

Salon Sokeri Oy

Asemakaavan muutoksen selostus 2023 Ehdotusvaihe



Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja väestö	6
3.1.4	Maanomistus.....	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.2.1	Osalliset.....	8
4.2.2	Vireilletulo	8
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet	8
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
4.5	Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja sen huomioiminen.....	9
5	Asemakaavan kuvaus.....	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset.....	10
5.1.2	Hulevesien käsittely.....	11
5.1.3	Pohjavesi	11
5.1.4	Muut alueet.....	11
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	12
5.3	Kaavan vaikutukset	12
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	12
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	12
5.3.3	Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan	12
5.3.4	Liikenne	12
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	13
5.5	Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	13
5.6	Nimistö	13
6	Asemakaavan toteutus.....	13
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	13
6.2	Toteutuksen seuranta	13

Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta. © 2015 BLOM.

Liitteet

1. sijaintikartta
2. maanomistuskartta
3. ote Salon yleiskaavasta 2020
4. ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
5. laatimisvaiheen asemakaavaluonnos 10.1.2022
6. vastinekooste, laatimisvaihe 13.10.2023
7. asemakaavakartta 13.10.2023 (vahvistuva kaava)
8. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)

Taustamateriaali

- Sucros Oy, Salon maaperän laatuselvitys 19.2.2008 ja täydennys raporttiin, Pöyry Environment Oy
- Sucros Oy, Salon maaperän laatuselvitys, jatkotutkimukset tolueenin osalta 19.6.2008, Pöyry Environment Oy
- Sucros Oy Salon tehtaat, tolueenista aiheutuvan ympäristö- ja terveysriskin arviointi 31.8.2008 ja täydennykset raporttiin 31.10.2008, Pöyry Environment Oy

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 13.10.2023 päivättyä asemakaavakarttaa (Salon Sokeri Oy).

Asemakaavan muutos koskee:

Kärkän (16) kaupunginosan korttelia 2.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kärkän (16) kaupunginosan korttelit 13,14, 15 ja 16 sekä katu- ja suojaviheraluetta.

Asianumero:

(671/2021), 5743/10.02.03/2021

Kaavan laatija:

Laatimisvaihe Salon kaupungin maankäyttöpalvelut asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen. Ehdotusvaihe Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen.

Kaavan vireille tulo:

Kaupunginhallituksen päätös 30.3.2020 §116 (kaavoituskatsauksen hyväksyminen). 5.5.2021 vireilletulokuulutus.

Kaavan käsittelyt:

Kaupunkikehityslautakunta 18.1.2022 § 5

Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2023 §

Kaupunginhallitus xx.xx.2023 §

Alueen sijainti:

Kaavoitettava kohde sijaitsee Merikulmantien länsipuolella ja on osa entistä soke-ritehtaan tehdasaluetta.

Kaavan tarkoitus:

Alueen sisäisten katuyhteyksien järjestäminen ja pienteollisuustonttien mahdollistaminen alueelle.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos perustuu Salon Sokeri Oy:n kaava-aloitteeseen. Asemakaavan muuttaminen on ollut mukana vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa. Viille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 5.5.2021.

Kaavamuutos oli valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 3.2-4.3.2022

Kaavamuutos oli ehdotusvaiheen kuulemista varten nähtävillä xx. Xx – xx.xx.xxxx.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella entisen Salon sokeritehtaan teollisuusalueen osalle kaavoitetaan pienteollisuustontteja sekä katu yhteydet näille tonteille. Merikulmantien varteen osoitetaan suojaviheraluetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen ja muuttuminen tulee tapahtumaan kiinteistön omistajan intressien puitteissa.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Salon keskustan lounaispuolella Merikulmantien varrella. Alue on rakentamatonta entisen Sokeritehtaan aluetta. Kaava-alueen koko on noin 11 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavahankkeen alueella on sijainnut kaksi sokerin valmistusprosessiin liittyntä allasta, joista etelänpuoleista on käytetty ensin liejukalkkialtaana ja myöhemmin vesialtaana, pohjoisempi alue toiminut todennäköisesti ns. vara-allasalueena. Sokerin valmistus on loppunut Salossa käyntikauden 2006 päätyttyä. Kaava-alue entisine allasrakenteineen on nykyään pääosin heinikköä.



