

Kaupunkikehityslautakunta	§ 148	25.08.2020
Kaupunkikehityslautakunta	§ 220	17.11.2020
Kaupunginhallitus	§ 452	30.11.2020
Kaupunginhallitus	§ 194	03.05.2021

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Riihenniitty

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 liikentie. 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. Kaavamutoksen 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 liikentien ja Maorlantien katualuetta sekä pieni osa Viurilantiestä. Kaupunki omistaa liikentien katualueen. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu jonkin verran toisen yksityisen maanomistajan aluetta. Suunnittelualue sijaitsee liikentien 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 osalistumis- 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 etelään suuntaan. Uusi rakennuspaikka sijaitsee korttelissa jo olevan vanhan raken-

nuspaikan rajanaapurina. Molempien rakennuspaikkojen rakennusoi-
keus on määritelty samalla tehokkuusluvulla $e=0,20$. Kerrosluku on I.
Rakennuspaikan toteuttamista ohjataan rakennustapaa koskevilla yleisil-
lä määräyksillä.

- Rakennuspaikan pohjoisrajan tuntumassa sijaitsee maakaapeli ja etelä-
osan poikki kulkee viemäriinjohto. 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 suurim-
maksi osaksi asemakaava-alueen ulkopuolella. Liikentien ja Kailinniitun-
tien välinen osuus Viurilantiestä on kuitenkin asemakaavoitettu jo entuu-
destaan. Historiallisen luonteensa vuoksi se on osoitettu suojelualueeksi
voimassa olevassa asemakaavassa. Yhtenäisyyden vuoksi myös se osa
Viurilantiestä, joka sijoittuu liikentien ja Maorlantien väliin, otettiin
mukaan suunnittelualueeseen ja osoitettiin suojelualueeksi merkinnällä
S-1.

Kaavatyön vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistu-
misesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla sekä Salon Seudun Sano-
missa 24.6.2020. Lisäksi kaava-alueen maanomistajalle ja naapurikiinteis-
töjen omistajille on tiedotettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-
luonnoskartta.

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.

Kaupunkikehityslautakunta 17.11.2020 § 220

Valmistelija:

Kaavaluonnos oli nähtävillä 7.9. – 6.10.2020. Laatimisvaiheen kuulemisen
yhteydessä jätettiin yksi kirjallinen mielipide ja annettiin kolme lausuntoa.

Lisäksi muutama mahdollinen lausunnonantaja ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa tai huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Mielipiteen ja lausuntojen sisältöä on kuvattu selostuksen kohdassa 4.5 Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen.

Yhteenvedo muutoksista, joita kaavaluonnokseen on tehty saadun palautteen perusteella:

- Kaavakartalle on lisätty Carunan lausunnon johdosta varaus voimajohtoa varten.
- Kaava-alueen luoteiskulmassa sijaitsee puistomuuntamo. Muuntamoa varten varatun alueen osan merkintä on lisätty kaavakartalle.
- Kaava-alueen pohjoisrajan tuntumassa on maakaapeleita ja alueen poikki kulkee viemäriputki. Kaavaluonnoksessa oli merkitty varaus näitä varten vain rakennuspaikan kohdalle. Kaavakartoille on tapana merkitä johtovaraukset vain rakennuskorttelien osalta ja jättää yleisiltä alueilta, esim. katu- ja puistoalueilta merkintä pois. Koska maa- ja metsätalous-alue on yksityisen omistuksessa, päädyttiin jatkamaan johtovarausmerkintää niin, että se ulottuu Maorlantielle saakka.
- Kaavaan liittyviä yleisiä määräyksiä on täydennetty pihajärjestelyjen osalta.

Kaupungilla on tarkoitus tehdä maanomistajan kanssa maankäyttösopimus, jossa sovitaan uutta rakennuspaikkaa palvelevan vesijohdon rakentamisesta ja rakennuskustannusten jakamisesta kaupungin ja maanomistajan kesken.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaa 30.10.2020 päivätyn Riihenniityn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

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

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Halikon liikenmäen korttelin 1336 tontti 2 sekä maa- ja metsätalous-, suojelu- ja katualuetta.

