

Kaupunkikehityslautakunta	§ 138	19.06.2018
Kaupunkikehityslautakunta	§ 4	26.01.2021

Osayleiskaava, Hajalan kyläleiskaava, ehdotusvaihe

1805/10.02.02.00/2013

Kaupunkikehityslautakunta 19.06.2018 § 138

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi,
02-7785113

Hajalan kyläleiskaavan laatiminen on aloitettu virallisesti keväällä 2016. Kaavoitusta on viety eteenpäin vuorovaikutuksessa maanomistajien ja kyläläisten kanssa. Aiemmin vuosina 2011-2012 kaupunkisuunnittelu osallistui yhdessä kylähdistyksen kanssa tehtyyn toiminnallisen kyläsuunnitelman tekoon, jossa yhteydessä tehtiin jo alustava kyläkaavaluonnos. Vuonna 2012 laaditussa yleiskaavallisen ohjelman maankäytön rakennemallissa Hajala on osoitettu ns. koulukyläksi, tavoitteena kyläkoulun säilyttäminen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1225 hehtaaria. Salon kaupunki omistaa suunnittelualueelta maata noin 60 hehtaaria, joista suurin osa sijoittuu rautatieaseman eteläpuolelle. Lisäksi kaupunki omistaa Hajalan urheilukentän, Hajalan koulun, pienen metsäalueen kylätaajaman pohjoispuolelta sekä Myllytyryn uimarannan maapohjan. Muutoin suunnittelualue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

Suunnittelun tueksi on laadittu myös luontoselvitys ja maisemaselvitys.

Kaavoitustyön tarkoituksena on laatia maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen kyläleiskaava, jonka avulla voidaan myöntää suoraan rakennuslupia kaavassa merkityille rakennuspaikoille ilman suunnittelutarveharkintaa. Rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 44§:n määräys:

"Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella."

Asumisen laajentumisalueita osoitetaan etenkin Hajalan rakenteilla olevan vesihuoltoverkoston tuntumaan. Kaupungin rakennusjärjestys edellyttää, että uudet rakennuspaikat ovat kooltaan vähintään 4000 m². Osayleiskaavoituksella pyritään siihen, että rakentaminen voi suunnitelmallisesti tapahtua myös pienemmillä rakennuspaikoilla noudattaen kuitenkin uusien rakennuspaikkojen osalta MRL:n 2000 m² kokovaatimusta. Suunnittelussa on ollut tarkoituksena ottaa huomioon

alueen maanomistajien toiveet ja tarpeet alueen kehittämisessä sekä alueen maisema ja ympäristöarvot.

Hajalan kylän vaikutusalueen väkiluku on nykyisin noin 600 henkilöä, joista kaavoitettavalla alueella asuu noin 300 henkeä. Väestörekisteritietojen mukaan kaava-alueen sisällä väkiluku oli vuonna 2000 noin 315, kun se vuoden 2018 alussa oli 293. Hajalan väestö on ikärakenteeltaan hieman nuorempaa kuin koko Salossa yleensä.

Hajalassa asutus on pääosin keskittynyt Vanhan Turuntien varteen rautatien pohjoispuolelle, jossa asutus on kapealla kaistaleella melko tiivistä. Lisäksi asutusta on Tapiolantien tuntumassa kyläkeskuksen ja moottoritien välisellä alueella sekä radan eteläpuolella Hajalantien tuntumassa. Asuinrakennukset ovat omakotitaloja, lukuun ottamatta kylän keskustassa sijaitsevaa rivitaloa. Alueella on myös vapaa-ajan käytössä olevia asuntoja. Vakinaisesti asuttuja talouksia on n. 120.

Hajala sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla lähellä Saloa ja Turku. Turku-Helsinki moottoritie kulkee Hajalan kyläkeskuksen pohjoispuolella noin kahden kilometrin etäisyydellä siitä. Voidaan sanoa, että kylällä on oma moottoritieyhteys. Matka-ajassa Turkuun on 25 min ja Saloon 10 min.

Lisäksi Hajalan kylän läpi kulkee melko vilkkaasti liikennöity Vanha Turuntie välittäen liikennettä ennen kaikkea Halikon keskustaan ja Paimioon.