Merikulmantien varrella sijaitsee syvä laskuoja, jonka kautta johdetaan ja viivytetään Viitanlaakson ja sokerin alueen hulevesiä. Ojan ja Merikulmantien välissä kasvaa nuorta lehtimetsikköä. Puustoa-alue toimii samalla teollisuusalueen näkösuojaistutuksena Merikulmantien varressa, lisäksi suojaviheralue täydentää osaltaan Viitanlaakson asemakaavan yhteydessä laadittua viheralueiden yleissuunnitelmaa.



3.1.3 Rakennettu ympäristö ja väestö

Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alueen lounaispuolella sijaitsevat sokeritehtaan entiset rakennukset. Tuotantotiloissa toimii nykyään Salon kaukolämpöverkon varavoimalaitos. Sokeritehtaan vanhin osa, työväenasunnot ja hallintorakennus on suojeltu Salon yleiskaavassa maakunnallisena kohteena. Suojellut rakennukset eivät kuulu kaava-alueeseen.

Palvelut

Lähimmät palvelut ovat Salon keskusta-alueella

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikat koostuvat tällä hetkellä pääasiassa varavoimalaitoksen työntekijöistä.

Liikenne

Merikulmantietä pitkin liikenne kulkee etelään Teijon suuntaan. Kirjolankadun ja edelleen Mahtinaisentien kautta liikennöidään moottoritielle ja Tehdaskatu johtaa Salon keskusta.

Jalankulku- ja pyöräilyverkot

Merikulmantien varrella sijaitseva jalankulku- ja pyöräilyreitti johtaa Salon keskusta ja etelänsuuntaan Viitanlaakson ja Viitannummen asuinalueille.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt

Koko entinen sokeritehtaan alue on kohteena ns. MATTI-tietojärjestelmässä ja alueella on maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.

Sokeritehtaan alueesta on laadittu maaperän laatuselvityksiä vuonna 2008. Maaperän pilaantuneisuutta selvitettiin Sucros Oy:n toimesta, koska alue pyrittiin saattamaan sellaiseen kuntoon, että se soveltuu teollisuusrakentamiseen. Kaavoitettavana olevan alueen altaista mitattiin haihtuvan hiilivedyn (tolueenin) erittäin pieniä pitoisuuksia, jotka jäivät selvästi alle kynnsarvon (Sucros Oy Salon tehtaan maaperän laatuselvitys, jatkotutkimukset tolueenin osalta, kohta 4.4).

ELY:ltä saadun ohjeistuksen mukaan, jos alueelle tulevaisuudessa suunnitellaan herkempää maankäyttöä, niin entisten altaiden alueen rakennettavuutta selvittäessä olisi hyvä arvioida myös alueen maaperän tilaa. Nyt alue on suunniteltu teollisuuskäyttöön, eli tämäkään ei ole välttämätöntä. Kun alueella tehdään kaivutöitä, niin mahdolliset haitta-ainepitoiset maa-ainekset tulee huomioida, mutta tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiselle ei ole.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa pääosin Salon Sokeri Oy. Maanomistus on esitetty liitekartalla 2.

3.2 Suunnittelutilanne

Salon seudun maakuntakaavassa (vah. 2008) sekä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) suunnittelualue on virkistysaluetta (V).

Oikeusvaikutteisessa **Salon Yleiskaavassa 2020** (vah.2009) alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Alueen eteläosa on osittain pohjavedenottamon suoja-alueella.

Voimassa olevassa 12.4.1994 vahvistetussa **asemakaavassa** alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-10).

Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja, kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Asuntoja sekä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Myymälätilojen osuus saa olla enintään 20% kerrosalasta. Rakennusta ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa ja siten muodostuvalle vapaalle alueelle, jota ei saa käyttää varastoimiseen, on istutettava lehtipuita. Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti
- 2) toimistot, liikehuoneistot tai niihin verrattavat: yksi autopaikka kutakin huoneistoalan 50 neliometriä kohti
- 3) teollisuuslaitokset: yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka huoneistoalan 75 neliometriä kohti.

Kiinteistön 734-414-1-31 eteläosassa kulkee vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen rajalinja (pv/s). (vesioikeuden päätös n:o 8/1981 D 23.10.1981).

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaava sisältyy kaupunginhallituksen 30.3.2020 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2020. Kaavatyö otettiin mukaan kaavoituskatsaukseen Salon Sokeri Oy:n kaava-anomuksen pohjalta.

