



OURULANTIE ASEMAKAAVAN MUUTOS SELOSTUS

Luonnosvaihe



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Salon kaupunki
 Alue: Kiikalan taajama
 Suunnitelma: Asemakaavan muutos
 Kortteli: 410
 Kaavan nimi: Ourulantien asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 410, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 410, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Selostus koskee Ourulantien asemakaavakarttaa, joka on päivätty 11.2.2022.

Kaavanlaatija: Salon kaupungin maankäyttöpalvelut
 Maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi

Kaavan käsittely: Kaupunkikehityslautakunta kaavaluonnos: 29.3.2022
 Kaupunkikehityslautakunta kaavaehdotus:
 Kaupunginhallitus kaavaehdotus:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ourulantien asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiikalan taajamassa. Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan n. 2.4 hehtaaria. Rakennuspaikalla on asuinrakennus, autotalli sekä maa- ja metsätalouteen liittyvä varistorakennus.



Suunnittelualueen rajaus punaisella

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavatyölle on annettu nimi Ourulantie asemakaavan muutos. Kaupunkisuunnittelulautakunta on aiemmin käsitellyt (28.2.2017) poikkeamis päätöksen, jonka ehtona oli päivittää asemakaava. Kaavamuutoksella on tarkoitus nostaa kiinteistön rakennusoikeutta sekä muuttaa rakennusalan rajaa siten, että autotalli ja maatalousvaristorakennus saadaan sijoittumaan rakennusalan sisäpuolelle. Kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavamuuotos. Vireilletulosta ja kaavaluonnoksesta ilmoitetaan kirjeitse osallisille.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo liitteistä	3
2. Tiivistelmä	4
3. Lähtökohdat	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2 Suunnittelutilanne	4
4. Asemakaavan suunnitteluvaiheet	5
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	5
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	5
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	5
4.4 Asemakaavan tavoitteet	5
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	5
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	5
5. Asemakaavan kuvaus	6
5.1 Mitoitus	6
5.2 korttelialueet	6
5.3 Kaavamerkinnot- ja määräykset	6
5.4 Kaavan vaikutukset	7
5.5 Nimistö	7
6. Asemakaavan toteutus	7
6.1 Toteutus	7
7. Yhteystietoja	7

1.5 Luettelo liitteistä

Asemakaavakartta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Selostuksen liitteet

1. Poistuva asemakaava
2. Seurantalomake
3. Maanomistus

2. Tiivistelmä

Asemakaavamuutoksen laatiminen perustuu aiemmin (28.2.2017) käsiteltyyn poikkeamispäätökseen, jonka ehtona oli asemakaavan päivittäminen vastaamaan kiinteistön nykytilaa. Kaavamuutos valmisteluun vaikutuksiltaan vähäisenä ja laatimisvaiheen kuuleminen suoritetaan kirjeitse. Kiinteistönomistaja on allekirjoittanut kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Kaava laaditaan maankäyttöpalveluissa omana työnä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueella ei ole tiedossa muinaisjäänköksiä eikä kulttuuriympäristö- tai rakennusperintökohteita.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Tilalla on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Maakuntakaavassa kiinteistö kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.



Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Kiinteistöllä ei ole yleiskaavaa.

