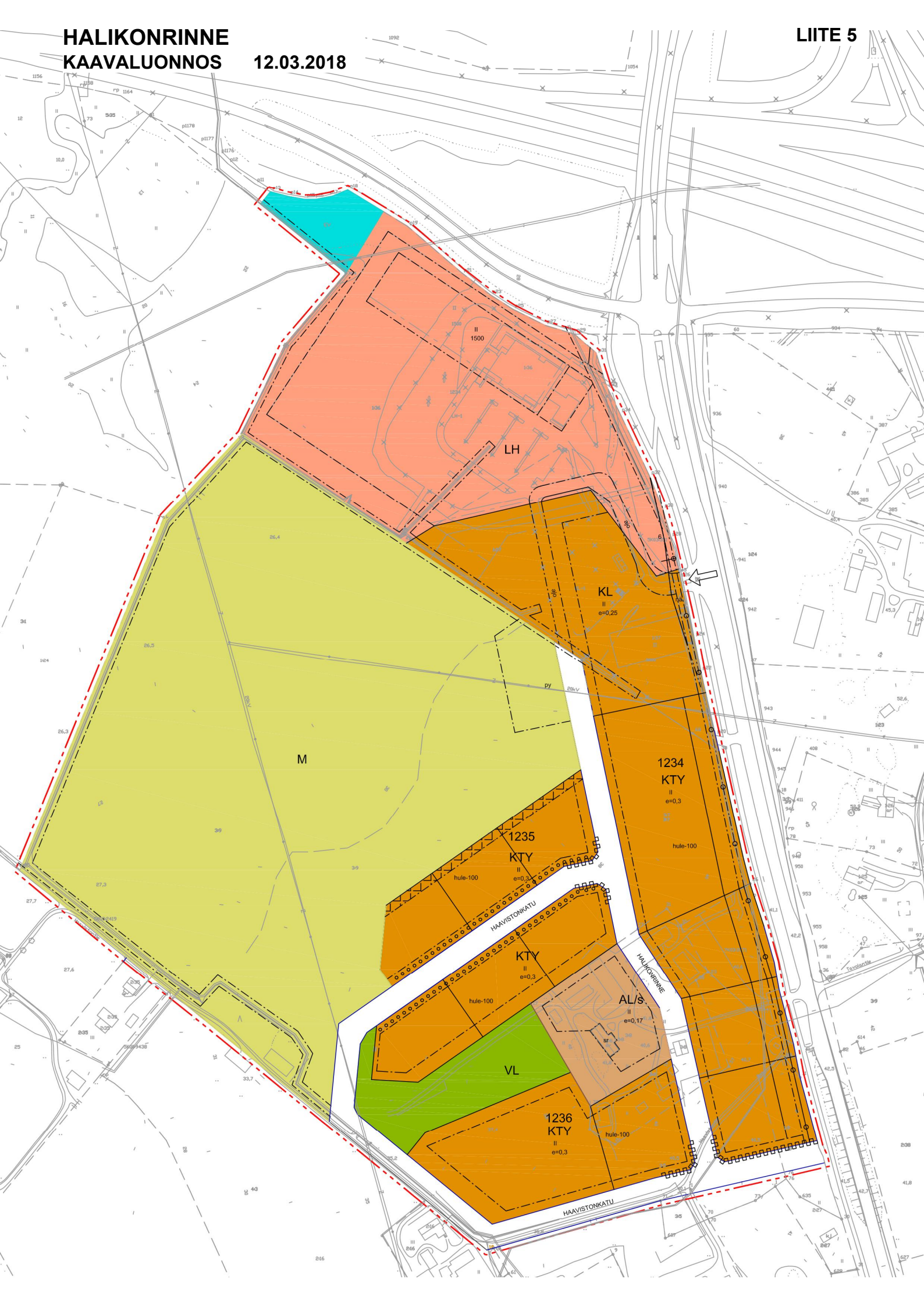
Käyttötarkoitus	Kerrosluku	Tehokkuusluku
Asuinkerrostalot	IV	0,50
Asuinpientalot	II	0,35
Yleiset rakennukset, liike- ja toimisto- rakennukset	III	0,40
Teollisuus- ja varasto- rakennukset	II	0,25

Ennen alueiden ottamista kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen noudatetaan Metsälain (1093/1996) määräyksiä.















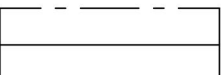


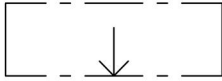
Kaupunkikehityspalvelut
Kaupunkisuunnittelu



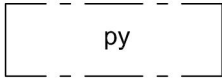


ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA -MERKINNÄT

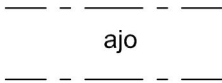
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimisto-, myymälä- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotakennuksia ja niihin liittyvää myymälä- ja näyttelytiloja.
	Huoltoaseman korttelialue.
	Lähivirkistysalue
	Maa- ja metsätalousalue
	Suojaviheralue
	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on maisemakuvan kannalta tärkeä. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopia mittasuhteiltaan, kattomuodoltaan ja -kaltevuudeltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään ympäröivään alkuperäiseen rakennuskantaan, jotta alueen luonne säilyy. Lupakäsittelyjen yhteydessä rakennuslupaviranomaisen on kuultava museoviranomaista.
	3m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
14	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KAUP	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
7	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Haavistontie	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun alueen nimi.
e=0,3	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



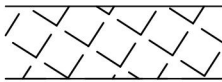
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikeympäristöaluetta.



Ajoyhteys



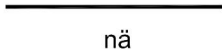
Alueen osa, jolle on muodostettava vihervyöhyke istuttamalla pensaita.



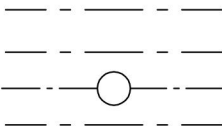
Istutettava puurivi.



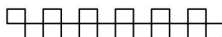
Katu.



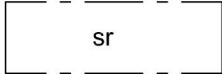
Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus. Paikallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävää luonnetta. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyjä. Ennen luvanvaraisiin korjaus- ja muutostöihin ryhtymistä on suunnitelmista pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.

hule-100

Imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksen painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m³ /100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyksen painanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjäntyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

