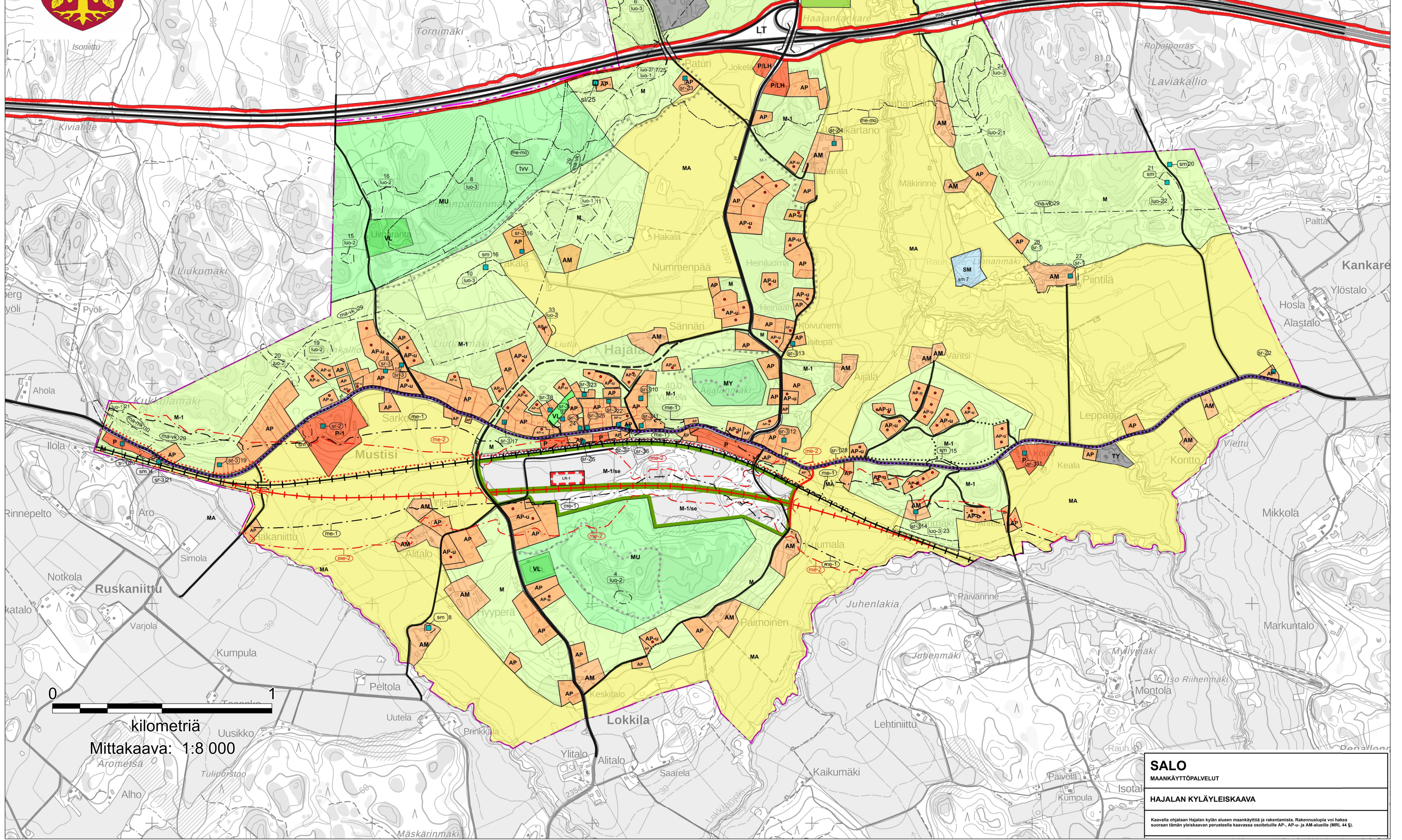


SALO HAJALAN KYLÄYLEISKAAVA



SALO
MAANKÄYTTÖPALVELUT

HAJALAN KYLÄYLEISKAAVA

Kaavalla ohjataan Hajalan kylän alueen maankäyttöä ja rakentamista. Rakennustiluvia voi hakea suoraan tämän yleiskaavan perusteella kaavassa osoitetuille AP-, AP-u- ja AM-alueille (MRL 44 §).