Hajalan taajaman halki kulkee Helsinki-Turku junarata. Juna ei nykyisin enää pysähdy Hajalassa. Maakuntakaavoituksessa on varauduttu paikallisjunaliikenteeseen Salon ja Turun välille. Mikäli paikallisjunaliikenne saataisiin uudelleen käyntiin, Hajalan asemansuutua on kaavailtu paikallisjunaliikenteen yhdeksi pysäkkiksi Turku-Salo-raideosuuden varrella. Paikallisjunaliikenteen pysäkki parantaisi toteutuessaan merkittävästi Hajalan julkisen liikenteen yhteyksiä sekä edistäisi julki-siin liikennevälineisiin pohjautuvaa työpaikkaliikennettä Saloon ja Turkuun. Nykyisellään aluetta palveleva julkinen liikenne pohjautuu linja-autoliikenteeseen, joka arkisin kulkee Turun ja Salon välillä noin kuusi kertaa.

Salon Vesi on rakentanut vesijohdon ja jäteveden siirtoviemärin Halikon asemalta Hajalan kylälle, jotka valmistuivat vuonna 2016. Samassa yhteydessä toteutettiin valokuidun vieni Hajalaan. Salon Veden siirtoviemäri on tuotu ns. Saarimäen kohdalle. Hajalan vesiosuuskunta on perustettu kylän paikallisin voimin, ja se on jatkanut verkoston rakentamista kylän alueelle palvelevan siten kiinteistöjä. Verkostoon on vuoden 2018 kevääseen mennessä liittynyt n. 100 kiinteistöä.

Yleiskaavan tärkein tavoite on saada alueelle tonttitarjontaa ja sitä kautta uusia asukkaita jo nykyisellään melko taajaan asutun kylän yhteyteen. Lähtökohdana on, että Hajalan kylää kehitetään maaseutumaisena kylätaajamana olemassa oleviin rakenteisiin tukeutuen. Hajalan uusien asuinalueiden suunnittelussa pyritään kylärakennetta täydentämään yhdyskuntataloudellisesti järkevällä tavalla. Tavoitteena on näin suunnittelemaan hajakentän vähentäminen ohjaamalla

rakentamista kylärakenteen kannalta hyvälle alueelle.

Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin kylän keskeisille alueille ja olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen tai lähistölle. Poikkeuksena tästä on ns. Saarimäen metsäalue, joka sijoittuu koulun ja kyläkeskuksen välille, jossa nykyisin on vain muutamia melko hajallaan olevia omakotitaloja ja pari tilakeskusta. Saarimäen alue sijaitsee kuitenkin edullisesti koulun ja päiväkodin sekä rakennetun vesihuoltoverkoston ja olemassa olevan tiestön näkökulmasta. Uudet rakentamisalueet on myös maisemallisesti voitu sijoittaa hyvin.

Yritystoiminnalle on varattu aluetta välittömästi rautatien eteläpuolelta, jossa kaupungilla on runsaasti maata. Tältä alueelta on myös ajateltu voitavan esittää terminaalialuetta puutavaran varastointiin ja lastaukseen rautatiekuljetuksen tarpeisiin.

Saarimäen alueelle osoitettiin 23 uutta rakennuspaikkaa, Tapiolantie pohjoisen alueelle 15 ja ns. Läntisen kylänraitin alueelle 16 uutta rakennuspaikkaa. Kyläkeskuksen alueelle osoitettiin 12 uutta rakennuspaikkaa, joista 5 kpl kaupungin omistamalle alueelle. Muille alueille uusia rakennuspaikkoja osoitettiin yhteensä 13. Kartoille osoitettujen rakennuspaikkojen koot vaihtelevat pari poikkeusta lukuun ottamatta 2000 neliömetristä 10000 neliömetriin, pääosan ollessa 3000:sta 6000 neliömetriin.

Noin 80 uutta rakennuspaikkaa riittävät täyttämään asetetun 200 asukkaan lisäyksen kyläkaavan alueelle. Lisäreservin tarjoavat 30 - 40 tällä hetkellä lähinnä loma-asuntokäytössä olevaa vanhaa asuinrakennusta. Hajalan kylä pystyykin tarjoamaan hyvän maaseutumaisen asumisvaihtoehdon osana Salon väestötavoitetta. Rakentamisen alueet on voitu osoittaa siten rakennetta täydentävästi, että vaikka mitoitus saattaa ylittää kysynnän, niin haitallista kylärakenteen hajoamista ei kuitenkaan tapahdu.