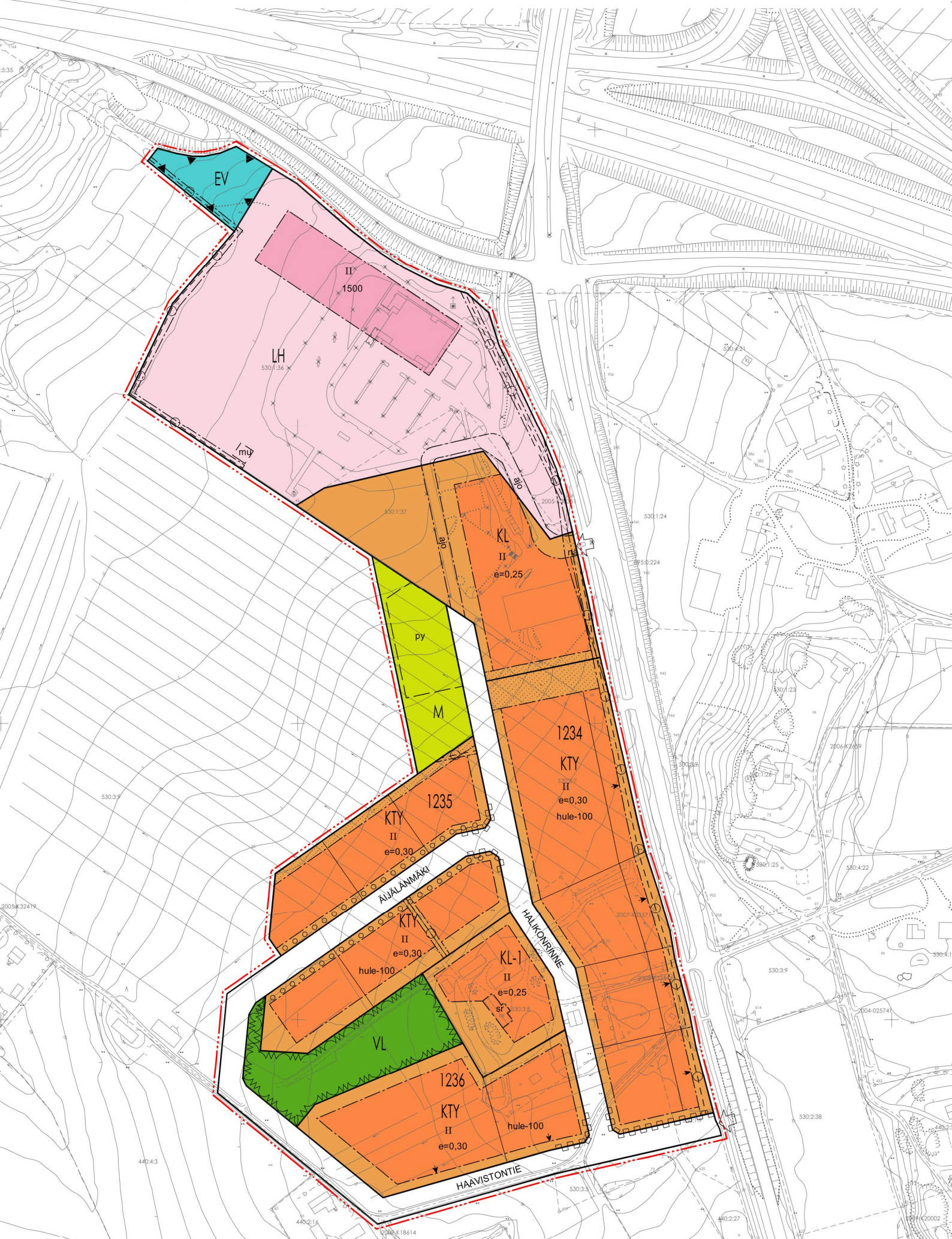
YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. KL-korttelialueella rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaalean ruskeaksi kuultokäsiteltyä vaakalaudoitusta tai rimoitusta ja vähäisissä määrin harmaaksi maalattua terästä. Kattomuotona tulee käyttää loivaa pulpettikattoa, kattokaltevuus max 9,5 °, katemateriaalina tummanharmaa konesaumattu teräspeltikate tai tummanharmaa huopakate. Korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavaran myymälätiloja enintään 100m².
2. KTY korttelialueelle voi lisäksi sijoittaa palvelu- ja kokoontumistiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavara-kaupan tiloja. Korttelialueelle voi sijoittaa ainoastaan myymälöitä, jotka eivät kilpaile keskustan kaupan kanssa. Rakennusten julkisivusta Vaskiontien varrella vähintään 50% tulee olla lasipintaa Vaskiontien suuntaan. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla vaalean ruskeaksi kuultokäsiteltyä vaakalaudoitusta tai rimoitusta ja vähäisissä määrin tumman harmaaksi maalattua terästä. Korttelialueelle sijoittuvien rakennusten tulee muodostaa väriykseltään, muodoiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan yhtenäinen kokonaisuus.
3. Kortteleissa 1235 ja 1236 kerrosalasta enintään 20% saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten, myymälätilan huoneistoala rakennuksessa saa kuitenkin olla enintään 150m². Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla punamullan/harmaan sävyinen puulaudoitus ja vähäisissä määrin tumman harmaaksi maalattua terästä. Korttelialueelle sijoittuvien rakennusten tulee muodostaa väriykseltään, muodoiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan yhtenäinen kokonaisuus.
4. M -alueelle saa sijoittaa matkailu- ja virkistys toimintaa palvelevia laitteita, rakennelmia ja reitistöjä sekä pysäköintipaikkoja.
5. AL -korttelialueella saa harjoittaa majoitus- ja muita matkailua palvelevia toimintoja sekä alueelle voi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Asuntoja saa rakentaa vain toiminnan omaa tarvetta varten. Kerrosalasta enintään 400m² saa käyttää asuinrakentamiseen. Julkisivumateriaalina tulee käyttää ensisijaisesti peittomaalattua lautaa.
6. LH-korttelialueella rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaalean ruskeaksi kuultokäsiteltyä vaakalaudoitusta tai rimoitusta ja vähäisissä määrin harmaaksi maalattua terästä. Kattomuotona tulee käyttää loivaa pulpettikattoa, kattokaltevuus max 9,5 °, katemateriaalina tummanharmaa konesaumattu teräspeltikate tai tummanharmaa huopakate.

Kullakin tontilla autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

1. Asunnot: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.
 2. Liiketilat: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 50 neliometriä kohti.
 3. Toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilat: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti.
 4. Teollisuuslaitokset: yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti.
- Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen rinnemaiseen ja rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
 - Varasto- ja huoltotoimintaan käytettävät tontin osat on näkösuojattava istutuksilla ja tummiksi maalatuilla umpiaidoilla
 - Korttelialueille voidaan rakentaa ainoastaan kiinteistönhoidon kannalta välttämätön asunto.
 - Rakennuslupien yhteydessä on selvítettävä rakentamisen vaikutukset alueen pintavesien ohjautumiseen.
 - Rakentamisen yhteydessä tulee välttää savimaan kutistumista kiihdyttäviä tekijöitä, jotka lisäävät maanpinnan painumisen määrää. Alueelle ei tule istuttaa suureksi kasvavia lehtipuita, paksuja täyttömaapengerryksiä ei sallita ja tonttien piha-alueet tulee pääasiallisesti päällystää pinnoilla, jotka eivät estä hulevesien imeytymistä savikerrostuman yläpintaan. Rakenteita ja pintoja, jotka estävät hulevesien imeytymisen savikerrostuman yläpintaan ei saa rakentaa.

Alueella ja rakennusten yhteydessä tulee suosia uusiutuvaan energian perustuvia ratkaisuja kuten esimerkiksi aurinkopaneeleja. Viherkattojen rakentaminen on sallittua.



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ



Liikerakennusten korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue. Alue on maisemakuvan kannalta tärkeä.



Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa toimisto-, myymälä- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia ja niihin liittyvää myymälä- ja näyttelytiloja.



Lähivirkistysalue.



Huoltoaseman korttelialue.



Suojaviheralue.



Maa- ja metsätalousalue.



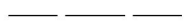
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.



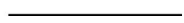
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

1234

Korttelin numero.

5

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

HAAVISTONK

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0.30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



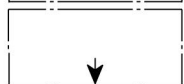
Rakennusala.



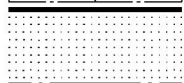
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.

o o o o



Säilytettävä/istutettava puurivi.

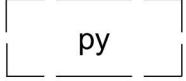


Katu.



ajo

Alueella oleva ajoyhteys.



py

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa liityntäpysäköintialueen.

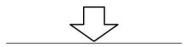


nä

Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.



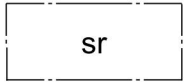
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



sr

Suojeltava rakennus. Paikallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävää luonnetta. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyjä.

Ennen luvanvaraisiin korjaus- ja muutostöihin ryhtymistä on suunnitelmista pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.

hule-100

Imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksen painanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyksen painanteiden, -altaiden ja säiliöiden tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. KL korttelialueella rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaalean ruskeaksi kuultokäsiteltyä vaakalaudoitusta tai rimoitusta ja vähäisissä määrin harmaaksi maalattua terästä. Alueelle saa sijoittaa näyttely-, toimisto-, ravintola-, matkailu- ja majoitustiloja sekä lähiruokatuotantoon perustuvaa myynti- ja jalostustoimintaa sekä vapaa-aikaa ja moottoritien liikennettä palvelevaa erikoiskauppaa.

2. KL-1 Korttelialueella saa harjoittaa majoitus- ja muita matkailua palvelevia toimintoja sekä alueelle voi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Asuntoja saa rakentaa vain toiminnan omaa tarvetta varten. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa mittasuhteiltaan, kattomuodoltaan ja kaltevuudeltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään ympäröivään alkuperäiseen rakennuskantaan, jotta alueen luonne säilyy. Julkisivumateriaalina tulee käyttää ensisijaisesti peittomaalattua lautaa. Korttelialueen myymälätilan huoneistoala saa olla enintään 150 m².

Rakennuslalle sijoitetaan vanhan pihapiirin paikallisesti merkittävä suojeltava aittarakennus, jota ei saa purkaa. Aittarakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävää luonnetta. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyä. Ennen luvanvaraisiin korjaus- ja muutostöihin ryhtymistä on suunnitelmista pyydettävä museoviraston lausunto ennen luvan myöntämistä.