SALO HAJALAN KYLÄYLEISKAAVA

Ehdotus 15.1.2021, tarkistettu 11.5.2021 1:8 000

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- AP** Pientalovaltainen alue. Vähintään rakennuspäivät. Alue varataan enintään kaksisuutoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Rakennuspaikan kokonaisrakennuskoefisienssi on 12 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 400 m² suuruisen asuinrakennuksen ja käyttökohtuuteen liittyviä talousrakennuksia siten, ettei rakennuspaikan kokonaisrakennuskoefisienssi ylitä. AP-alueiden olemassa olevilla rakennuspaikoilla rakennustiluja uudestaan rakentamiseen, peruskorjaukseen ja vähäiseen lisärakentamiseen voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (MRL 44 §).
- AP-u** Pientalovaltainen alue. Uudet rakennuspaikat. Alue varataan enintään kaksisuutoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Alueelle voidaan muodostaa uusia rakennuspaikkoja yleiskaavakartalla olevien reunasuuntien osoittamana määrän. Uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennuskoefisienssi on 12 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 400 m² suuruisen asuinrakennuksen ja käyttökohtuuteen liittyviä talousrakennuksia siten, ettei rakennuspaikan kokonaisrakennuskoefisienssi ylitä. Konaisrakennuskoefisienssin salissa rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi enintään 80 m² suuruisen sivasuunnan. AP-u-alueilla rakennustiluja voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (MRL 44 §).
- AM** Maatilojen talouskeskusten alue. Alueelle voidaan rakentaa maatilan asuin-, tuotanto- ja varistorakennuksia. Rakennusten yhtenäiskerroksuuksia saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Olemassa olevilla AM-rakennuspaikoilla rakennustiluja uudestaan rakentamiseen, peruskorjaukseen ja vähäiseen lisärakentamiseen voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (MRL 44 §).
- P** Palvelujen alue.
- P-L** Palvelujen ja asuntolojen alue. Alueelle voidaan sijoittaa myös yksittäisiä asuntoja.
- P-LH** Liikennepalvelujen ja huoltoaseman alue. Alue tarkoitettu ajoneuvoliikennettä palveluvälineille toiminnolle, johon polttoaineen jakelun, ajoneuvojen latauksen, liittytäväsäköntien sekä kahlavälineominnalle.
- M** Lähivirkistysalue.
- LT** Yleisen tien alue.
- Lb-T** Tavoitteellinen ja sijainnillaan ohjeellinen paikallisjunnan seisakalve.
- T-1** Teollisuusalue ja varastotalve. Alueita voidaan käyttää kiviaineksen ottamiseen ja murskaukseen sekä rajoitetusti myös puhtaiden maa-ainesten läjitykseen, ennen kuin se otetaan käyttöön teollisuus- ja varastotalveuna. Tulevia käyttöä tulee ottaa huomioon maa-aineksen ottamisessa. Kiviaineksen ottamisen ja murskauksen päätyttyä alue tulee tasata ja aluetta kehitetään teollisuusalueena, mistä tulee laatia tarkempi suunnitelma.
- TY** Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastotoiminnalle, joka ei aiheuta ilman pilaantumista, kieltäytymistä pohjaviesistä suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maisainsäätös- tai inventointin kohdeuuteen.
- SM** Muinaismuistotalue. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänntös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kaajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maisainsäätös- tai inventointin kohdeuuteen.
- sm-2** Muinaismuistotalue tai -kohde. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänntös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kaajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maisainsäätös- tai inventointin kohdeuuteen.
- ME** Kotieläintalouden suurtyökikön alue.
- M** Maa- ja metsätalouvaltainen alue. Alueella sallitaan maan- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 20000 m², ellei suunnittelutarvetaikassa ole toisin päätetty.
- M-1** Maa- ja metsätalouvaltainen alue. Alueella sallitaan maan- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 30000 m², ellei suunnittelutarvetaikassa ole toisin päätetty.
- M-1su** Maa- ja metsätalouvaltainen alue/ selvitysalve. Alueella sallitaan maan- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Alueen maankäyttö ratkaistaan erikseen ratailikenteen kehittämisen yhteydessä tarkemmalla suunnitelmalla.
- MU** Maa- ja metsätalouvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamista. Alueella sallitaan maan- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 30000 m², ellei suunnittelutarvetaikassa ole toisin päätetty.
- MY** Maa- ja metsätalouvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristövaatimuksia. Alueella sallitaan ainoastaan maan- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
- MA** Maisemallisesti arvokas peittoalue. Alue varataan viljelyalueeksi. Alueelle voi rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia. Rakennukset tulee suunnitella ja sijoittaa siten, että ne sopeutuvat ympäröivään luonnon- ja kulttuurimaisemaan eivätkä sulje avoimia näkymiä. Alueeseen sisältyvät Keelanjoen ja Lokkilanjoen rantavyöhykkeet ja uomat tulee säilyttää luonnontilaisina.

- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.** Alue kuuluu vetäessä maaseutualueiden 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 avoimien maisemien säilymistä. Uusi rakentaminen tulee kohdentaa aukeamien reunolle ja olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuen. Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuurympäristön kohdeuuteen.
- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.** Alue kuuluu Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (YM vahv. 12.11.2008) osoitettuun maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Alueen suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja ja ominaispiirteitä turvaavia ja edistäviä. Suunnittelu-, rakentamis- ja muilla toimenpiteillä tulee edistää avoimien maisemien säilymistä. Uusi rakentaminen tulee kohdentaa aukeamien reunolle ja olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuen. Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuurympäristön kohdeuuteen.
- Luonnon monimuutisuudella kannalta erityisen tärkeä alue.** Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonuojelun perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- tai leviävyydysalueita sekä muita luontorajoja. Liito-oravan elinympäristön ja liikkumisen kannalta tarpeellinen puusto tulee säilyttää. Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan luontokohdeuuteen.
- Luonnon monimuutisuudella kannalta erityisen tärkeä alue.** Alueen osa, jolla sijaitsee mahdollinen metsälinnän erillisen arvokas elinympäristö, vesialueen suojeltu vesilintuympäristö joi tai muu arvokas luontokohde. Alueen käyttö suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuutisuuden kannalta tärkeiden luontokohden säilyttämisedellytykset. Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan luontokohdeuuteen.
- Suojeltava luontokohde.** Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan luontokohdeuuteen.
- Paikallisesti arvokas rakennus- ja 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. Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuurympäristön kohdeuuteen.
- Paikallisesti arvokas rakennus- ja rakennusryhmä (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. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuurympäristön kohdeuuteen.
- Paikallisesti arvokas rakennus- ja rakennusryhmä (sr-3).** Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa purkaa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuurympäristön kohdeuuteen.
- Paikallisesti arvokas rakennus- ja rakennusryhmä (sr-4).** Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa purkaa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuurympäristön kohdeuuteen.
- Paikallisesti arvokas rakennus- ja rakennusryhmä (sr-5).** Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa purkaa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunus viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuurympäristön kohdeuuteen.
- Kulttuurihistoriallisesti arvokas tie.** Tien pysty- ja vaakajomennista ei saa muuttaa niin, että tien luonne maisemakuvassa muuttuu. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunus viittaa yleiskaavaselostuksen liitteeseen olevaan maiseman ja rakennetun kulttuurympäristön kohdeuuteen.
- Maakunta- ja maaseutu-alueen vaikutusalue.** Alueella ei saa sijoittaa tuloilmavaroista aiheutuvaa häiriöllä herkkiä toimintoja.
- Moottoritie.**
- Yhdystie.**
- Pääsytie.**
- Eritasoliikenne.**
- Uusi ylekkö/alkukku.**
- Ylekkö/alkukku.**
- Uusi rauteita.**
- Uusi rauteita.**
- Rautatie.**
- Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.** Toteutettavissa rataoikaisu- ja muutoksissa.
- Ohjeellinen suorien liikenteen reitti.** Toteutettavissa rataoikaisu- ja muutoksissa.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.**
- Melunharmat, moottoritie.** Alueella on ympäristöarvokas alueelta selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa.
- Melunharmat, pohjoinen rataalinjau.** Alueella on ympäristöarvokas alueelta selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa, mikäli toteutettavaksi vaihtoehdoksi valitaan pohjoinen rataalinjau. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväkaikainen melu vuonna 2050 ylittää alueella 55 dB(A), kun eteläisemmän rataalinjauksen mukainen rata ja sen meluesteet ovat valmistuneet. Melualueella uudisrakentamiskohteissa on oleskelualueiden melu- ja yörajojen huolehdittava rakennusten sijoittelulla ja massoitteilla sekä muulla ympäristörakentamisella kiinteistöomistajan toimesta rakennuspaikkakohtaisesti. Radan melunharmat vaihtoehto tarkentuu jatkosuunnitelman yhteydessä.