Kaavatyö on tullut vireille kuulutuksella 5.5.2021 lähtien.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset ja asukkaat
- Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät: kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, Liikelaitos Salon Kaukolämpö, Liikelaitos Salon Vesi, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Väylä virasto.
- Sähkö- ja teleyhtiöt

Muita mahdollisia osallisia ovat erilaiset yhdistykset ja yhteisöt ja muut vaikutuspiiriin kuuluvat tahot.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella 5.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaavoituksessa, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/asebakaavat/>. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 3.2.-24.3.2022 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset. Rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Väylävirastolta, Liikelaitos Salon vedeltä ja Salon kaukolämpö Oy:ltä, Carunalta ja Lounealta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyy

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on alueen sisäisten katuyhteyksien järjestäminen ja pienteollisuustonttien muodostaminen alueelle sekä suojaviheralueen varaaminen Merikulmantienvarteen.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Lähtökohta-aineiston ja tavoitteiden pohjalta laadittiin kaavaluonnos, joka on selostuksen liitteenä 5.

Laatimisvaiheen nähtävilläolon jälkeen muokattiin katulinjoja kulkemaan korkeuskäyrien mukaisesti. Uudet kadut ulotettiin suojaviheralueeseen saakka, jolloin alueelle muodostui 4 korttelia 3 sijaan.

Koska suunnittelualueella on jo asemakaava, nyt laadittua kaavamuutosta ja sen vaikutuksia on verrattu ennen kaikkea voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavan vaikutuksia on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.3.

4.5 Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja sen huomioiminen

Laatimisvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä 3.2. – 4.3.2022

Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 4 lausuntoa.

1. rakennus- ja ympäristölautakunta
2. Varsinais- Suomen aluepelastuslaitos
3. Caruna Oy
4. Lounea

Selostuksen liitteenä on erillinen kooste saadusta palautteesta vastineineen.

Saadun palautteen perusteella katulinjoja muutettiin ja muodostettiin 4 korttelia luonnosvaiheen 3 korttelin sijaan.

Kaavaluonnoksen määräyksiin tehtiin palautteen perusteella seuraavat muutokset:

- Yleisiin määräyksiin on lisätty seuraavat määräykset:

Rakentamismääräyksiä:

Rakennusten massoittelun, kattomuotojen, värityksen ja materiaalin osalta tulee pyrkiä korkealaatuiseen ja yhtenäiseen rakennustapaan.

Varastointitoiminnot on sijoitettava pääosin rakennusten sisälle. Jätehuolto-alueet sekä ulkovarastointialueet, jos niitä kuitenkin joudutaan käyttämään, on rajattava käyttäen näkösuojana rakennuksia, katoksia, umpinaisia aitoja tai puista ja pensaista muodostuvia istutusvyöhykkeitä. Katosten ja aitojen tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia rakennusten ilmeeseen.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa huomioidaan katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet. Rakennuslupapiirustuksissa tulee ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet. Kaavan korttelialueella saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Ensisijaisesti on pyrittävä käyttämään ulos asennettavia, helposti saavutettavissa olevia puistomuuntamoita.

Pihajärjestelyt:

Tontin pinta-alasta vähintään 15 % tulee olla istutettua. Pysäköintialueet on jäsennettävä esimerkiksi istutuksin ja kiveyksin niin, että ei muodostu suuria, avonaisia kenttiä. Rakentamattomalle tontin osalle, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin, on istutettava puita ja pensaita. Korttelialueen sisäinen liikenne tulee järjestää siten, ettei tavaraliikenne aiheuta vaaraa henkilöliikenteelle.

Pohjavesi:

Kaava-alueen eteläosa on pohjavedenottomon kaukosuoja-alueita ja pohjavesialue alkaa heti kaava-alueen eteläpuolella. Alueen rakentamisessa on otet-

tava huomioon vesilain ja ympäristönsuojelulain säännökset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellosta.

Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien muuttumista tai pilaantumista. Rakentaminen, ojitukset, maankaivuu tai muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista tai pinnan alenemista eikä vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentamisen yhteydessä tehtäviin täyttöihin saa käyttää ainoastaan puhdasta karkearakeista kivennäismaata.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisältyvällä rakenteella. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Katualueiden sivuojat sekä tarvittavat leikkaukset ja penkereet tulee tiivistää siten, että voidaan estää mahdollisesti maahan päässeiden pohjavedelle haitallisten aineiden joutuminen pohjaveteen.

