

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto, osayleiskaava, Hajalan kyläyleiskaava

1805/10.02.02.00/2013

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.04.2021 § 47

Valmistelija: rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300, ympäristönsuojelupäällikkö Heidi Veck, heidi.veck@salo.fi, 02 778 7800, ympäristöterveyspäällikkö Riitta Suutari, riitta.suutari@salo.fi, puh. (02) 778 4601

Salon kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 8.2.2021 (§ 49) asettaa Hajalan kyläyleiskaavaehdotuksen (pvm. 18.1.2021) maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi nähtäville. Osayleiskaavaehdotuksesta hankitaan MRA 20 §:n tarkoittamat tarvittavat lausunnot ja myös rakennus- ja ympäristölautakunnalta on pyydetty lausuntoa kaavaehdotuksesta. Rakennus- ja ympäristölautakunta on aikaisemmin 12.9.2018 § 116 lausunut kyseisen kaavan luonnoksesta.

Tämän kokousasian valmistelussa on pohjana yleiskaavapäällikkö Timo Alhokkeen ja yleiskaava-arkkitehti Marjo Saukkosen valmistelu kaavaehdotuksesta kaupunkikehityslautakuntaan 26.1.2021 § 4 ja lopussa on rakennus- ja ympäristövalvonnan yksiköiden kannanotot kaavaehdotuksesta.

**Timo Alhoke ja Marjo Saukkonen
(kaupunkikehityslautakunta 26.1.2021 § 4):**

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

Saapuneet lausunnot:

Lausunto 1, Varsinais-Suomen Maakuntamuseo 25.4.2018
(ennakkolausunto)

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 vuorovaikutusraportti, joka on esityslistan liitteenä. Raportissa on käsitelty luonnosvaiheessa 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) edellytti 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 kyläyleiskaavan 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 kyläyleiskaavaehdotus 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 selvityä.

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

Rakennus- ja ympäristövalvonnan kannanotot

Rakennusvalvonnan kannanotto:

Rakennusvalvonta on tutustunut kaavaselostukseen ja kaavakarttaan sekä vuorovaikutusraporttiin. Rakennusvalvonnalla ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Ympäristönsuojelun kannanotto:

Kaavan pohjoisosassa T-1 alueella on Hiittenmäen E-luokan pohjavesialueen reuna. Sen rajausta ei ole merkitty kaavakarttaan.

Kealanoja ja Lokkilan oja on jätetty merkitsemättä luo-merkinnällä, vaikka ne on liitteen 3 kohdetaulukossa nimetty äärimmäisen uhanalaiseksi luontotyyppiksi. Sen sijaan kaavamääräyksissä on ympäripyöreää: ”Kealanojan ja Lokkilan ojan rantavyöhykkeet ja uomat tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina”.

Lautakunta katsoo, että Kealanoja ja Lokkilan oja on merkittävä luo-merkinnällä ja kaavamääräyksestä on poistettava sana ”mahdollisimman”.

TY-merkityn teollisuusalueen rajausta on muutettava kauemmas Kealanojan rannasta tai poistettava kokonaan. TY-alueesta ei ole tarkemmin määritelty mitä erityisillä vaatimuksilla tarkoitetaan. Lähellä on asuinrakennuksia, jotka voivat häiriintyä melusta, hajuista ja pölystä. Kealanojassa elää uhanalainen taimenkanta ja oja on kokonaisuudessaan uhanalainen luontotyyppi. Toiminnalla ei saa olla heikentävää vaikutusta Kealanojaan ja sen eliöstöön. TY-alueen mahdollinen toiminta tulisi määritellä tarkemmin.

Luo-merkityn lähteen kohdalle sijoitettu uusi asuinpaikkamerkintä tulee poistaa. Vesilain 11 §:n mukaan luonnontilaisen lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Asuinpaikan varaaminen tällaiseen paikkaan joko rajoittaa asuinpaikan käyttöä tai vaarantaa lähteen luonnontilan lain vastaisesti.

Kaava-alueella on ympäristöluvanvarainen sikala, jonka läheisyyteen noin 200-300 m päähän on merkitty uusia asuinpaikkoja. Ympäristönsuojelulaki ei tunne ”kuka tuli ensin”-periaatetta, joten ympäristöhaittoja aiheuttavien kohteiden lähelle asutusta tuotaessa tulisi miettiä vaarannetaanko uudella asutuksella tällaisen toiminnan toimintaedellytyksiä.

Uusia asuinpaikkoja on sijoitettu ratamelualueelle osin nykyiselle linjaukselle ja varsinkin mahdolliselle uudelle ratalinjaukselle. Lautakunta katsoo, että tällaisia rakennuspaikkoja tulisi välttää. Ihmisten altistumista melulle pitäisi vähentää, ei lisätä.

Ympäristöterveydenhuollon kannanotto:

Väestön elinympäristön terveellisyyden ylläpitämisessä on keskeistä huolehtia hyvästä yhdyskuntarakenteesta, joukko- ja kevyen liikenteen kehittämismahdollisuuksista, asianmukaisesta meluntorjunnasta ja virkistysalueiden tavoitavuudesta. Uusien rakennuspaikkojen sijoittaminen vesihuoltoverkoston läheisyyteen on terveydensuojelun tavoitteiden mukaista. Kaavaehdotuksessa on huomioitu ympäristömelun vaikutusalueet ja melusta aiheutuva selvitystarve (moottoritie ja pohjoinen ratalinjaus). Uuden asutuksen osoittamista meluntorjunta-alueille on pyritty välttämään. Moottoritien melualueella, jolla melu ylittää 55 dB(A), sijaitsee kahdeksan olemassa olevaa asuinrakennusta. Ratalinjausten melualueiden reunavyöhykkeille, joilla ohjemeluarvo ylittyy todennäköisesti vain vähän, on merkitty kuusi uutta rakennuspaikkaa. Niiden rakentamista ohjataan kaavamääräyksin, joissa rakentaja veloitetaan vastaamaan meluntorjunnasta. Olemassa olevien rakennusten osalta Väylävirasto on määritellyt toimenpiteiden kohteeksi joutuvat rakennukset ratalinjausten melualueilla. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu vuonna 2050 ylittää alueella 55 dB(A), kun pohjoisemman ratalinjauksen mukainen rata ja sen meluesteet ovat valmistuneet. Terveystensuojelun kannalta on tärkeää, että asianmukainen meluntorjuntatarve huomioidaan ympäristömelulle herkillä alueilla. Alueella on myös mahdollisesti pilaantuneita maita, joiden puhdistustarve tulisi huomioida rakentamisessa.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaiset kannanotot kaavaehdotuksesta.

Päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.