

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Riihenniitty, laatimisvaihe

3421/10.02.03/2019

Kaupunkikehityslautakunta 25.08.2020 § 148

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salon.fi, p.02 778 5108

Asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka työnimenä on Riihenniitty, otettiin mukaan vuoden 2020 kaavoituskatsaukseen. Kaavoituskatsauksessa kaavahanke on nimellä lilikentie. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen 30.3.2020. Asemakaavatyö päätettiin käynnistää yksityisen maanomistajan aloitteesta. Maaomistajan kanssa tehtiin kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 4.5.2020.

Maanomistajan kaava-anomus koskee kiinteistön 734-439-1-6 eteläosaa. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on, että hänen omistamalleen kiinteistölle kaavoitetaan yksi uusi omakotitalon rakennuspaikka ja muu osa peltoalueesta säilytetään maa- ja metsätalousalueena. Kaavan suunnittelualue on rajattu niin, että edellä mainitun peltoalueen lisäksi siihen kuuluu lilikentien ja Maorlantien katualuetta sekä pieni osa Viurilantiestä. Kaupunki omistaa lilikentien katualueen. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu jonkin verran toisen yksityisen maanomistajan aluetta. Suunnittelualue sijaitsee liikenmäen eteläosassa ja on kooltaan noin 1,2 hehtaaria.

Voimassa olevassa, vuonna 2002 hyväksytyssä asemakaavassa suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu vähäisessä määrin lähivirkistysaluetta (VL) ja suojelualuetta (S) sekä katualuetta. Suunnittelualueeseen kuuluu myös noin 1490 m² asemakaavoittamatonta maata (osa Viurilantiestä).

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, jonka muodostavat Uskelan- ja Halikonjoen jokilaaksot ja niiden ympäristö. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva Viurilan kartanoalue lähiympäristöineen on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi (RKY). Maakuntakaavan ja Halikon keskustan osayleiskaavan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on selostettu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Lähtökohta-aineiston ja tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos, jonka pääperiaatteet ovat seuraavat:

- Osa maa- ja metsätalousalueesta on osoitettu erillispientalojen kortteli-alueeksi (AO-1). Tämän seurauksena kortteli 1336 laajenee etelän suuntaan. Uusi rakennuspaikka sijaitsee korttelissa jo olevan vanhan rakennuspaikan rajanaapurina. Molempien rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty samalla tehokkuusluvulla $e=0,20$. Kerrosluku on 1.

Rakennuspaikan toteuttamista ohjataan rakennustapaa koskevilla yleisillä määräyksillä.

- Rakennuspaikan pohjoisrajan tuntumassa sijaitsee maakaapeli ja eteläosan poikki kulkee viemäri linja. Näiden vuoksi kaavakartalla on osoitettu varaukset maanalaisia johtoja varten.
- Muu osa peltoalueesta jää edelleen maa- ja metsätalousalueeksi.
- Liikentien eteläosa on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/ t).
- Viurilantie on noin 2,5 kilometriä pitkä yksityistie, joka sijaitsee suurimaksi osaksi asemakaava-alueen ulkopuolella. Liikentien ja Kailinniituntien välinen osuus Viurilantiesta on kuitenkin asemakaavoitettu jo entuudestaan. Historiallisen luonteensa vuoksi se on osoitettu suojelualueeksi voimassa olevassa asemakaavassa. Yhtenäisyyden vuoksi myös se osa Viurilantiesta, joka sijoittuu Liikentien ja Maorlantien väliin, otettiin mukaan suunnittelualueeseen ja osoitettiin suojelualueeksi merkinnällä S-1.

Kaavatyön vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistamisesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla sekä Salon Seudun Sanomissa 24.6.2020. Lisäksi kaava-alueen maanomistajalle ja naapurikiinteistöjen omistajille on tiedotettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnoskartta.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Riihenniityn kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi.

Asemakaavan muutos koskee Halikon liikennemäen maa- ja metsätalous-, suojelu-, katu- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Halikon liikennemäen korttelin 1336 tontti 2 sekä maa- ja metsätalous-, suojelu- ja katu- aluetta.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.