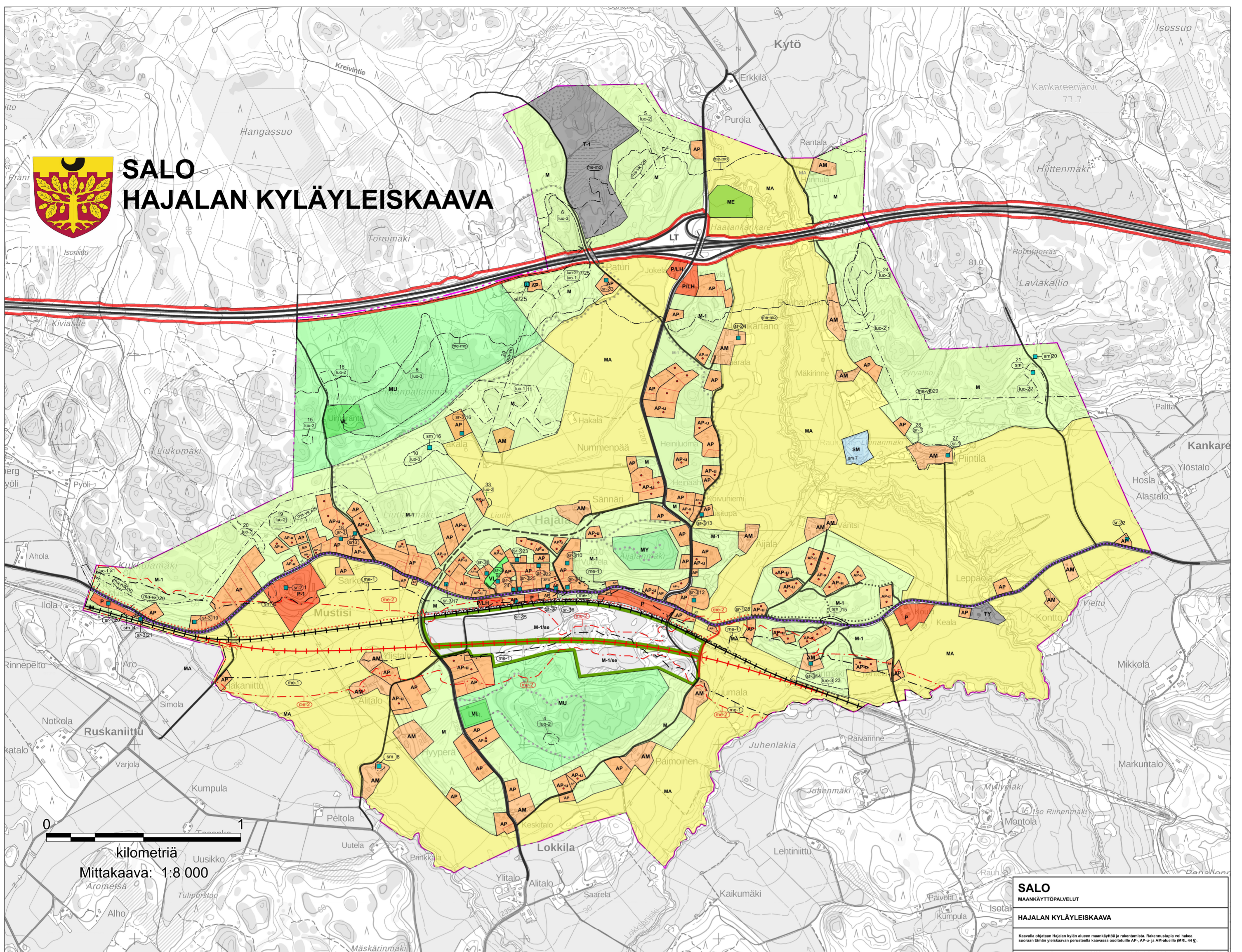


SALO HAJALAN KYLÄYLEISKAAVA



SALO
MAANKÄYTTÖPALVELUT
HAJALAN KYLÄYLEISKAAVA
<small>Kaavalla ohjataan Hajalan kylän alueen maankäyttöä ja rakentamista. Rakennusluovia voi hakea suoraan tämän yleiskaavan perusteella kaavassa osoitetuille AP-, AP-u- ja AM-alueille (MRL 44 §).</small>