- Melunharmat, eteläinen rataalinjau.** Alueella on ympäristöarvokas alueelta selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa, mikäli toteutettavaksi vaihtoehdoksi valitaan pohjoinen rataalinjau. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväkaikainen melu vuonna 2050 ylittää alueella 55 dB(A), kun eteläisemmän rataalinjauksen mukainen rata ja sen meluesteet ovat valmistuneet. Melualueella uudisrakentamiskohteissa on oleskelualueiden melu- ja yörajojen huolehdittava rakennusten sijoittelulla ja massoitteilla sekä muulla ympäristörakentamisella kiinteistöomistajan toimesta rakennuspaikkakohtaisesti. Radan melunharmat vaihtoehto tarkentuu jatkosuunnitelman yhteydessä.
- Ohjeellinen meluete, pohjoinen rataalinjau.** Melueteen sijainti ja tyyppi tarkentuvat rautatien jatkosuunnitelman yhteydessä.
- Pohjaviesialue, E-luokka.** Pohjaviesialue, jonka pohjaviestä pintavesi- tai maekosysteemi on suoraan riippuvainen.
- Kyläyleiskaava-alueen raja.**

Yleiset määräykset

Kyläyleiskaava-alueen tarkemmassa suunnittelussa on pyrittävä eheyttämään kyläkuva ja vahvistamaan alueen kulttuuri- ja maisemallisia arvoja. Rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa kulttuuriympäristön ja arvokkaaseen maisemaan siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. AP-, AP-u- ja AM-alueiden rakennuspaikkojen rakennustiluja voidaan MRL 44 §:n nojalla myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella. Muilla osin alue on suunniteltava alueella. Ennen rakennusluvan myöntämistä on selvitettävä mahdolliset liikenteen aiheuttamat melu- ja värinähat sekä niiden vaikutus rakentamiseen. Rakentamisen osoitettujen alueiden rajoista ja rakennuspaikan yksityiskohtaisesta sijainnista kiinteistöllä voidaan poiketa ilman poikkeuslupamenettelyä pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät. Jätevesihuolto tulee järjestää asianaisten viranomaisten hyväksymällä tavalla noudattaen talousvesien käsittelyä koskevaa lainsäädäntöä ja Salon kaupungin ympäristösuojelunmääräyksiä. Alueella suositellaan liittyvästä vesihuoltojärjestelmästä. Keelanjoen ja Lokkilanjoen ympäristössä rakentamisella, kuten tieraumilla tai muilla rakenteilla, ei saa aiheuttaa haittaa kalajen vaellukselle. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava tarkemman suunnitelman yhteydessä. Radan meluaitojen ja muiden maisemaa muuttavien rakenteiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huomioida alueen maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottamista. Yleiskaava-alueella rakentamisessa tulee noudattaa rakennusten muodon ja materiaalin suhteen alueellain yhtenäistä rakennustapaa.

SALON KAUPUNKI
MAANKÄYTTÖPALVELUT

Yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke

Yleiskaava-arkkitehti Marjo Saukkonen

<p>SALO MAANKÄYTTÖPALVELUT</p> <p>HAJALAN KYLÄYLEISKAAVA</p> <p>Kaavalla ohjataan Hajalan kylän alueen maankäyttöä ja rakentamista. Rakennustiluvia voi hakea suoraan tämän yleiskaavan perusteella kaavassa osoitetuille AP-, AP-u- ja AM-alueille (MRL 44 §).</p>	
<p>SALOSSA</p>	<p>Diariinumero 1805/10.02.02.00/2013 Arkitönumero Mittakaava 1 : 8 000 /A0 1 : 16 000 /A2</p>