Hulevedet:

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusluvan yhteydessä hyväksytetään hulevesisuunnitelma, jossa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammutusveden ja kemikaalivuotojen vaikutus hulevesien laatuun.

Hulevesisuunnitelmassa esitetään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytyalueet. Tontin alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää esimerkiksi viivytysohjauksella, altailla, kaivoilla tai säiliöillä. Viivytysohjauksen mitoitusalue on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysohjauksen tulee tyhjentyä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Korttelialueen hulevedet johdetaan tonttikohteisista suunnitelmista suojaviheralueelle, jossa toteutetaan hulevesien viivytysohjaukset ja puhdistusratkaisuja. Lopuksi hulevedet ohjataan katualueen ojiin ja hulevesiverkostoon.

Muut

Toiminnoista ei saa aiheutua merkittävää haittaa lähialueen asumiselle.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON OHJEELLINEN TONTTIJAKO.

Virallinen nähtävillä olo, kaavaehdotus nähtävillä xx. xx.-xx.xx.2023

5 Asemakaavan kuvaus

Asemakaava muutoksella muodostuu pienteollisuustontteja sekä katuyhteydet näille tonteille.

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne on varsin yksinkertainen. Uudet katulinjat jakavat alueen neljään kortteliin. Lisäksi Merikulmantien varteen on merkitty suojaviheralue (EV).

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala noin 11 hehtaaria ja se jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue (T-1)	77 122 m ²
Katualueet	17 173 m ²
Suojaviheralue	16 985 m ²
Yhteensä	11 1280m ²

Rakennusoikeus on osoitettu varastorakennusten korttelialueilla tehokkuusluvalla $e=1,0$. Enimmäiskerrosluku on kolme (III).

Tonttijako alueella on ohjeellinen. Alueelle on osoitettu yhteensä 26 ohjeellista tonttia, joiden koko vaihtelee 1530–10 230 m². Kaava mahdollistaa joustavasti tonttien yhdistämisen tai jakamisen, sillä korttelien sisällä ei ole tonttijakoa rajoittavia merkintöjä.

Korttelialueet

Kaavamuuotosalueena oleva kiinteistö jaetaan kaavaratkaisussa neljäksi korttelialueeksi, jotka kaikki osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1).

Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Myymälä- ja toimistotiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Rakennusta ei saa sijoittaa 4 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee näkösuojata rakennuksilla, aidoilla tai kasvillisuudella.

Kullakin tontilla on varattava yksi autopaikka kahta työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti.

Korttelialueilla on yhtenäiset yleiset määräykset, joissa on annettu määräyksiä rakentamiseen ja piha-alueiden suunnitteluun sekä pohjaveden pilaantumisen ehkäisyyn ja hulevesien käsittelyyn. Yleiset määräykset löytyvät kaavakartasta.

5.1.2 Hulevesien käsittely

Asemakaavassa on määrätty kiinnittämään erityistä huomiota hulevesien hallittuun käsittelyyn. Yleisillä määräyksillä on pyritty varmistamaan hulevesien riittävä viivyttäminen ja käsittely alueella.

Hulevesien tarkempaa käsittelyä tutkitaan alueelle toteutettavan katusuunnitelman yhteydessä. Katusuunnitelman yhteydessä suunnitellaan hulevesien käsittelyratkaisut yleisten alueiden osalta ja toteutetaan hulevesien viivytyksellä ja puhdistusratkaisut ennen hulevesien ohjaamista vesistöön. Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty kohta, jossa rakennusluvan yhteydessä tulee hyväksyttävä hulevesisuunnitelma. Lisäksi on määrätty tonttien istutettavaksi määrätystä pinta-alasta.

5.1.3 Pohjavesi

Kaava-alueen eteläosa on pohjavedenottamon kaukosuoja-alue ja pohjavesialue alkaa heti kaava-alueen eteläpuolelta. Alueen rakentamisessa on otettava huomioon vesilain ja ympäristönsuojelulain säännökset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellosta. Asemakaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä pohjavesien suojelemiseksi.