SALO HAJALAN KYLÄYLEISKAAVA

Ehdotus 18.1.2021 1:8 000

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- AP** Pientalovaltainen alue. Vanhat rakennuspaikat. Alue varataan enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Rakennuspaikan kokonaisrakennusala on 12 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 400 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia siten, ettei rakennuspaikan kokonaisrakennus- oikeus ylitä. AP-alueiden olemassa olevilla rakennuspaikoilla rakennusluvia uudestaan rakentamiseen, peruskorjaukseen ja vähäiseen lisärakentamiseen voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (MRL 44 §).
- AP-u** Pientalovaltainen alue. Uudet rakennuspaikat. Alue varataan enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Alueelle voidaan muodostaa uusia rakennuspaikkoja yleiskaavakartalla olevien punaisten pistekehysten osoittama määrä. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusala on 12 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 400 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia siten, ettei rakennuspaikan kokonais- rakennus oikeus ylitä. Korjausrakennuskeuden sallissa rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi enintään 80 k-m² suuruisen sivusuunnan. AP-u-alueilla rakennusluvia voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (MRL 44 §).
- AM** Maatilojen talouskeskusten alue. Alueelle voidaan rakentaa maastan asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia. Rakennusten yhteenasettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Olemassa olevilla AM-rakennuspaikoilla rakennusluvia uudestaan rakentamiseen, peruskorjaukseen ja vähäiseen lisärakentamiseen voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (MRL 44 §).
- P** Palvelujen alue.
- P-1** Palvelujen ja asuntoloiden alue. Alueelle voidaan sijoittaa myös yksittäisiä asuntoja.
- P-1H** Liikennepalvelujen ja huoltoaseman alue. Alue tarkoitetaan ajoneuvoliikennettä palveleville toiminnolle, kuten polttoaineen jakeluun, ajoneuvojen lataukseen, liityntäpysäköintiin sekä kahvila- ja toiminnolle.
- M** Lähivirkistysalue.
- LT** Yleisen tien alue.
- T-1** Teollisuusalue ja varastoalue. Alueita voidaan käyttää kiviaineksen ottamiseen ja murskaukseen sekä rajoitetusti myös puhtaiden maa-ainesten läjitykseen, ennen kuin se otetaan käyttöön teollisuus- ja varastoalueena. Tuleva käyttö tulee ottaa huomioon maa-aineksen ottamisessa. Kivi- aikneksen ottamisen ja murskauksen päästettyä alue tulee tasata ja alueita kehitetään teollisuusalueena, mistä tulee laatia tarkempi suunnitelma.
- TY** Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- SM** Muinaismuistolaue. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevan muinaisjäännös- inventoinnin kohdeuudelleen.
- sm-2** Muinaismuistolaue tai -kohde. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevan muinaisjäännös- inventoinnin kohdeuudelleen.
- ME** Kotieläintalouden suuryksikön alue.
- M** Maa- ja metsätaloustalouden alue. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 20000 m², ellei suunnittelutarve- ratkaisussa ole toisin päätetty.
- M-1** Maa- ja metsätaloustalouden alue. Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Muu rakennus oikeus on siirretty AP-u -alueille.
- M-1sa** Maa- ja metsätaloustalouden alue/ selvitysalue. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Alueen maankäyttö ratkaistaan erikseen ratkaisutehtävien yhteydessä tarkomalla suunnitelmalla.
- MU** Maa- ja metsätaloustalouden alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 30000 m², ellei suunnittelu- tarvetta koskeva päätös ole toisin päätetty.
- MY** Maa- ja metsätaloustalouden alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
- MA** Maisemallisesti arvokas peittoalue. Alue varataan viihteykselle. Alueelle voi rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia ja kulttuurimaiseman eväitä sulje avoimia näkymiä. Alueeseen sisältyvien Kealan ja Lokkilänjoen rantavyöhykkeet ja uomat tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.