Suunnittelua koskien on 6.4.2018 pidetty ns. aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Oheen on liitetty luonnos Hajalan kyläyleiskaavaksi sekä siihen liittyvä selostus. Seuraavana vaiheena on asettaa kaavaluonnos nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Nähtäville kaava asetetaan kesälomakauden jälkeen.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy oheisen Hajalan kyläyleiskaavaluonnoksen ja päättää asettaa sen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirjaan merkitään, että Tarja Pennanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 18.32.

Valmistelija: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, p. 02 7785113 ja yleiskaava-arkkitehti Marjo Saukkonen, marjo.saukkonen@salo.fi, p. 02 7785100

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi Hajalan kyläyleiskaavan luonnoksen 19.6.2018 (§ 138). Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.8.-11.9.2018 Halikon vi-rastotalolla ja Salon kaupungin internetsivuilla (MRL 62 §, MRA 30 §). Luonnoksesta saatiin yhteensä kolme (3) mielipidettä ja kahdeksan (8) lau-suntoa.

Saapuneet lausunnot:

Lausunto 1, Varsinais-Suomen Maakuntamuseo 25.4.2018 (ennakkolau-sunto)

Lausunto 2, Liikennevirasto 13.9.2018

Lausunto 3, Salon kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta 18.9.2018

Lausunto 4, Caruna 28.9.2018

Lausunto 5, Salon seudun luonnonsuojeluyhdistys ry 5.10.2018

Lausunto 6, Varsinais-Suomen Maakuntamuseo 12.10.2018

Lausunto 7, Varsinais-Suomen liitto 22.10.2018

Lausunto 8, Varsinais-Suomen ELY-keskus 24.10.2018

Saapuneet mielipiteet:

Nähtävilläoloaikana saatiin yhteensä kolme mielipidettä.

Lisäksi maanomistajien ja kyläyhdistyksen edustajien kanssa on edelleen käyty keskusteluja kaavan sisältöön liittyvistä kysymyksistä, jotka osin ovat myös vaikuttaneet vielä kaavaehdotukseen.

Kaavan käsittelyyn liittyvästä vuorovaikutuksesta on laadittu erillinen vuoro-vaikutusraportti, joka on esityslistan liitteenä. Raportissa on käsitelty luon-nosvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet. Luku 2.2 (sivut 4-38) sisältää kopiot alkuperäisistä viranomaisten ja yhteisöjen lausunnoista, niiden tiivistelmät ja lausuntoihin laaditut vastineet. Luvussa 2.3 (sivut 39-45) on kopiot alkuperäisistä mielipiteistä (henkilötiedot poistettu), mielipiteiden tiivistelmät sekä niihin laaditut vastineet. Vastineissa on myös esitetty lausuntojen ja mielipiteiden johdosta tehdyt muutokset kaavakarttaan.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo (nyk. alueellinen vastuumuseo) edel-lytti alueella tehtäväksi arkeologista inventointia, joka valmistui kesällä 2019. Inventointi on myös vaikuttanut kaavan merkintöihin ja määräyksiin, mutta sillä ei ole ollut vaikutusta rakennettavaksi tarkoitetuille alueille. Kaavoituksen tukena on käytetty mm. seuraavia selvityksiä:

1. Hajalan toiminnallinen kyläsuunnitelma, toim. Sarita Humppi, 2011
2. Luontoselvitys, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2014
3. Maisemaselvitys, LAMK Elisa Lindqvist, 2014

4. Rakennusinventointi, 1940-60 -luvun rakennuskanta, LAMK E. Lindqvist, 2014
5. Kyläsuunnitelman kyläkaava ja selostus, 2014
6. Hajalan arkeologinen inventointi, Oy Sigillum Ab, Hanna-Maria Pellinen, 2019

Näistä luontoselvitys, arkeologinen inventointi ja maisemaselvitys on luettavissa myös [Hajalan kyläleiskaavan nettisivulta](#).