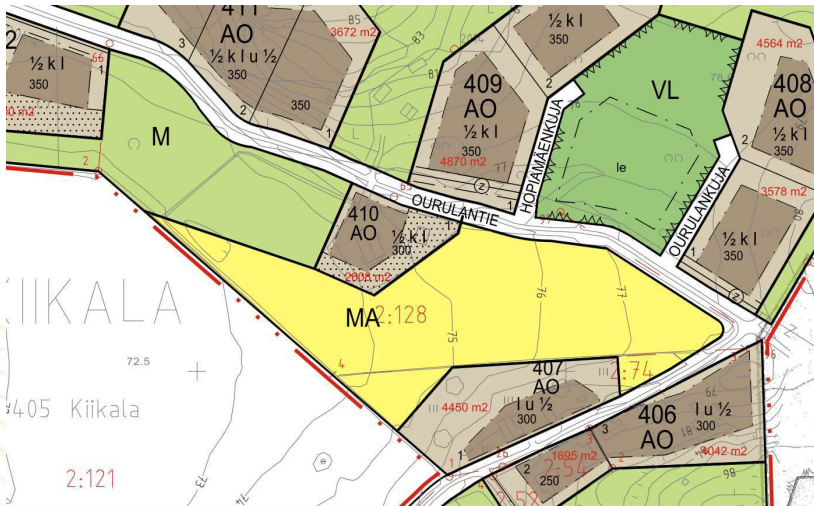
Asemakaava

Kiinteistön alueella on voimassa Kiikalan kirkonkylän asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on tullut voimaan 22.9.2009. Tila Mäkilä on asemakaavassa osittain AO-, MA- ja M- aluetta sekä katualuetta. Rakennuspaikaksi määritelty alue on noin 2608 m².

Rakennuspaikka sijaitsee korttelissa 410, joka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeutta on rakennuspaikalle osoitettu 300 k-m². Lisäksi tontilla on kaavamerkintä ½ k I, murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää maalattua puuta. Rakennuksessa on käytettävä harjakattoa. Kattokaltevuuden tulee olla 30-40 astetta.

Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA). Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Maatilatalouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa olevien maatilakeskusten yhteyteen siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä tai muuta siihen verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa).

Maa- ja metsätalousalue (M). Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Ote asemakaavasta.

4. Asemakaavan suunnitteluvaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Muutoksen tarkoituksena on päivittää kiinteistön asemakaava vastaamaan paremmin toteutunutta rakentamista. Asemakaavamuutoksessa on tarkoitus nostaa kiinteistön rakennusoikeutta. Lisäksi rakennusalan rajaa muutetaan siten, että autotalli ja maatalousvarastorakennus saadaan sijoittumaan rakennusalan sisäpuolelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ourulantien asemakaavamuutos on mainittu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavamuutoksen laatiminen perustuu aiemmin (28.2.2017) käsiteltyyn poikkeamispäätökseen, jonka ehtona oli kaavan päivittäminen vastaamaan kiinteistön nykytilaa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan osallisiksi katsotaan suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat. Laatimisvaiheen kuuleminen tullaan suorittamaan kirjeitse.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaavaa kiinteistön nykytilanteen mukaiseksi ja nostaa rakennusoikeutta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutoksesta on laadittu yksi luonnosvaihtoehto. Kaavamuutos on muutoksiltaan niin vähäinen, että luonnosvaihtoehtoja ei tarvita.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Laatimisvaiheessa laaditaan kaavaluonnos, joka lähetetään osallisille tiedoksi. Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan varsinainen kaavaehdotus. Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavamuutokset hyväksyy kaupunginhallitus.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Mitoitus

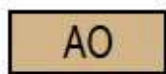
Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 2,4 hehtaaria.

AO	0.5011 ha
MA	1.3326 ha
M	0.6014 ha

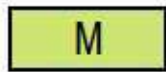
5.2 korttelialueet

Asemakaavamuutoksella muodostuu kortteli 410, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

5.3 Kaavamerkinnot- ja määräykset



Erillispientalojen korttelialue.



Maa- ja metsätalousalue.



Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Maatilatalouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa olevien maatilakeskusten yhteyteen siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä tai muuta siihen verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa).



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

410

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

480

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1/2 k I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutos on merkitykseltään vähäinen. Kaavamuutos ei aiheuta erityisiä vaikutuksia eikä sen yhteydessä ole tarkoitus laatia uusia selvityksiä.

5.5 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutus

Rakennusvalvonta valvoo, että rakentaminen on asemakaavan mukaista.

