

Kaupunkikehityslautakunta	§ 69	27.03.2018
Kaupunkikehityslautakunta	§ 210	22.10.2019
Kaupunginhallitus	§ 418	04.11.2019
Kaupunginhallitus	§ 251	08.06.2020

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Halikonrinne, hyväksymisvaihe

707/10.02.03/2017

Kaupunkikehityslautakunta 27.03.2018 § 69

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi,
p. 02 778 5101

Asemakaava ja asemakaavan muutos perustuu Salon kaupunginhallituksen 17.12.2012 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2013-2014. Halikonrinteen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu julkisella kuulutuksella 6.5.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.3.2017 (tarkistettu 12.3.2018).

Alueen kaavoituksen lähtökohtana on Salon läntisen sisääntuloportin eli Märyn liittymän yritysalueen laajentaminen etelään ja alueen nykyisten toimintojen kehittäminen. Kaava on osa Salon moottoritiehen liittyvien yritysalueiden kehittämistä.

Ensimmäinen alustava neuvottelu alueen kaavoituksesta on pidetty alueen toimijoiden kanssa loppusyksystä 2013. Neuvottelun jälkeen kaupungin toimesta on laadittu selvityksiä ja suunnitelmia kaavoituksen tueksi ennen varsinaisen kaavoitustyön aloittamista. Näitä ovat mm. geotekninen rakennettavuusselvitys (v.2014), alueen liittymätarkastelut seututie 224:lle (v.2015), maisemaselvitys (v.2015) ja viimeisimpänä kaava-alueen arkeologinen inventointi (v.2017). Lisäksi alueen suunnitteluun liittyvät Salon potentiaalisten yritysalueiden selvitys (v.2014) sekä Salon liityntäpysäköintiselvitys (v.2016). Kaavan valmisteluvaiheen aikana on neuvoteltu useasti alueen omistajien ja toimijoiden kanssa.

Kaavassa pääpaino on Vaskiontien varren rakentamisen mahdollistamisella. Kaavan toteutuksen ensivaiheessa on tarkoitus rakentaa kaavan eteläreunassa sijaitseva uusi Haavistonkadun liittymä seututielle 224 sekä Halikonrinteen katu, jolloin Vaskiontien rakennusten rakentuminen voi toteutua. Lisäksi Äijälän tilan ympäristöön esitetään toimitilarakentamista Haavistonkadun varrelle. Halikonrinteen kadun pohjoispäässä Design Hillin kiinteistöön rajautuen on varaus liityntäpysäköintialueelle.

Kaava-alueeseen kuuluu Äijälän tilan vanha päärakennus pihapiireineen. Kaavaluonnoksessa pihapiiriä on rajattu nykyistä kiinteistöä suppeammalle alueelle kuitenkin siten, että pihan lähimmillä talousrakennuksilla on mahdollisuus säilyä niin haluttaessa. Tilan päärakennus on suojeltu kaavamerkinnällä. Äijälän länsipuolen rinnealueelle esitetään viheraluetta,

jolloin näkymät päärakennuksesta säilyvät lähes nykyisellään. Osa tilan nykyisiä talousrakennuksista on rajattu pihapiirin ulkopuolelle toimitilarakennusten korttelialueelle ja osa tulee jäämään rakennettavan kadun alueelle.

Liittymä Vaskiontieltä Design Hillin myymälään ja Shellin huoltoasemalle on tarkoitus säilyttää nykyisessä muodossaan. Design Hillin ja Shellin kiinteistöjen alueelle ei esitetä katualuetta, vaan yhteystarve on esitetty ajoyhteys kaavamerkinnällä. Merkintään on päädytty maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen seurauksena.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnoskartta sekä luonnosvaiheen selostus.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Halikonrinteen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi.

Asemakaavan muutos koskee Tavolan korttelia 1234 sekä erityisaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Tavolan korttelit 1234, 1235 ja 1236 sekä katu-, lähivirkistys-, maa ja metsätalous- sekä erityisalueet

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunkikehityslautakunta 22.10.2019 § 210

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi, p. 02 778 5101

Kaavaluonnos oli nähtävillä 9.4 – 8.5.2018. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä jätettiin kolme mielipidettä ja annettiin kuusi lausuntoa. Varsinais-Suomen liitto ei antanut lausuntoa, koska heillä ei ollut huomautettavaa. Liiton mukaan kaavaluonnos ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Kaavoittaja on käynyt nähtävillä olon jälkeen neuvotteluja sekä Design Hillin omistajien että Äijälän nykyisten omistajien kanssa.

