



OURULANTIE ASEMAKAAVAN MUUTOS SELOSTUS



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 ja 6.10.2022.

Kaavanlaatija: Salon kaupungin maankäyttöpäalvelut
Maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timper

Kaavan käsittely: Kaupunkikehityslautakunta kaavaluonnos: 29.3.2022
Kaupunkikehityslautakunta kaavaehdotus: 23.8.2022
Kaupunginhallitus kaavaehdotus: 5.9.2022
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyminen: 15.11.2022
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 raja.

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.

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	6
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	6
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

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 allekirjoittanut 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 Sanomissa 21.5.2022. Laatimisvaiheen kuuleminen osallisille suoritettiin kirjeitse. Osallisille varattiin 6.6.2022 asti aikaa mielipiteen antamiseen. Osallisilta ei tullut palautetta määräpäivään mennessä.

Kaavaehdotuksen kuulutus julkaistiin Salon Seudun Sanomissa 21.9.2022. Kaavamuutosehdotus oli virallisesti nähtävillä 21.9. – 5.10.2022 välisen ajan. Osallisilta ei tullut palautetta nähtävilläolon aikana.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueella ei ole tiedossa muinaisjäänneksiä eikä kulttuuriympäristö- 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, 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

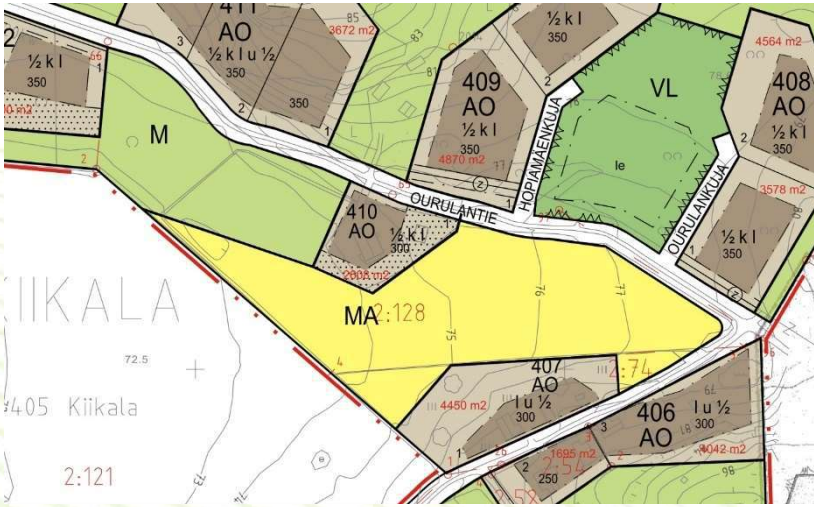
Kiinteistöllä ei ole yleiskaavaa.

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



Ote vuonna 2009 vahvistuneesta asemakaavasta.

4. Asemakaavan suunnitteluvaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Muutoksen tarkoituksena on päivittää kiinteistön asemakaava vastaamaan paremmin toteutunutta rakentamista. Asemakaavamuutoksessa nostetaan kiinteistön rakennusoikeutta. Lisäksi rakennusalan rajaa muutetaan siten, että autotalli ja maatalousvarastorakennus saadaan sijoittumaan rakennusalan sisäpuolelle. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös tulevaisuudessa vähäinen lisärakentaminen rakennuspai- kalla.

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 käynnistämissopi- musta 11.4.2022 kokouksessa ja se on tullut voimaan 12.5.2022.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja laatimisvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin osallisille tiedotuskir- jeellä (13.5.2022). Osallisille varattiin 6.6.2022 asti aikaa mielipiteen antamiseen. Määräpäivään men- nessä osallisilta ei tullut palautetta. Maankäyttöpalvelut laativat 14.6.2022 päivätyn asemakaavamuutos- ehdotuksen. Kyseinen asemakaavamuutos oli (MRA 27 §:n) mukaisesti virallisesti nähtävillä 21.9. - 5.10.2022 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana ei tullut osallisilta muistutuksia. Varsinais-Suomen Elin- keino-, liikenne- ja ympäristökeskus totesi, että heillä ei ole lausuttavaa.

Asemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä muutoksena. Vaikutuksiltaan vähäiset kaavamu- tokset hyväksyy kaupunginhallitus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan osallisiksi katsotaan suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat. Laati- misvaiheen kuuleminen suoritettiin kirjeitse. Ehdotusvaihe oli virallisesti nähtävillä 21.9. - 5.10.2022 väli- sen ajan. 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 kaavaratkaisu. Kaavamuutos on muutoksiltaan niin vähäinen, että muita vaihtoehtoja 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

Kaavamuutosta on käsitelty luonnosvaiheessa kaupunkikehityslautakunnassa 29.3.2022. Kaavaehdotusta on käsitelty kaupunkikehityslautakunnassa 23.8.2022 ja kaupunginhallituksessa 5.9.2022.

Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavamuutokset hyväksyy kaupunginhallitus.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Mitoitus

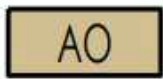
Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan noin 2.4 hehtaaria.

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 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.

410

Korttelin numero.

1

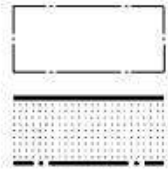
Ohjeellisen tontin numero.

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. Kattokaltevuuuden 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

Salon rakennusvalvonta valvoo, että rakentaminen on asemakaavan mukaista.

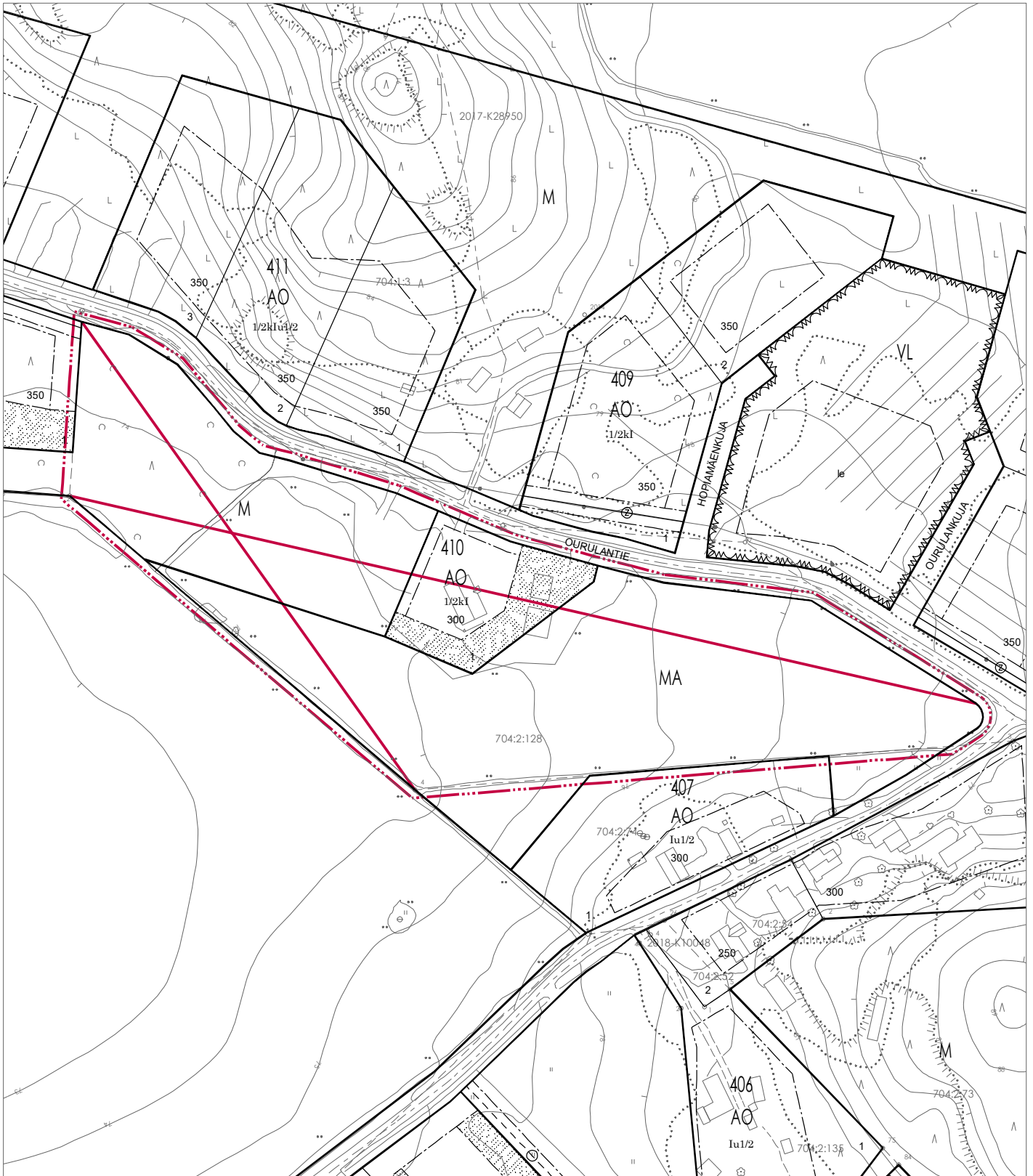
7. Yhteystietoja

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

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



Maankäyttöpalvelut



© Salo 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	Ourlantie		
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-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
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



© Salon kaupunki ja MML, 2022

Ourulantie asemakaavan muutos
Maanomistuskartta
1:3000
15.02.2022