3. KTY-korttelialueelle 1234 voi sijoittaa palvelu- ja kokoontumistiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Korttelialueelle voi sijoittaa ainoastaan myymälöitä, jotka eivät kilpaile keskustan kaupan kanssa. Rakennusten julkisivusta Vaskiontien varrella vähintään 50% tulee olla lasipintaa Vaskiontien suuntaan. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla vaalean ruskeaksi kuultokäsiteltyä vaakalaudoitusta tai rimoitusta ja vähäisissä määrin tumman harmaaksi maalattua terästä. Korttelialueelle sijoittuvien rakennusten tulee muodostaa väritykseltään, muodoiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

4. KTY-kortteleissa 1235 ja 1236 kerrosalasta enintään 15% saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Myymälätilan huoneistoala rakennuksessa saa kuitenkin olla enintään 150 m². Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla punamullan /harmaan sävyinen puulaudoitus ja vähäisissä määrin tumman harmaaksi maalattua terästä. Korttelialueelle sijoittuvien rakennusten tulee muodostaa väritykseltään, muodoiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

5. LH-korttelialueella rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaalean ruskeaksi kuultokäsiteltyä vaakalaudoitusta tai rimoitusta ja vähäisissä määrin harmaaksi maalattua terästä.

Kullakin tontilla autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Asunnot: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.

Liiketilat: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 50 neliometriä kohti.

Toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilat: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti.

Teollisuuslaitokset: yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti.

- Alue on osa valtakunnallista maisema-aluetta.
- Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen rinnemaisemaan ja rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
- Varasto- ja huoltotoimintaan käytettävät tontin osat on näkösuojattava monilajisilla pensasistutuksilla.
- Alueen rakennusten katemateriaalin tulee olla tumman harmaa.
- Äijälänmäen varrella sijaitsevilla rakennuksilla tulee käyttää perinteistä harjakattoa.
- Rakennukset ja pihajärjestelyt tulee sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin maanpinnan leikkauksia ja täyttöjä välttäen.
- Rakennuslupien yhteydessä on selvitettävä rakentamisen vaikutukset alueen pintavesien ohjautumiseen.
- Rakentamisen yhteydessä tulee välttää savimaan kutistumista kiihdyttäviä tekijöitä, jotka lisäävät maanpinnan painumisen määrää. Alueelle ei tule istuttaa suureksi kasvavia lehtipuita, paksuja täyttömaapengerryksiä ei sallita ja tonttien piha-alueet tulee pääasiallisesti päällystää pinnoilla, jotka eivät estä hulevesien imeytymistä savikerrostuman yläpintaan. Rakenteita ja pintoja, jotka estävät hulevesien imeytymisen savikerrostuman yläpintaan ei saa rakentaa.

Alueella ja rakennusten yhteydessä tulee suosia uusiutuvaan energian perustuvia ratkaisuja kuten esimerkiksi aurinkopaneeleja. Viherkattojen rakentaminen on sallittua.

TÄMÄN ASEMAKAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON OHJEELLINEN.

HAVAINNEKUVA 15.10.2019

-  UUDET RAKENNUKSET
-  VANHAT RAKENNUKSET



Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	734 Salo	Täyttämispvm	04.11.2019
Kaavan nimi	Halikonrinne		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.05.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,2700	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	8,7730
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,4970

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,2700	100,0	23076	0,16	8,7730	18576
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,5542	52,9	21576	0,29	6,1210	18576
T yhteensä						
V yhteensä	0,6438	4,5			0,6438	
R yhteensä						
L yhteensä	5,3252	37,3	1500	0,03	1,5035	
E yhteensä	0,2421	1,7				
S yhteensä						
M yhteensä	0,5047	3,5			0,5047	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	178	1	178

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,2700	100,0	23076	0,16	8,7730	18576
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,5542	52,9	21576	0,29	6,1210	18576
KL	1,5690	20,8	3923	0,25	0,1358	923
KTY	5,3802	71,2	16140	0,30	5,3802	16140
KL-1	0,6050	8,0	1513	0,25	0,6050	1513
T yhteensä						
V yhteensä	0,6438	4,5			0,6438	
VL	0,6438	100,0			0,6438	
R yhteensä						
L yhteensä	5,3252	37,3	1500	0,03	1,5035	
Kadut	1,6055	30,1			1,6055	
LH	3,7197	69,9	1500	0,04	-0,1020	
E yhteensä	0,2421	1,7				
EV	0,2421	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä	0,5047	3,5			0,5047	
M	0,5047	100,0			0,5047	
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	178	1	178
Asemakaava	1	178	1	178



ASEMAKAAVAN MUUTOS, HALIKONRINNE

MUISTIO 6.6.2017

Asia Halikonrinteen viranomaisneuvottelu
 Aika 6.6.2017 klo 14.33 – 15.45
 Paikka ELY -keskus Turku
 Läsnä Anna-Leena Seppälä, ELY -keskus
 Pirjo Uusi-Uola, ELY -keskus
 Raimo Järvinen, ELY -keskus
 Kaisa Äijö, Varsinais-Suomen liitto
 Eija Suna, Turun maakuntamuseo
 Sari Mäntylä-Asplund, Turun maakuntamuseo
 Tarja Pennanen, Salon kaupunkisuunnittelu

- Raimo Järvinen totesi kommentteina alustavaan kaavaluonnokseen seuraavat asiat: liittymäkieltomerkin täydentäminen Haavistonkadun alkuun tonttialueelle, näkemäalueiden täydentäminen, liittymänuolen lisääminen Vaskiontielle Haavistonkadun kohdalle. Keskusteltiin liittymäpysäköintialueesta.
- Sari Mäntylä-Asplund muistutti alueen ympäristössä sijaitsevista useista muinaismuistoista. Hän toi esille myös kaavoitettavalla alueella muinaismuistojen esiintymisen mahdollisuuden, vaikka karttatietojen mukaan alueella ei muinaismuistoja sijaitse.
- Todettiin kaavan noudattavan maisemaselvityksen rakentamiselle soveltuvien alueiden suositusta. Kiinnitettiin huomioita alueen näkymien huomiointiin.
- Eija Suna toi esille peltihallirakentamisen uhkakuvan. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää huomiota kaavamääräyksissä.
- Keskusteltiin Äijälän tilakokonaisuuden roolista alueella. Tuotiin esille Äijälän ympäristön huomioon ottaminen ja maiseman avautumisen turvaaminen.
- Kiinnitettiin huomiota rakennetun alueen ja peltoalueen reunavyöhykkeen käsittelyyn. Geoteknisen selvityksen mukaan suureksi kasvavia lehtipuista ei tule istuttaa alueelle.
- Alustavassa kaavaluonnoksessa esitetty rakentaminen aiheutti keskustelua. Ehdotettiin vain Vaskiontien reunan kaavoittamista.
- Keskusteltiin katujärjestelyistä. Ehdotettiin läntisimmän katulinjauksen toteuttamista maisematienä. Rakentamisen laajentuminen alas laaksoalueelle nähtiin uhkakuvana.
- Pirjo Uusi-Uola toi esille Halikon keskustan osayleiskaavan ohjaavuusvaikutuksen.

Muistion laati
 Tarja Pennanen

HALIKONRINNE, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

MIELIPIDEKOOSTE, VALMISTELUVAIHE 15.10.2019

Kaavaselostuksen liite 10

Kooste luonnoksen nähtävillä oloaikana 9.4.2018 – 8.5.2018 saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet.

Lausunnot 6 kpl

Mielipiteet 3 kpl

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto ei antanut lausuntoa, koska liitolla ei ole huomautettavaa. Jaoston mukaan kaavaluonnos ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Lausunnot

1. Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristövalvonnan lausunnossa viitataan pohjakarttaan ja siinä esiintyvään muinaismuistomerkintään.

Vastine: Kaavan pohjakartta on tarkistettu luonnoksen piirtämisen jälkeen. Kartta päivitetään, jolloin merkintä tulee kaavaan mukaan. Alueesta on tehty arkeologinen inventointi luonnoksen laatimisen aikana ja muinaismuistomerkintä liittyy tähän tehtyyn inventointiin. Inventoinnissa todetaan, että sekä topografisesti ja maaperän perusteella juuri Äijälän nykyinen tonttimaa on inventoidulla alueella todennäköisin vaihtoehto vanhemmaksi asuinpaikaksi, josta mainittu rautakautisen keramiikan fragmentti saattaa myös olla kulkeutunut pellolle. Mikäli mäki-alueella joskus päädytään rakennusten purkamiseen ja uudisrakentamiseen, normaalin historiallisen kylätonttikohteen tapaan on suositeltavaa kuoria pintamaa pois arkeologin valvonnassa ja suorittaa kaivaukset mahdollisesti alta paljastuvissa vanhemmissa rakenteissa.

2. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

ELY-keskus huomauttaa, että hankkeessa on yleiskaavan lisäksi otettava huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen turvaaminen. ELY -keskuksen lausunnossa todetaan, että Halikonrinteen kaavahankkeessa ovat kaukomaisemat oleellisia ja että paikallisesti arvokkaalla Äijälän tilakeskuksella on erityistä merkitystä saarekkeena avoimessa maisemassa. Lausunnon mukaan korttelialueita on mahdollista sijoittaa ainoastaan Vaskiontien varteen.

3. Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Maakuntamuseon lausunnon mukaan suunnitellun rakentamisen ei voi katsoa liittyvän alueen nykyiseen kehitykseen. Museon näkemyksen mukaan olemassa olevat huoltamo/kahvio ja

lahjatavaraliike/kahvio voidaan katsoa liittyvän moottoritiehen autoilijoille suunnatun palvelunsa kautta, mutta suunnitellut toimistorakennukset ja mahdolliset teollisuusrakennukset eivät liity vanhaan kylään eivätkä nykyiseen liikennealueeseen. Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että se pitää kaavaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisena.

Vastine ELY-keskus ja maakuntamuseo: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitu selostuksessa.

Lausunnoissa valtakunnallista maisema-aluetta tarkastellaan ainoastaan moottoritien ja maanteiden katselusuunnista eli jo maisema-aluetta halkovien rakenteiden näkökulmasta.



Kuva jokilaakson suuntaisesti Halikon kirkolle

Rakentaminen ei tule vaikuttamaan maisemakokonaisuuden kannalta merkittäviin jokilaaksojen suuntaisiin pitkiin pohjois-eteläsuuntaisiin näkymiin. Täten rakentamisella ei ole vaikutusta valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen tärkeimpiin näkymiin.

On syytä huomioida, että moottoritie on luonut uutta kulttuurimaisemaa halkoessaan maisema-aluetta. Esitetty rakentaminen liittyy alueen nykyiseen kehitykseen eli moottoriteliikenteeseen tukeutuvaan toimintaan.

Luonnoksessa rakentaminen on keskitetty jo olemassa olevan rakenteen yhteyteen laaditun maisemaselvityksen tavoitteiden mukaisesti. Esitetty rakentaminen tulee sijoittumaan maisema-alueen laidalle ja kaukomaisemassa rakentaminen tulee sulautumaan taustan puustoiseen mäki-alueeseen. Rakentamista ei esitetä alas purolaaksoon vaan lähinnä Vaskiontien varteen eli pääosa rinnealueesta jää edelleen rakentamisen ulkopuolelle. Maisemaselvityksen suositusten mukaisesti kaikki rakentaminen on esitetty 30 metrin korkeustason yläpuolelle.

Asemakaavamääräyksillä säädellään rakentamista ja otetaan huomioon rakennusten sopivuus maisemakokonaisuudessa.

Halikonjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue muodostaa laajan kokonaisuuden jonka sisällä sijaitsevat mm. Riikin teollisuusalue Halikossa sekä lilikkeenmäen teollisuusalue maantie 110 vieressä. Näillä alueilla ei ole mitenkään huomioitu rakentamisen ohjausta maiseman näkökulmasta.

4. Caruna

Carunan lausunnossa tuodaan esille maa-alueiden varaukset tarvittaville puistomuuntamoille.

Vastine: Puistomuuntamoiden tilavaraukset lisätään kaavakartalle.

5. Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Kaava-alueella tulee huomioida pelastuslaitoksen sammutusvesihuollon tarpeet (sammutusvesiasemat)

Vastine: sammutusvesiasemat tarkentuvat kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä.

6. Salon Vesi

Salon Vesi huomauttaa, että alueella on kunnallisteknisiä rakenteita, jotka tulee ottaa huomioon tulevissa rakentamisjärjestelyissä

Mielipiteet

1. St1

St1 mielipiteessä otetaan kantaa maan alle asennettavista sähkökaapeleista.

Vastine: kaapelien sijainnit ovat Caruna Oy:n sähkönjakeluverkon esityksen mukaiset.

2. Design Hill Oy ja Designhill Cafe Oy

Mielipiteen mukaan alueella tulisi sallia lähiruokatuotantoon perustuva myymälärakentaminen.

Vastine: Asemakaavamääräystä tutkitaan, jotta haluttua toimintaa voitaisiin harjoittaa alueella.

3. Mikko Äijälän kuolinpesä

Mielipiteen mukaan asemakaavasta tulee poistaa alueella harjoitettavan toiminnan laadusta sekä asuinrakentamisen rajoituksista määräykset. Tilaa koskeva ympäristön säilyttämismerkintä /s sekä päärakennusta koskeva suojelumerkintä tulee poistaa.

Vastine: Varsinais-Suomen maakuntamuseon inventointitietojen mukaan Äijälän tila on ollut saman suvun hallussa vuodesta 1721. Tilakokonaisuuden parhaiten säilynyt rakennus on kantatalon päärakennus vuodelta 1867. Päärakennuksen säilyminen on osa alueen rakennushistoriaa. Ympäristön säilyttämismerkintä /s on poistettu.

PALAUTEKOOSTE, EHDOTUSVAIHE 1.6.2020

Kooste ehdotuksen nähtävillä oloaikana 2.1.– 3.2.2020 saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet.

Lausunnot 7 kpl

Muistutukset 0 kpl

1. Rakennusvalvonta

Lausunto

Rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan, että kaavaehdotus vastaa hyvin alueen kaavoitukselle asetettuja tavoitteita eikä rakennusvalvonnalla ole huomautettavaa kaavan kohdistumisesta tai määräyksistä.

2. Ympäristöterveydenhuolto

Lausunto

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa Halikonrinteen kaavaehdotuksesta.

3. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto

Salon kaupunginhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Halikonrinteen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta, joka on päivätty 15.10.2019.

Kaavahankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu 6.6.2017 (muistio). ELY -keskus on antanut luonnoksesta lausunnon 28.5.2018.

Kaavahanke

Kaavan tavoitteena on tutkia Märyn liittymän yritysalueen laajentumista etelään ja alueen nykyisten toimintojen kehittämistä. Kaavaselostuksen mukaan Vaskiontien varrelle sekä Äijälän maatalouskeskuksen ympäristöön tutkitaan uutta toimitilarakentamista siten, että alueen läntisimmät peltoalueet on tarkoitus jättää rakentamisen ulkopuolelle. Liittymäjärjestelyt Vaskiontielle ehdotetaan järjestettäväksi tehdyn liittymätarkasteluselvityksen mukaan eli liittyminen Vaskiontielle tulisi Haaviostontien jatkeen kautta kaava-alueen eteläreunan alueelta.

Kaavaselostuksen mukaan Äijälän tilakokonaisuuden rakennuksista päärakennus on parhaiten säilynyt ja korjattavissa. Päärakennukselle esitetään suojelumerkintää kaavassa. Kaikki talusrakennukset aittaa lukuun ottamatta ovat heikohkossa kunnossa. Kaavassa Äijälän tulevan pihapiirin ulkopuolelle ovat jäämässä erillinen pienempi asuinrakennus, vanha vaja/konesuoja, aitta sekä riihi/kuivuri. Näistä rakennuksista aitan säilyminen tilan vanhimpana rakennuksena tulee turvata ja rakennus tulee siirtää lähemmäs päärakennuksen sisääntulopihaa.

Luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa ELY-keskus on korostanut, että kaavahankkeessa on yleiskaavan lisäksi otettava huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen turvaaminen sekä tehdyt selvitykset ja vaikutusten arvioinnit. ELY-keskus on tuonut esille, että yleiskaavan hyvin yleispiirteinen PTY aluevaraus ei sellaisenaan riitä kaavaratkaisun perustaksi eikä ELY-keskus voi kaikilta osin yhtyä kaavaselostuksessa esitettyihin yleiskaavallisen tarkastelun väittämiin.

