

| | | |
|---------------------------|-------|------------|
| Kaupunkikehityslautakunta | § 28 | 25.02.2020 |
| Kaupunkikehityslautakunta | § 221 | 17.11.2020 |
| Kaupunginhallitus | § 453 | 30.11.2020 |

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Salon itäinen ohikulkutie kt52, II-vaihe

2692/10.02.03/2019

Kaupunkikehityslautakunta 25.02.2020 § 28

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi,
p. 044 778 5101

Asemakaavatyön tavoitteena on laatia asemakaava ja asemakaavan muutos Salon itäisen ohikulkutien pohjoisen linjauksen alueelle kt52 aluevaraussuunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Liikennealueen asemakaavatyön lisäksi kaavatyössä on tutkittu tieympäristöön liittyviä maankäytön mahdollisuuksia sekä Somerontien rinnakkaistien linjausvaihtoehtoja.

Salon itäisen ohikulutien kt 52 asemakaava ja asemakaavan muutos on mukana kaupunginhallituksen 12.2.2019 hyväksymässä kaavoituskatsauksessa vuodelle 2019. Asemakaavatyö otettiin mukaan kaavoituskatsaukseen kaupungin omasta aloitteesta.

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan koillis- ja itäpuolella noin 1-3 kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualue muodostuu Somerontien, maantien 110 ja uuden itäisen ohikulkutien (kt 52) linjauksen teialueista sekä lähiympäristöistä. Suunnittelualue rajautuu uuden ohikulkutien linjauksen osalta pohjoisessa Somerontien teialueeseen ja Myllyjoaan, kaakossa/idässä Mahlakankareen asuinalueeseen sekä teollisuusalueeseen, lännessä Palometsän asuinalueeseen ja etelässä Pahkavuoren asuinalueeseen sekä liikerakennusten alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 47 hehtaaria. Asemakaavatyön sekä tieympäristön maankäytön luonnosten laatijaksi on valittu Ramboll Finland Oy.

Salon itäisen ohikulkutien kt52 tavoitteena on läpikulkevan liikenteen ohjaaminen pois Salon keskustan katuverkolta. Hankkeen I vaihe Perniöntieltä maantielle 110 valmistui vuonna 2016. Vuonna 2018 II vaiheen aluevaraussuunnitelmassa tutkittiin hankkeen jatkoa maantieltä 110 valtatielle 1.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavatyö on pääosin uuden asemakaavan laatimista asemakaavoittamattomalle alueelle. Asemakaavan muutostarpeet ovat Inkereentien eritasoliittymän sekä pieneltä osin Niinistönkadun kiertoliittymän alueilla.

Asemakaava sisältää alueen eteläosassa maantie 110 vanhan linjauksen

kohdalla liikerakennusten korttelialueen sekä yleisen pysäköintialueen. Liikerakennusten korttelialueelle esitetään mahdollisuutta rakentaa pienimuotoisesti liiketilaa polttoaineen jakeluaseman yhteyteen. Pysäköintialueen tarkoituksena on toimia Salon keskustan eteläisenä liityntäpaikoitusalueena.

Kaavaluonnoksen valmistelun loppuvaiheessa ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue antoi palautetta alueen järjestelyistä. Tästä johtuen kaavakartalle lisättiin mainita, että alueen liittymäjärjestelyjä tutkitaan vielä ennen kaavan ehdotusvaihetta.

Etelästä linjaus kulkee kohti pohjoista Mahlakankareen ja Palometsän asuntoalueiden välisessä maastokäytävässä, joka tällä hetkellä on asemakaavoittamaton aluetta. Ohikulkutien linjaukseen on varaudu jo lähes neljäkymmentä vuotta sitten, jolloin Mahlakankareen ja Palometsän alueille on laadittu asemakaavat ja väli-tila jätetty kaavoittamatta.

Inkereentien risteysalueella kaavatyö sisältää myös asemakaavan muutosta, koska rampit sijoittuvat osittain nykyisen asemakaavan puisto- ja suojaviheralueelle sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle.

Linjauksen pohjoispäässä laaditaan asemakaava tietä varten asemakaavoittamattomalle peltoalueelle. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi Ollikkalan kaupunginosan keskellä sijaitseva kaavoittamaton Somerontien tiealue, joka kaavatyön yhteydessä kaavoitetaan kaduksi.

Kt 52 rinnakkaistien linjausvaihtoehdot

Väyläviraston linjausten mukaan kantatielle ei voida enää osoittaa suoria tieliittymiä. Tästä johtuen Isokyläntien liittymä Somerontielle poistuu ja uusi liittymä on osoitettu Niinistönkadun kiertoliittymän kautta aluevaraussuunnitelmassa esitetyn mukaisesti.

Kt 52 itäisen ohikulkutien rinnakkaistien linjauksesta on tarkasteltu kahta vaihtoehtoa rinnakkain kaavatyön kanssa. Vaihtoehdossa 1 linjaus kulkee osittain nykyisen kt 52 kohdalla ja vaihtoehdossa 2 rinnakkaistien linjaus kulkee Isokyläntien kohdalla hieman pohjoisempana. Vaihtoehdossa 2 maankäytölle saadaan enemmän tilaa lakkautettavan maantien kohdalla. Molemmassa linjaus kulkee yhtenäisenä kokoojakatuna kohti pohjoista, Isokylää ja kohti moottoritietä kulkeva rinnakkaistie liittyy tähän T-risteyksellä. Rinnakkaistielinjauksista on karttakuvat kaavaselostuksen sivuilla 7 ja 8.

