



OURULANTIE ASEMAKAAVAN MUUTOS SELOSTUS

Ehdotusvaihe



ilmakuva © 2015 Blom

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 tark. 14.6.2022.

Kaavanlaatija: Salon kaupungin maankäyttöpalvelut
Maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi

Kaavan käsittely: Kaupunkikehityslautakunta kaavaluonnos: 29.3.2022
Kaupunkikehityslautakunta kaavaehdotus: 23.8.2022
Kaupunginhallitus kaavaehdotus:
Kaupunginhallitus hyväksyminen:

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Suunnittelualueen rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavatyölle on annettu nimi Ourulantien asemakaavan muutos. Kaupunkisuunnittelulautakunta on aiemmin käsitellyt (28.2.2017) poikkeamis päätöksen, jonka ehtona oli päivittää asemakaava. Kaavamuutoksella nostetaan kiinteistön rakennusoikeutta sekä muutetaan rakennusalan rajaa siten, että autotalli ja maatalousvaristorakennus saadaan sijoittumaan rakennusalan sisäpuolelle. Kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavamuutos. Vireilletulosta ja kaavaluonnoksesta on ilmoitettu osallisille tiedotuskirjeellä (13.5.2022).

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 | 6 |
| 5. Asemakaavan kuvaus | 6 |
| 5.1 Mitoitus | 6 |
| 5.2 korttelialueet | 6 |
| 5.3 Kaavamerkinnät- 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

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. Kiinteistönomistaja on al-
lekirjoittanut kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Kaupunginhallitus käsitteli käynnistämissopimusta
11.4.2022. Kaavamuutosta koskeva käynnistämissopimus on tullut voimaan 12.5.2022.

Asemakaavan muutos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin vireille Salon Seudun Sano-
missa 21.5.2022. Laatimisvaiheen kuuleminen osallisille suoritettiin kirjeitse (13.5.2022). Osallisille va-
rattiin 6.6.2022 asti aikaa mielipiteen antamiseen. Osallisilta ei tullut palautetta määräpäivään mennessä.

Maankäyttöpalvelut ovat laatineet kaavamuutosehdotuksen (päivätty 14.6.2022), joka laitetaan (MRA 27
§) mukaisesti virallisesti nähtäville 14 vuorokauden ajaksi. Kaavamuutos valmistellaan vaikutuksiltaan
vähäisenä ja se laaditaan maankäyttöpalveluissa omana työnä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä eikä kulttuu-
riympäristö- tai rakennusperintökohteita.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Maakuntakaavassa
kiinteistö kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A). Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakun-
nallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinaluei-
den lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pieneh-
köjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.



Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

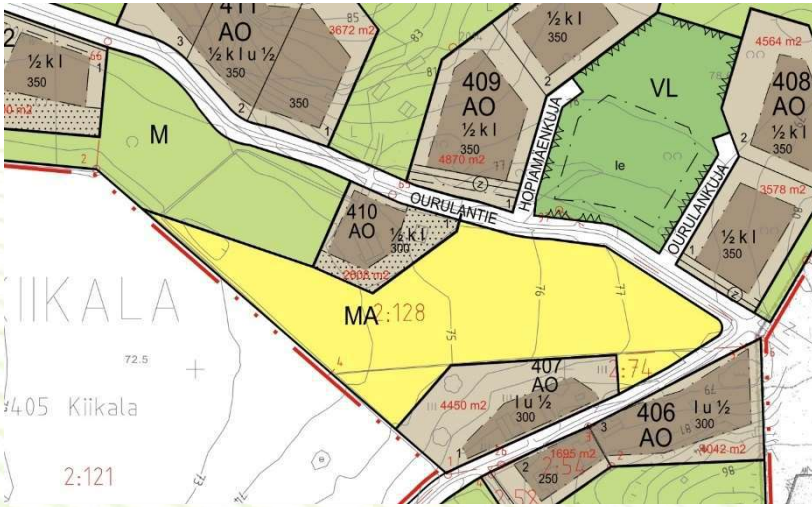
Kiinteistöllä ei ole yleiskaavaa.

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. Ra-
kennuspaikaksi määritelty alue on noin 2608 m².