Yhteenveto muutoksista, joita kaavaluonnokseen on tehty saadun palautteen ja lisäselvitysten perusteella:

- Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen päätettiin supistaa kaava-alueen rajausta. Luonnoksessa maa- ja metsätalousalueena merkitty rinnealue jätettiin liityntäpysäköintialuetta lukuun ottamatta kaava-alueen ulkopuolelle. Alueen mahdolliset toiminnot tutkitaan

erikseen yhdessä kaupungin omistuksessa olevan kaava-alueen lounaispuolella sijaitsevan alueen kanssa.

- Äijälän tilakokonaisuuden kaava-merkintä muutettiin asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueesta paremmin ajateltua toimintaa vastaavaksi liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Alue, jolla ympäristö säilytetään -merkintä poistettiin, mutta määräysteksti sisällytettiin pääosin yleisiin määräyksiin. Lisäksi siirrettävän ja suojellun aitan osalta lisättiin määräysteksti alueelle.
- Korttelin 1234 KTY ja KL tonttien välille lisättiin istutettavan alueen osa. Alue turvaa näkymää Vaskiontieltä kohti jokilaakson peltomaisemaa.
- Kaavamääräysten yleisiä määräyksiä on täydennetty.
- Korttelialueille on lisätty kunnallistekniikan rakentamisen edellyttämiä varauksia maanalaisia johtoja varten.
- Maininta valtakunnallisesti merkittävästä maisema-alueesta on lisätty yleisiin määräyksiin.

Kaupungilla on tarkoitus tehdä Pinettan (Design Hill) sekä Part Mastersin kanssa maankäyttösopimukset. Tarkoituksena on, että kaupunki neuvottelee sopimuksista kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana.

St1 ja Äijälän kiinteistöjen kanssa ei tehdä maankäyttösopimuksia. St1:n kanssa ei ole tarvetta sopimukselle, koska kaavaan ei tehdä muutoksia verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Äijälän tilan kohdalla edetään maakauppaneuvottelun kautta.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteinen.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaa 15.10.2019 päivätyin Halikonrinteen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Tavolan korttelia 1234 sekä erityisaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Tavolan korttelit 1234, 1235 ja 1236 sekä katu-, lähivirkistys-, maa ja metsätalous- sekä erityisalueet

Päätös:

Merkittiin, että Jerina Wallius saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 17.12.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 04.11.2019 § 418

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus asettaa 15.10.2019 päivätyn Halikonrinteen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Tavolan korttelia 1234 sekä erityisaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Tavolan korttelit 1234, 1235 ja 1236 sekä katu-, lähivirkistys-, maa ja metsätalous- sekä erityisalueet

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 08.06.2020 § 251

Valmistelija: asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen,
tarja.pennanen@salo.fi, p. 02 778 5101

Kaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 2.1 – 3.2. 2020.
Kaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

Halikonrinteen asemakaavakarttaan on tehty seuraavat teknisuonteiset tarkistukset ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella.

- Maininta valtakunnallisesti merkittävästä maisema-alueesta on poistettu yleismääräyksistä. Kaavakartalle ja määräykseen on lisätty ma-1 merkintä, alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.
- Harjansuuntaviiva Vaskiontien varressa on poistettu kartalta ja määräys harjansuunnasta määräyksistä.
- Nä- merkintä on lisätty kaavakartalle Haavistontien ja Vaskiontien risteykseen.
- Yleismääräystä aurinkopaneeleista on täydennetty siten, että aurinkopaneelien sijoittamisessa on otettava huomioon maisema-arvot.
- Yleismääräykseen on lisätty: Tonteille saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon vaatimia laitteita, johtoja ja rakennelmia maisema-arvot huomioiden.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen liittyvät kaksi maankäyttösopimusta on tarkoitus hyväksyä yhtä aikaa kaavan kanssa.

Vs. kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 15.10.2019, tark.1.6.2020 päivätyn Halikonrinteen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Asemakaavan muutos koskee Tavolan korttelia 1234 sekä erityisaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Tavolan korttelit 1234, 1235 ja 1236 sekä katu-, lähivirkistys-, maa ja metsätalous- sekä erityisalueet

Päätös:

Merkittiin, että kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi oli kokouksen alussa paikalla asiaa koskevia kysymyksiä varten.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Päätettiin tarkastaa pöytäkirja tämän asian osalta kokouksessa.