- me-29** Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alue kuuluu valtakunnallisen alueidenkäyttövoimoiden tarkoitamaan arvokkaiden maisema-alueiden listaan (Valtioneuvoston periaatepäätös 1995). Alueen suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja ja ominaispiirteitä turvaavia ja edistäviä. Suunnittelu-, rakentamis- ja muilla toimenpiteillä tulee edistää avoimen maisemallisten säilymistä. Uusi rakentaminen tulee kohdentaa aukeamien runoilu- ja olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kohdeuudelleen.
- me-30** Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alue kuuluu Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (YM vahv. 12.11.2008) osoitettuun maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen. Alueen suunnitelmien ja toimen- piteiden tulee olla maiseman arvoja ja ominaispiirteitä turvaavia ja edistäviä. Suunnittelu-, rakentamis- ja muilla toimenpiteillä tulee edistää avoimen maisemallisten säilymistä. Uusi rakentaminen tulee kohdentaa aukeamien runoilu- ja olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kohdeuudelleen.
- luo-11** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonosajelunin perustella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- tai leviäyspaikkoja sekä muita luontoarvoja. Liito-oravan elinympäristön ja liikkumisen kannalta tarpeellinen puusto tulee säilyttää. Numerotunnus viittaa kaava- selostuksen liitteeseen olevaan luontokohdeuudelleen.
- luo-20** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen osa, jolla sijaitsee mahdollinen metsälinnän mukainen erityisen arvokas elin- ympäristö, vesilinnän mukainen suojeltu vesiluontotyyppi ja/tai muu arvokas luonto- kohde. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden luontokohdeiden säilyttämisvelvoitteet. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan luontokohdeuudelleen.
- luo-3** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen osan ohjeellinen raja. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan luontokohdeuudelleen.
- suoj-2** Suojeltava luontokohde. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan luontokohdeuudelleen.
- sr-1** Valtakunnallisesti arvokas rakennusosajelukohde. Valtakunnallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä (sr-1). Rakennuksissa ja niiden ympäristössä tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennus-, kulttuuri- ja maisemahistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa purkaa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kohdeuudelleen.
- sr-2** Maakunnallisesti arvokas rakennusosajelukohde. Maakunnallisesti arvokas rakennus (sr-2). Rakennuksissa ja niiden ympäristössä tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennus-, kulttuuri- ja maisemahistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa purkaa. Rakennuksissa tehtävistä toimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kohdeuudelleen.
- sr-3** Paikallisesti arvokas rakennus. Paikallisesti arvokas rakennus (sr-3). Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman pakottavia syitä purkaa. Rakennuksen ulkoasuun tehtävät muutokset tulee tehdä rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja huomioitaen. Rakennuksissa tehtävistä toimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kohdeuudelleen.
- sr-12** Paikallisesti arvokas rakennus. Paikallisesti arvokas rakennus (sr-3). Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman pakottavia syitä purkaa. Rakennuksen ulkoasuun tehtävät muutokset tulee tehdä rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja huomioitaen. Rakennuksissa tehtävistä toimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kohdeuudelleen.
- ti** Kulttuurihistoriallisesti arvokas tie. Tien pysyvä tai vaaka-geomietria ei saa tehdä muutoksia ilman hyväksyttävää perustetta. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa yleiskaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kohdeuudelleen.
- va** Maakuntakaavan tuulivoimala-alueen vaikutusalue. Alueella on ympäristömuutusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityskohtaisessa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa.
- mo** Moottoritie.
- yh** Yhdystie.
- pä** Päästie.
- er** Eritasoliittymä.
- u** Uusi ylikulku/alkuluku.
- u** Ylikulku/alkuluku.
- u** Uusi rautatie.
- u** Rautatie.
- u** Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.
- u** Ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti.
- u** Ohjeellinen ulkoilureitti.
- u** Meluntorjuntatarve, moottoritie. Alueella on ympäristömuutusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityskohtaisessa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa.
- u** Meluntorjuntatarve, pohjoinen ratalinjaus. Alueella on ympäristömuutusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityskohtaisessa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa, mikäli toteutettavaksi vaihtoehtoksi valitaan pohjoinen ratalinjaus. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväkaikainen melu vuonna 2050 ylittää alueella 55 dB(A), kun pohjoisemman ratalinjan mukaan rata ja sen meluesteet ovat valmistuneet. Melualueella uudisrakentamiskohteissa on oleskelualueitten meluntorjunnasta huolehdittava rakennusten sijoittelulla ja massoitteilla sekä muulla ympäristöarvokkaita kiinteistönomistajan toimesta rakennuspaikkakohtaisesti. Radan meluntorjuntatarvealue tarkentuu jatkosuunnitelun yhteydessä.