Rakennuspaikka sijaitsee korttelissa 410, joka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Raken-
nusoikeutta 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 maa-
lattua 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 maisematyölupa). 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. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös tulevaisuudessa vähäinen lisärakentaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ourulantien asemakaavamuutos on mainittu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavamuutoksen laatiminen perustuu aiemmin (28.2.2017) käsiteltyyn poikkeamis päätökseen, jonka ehtona oli kaavan päivittäminen vastaamaan kiinteistön nykytilaa. Kaupunginhallitus on käsitellyt käynnistämissopimusta 11.4.2022 kokouksessa ja se on tullut voimaan 12.5.2022.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja laatimisvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin osallisille tiedotuskirjeellä (13.5.2022). Osallisille varattiin 6.6.2022 asti aikaa mielipiteen antamiseen. Määräpäivään mennessä osallisilta ei tullut palautetta. Maankäyttöpalvelut ovat laatineet 14.6.2022 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen, joka on tarkoitus laittaa (MRA 27 §) mukaisesti virallisesti nähtäville 14 vuorokauden ajaksi. Asemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä muutoksena. Vaikutuksiltaan vähäiset kaavamuutokset hyväksyy kaupunginhallitus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan osallisiksi katsotaan suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat. Laatimisvaiheen kuuleminen suoritettiin kirjeitse. Osallisilta ei tullut palautetta kaavamuutoksen sisällöstä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutoksesta on laadittu yksi luonnosvaihtoehto. Kaavamuutos on muutoksiltaan niin vähäinen, että luonnosvaihtoehtoja ei tarvita. Kaavamuutoksen tarkoitus on päivittää asemakaava vastaamaan kiinteistön maankäyttöä vastaamaan toteutunutta tilannetta sekä mahdollistaa vähäinen lisärakentaminen kuten erillinen pihasauna.

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

Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan noin 2,4 hehtaaria.

| | |
|----|-----------|
| AO | 0.5011 ha |
| MA | 1.3326 ha |
| M | 0.6013 ha |

5.2 korttelialueet

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

5.3 Kaavamerkinnyt- 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.

410

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

500

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.

LISÄMÄÄRÄYKSIÄ:

AO-alue: Rakennuksissa pitää olla harjakatto. Kattokaltevuuden tulee olla 30-40 astetta. Ne osat tontista, joita ei rakenneta tai käytetä ajoteinä, tulee säilyttää luonnontilaisena tai istuttaa ja hoitaa niin, ettei maiseman luonne olennaisesti muutu.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutos on merkitykseltään vähäinen. Kaavamuutos ei aiheuta erityisiä vaikutuksia eikä sen yhteydessä ole tarkoitus laatia uusia selvityksiä. Kaavamuutos perustuu aiemmin (28.2.2017) käsiteltyyn poikkeamispäätökseen.

5.5 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutus

Rakennusvalvonta valvoo, että rakentaminen on asemakaavan mukaista.