Kaavaehdotuksessa ELY-keskuksen kannanotot on otettu vain osittain huomioon. Kaavaehdotuksen liitteenä on kaavoittajan laatimat vastineet saatuihin lausuntoihin.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueen rajausta on supistettu. Luonnoksessa maa- ja metsätalousalueena merkitty rinnealue on jätetty liityntäpysäköintialuetta lukuun ottamatta kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavaselostuksen mukaan alueen mahdolliset toiminnot tutkitaan erikseen yhdessä kaupungin omistuksessa olevan kaava-alueen lounaispuolella sijaitsevan alueen kanssa.

Äijälän tilakokonaisuuden kaavamerkintä on muutettu asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueesta paremmin ajateltua toimintaa vastaavaksi liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Alue, jolla ympäristö säilytetään -merkintä on poistettu, mutta määräysteksti on siirretty pääosin yleisiin määräyksiin. Lisäksi siirrettävän ja suojellun aitan osalta on lisätty määräysteksti yleismääräyksiin.

Korttelin 1234 KTY ja KL tonttien välille on lisätty istutettava alueen osa, jolla kaavaselostuksen mukaan turvataan näkymää Vaskiontieltä kohti jokilaakson peltomaisemaa. Maininta valtakunnallisesti merkittävästä maisema-alueesta on lisätty yleismääräyksiin.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Kaavaratkaisu

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisussa ei ole riittävällä tavalla otettu huomioon alueen sijaintia valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Kaava-alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tulee olla selkeämmin ja korostetummin osoitettuna kaavakartalla. Kaavaehdotuksen yleismääräyksessä oleva maininta, että alue on osa valtakunnallista maisema-aluetta ei ole riittävä. Arvokkaan maisema-alueen kaavamerkinnöistä ja kaavamääräyksistä on esimerkkejä oppaassa 12 "Asemakaavamerkinnät ja -määräykset" sivuilla 72 ja 170-171.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Halikonrinteen kaavahankkeessa vaikutukset kaukomaisemaan ovat oleellisia. Kaukomaiseman kannalta oleellista on, miten alue näkyy osana arvokasta maisemaa ja miten alueelta nähdään arvokkaaseen maisemaan.

Paikallisesti arvokkaalla Äijälän tilakeskuksella on erityistä merkitystä saarekkeena avoimessa maisemassa. Kaavaehdotuksessa KTY-korttelit 1235-1236 näkyisivät massiivisina kaukomaisemassa ja saartavat Äijälän tilakeskuksen korttelien keskelle. ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa esittämänsä kannanoton, että korttelialueita on mahdollista sijoittaa ainoastaan Vaskiontien varteen.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue aukeaa Vaskiontieltä edustavasti Design Hillin ja Äijälän tilakeskuksen välisellä osuudella. Kyseinen kohta on tehdyssä maisemaselvityksessä osoitettu tärkeäksi näkymäsuunnaksi avoimeen viljelylaaksoon.

Kaavaehdotukseen on lisätty kortteliin 1234 istutettava alueen osa, jonka tarkoituksena on säilyttää edellä mainittu maisemaselvityksessä tärkeäksi määritelty näkymä Vaskiontieltä laajaan jokilaaksomaisemaan. Istutettava alueen osa merkintä ei kuitenkaan takaa näkymän pysymistä avoimena. Merkintää koskevaa määräystä tulee muuttaa siten, että näkymän säilyminen avoimena

turvataan. Lisäksi avoimena säilytettävän alueen osa on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan liian kapea ollakseen tosiasiallisesti maisemassa selkeästi avautuva kohta.

ELY-keskus esittää, että maisemanäkymän säilyttämiseksi alueen tulisi olla julkista aluetta eikä tonttia. Tontin osana aluetta voidaan käyttää varastointiin tai huoltoalueena, jolloin kaavaehdotuksessa annetun yleismääräyksen mukaan se on näkösuojattava monilajisin pensasistutuksin.

Kaavaehdotuksen määräys, jonka mukaan rakennusten harjasuunnan tulee olla Vaskiontien suuntainen ja julkisivut tulee rakentaa kiinni Vaskiontien suuntaiseen kaavan reunaan sulkevat Vaskiontielle avautuvan maiseman.

ELY-keskus kiinnittää huomiota myös siihen, että kaavan yleismääräysten mukaan rakennusten julkisivusta tulee Vaskiontien suuntaan olla 50 % lasia. Sen sijaan arvokkaan maisema-alueen suuntaan aukeaville julkisivuille ei anneta vastaavaa määräystä. Näkymien avautuminen rakennusten sisältä arvokkaaseen maisema-alueeseen voisi olla rakennusten tulevien käyttäjien kannalta positiivinen asia.

Kaavan yleismääräyksissä esitettyä aurinkopaneelien rakentamissuositusta tulee täydentää siten, että paneelien sijoittamisessa tulee ottaa huomioon maisema-arvot.

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että KL-1 korttelia koskeva yleismääräys siirrettävästä aittarakennuksesta vaatii tarkennuksia. Epäselväksi jää, missä aitta sijaitsee nyt ja mihin ja missä vaiheessa se tulee siirtää.

Kaava-alueen supistaminen on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan valitettava ratkaisu. Peltojen jättäminen kaava-alueen ulkopuolelle, pikemminkin heikentää kaavaratkaisun vaikutuksia maisema-arvojen säilymiseen, kuin edistää niitä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan on maisema-arvojen turvaamisen kannalta parempi ratkaisu osoittaa kaavaluonnoksessa merkinnällä M osoitetut peltoalueet esimerkiksi merkinnällä *MA- Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue on säilytettävä avoimena. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia, eikä istuttaa näkymät peittävää kasvillisuutta.*

Liikenne

Haavistontien maantieliittymään tulee osoittaa muun maankäytön päälle ohjeiden mukainen näkemäalue nä-merkinnällä varustettuna.

Yhteenveto

ELY-keskus katsoo, että ehdotus ei riittävästi huomioi alueen valtakunnallisia maisema-arvoja eikä Äijälän tilakeskuksen merkitystä osana valtakunnallista maisema-aluetta. KTY-korttelit 1235 ja 1236 eivät ole yleiskaavan mukaisia eivätkä yleiskaavoitusta ohjaavan maakuntakaavankaan mahdollistamia. ELY-keskus katsoo, että kaavaa tulee tarkistaa tässä lausunnossa sanotulla tavalla.

Lausunto on valmisteltu yhteistyössä liikenne- ja infrastruktuuri vastualueen kanssa.

Vastine:

Varsinais-Soumen ELY -keskuksen kannanotossa tuodaan esille, että kaavaratkaisussa ei ole riittävällä tavalla otettu huomioon alueen sijaintia valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Lisäksi ELY- keskus huomauttaa, että sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tulisi olla selkeämmin ja korostetummin esillä kaavakartalla.

Alueen sijaitseminen valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella on otettu huomioon sijoittamalla rakentaminen maisema-alueen laidalle, joka kaukomaisemassa tulee sulautumaan taustan puustoiseen mäki-alueeseen.

Kaavamääräyksissä on huomioitu rakentamisen sovittaminen ympäristöönsä siten, että julkisivumateriaalina tulee olla punamullan /harmaan sävyinen puulaudoitus ja vähäisissä määrin tumman harmaaksi maalattua terästä. Korttelialueelle sijoittuvien rakennusten tulee muodostaa väriykseltään, muodoiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Alueen kaukomaisemaa Halikonrinteeltä määrittelee vahvasti moottoritielinjaus. Jo aikaisemmin rakennetun moottoriteliittymän täydentäminen ei heikennä tärkeän Halikonjokilaakson syvien mutkittlevien joki- ja purouomavarsien laaksonäkymiä, tässä tapauksessa näkymää Märy-Halikonkirkko-Halikonlahti. Ehdotuksessa valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi Varsinais-Suomen alueella ei korosteta tai edes huomioida kantatie- ja moottoritienäkymiä.

Voidaan myös todeta, että valtakunnalliset maisema-alueet ovat laajoja kokonaisuuksia ja sisältävät myös rakentamista, jopa teollisuusalueita (esim. Riikin alue Salossa).