Rinnakkaistien lopullinen linjaus tullaan ratkaisemaan erillisellä kaavahankkeella.

Maankäyttöluonnokset

Liikennealueiden kaavoituksen lisäksi kaavatyön yhteydessä on tutkittu tieympäristöön liittyviä maankäytön mahdollisuuksia.

Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu kolmea tieympäristöön liittyvää kehittämisaluetta, joista eteläisin (alue 3) on osa kaava-alueita. Alueet 1

(Isokylän alue) ja 2 (Somerontien yritysalue) sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Alueille 1 ja 2 laadittiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua, joiden tarkoituksena toimia alustavana luonnoksena tulevaa maankäyttöä mietittäessä.

Vaihtoehdossa 1 on osoitettu IV-V-kerroksisia asuinkerrostaloja uuden kokoojakadun varrelle. Näiden itäpuolelle on osoitettu yritys-/toimitila-alue uuden ohitustien ja kokoojakaduksi muuttuvan maantien väliin. Rinteeseen on osoitettu rivitaloja ja Isokyläntien varteen erillispientaloja. Kaupan suuryksikössä sekä asuinkerrostaloissa ja yritys-/toimitila-alueen rakennuksissa on käytetty kaarevia muotoja.

Vaihtoehdossa 2 on osoitettu IV-V-kerroksisia asuinkerrostaloja uuden kokoojakadun molemmin puolin. Näiden itäpuolelle on osoitettu yritys-/toimitila-alue uuden ohitustien ja uuden kokoojakadun väliin. Rinteeseen on osoitettu erillispientaloja ja Isokyläntien eteläpäähän rivitaloja. Kaupan suuryksikkö sekä asuinkerrostalot ja yritys-/toimitila-alueen rakennukset ovat muodoiltaan vaihtoehtoa 1 kulmikkaampia. Maankäyttöluonnoksista kerrotaan selostuksen sivuilla 20-25.

Esityslistan liitteenä on Salon itäinen ohikulkutie kt 52 vaiheen II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoskartat, luonnosvaiheen selostus sekä selostuksen liitteenä mm. Somerontien rinnakkaistien linjaus ja maankäyttöluonnokset.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Salon itäisen ohikulkutien kt 52, II-vaiheen linjauksen kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi.

Asemakaavan muutos koskee teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta, suojaviheraluetta, puistoaluetta, vesialuetta, liikennealuetta sekä katualuetta.

Asemakaava koskee kiinteistöjä 734-425-1-81, 734-425-1-175, 734-425-1-174, 734-425-1-173, 734-423-1-118, 734-423-1-51, 734-421-2-38, 734-409-10-42, 734-409-12-0, 734-409-12-2, 734-409-12-3, 734-409-8-51, 734-895-0-52, 734-6-9903-29, 734-409-6-41, 734-22-9908-1 ja 734-22-32-21.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 75, suojaviheraluetta, puistoaluetta, lähivirkistysaluetta, vesialuetta, liikennealuetta sekä katualuetta.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Valmistelija: asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen,
tarja.pennanen@salo.fi, p. 044 778 5101

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (Maankäyttö- ja rakennusasetus, MRA 30 §) nähtävillä 16.3.- 22.4.2020 välisen ajan kaupungin www-sivuilla sekä Halikon virastotalolla ajanvarauksella koronaepidemiasta johtuen. Luonnosvaiheessa kaavaluonnosta esiteltiin avoimen yleisötilaisuuden sijaan videotaltioinnin avulla. Kaavaesittely oli kaksiosainen – ensimmäisessä 11.5.2020 julkaistussa taltioinnissa esiteltiin kaavaluonnosta, minkä jälkeen osalliset saivat lähettää kysymyksiä Salon kaupunkisuunnitteluun. Seuraavassa 28.5.2020 julkaistussa taltioinnissa vastattiin osallisten kysymyksiin. Selostuksen liitteenä 7 olevassa vastineraportissa on vastattu osittain myös näihin kysymyksiin.

Luonnosvaiheessa saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta, Salon yrittäjät ry:ltä, Salon kauppakamariosastolta, Halikon Yrittäjiltä, Liikelaitos Salon Vedeltä, Caruna Oy:ltä sekä Salon kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Luonnosaineiston nähtävilläoloaikana saatiin osallisilta kolme mielipidettä sekä nähtävilläoloajan jälkeen yksi mielipide.

Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pääkohdat sekä kaavan laatijan vastineet ovat liitteenä 7.

Kaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen sekä käydyn ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun perusteella kaavaan tehtiin mm. seuraavat tarkistukset/täydennykset:

- Lähivirkistysalue (VL) muutettiin suojaviheralueeksi (EV).
- Katualuevarauksia sekä liikennealueen alittavia katu- ja kevyen liikenteen yhteyksiä ja myös muita ohjeellisia kevyen liikenteen yhteyksiä levennettiin tarvittavilta osin.
- Kaava-alueen pohjoisosaan lisättiin puuttuva liikennealueen alittava ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.
- Aluevarauksen ”Yleisen tien alue” (LT) nimi muutettiin muotoon ”Maantien alue”.
- Suunnittelualueen pohjoisosassa maantien aluetta (LT) pienennettiin ja vastaavasti Somerontien katualueetta laajennettiin koilliseen päin.
- Kaavakartalle lisättiin vanhaa Perttelintietä koskeva s-1-merkintä. Kaavamääräys: Tielinja, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää

rakennettua kulttuuriympäristöä. Hiidentie. Tieympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon alueen maankäytössä sekä tienrakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä. Alueella tapahtuvan kaivamisen yhteydessä tulee dokumentoida tien poikkileikkaus. Tietä tai sen lähiympäristöä koskevat suunnitelmat tulee lähettää museoviranomaiselle lausuntoa varten.

- Kaavakartalle lisättiin valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta koskeva ma-1-merkintä. Kaavamääräys: Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue: Uskelan- ja Halikonjoen laaksot.
- Kaavakartalle lisättiin alueen osa, jolla sijaitsee rautakautinen löytöpaikka (inv1). Kaavamääräys: Alueen osa, jolla sijaitsee rautakautinen löytöpaikka. Ennen uudisrakentamiseen tai muuhun kaivutyöhön ryhtymistä paikalla on tehtävä arkeologinen koetutkimus. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto.
- Yleisiä kaavamääräyksiä täydennettiin alueella olevien kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvojen huomioimisen sekä liikenteen aiheuttamaa melua koskevien määräysten osalta.
- KL- ja LP-alueet kaava-alueen eteläosassa muutettiin osaksi LT-aluetta.
Luonnosvaiheessa kaavan eteläosaan esitettiin Pahkavuoren ja kt 52 väliselle alueelle yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä liikerakennusten korttelialuetta, jolle olisi voinut sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (KL). ELY-keskuksen liikennevastuualue on tuonut kuitenkin esille, että alueen liittymäjärjestelyistä tulee tehdä ELY-keskuksen hyväksymä suunnitelma ennen kuin asemakaava voidaan hyväksyä. Suunnitelman laatiminen ja hyväksyminen olisivat hidastaneet kaavan etenemistä huomattavasti, joten alueen käyttötarkoitus päätettiin muuttaa osaksi tiealuetta (LT). Erillisellä kaavamuutoksella alueelle voidaan kuitenkin tulevaisuudessa mahdollisesti muodostaa liikerakennusten korttelialuetta. Sitä ennen on kuitenkin laadittava liittymäjärjestelyistä suunnitelma ja saatava suunnitelmalle ELY-keskuksen hyväksyntä.
- VP- ja EV-alueita kavennettiin kaava-alueen eteläosassa ja muutettiin vähäisesti osaksi LT-aluetta.
- Täydennettiin luetteloa kiinteistöistä, joita laadittava asemakaava koskee.

Esityslistan liitteenä on 2.11.2020 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaa 2.11.2020 päivätyn Salon itäisen ohikulkutien kt52, II-vaiheen linjauksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat

lausunnot.

Asemakaava koskee kiinteistöjä:

734-6-9903-29, 734-22-32-21, 734-22-9908-1, 734-401-1-73,
734-409-6-41, 734-409-8-51, 734-409-10-42, 734-409-12-0, 734-409-12-2,
734-409-12-3, 734-409-876-2, 734-411-8-0, 734-421-2-38, 734-421-876-2,
734-423-1-51, 734-423-1-118, 734-423-1-124, 734-425-1-81,
734-425-1-104, 734-425-1-171, 734-425-1-172, 734-425-1-174,
734-425-1-175, 734-895-0-52 ja 734-895-0-2401.

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 32 (osa), suojaviheraluetta, puistoaluetta, liikennealuetta sekä katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Suojaviheraluetta, puistoaluetta, vesialuetta, maantien aluetta sekä katualuetta.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 30.11.2020 § 453

Vt. kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää asettaa 2.11.2020 päivätyn Salon itäisen ohikulkutien kt52, II-vaiheen linjauksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaava koskee kiinteistöjä:

734-6-9903-29, 734-22-32-21, 734-22-9908-1, 734-401-1-73,
734-409-6-41, 734-409-8-51, 734-409-10-42, 734-409-12-0, 734-409-12-2,
734-409-12-3, 734-409-876-2, 734-411-8-0, 734-421-2-38, 734-421-876-2,
734-423-1-51, 734-423-1-118, 734-423-1-124, 734-425-1-81,
734-425-1-104, 734-425-1-171, 734-425-1-172, 734-425-1-174,
734-425-1-175, 734-895-0-52 ja 734-895-0-2401.

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 32 (osa), suojaviheraluetta, puistoaluetta, liikennealuetta sekä katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Suojaviheraluetta, puistoaluetta, vesialuetta, maantien aluetta sekä katualuetta.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.