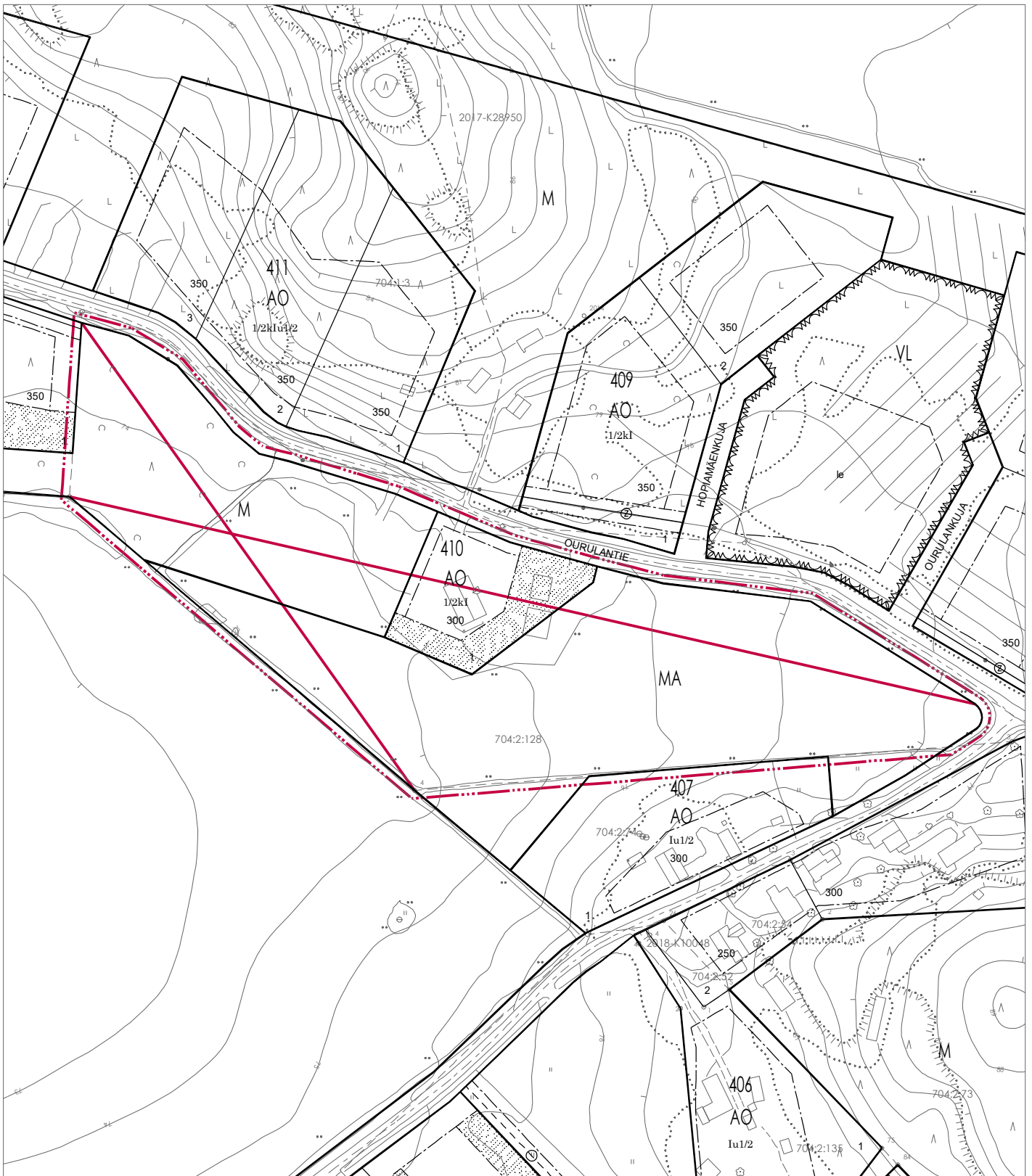
7. Yhteystietoja

Salon kaupunki, maankäyttöpalvelut kaavoitus
Käyntiosoite Hornintie 2-4 24800 Halikko

Maankäyttöinsinööri
Lotta Peltö-Timper
lotta.pelto-timper@salo.fi
02 778 5111



Maankäyttöpalvelut



© Salon kaupunki ja MML, 2022

Orulantie asemakaavan muutos
Poistuva kaava
1:2000
15.02.2022

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Kunta | 734 Salo | Täyttämispvm | 23.06.2022 |
| Kaavan nimi | Ourulantie | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 29.03.2022 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 2,4350 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | |

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava | Rantaviivan pituus [km] | |
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 2,4350 | 100,0 | 500 | 0,02 | 0,0000 | 200 |
| A yhteensä | 0,5011 | 20,6 | 500 | 0,10 | 0,2403 | 200 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | 1,9339 | 79,4 | | | -0,2403 | |
| W yhteensä | | | | | | |






| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinnot

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|----------------------|---------------------------|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------------------|---|
| Yhteensä | 2,4350 | 100,0 | 500 | 0,02 | 0,0000 | 200 |
| A yhteensä | 0,5011 | 20,6 | 500 | 0,10 | 0,2403 | 200 |
| AO | 0,5011 | 100,0 | 500 | 0,10 | 0,2403 | 200 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | 1,9339 | 79,4 | | | -0,2403 | |
| M | 0,6013 | 31,1 | | | -0,1854 | |
| MA | 1,3326 | 68,9 | | | -0,0549 | |
| W yhteensä | | | | | | |

Merkintöjen selitykset:

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