ELY-keskuksen lausunnossa esitetään, että Vaskiontien varteen esitetyn istutettavan alueen osan sijaan tulisi kaavoittaa julkista aluetta. Puiston / viheraluekäytävän kaavoittaminen maantien varteen yksityiselle maalle potentiaaliselle yritysalueelle ei ole tarkoituksenmukaista eikä tässä kyseisessä kohdassa ole tarvetta virkistysalureitin luomiselle. Viheralueen kaavoittaminen ei välttämättä myöskään takaa alueen pysymistä avoimena. Taajamien ulkopuolella viheralueiden on syytä olla laajoja ja niitä tulee sijoittaa siten, että käytettävyys ja yhteydet laajempiin kokonaisuuksiin varmistuvat. Tämän alueen läheisyydessä viheralueyhteydet voidaan järjestää kaavoitettavan alueen eteläpuolella Halikon keskustan osayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueiksi (M) merkittyjen alueita hyödyntäen.

Lausunnossa sanotaan, että istutettavaksi merkittyä aluetta tontin osana voitaisiin käyttää varastointiin tai huoltoalueena. Istutettava alue ei ole tarkoitettu huolto- tai varastointialueeksi, vaan tontin osaksi, jota juuri ei voida käyttää em. toimintoihin.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakentaminen tulee sulkemaan Vaskiontielle avautuvan maiseman. Alueen tonttitehokkuudet johtavat jo siihen, että Vaskiontien varteen ei tule muodostumaan yhtenäistä rakennusmassaa, vaan maisema tulee näkymään rakennusten välistä. Kaavoittajan määräyksen tarkoituksena Vaskiontien varren lasijulkisivuista on varmistaa laadukas julkisivu tien suuntaan valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella. Rakennuksen harjansuuntaa osoittava määräys on kuitenkin poistettu määräyksistä.

On myös otettava huomioon, että rakentaminen Vaskiontien varteen säästää valtakunnallisesti tärkeää rinnealueen maisema-aluetta. Maisema-alueen kannalta on tärkeä, että purovarren kokonaisuus Märyn suunnasta kohti Halikon kirkkoa ja merialuetta säilyy koskemattomana. Tähän on otettu kantaa jo luonnosvaiheen vastineessa.

ELYn huomioon aittarakennuksen nykyisetä sijainnista ja siirtämisestä todetaan, että määräys aitan siirtämisestä on lähinnä dokumentti tulevia polvia ajatellen. Aitan nykyinen sijainti selviää selostuksen sivulta 8 kohdasta Äijälän maatalouskeskus. Siirtämisestä tulee sopia erikseen museon kanssa eikä siitä tarvita tarkempaa kaavamääräystä.

Kaava-alueen rajauksesta voidaan sanoa, että alue on rajattu alueelle, joka kaupungin näkökannan mukaan on tarpeellinen tässä kaavahankkeessa. Peltoalueen määrittäminen asemakaavalla tässä tapauksessa ei ole tarkoituksenmukaista.

Äijälän tilakeskuksen merkityksestä osana valtakunnallista maisema-aluetta todetaan, että tilakeskus on yksittäinen asumaton rakennusryhmä, eikä ole osa tyypillistä lounaissuomalaista metsäselänteiden- ja saarekkeiden reunoilla sijaitsevaa rakennuskokonaisuutta. Valtakunnallisen maisema-alueen kannalta Äijälän tila ei ole merkittävässä asemassa maiseman kokonaiskuvassa. Tällä maisema-alueella maisemassa merkittävät vanhojen tilojen muodostamat rakennusryhmät sijaitsevat Märyn alueen etelärinteillä moottoritien pohjoispuolella.

Äijälän tilakokonaisuuden säilyminen kaikkineen vaatisi toimivaa maataloustoimintaa, mutta tilasta ei ole jäljellä enää kuin päärakennus sekä huonokuntoiset ulkorakennukset. Äijälän päärakennus aittoineen esitetään kuitenkin suojeltavaksi.

Halikon keskustan osayleiskaavassa mahdollinen rakentamisen alue ulottuu pitkälle alas jokilaaksoon. Tässä kaavassa jokilaakson rakentamista ei esitetä, vaan kyseinen rakentaminen on korvattu lähemmäs Vasion tietä osoitetulla rakentamisella. Kortteli 1235 on kokonaisuudessaan ja kortteli 1236 osittain Halikon osayleiskaavan mahdollistamalla PTY- alueella (PTY=yksityisten palvelujen ja tuotantotoimintojen alue).

Kaavoittaja toteaa, että ELY-keskuksen ja Varsinais- Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntojen vastineet täydentävät toisiaan.

4. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Lausunto

Salon kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.

Kaavan tavoitteena on tutkia Märyn liittymän yritysalueen laajentumista etelään ja alueen nykyisten toimintojen kehittämistä. Vaskiontien varteen ja Äijälän maatalouskeskuksen ympäristöön suunnitellaan uutta toimitilarakentamista.

Alueellinen vastuumuseo on antanut kaavan luonnosvaiheessa lausuntonsa 28.5.2018 ja todennut pitävänsä lausunnolla olevaa kaavaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisena, koska valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle suunniteltu rakentaminen ei tue alueen omaleimaisuuden vaalimista.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa on muutettu muun muassa lisäämällä kortte- liin 1234 KTY ja KL tonttien välille istutettavan alueen osa, jonka tarkoituksena on turvata näkymää Vaskiontieltä kohti jokilaakson peltomaisemaa. Yleisiin määräyksiin on lisätty merkintä valtakunnallisesti merkittävästä maisema- alueesta. Äijälän tilakokonaisuuden kaavamerkintä on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta paremmin ajateltua toimintaa vastaa- vaksi liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Pihapiirin tehokkuuslukua on kasvatettu (luonnos e=0,17, ehdotus e=0,25). Tilaa koskeva /s-määräys on poistettu, ja määräyksistä osa on siirretty yleisiin määräyksiin.

Halikonjokilaakson kulttuurimaisemalle ovat ominaisia laajat avoimet maatalousmaisemat. Vuonna 1783 laaditusta isojakokartasta käy ilmi, että kaava- alueen ympäristössä on ollut laajat pelto-, niitty- ja hakamaat jo silloin. Alueen maataloushistoria on ymmärrettävissä pitkään avoimena säilyneestä pelto- maisemasta, johon alueen vanhinta asutuskerrostumaa edustava Äijälän tila muodostaa saarekkeen. Kaksikerroksisten hallien rakentaminen Äijälän ympärille irrottaisi tilan kontekstistaan.

Kaavaselostuksessakin todetaan Märyn liittymän toimivan Salon läntisenä sisääntuloporttina Turun suunnasta tullessa. Vaskiontieltä aukeaa keskeinen näkymä avoimeen viljelylaaksoon, ja maisemallisesti merkittävän sisääntulo- väylän arvot tulisi nähdä vaalittavana voimavarana. Näkymiä viime vuosi- kymmeninä toteutetun tiestön suunnasta voi pitää merkityksellisinä, koska niiden kautta ympäristön identiteetti ja merkitykset aukeavat alueella liikkuville. Kapea näkymälinja Vaskiontien suunnasta ei riitä turvaamaan maiseman arvoja.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet on sisällytetty maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL, 132/1999) mainittuihin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten

alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Alueidenkäytössä tulee siis tunnistaa todetut arvot ja turvata niiden säilyminen. Lisäksi vuonna 2008 vahvistuneessa maakuntakaavassa aluetta koskee seuraava merkintä: "Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue. 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 rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä".

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo katsoo, että kaavaehdotus ei täytä maiseman arvojen turvaamista koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Vaskiontieltä tulee säilyä näköyhteys jokilaakson peltoaukeaan ja Äijälän tilan kulttuurihistoriallinen merkitys maisemassa tulee turvata.

Vastine:

Alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaan kaavan mukainen rakentaminen irrottaisi Äijälän tilan kontekstistaan. On otettava huomioon, että Äijälän tilakokonaisuuteen kuulu nykyisin enää päärakennuksen lisäksi rakennusta ympäröivät heikkokuntoiset talousrakennukset, peltomaata tilalla ei ole, joten tältä kannalta tilan konteksti ympäristöön on jo kadonnut.