Päätös:

Merkittiin, että Antti Susi poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi klo 18.22 – 18.24, intressijäävi.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Vt. kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää asettaa 30.10.2020 päivätyn Riihenniityn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

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

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Halikon lilikenmäen korttelin 1336 tontti 2 sekä maa- ja metsätalous-, suojelu- ja katualuetta.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 03.05.2021 § 194

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

Riihenniityn asemakaava ja asemakaavan muutos oli virallisesti nähtävillä 21.12.2020 – 25.1.2021. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Carunalta. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, jonka on allekirjoittanut kuusi osallista.

Lausuntojen ja muistutusten sisältö sekä laaditut vastineet käyvät ilmi ehdotusvaiheen vastineraportista, joka on kaavaselostuksen liitteenä 8. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta tehtiin myös maisemallinen tarkastelu ja havainnekuva. Maisemallisessa tarkastelussa on tutkittu Riihenniityn alueen maisemallisia arvoja erityisesti rakentamisen sijoittamisen kannalta. Samalla on tarkasteltu myös maiseman muodostumista ja korkeussuhteita. Maisemallinen tarkastelu jakautuu suurmaisema- ja lähimaisemaosiin. Raportin lopussa on myös joitakin suosituksia rakentamisen sovittamisesta maisemaan. Raportti kokonaisuudessaan on kaavaselostuksen liitteenä 9. Havainnekuva on tarkoitettu havainnollistamaan rakentamisen määrää sellaisessa tilanteessa, jossa kaikki rakennusoikeus käytettäisiin. Havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä 10.

Yhteenveto muutoksista, joita kaavaehdotukseen on tehty lausuntojen ja muistutuksen johdosta:

- AO-rakennuspaikan tehokkuusluku $e=0.20$ on muutettu tehokkuusluvuksi $e=0.16$.
- Rakennusalan etelänpuoleista rajaa on siirretty jonkin verran kauemaksi johtoa varten varatusta alueesta.
- Kaavakartalle on lisätty päärakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

- AO-rakennuspaikan länsireuna ja eteläosa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Pihajärjestelyjä koskeva määräys on muutettu aikaisempaa velvoittavampaan muotoon: Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa kerroksellista kasvillisuutta, joka muodostaa reunavyöhykkeen maa- ja metsätalousalueen suuntaan. Lehtipuiden ja -pensaiden lisäksi suositellaan käytettäväksi myös havukasveja.
- AO-rakennuspaikan liikentien puoleisessa reunassa kasvavien sembramäntyjen rivistö on merkitty säilytettäväksi/ istutettavaksi puuriviksi.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty suositus maa- ja metsätalousalueeksi merkityn entisen peltoalueen hoitamisesta niin, että alue säilyy pääosin avoimena.

Jos kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti sen jälkeen, kun se on ollut julkisesti nähtävillä, se on joko asetettava uudelleen nähtävillä tai kuultava erikseen niitä osallisia, joita muutokset koskevat. Maanomistajaa ja muistutuksen jättäneitä naapureita kuultiin kirjeitse MRA 32 §: mukaisesti. Osallisille toimitettiin 19.3.2021 kuulemiskirje liitteineen. Kirje on osana vastine-raporttia. Kuulemiskirjeen liitteinä olivat yhteenveto kaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista, kaavaehdotuskartta sekä havainnekuva. Osallisilla oli mahdollisuus tehdä muistutus korjatusta kaavaehdotuksesta. Määräpäivään 6.4.2021 mennessä naapurit jättivät muistutuksen, jonka sisältö sekä siihen laadittu vastine käyvät ilmi ehdotusvaiheen vastineraportista (liite 8).

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen liittyvä maankäyttösopimus on tarkoitus hyväksyä yhtä aikaa kaavan kanssa.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 30.10.2020 päivätyn ja 18.3.2021 tarkistetun Riihenniityn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen

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

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Halikon liikenmäen korttelin 1336 tontti 2 sekä maa- ja metsätalous-, suojelu- ja katualuetta.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.