7. Yhteystietoja

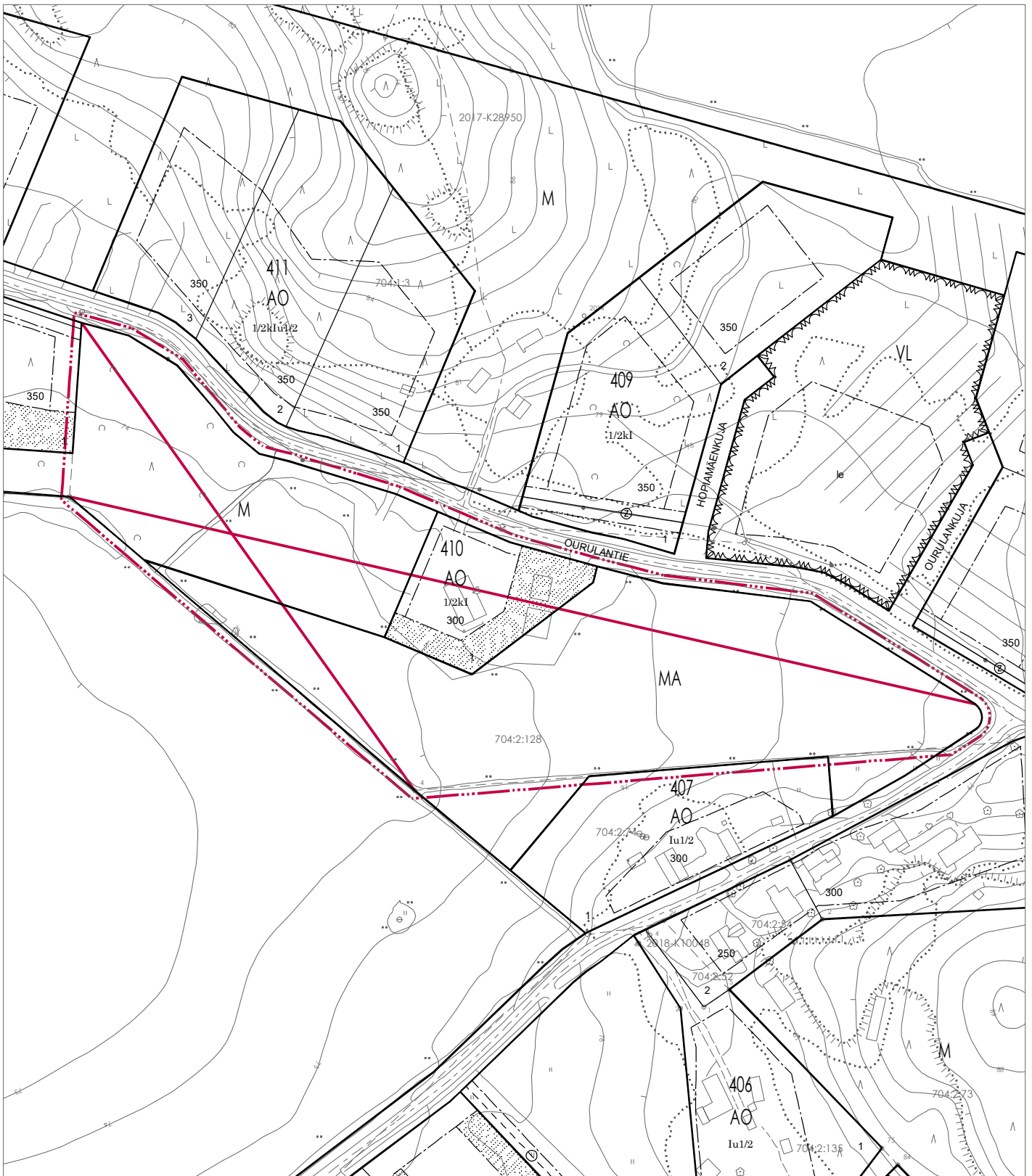
Salon kaupunki
Maankäyttöpalvelut, kaavoitus
Hornintie 2-4 24800 Halikko