- me-2** Meluntorjuntatarve, eteläinen ratalinjaus. Alueella on ympäristömuutusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityskohtaisessa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa, mikäli toteutettavaksi vaihtoehtoksi valitaan pohjoinen ratalinjaus. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväkaikainen melu vuonna 2050 ylittää alueella 55 dB(A), kun eteläisemmän ratalinjan mukaan rata ja sen meluesteet ovat valmistuneet. Melualueella uudisrakentamiskohteissa on oleskelualueitten meluntorjunnasta huolehdittava rakennusten sijoittelulla ja massoitteilla sekä muulla ympäristöarvokkaita kiinteistönomistajan toimesta rakennuspaikkakohtaisesti. Radan meluntorjuntatarvealue tarkentuu jatkosuunnitelun yhteydessä.
- u** Ohjeellinen melueste, pohjoinen ratalinjaus. Meluesteen sijainti ja tyyppi tarkentuvat rautatien jatkosuunnitelun yhteydessä.
- u** Kyläyleiskaava-alueen raja.

- Yleiset määräykset**
- Kyläyleiskaava-alueen tarkemmassa suunnittelussa on pyrittävä ehjään kyläkuvaan ja vahvistamaan alueen kulttuuri- ja maisemallisia arvoja. Rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa kulttuuri- ympäristön ja arvokkaan maiseman siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu.
- AP-, AP-u- ja AM-alueiden rakennuspaikkojen rakennusluvat voidaan MRL 44 §:n nojalla myöntää suoraan tämän oikeusvaltuutetun osayleiskaavan perusteella. Muilla osin alue on suunnittelutarvealueita. Ennen rakennusluvan myöntämistä on selvittävä mahdolliset liikenteen aiheuttamat melu- ja tärinähaat sekä niiden vaikutus rakentamiseen.
- Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista ja rakennuspaikan yksityiskohtaisesta sijainnista kiinteistöillä voidaan poiketa ilman poikkeuslupamenettelyä pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.
- Jätevesihuolto tulee järjestää asianomaisten viranomaisten hyväksymällä tavalla noudattaen talousvesien käsittelyä koskevaa lainsäädäntöä ja Salon kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä. Alueella suositellaan liittymistä vesihuoltoverkostoon.
- Keatanojan ja Lokkilänjoen ympäristössä rakentamisella, kuten turrumulla tai muilla rakenteilla, ei saa aiheuttaa häiriä kalojen vaellukselle.
- Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava rakentamisen suunnittelun yhteydessä.
- Radan meluaitojen ja muiden maisemaa muuttavien rakenteiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia alueen maiseman ja kulttuuriperinnön arvojen huomioimisesta. Yleiskaava-alueella rakentamisessa tulee noudattaa rakennusten muodon ja materiaalin suhteen aluetta yhtenäistä rakennustapaa.

SALON KAUPUNKI
MAANKÄYTTÖPALVELUT

Yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke Yleiskaava-arkkitehti Marjo Saukkonen

SALO	
MAANKÄYTTÖPALVELUT	
HAJALAN KYLÄYLEISKAAVA	
Kaavalla ohjataan Hajalan kylän alueen maankäyttöä ja rakentamista. Rakennusluovia voi hakea suoraan tämän yleiskaavan perusteella kaavassa osoitetuille AP-, AP-u- ja AM-alueille (MRL 44 §).	
Kaupunkikehtyläsuhtakunta 19.6.2018 § 138 Kaavaluonnos nähtävillä 13.8.-11.9.2018 Kaupunginhallitus Kaavaehdotus nähtävillä Kaupunginvaltuusto	
SALOSSA	Diariinumero 1805/10.02.02.00/2013 Arkistoinnimerkki Mittakaava 1 : 8 000 /A0 1 : 16 000 /A2
Timo Alhoke, yleiskaavapäällikkö Marjo Saukkonen, yleiskaava-arkkitehti	