Maanviljely on nykyisin yritystoimintaa, joka vaatii ympäristöönsä isohkoja varastorakennuksia, joten rakentaminen entisen tilakokonaisuuden ympärille ei poikkea oleellisesti nykyisen maatalousyrittäjyyden tuotantorakentamisesta. Perinteisen maanviljelystoiminnan lisäksi yhä useampi maatalousyrittäjä tarjoaa myös koneurakointia tai huolto- ja korjaamopalveluja. Maa- ja metsätalousministeriön yrittäjyys maaseudulla nettisivuston mukaan maataloista kolmannes harjoittaa maatalouden ulkopuolista yritystoimintaa. Näitä näkökantoja ajatellen esitetyn rakentamisen voidaan katsoa olevan linjassa nykyisen maatalousyrittäjyyden rakentamistarpeiden kanssa.

Kaavamääräyksessä on huomioitu rakentamisen sovittaminen ympäristöönsä siten, että julkisivumateriaalina tulee olla punamullan /harmaan sävyinen puulaudoitus ja vähäisissä määrin tumman harmaaksi maalattua terästä. Korttelialueelle sijoittuvien rakennusten tulee muodostaa väriykseltään, muodoiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan yhtenäinen kokonaisuus

Lausunnossa puhutaan maisemallisesti merkittävästä sisääntuloväylästä. Salon kohdalla valtakunnallisesti merkittävät sisääntuloväylän maisemat sijaitsevat kuitenkin Piihovin liittymän kohdalla Uskelanjokilaaksossa.

Maisema on aina ihmisen muokkaamaa ja maisema on aina muutoksessa. Moottoritien rakentaminen on avannut uusia näköaloja, mutta valtakunnallisen maisema-alueen kannalta tie halkaisee yhtenäiset näkymät viiltävällä asfalttiviivalla, lisäksi maisemanäkökulma perustuu nopeaan ohikulkuun. Näkymää voidaan pitää merkityksellisinä, mutta on tarvittu myös suuri muutos maisemassa.

Vaskiontien tienäkymät perustuvat myöskin ohikulkuun, joten voidaan todeta, että Halikonrinteen rakentaminen tuo paremmat mahdollisuudet näkymille jokilaaksoon, kun alueen maisema tulee avautumaan rakentuvan rakennuskannan pihatilojen ja rakennusten kautta. Seisahtuminen ja pysähtyminen alueelle antavat paremman mahdollisuuden purolaaksomaiseman tarkasteluun kuin auton ikkunasta tapahtuva havainnointi.

Valtakunnalliset maisema- alueet eivät tarkoita rakennuskieltoa. Rakentaminen tulee tässä tapauksessa tapahtumaan jo olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuen eli moottoritiehen ja liittymään syntyneeseen liikennealueeseen. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema- alueet ovat

laajoja ja kuten aikaisemmissa vastineissa todetaan, alueilla sijaitsee jopa teollisuusalueita. Tässä tapauksessa rakentaminen tulee kohdistumaan maisema-aukeaman reunalle ja olemassa olevaan moottoritiehen sekä jo rakennettuun rakenteeseen tukeutuen.

Vuonna 2018 maakuntavaltuustossa hyväksytyssä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Määräys on seuraava: 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.

Peltoaukeiden säilyminen jokiuomien läheisyydessä on toivottavaa ja tavoiteltavaa, mutta on huomioitava, että säilyminen vaatii aktiivista maanviljelystoimintaa ja tätä ei voida kaavoituksella päättää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon asemakaavoituksessa, mutta ennen kaikkea alueidenkäyttötavoitteet ovat ohjanneet maakunta- ja yleiskaavoitusta, joissa molemmissa alueelle on esitetty rakentamista.

5. Caruna

Lausunto

Vaikutukset sähkönjakeluun: Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii uusia puistomuuntamoita alueelle.

Johto- ja muuntamovaraukset: Pyydämme, että kaavaan lisätään merkintä, joka sallii puistomuuntamoiden rakentamisen KL- ja KTY-alueille.

Siirtokustannusten jako: Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

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

Vastine

Kaavamääräyksiin lisätään seuraava maininta: Tonteille saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon vaatimia laitteita, johtoja ja rakennelmia maisema-arvot huomioiden.

6. Salon kauppakamariosasto

Lausunto

Salon kauppakamariosastolta on pyydetty lausuntoa kaavaehdotusvaiheeseen edenneestä Halikonrinteen asemakaavasta ja kaavamutoksesta, jossa lähtökohtana on Salon moottoritiehen liittyvien yritysalueiden kehittäminen.

Kaavoitettavalla alueella laajennetaan Salon läntisen sisääntuloportin eli Märyn liittymän yritysalueita etelään ja samalla kehitetään alueen nykyisiä toimintoja.

Salon Kauppakamariosaston mielestä kaavoitushanke on hyvä ja se tulee toteuttaa nopeasti.

7. Halikon yrittäjät

Lausunto

Halikon yrittäjiltä on pyydetty lausuntoa kaavaehdotusvaiheeseen edenneestä Halikonrinteen asemakaavasta ja kaavamuuoksesta, jossa lähtökohtana on Salon moottoritiehen liittyvien yritysalueiden kehittäminen.

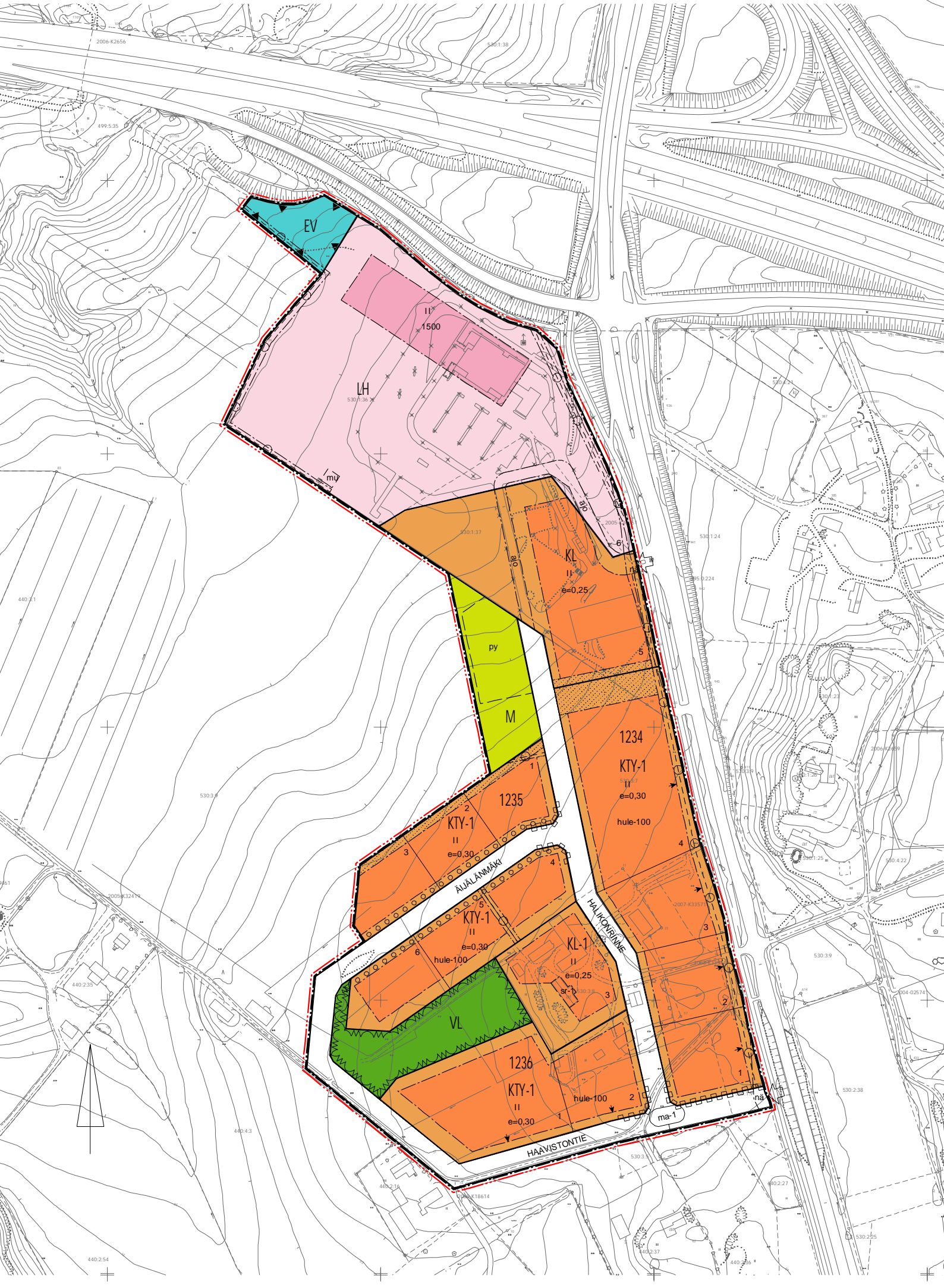
Kaavoitettavalla alueella laajennetaan Salon läntisen sisääntuloportin eli Märyn liittymän yritysalueita etelään ja samalla kehitetään alueen nykyisiä toimintoja.