Esityslistan liitteenä on lisäksi erillinen kooste, joka sisältää luettelot luontokohteista, muinaisjäännöskohteista sekä rakennetun kulttuuriympäristön kohteista. Inventoinnit on huomioitu maankäytön ratkaisuja tehdessä, vaikka kaikkia kohteita ei olekaan osoitettu virallisessa kaavakartassa.

Liikenneviraston Turku-Helsinki nopean junayhteyden YVA-selvityksen yhteydessä nousi esille Salo-Turku välin kaksoisraiteen suunnitelma, jossa Hajalan kohdalle vaihtoehtoiseksi ratalinjaukseksi on esitetty ns. Hajalan oikaisua. Asiaa esiteltiin myös yleisötilaisuudessa vuoden 2020 alkupuolella. Linjauksesta ei ole toistaiseksi tehty päätöstä, mutta parhaillaan on käynnissä ko. ratavälin yleissuunnitelman laatiminen.

Ratahankkeesta johtuen Hajalan kyläleiskaavaehdotus on rakennettu siten, että se pitää sisällään sekä nykyisen ratalinjauksen että ns. Hajalan oikaisun. Maankäytön osalta on ratavaihtoehtojen väli- ja lähialueet jätetty kaavalliseksi selvitysalueeksi (M-1/se, maa- ja metsätalousvaltainen alue/selvitysalue), jonka maankäyttö ratkaistaan myöhemmin rata-asioiden selvittyä.

Kaavaehdotuksessa ei ole otettu suoraan kantaa ratalinjausvaihtoehtoihin. Voidaan kuitenkin todeta, että rataoikaisuvaihtoehto antaa maankäytön suunnittelun näkökulmasta hyvät lähtökohdat kylän kehittämiseen ja tukee maankäytön kehittämismahdollisuuksia nykyisen kylän ydinalueilla. Rataoikaisuvaihtoehdossa nykyinen ratalinja kylän ydinalueen kohdalla voitaisiin ottaa esim. kevyen liikenteen käyttöön. Myös kaksoisraiteen rakentaminen olisi todennäköisesti helpompaa oikoratalinjauksella.

Luonnoksen jälkeen muut merkittävät muutokset kaavakarttaan liittyvät ennen kaikkea kaavamääräyksiin. Myös radan ja moottoritien melualueet on lisätty kaavaan, samoin kuin niitä koskevat suunnittelumääräykset. Uusien rakennuspaikkojen kokonaismäärä on n. 75, joista 6 on kaupungin maalla. Kaavan AP-u-, AP- ja AM- rakennuspaikoilla rakennuslupa voidaan myöntää ilman suunnittelutarveratkaisua MRL:n 44 §:n nojalla. Kaavan länsipäässä on osa kaavaluonnoksessa olleesta radan eteläpuolisesta alueesta jätetty kaavan ulkopuolelle, koska kaavan ei alueen haja-asutusluonteisuuden vuoksi katsottu tuovan lisäarvoa alueen käytölle.

Kaavaehdotus on valmis laitettavaksi nähtäville ja siitä tulee pyytää tarvittavat lausunnot.

Esityslistan liitteet

- Hajalan kyläleiskaavaehdotus
- Kaavaselostus

- Vuorovaikutusraportti
- Kohdeluettelo luonto-, muinaisjäännös- ja rakennetun kulttuuriympäristön kohteista.

Vs. kaupunkikehitysjohtaja:

Kaukunkehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi Hajalan kyläleiskaavaehdotuksen (pvm. 18.1.2021) maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi nähtäville. Osayleiskaavaehdotuksesta hankitaan MRA 20 §:n tarkoittamat tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi. Edustusjävi (hallintolaki 28.1 § kohta 2). Mannervesi on nimetty Turun Tunnin Juna Oy:n hallituksen jäseneksi.

Esittelijänä toimi vs.kaupunkikehitysjohtaja Ari Vainio.

Merkittiin, että Pasi Lehti poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi, klo 17.05 – 17.28, yhteisöjävi. Lehti on Hajalan Kyläyhdistys ry:n hallituksen jäsen ja kyläyhdistys on avustanut ja konsultoinut kaavan tekemisessä Timo Alhoketta ja Salon kaupunkia.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.