maankäyttöinsinööri
Lotta Pelto-Timperi
lotta.pelto-timperi@salo.fi
02-778 5111

yleiskaavapäällikkö
Timo Alhoke
timo.alhoke@salo.fi
02-778 5113



Maankäyttöpalvelut








© Salo kaupunki ja MML, 2022

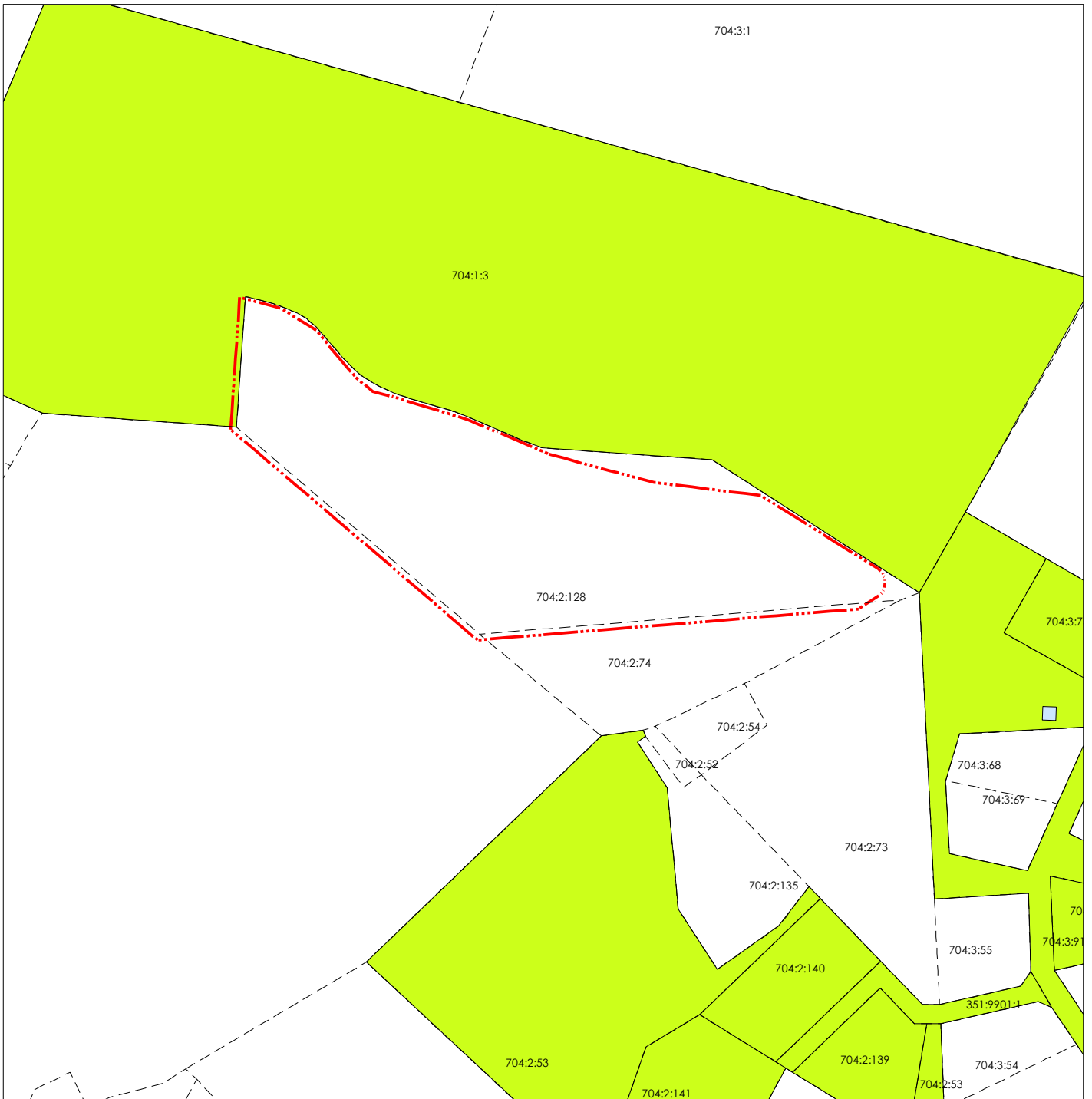
Orulantie asemakaavan muutos
Poistuva kaava
1:2000
15.02.2022

SEURANTALOMAKE

	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	ek
AO	0.5011	100.00		480	0.10
A yhteensä	0.5011	100.00	20.58	480	0.10
MA	1.3326	68.90			
M	0.6014	31.10			
M yhteensä	1.9340	100.00	79.42		
KAAVA-ALUE yht.	2.4351			480	0.02

Merkintöjen selitykset:

-  Yksityisen omistamat alueet
-  Kaupungin vuokraamat alueet
-  Kaupungin haltuunotetut alueet
-  Kaupungin omistamat alueet
-  Valtion omistamat alueet



© Salon kaupunki ja MML, 2022

Ourlantie asemakaavan muutos
Maanomistuskartta
1:3000
15.02.2022