Halikon yrittäjien mielestä kaavoitushanke on hyvä ja se tulee toteuttaa nopeasti.














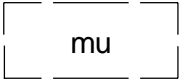
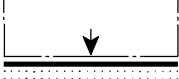


Halikon yrittäjien mielestä on kuitenkin huolestuttavaa, että samanaikaisesti kun Paimion kaupunki kaavoittaa ja on kaavoittanut moottorien liittymän / Nesteen alueelle uutta "kaupunkia" ja miten aktiivisesti muut kaupungit pyrkivät hyötymään moottoriteistä, Salo ei kykene hyötymään riittävästi moottoritien luomista kasvumahdollisuuksista, eikä kaavoitus oikein etene riittävässä mittakaavassa.

Muutokset kaavakarttaan

- Maininta valtakunnallisesti merkittävästä maisema-alueesta on poistettu yleismääräyksistä. Kaavakartalle on lisätty ma-1 merkintä, Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.
- Harjansuuntaviiva Vaskiontien varressa on poistettu kartalta ja määräys harjansuunnasta määräyksistä.
- Nä- merkintä on lisätty kaavakartalle Haavistontien ja Vaskiontien risteykseen.
- Yleismääräystä on täydennetty: Alueella ja rakennusten yhteydessä tulee suosia uusiutuvaan energian perustuvia ratkaisuja kuten esimerkiksi aurinkopaneeleja. Aurinkopaneelien sijoittamisessa on kuitenkin otettava huomioon maisema-arvot. Viherkattojen rakentaminen on sallittua
- Yleismääräyksiin on lisätty: Tonteille saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon vaatimia laitteita, johtoja ja rakennelmia maisema-arvot huomioiden.

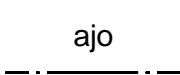


ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ

	Liikerakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue. Alue on maisemakuvan kannalta tärkeä.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimisto-, myymälä- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyvää myymälä- ja näyttelytiloja.
	Lähivirkistysalue.
	Huoltoaseman korttelialue.
	Suojaviheralue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
1234	Korttelin numero.
5	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
HAAVISTONT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e = 0.30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.

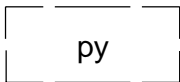


Katu.



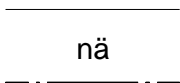
ajo

Alueella oleva ajoyhteys.



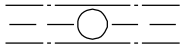
py

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa liityntäpysäköintialueen.

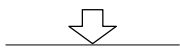


nä

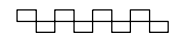
Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.



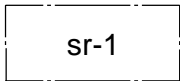
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



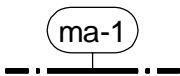
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



sr-1

Suojeltava rakennus. Paikallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävää luonnetta. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyjä.

Ennen luvanvaraisiin korjaus- ja muutostöihin ryhtymistä on suunnitelmista pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.



ma-1

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

hule-100

Imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspaineiden, altainen tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m³ /100 m² vettä läpäisemättömä pinta kohden. Viivytyspaineiden, -altainen ja säiliöiden tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. KL korttelialueella rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaalean ruskeaksi kuultokäsiteltyä vaakalaudoitusta tai rimoitusta ja vähäisissä määrin harmaaksi maalattua terästä. Alueelle saa sijoittaa näyttely-, toimisto-, ravintola-, matkailu- ja majoitustiloja sekä lähiruokatuotantoon perustuvaa myynti- ja jalostustoimintaa sekä vapaa-aikaa ja moottoritien liikennettä palvelevaa erikoiskauppaa.

2. KL-1 korttelialueella saa harjoittaa majoitus- ja muita matkailua palvelevia toimintoja sekä alueelle voi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Asuntoja saa rakentaa vain toiminnan omaa tarvetta varten. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa mittasuhteiltaan, kattomuodoltaan ja kaltevuudeltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään ympäröivään alkuperäiseen rakennuskantaan, jotta alueen luonne säilyy. Julkisivumateriaalina tulee käyttää ensisijaisesti peittomaalattua lautaa. Korttelialueen myymälätilan huoneistoala saa olla enintään 150 m².

Rakennusosalalle sijoitetaan vanhan pihapiirin paikallisesti merkittävä suojeltava aittarakennus, jota ei saa purkaa. Aittarakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävää luonnetta. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyä. Ennen luvanvaraisiin korjaus- ja muutostöihin ryhtymistä on suunnitelmista pyydettävä museoviraston lausunto ennen luvan myöntämistä.

3. KTY-1 korttelialueelle 1234 voi sijoittaa palvelu- ja kokoontumistiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Korttelialueelle voi sijoittaa ainoastaan myymälöitä, jotka eivät kilpaile keskustan kaupan kanssa. Rakennusten julkisivusta Vaskiontien varrella vähintään 50 % tulee olla lasipintaa Vaskiontien suuntaan. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla vaalean ruskeaksi kuultokäsiteltyä vaakalaudoitusta tai rimoitusta ja vähäisissä määrin tumman harmaaksi maalattua terästä. Korttelialueelle sijoittuvien rakennusten tulee muodostaa väriykseltään, muodoiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

4. KTY-1 kortteleissa 1235 ja 1236 kerrosalasta enintään 15 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Myymälätilan huoneistoala rakennuksessa saa kuitenkin olla enintään 150 m². Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla punamullan /harmaan sävyinen puulaudoitus ja vähäisissä määrin tumman harmaaksi maalattua terästä. Korttelialueelle sijoittuvien rakennusten tulee muodostaa väriykseltään, muodoiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

5. LH korttelialueella rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaalean ruskeaksi kuultokäsiteltyä vaakalaudoitusta tai rimoitusta ja vähäisissä määrin harmaaksi maalattua terästä.

Kullakin tontilla autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Asunnot: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.

Liiketilat: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 50 neliometriä kohti.

Toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilat: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti.

Teollisuuslaitokset: yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen rinnemaiseman maisema-arvoihin ja rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Varasto- ja huoltotoimintaan käytettävät tontin osat on näkösuojattava monilajisilla pensasistutuksilla.

Alueen rakennusten katemateriaalin tulee olla tumman harmaa.

Äijälänmäen varrella sijaitsevilla rakennuksissa tulee käyttää perinteistä harjakattoa.

Rakennukset ja pihajärjestelyt tulee sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin maanpinnan leikkauksia ja täyttöjä välttämällä.

Rakennuslupien yhteydessä on selvítettävä rakentamisen vaikutukset alueen pintavesien ohjautumiseen. Rakentamisen yhteydessä tulee välttää savimaan kutistumista kiihdyttäviä tekijöitä, jotka lisäävät maanpinnan painumisen määrää. Alueelle ei tule istuttaa suureksi kasvavia lehtipuita, paksuja täyttömaapengerryksiä ei sallita ja tonttien piha-alueet tulee pääasiallisesti päällystää pinnoilla, jotka eivät estä hulevesien imeytymistä savikerrostuman yläpintaan. Rakenteita ja pintoja, jotka estävät hulevesien imeytymisen savikerrostuman yläpintaan ei saa rakentaa.

Tonteille saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon vaatimia laitteita, johtoja ja rakennelmia alueen maisema-arvot huomioiden.

Alueella ja rakennusten yhteydessä tulee suosia uusiutuvaan energian perustuvia ratkaisuja kuten esimerkiksi aurinkopaneeleja. Aurinkopaneelien sijoittamisessa on kuitenkin otettava huomioon maisema-arvot. Viherkattojen rakentaminen on sallittua.

TÄMÄN ASEMAKAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON OHJEELLINEN.