5.1.4 Muut alueet

Kaavaan sisältyy katualueita. Olemassa oleva Kärkänkartanonkatu ja uusia katualueita muodostuu kolme, Palasokerinkatu, Palasokerinkuja ja Toppasokerinkatu.

Kaava-alueen reunaan Merikulmantien varteen on suunniteltu suojaviheralue (EV). Suoja-viheralue erottaa tehdasalueen ja Merikulmantien ja toimii näkösuojana tielle päin. EV-alueesta osa on varattu hulevesien ohjaamiseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutosalue on rakentamatonta entisen Sokerin tehdasaluetta. Alue on jo voimassa olevassa yleiskaavassa ja olemassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten aluetta.

Alue on osittain pohjavedenottamon suoja-alueita. Yleisiin kaavamääräyksiin on lisätty pohjaveden suojeluun ja hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä. Rakentamiseen liittyvillä määräyksillä on pyritty huolehtimaan rakentamisen laadusta. Määräyksillä pihajärjestelyistä pyritään ylläpitämään alueen viihtyisyyttä, estämään suurien asfalttikenttien syntyminen ja varmistamaan hulevesien hallintaan tarvittavien viheralueiden määrä.

Teollisuusaluetta reunustaa suojaviheralue. Alueen toimii näköesteinä sekä osittain hulevesien ohjaamiseen tarkoitettuna alueena.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Suunnittelualueen ratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Kaavamuutoksen myötä tielinjat jakavat alueen neljään kortteliin ja suojaviheralueeseen. Aikaisemmin yhtenäinen suurkortteli jaetaan kaavamuutoksessa neljään pienempään kortteliin. Kaavamuutos siis mahdollistaa tiiviin pienteollisuusalueen syntyminen. Kerroskorkeus pysyy nykyisen kaavan mukaisena III-kerroksisena.

Väestönrakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalue säilyy olemassa olevan kaavan mukaisena teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena eikä siellä ole asukkaita.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Jos korttelialueet toteutetaan kaavan sallimalla tehokkuudella ja tonttijaon mukaisesti suhteellisen pieniin tontteihin jaettuna, alueesta tulee kaavamuutoksen jälkeä eläväinen teollisuusalue. Kaupunkikuvallisesti muutos on merkittävä, kun nyt heinikkoinen alue muuttuu luonnontilasta rakennetuksi ympäristöksi. Muutos on kuitenkin yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja toteutuessaan rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen rakentuessa teollisuuskäyttöön sen luonne muuttuu heinikköisestä rakennetuksi teollisuusympäristöksi. Rakennettavalla alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Olemassa olevan kaavan mukainen käyttötarkoitus säilyy ennallaan, joten kaavamuutoksella päästään entistä parempaan lopputulokseen. Kaavamuutoksella pyritään säilyttämään vehreää näkymää Merikulmantielle, tien ja rakennettavan alueen välisen suojaviheralueen avulla.

5.3.3 Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Asemakaava mahdollistaa alueen monipuolisen kehittymisen tulevaisuudessa. Kaavamerkinnällä T-1 mahdollistetaan suunnittelualueen käyttö monipuoliseen teollisuus- ja varastorakentamiseen. Toteutuessaan alueelle muodostuu uusia työpaikkoja. Työpaikkojen todellinen määrä riippuu ennen kaikkea siitä minkä tyyppisiä yrityksiä alueelle sijoittuu.

5.3.4 Liikenne

Kaavamuutoksen toteuttaminen lisää liikennettä nykytilanteeseen verrattuna, mutta ei välttämättä verrattuna siihen, että alue olisi rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti. Liikenteen määrään tulee vaikuttamaan ennen kaikkea yritys-

ten toimiala. Kaavamuutoksen merkittävin vaikutus liikenteeseen tulee olemaan liikenteen lisääntyminen Merikulmantiellä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle ei tule asumista eikä muutakaan siihen verrattavaa toimintaa. Kaavan toteutuessa alueella toimivien teollisuusyritysten voidaan ajatella muodostavan jonkin verran häiriötekijöitä. Kaavaan yleisiin määräyksiin on laitettu määräys: *Toiminnoista ei saa aiheutua merkittävää haittaa lähialueen asumiselle.*

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

T - 1= Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Myymälä- ja toimistotiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Rakennusta ei saa sijoittaa 4 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee näkösuojata rakennuksilla, aidoilla tai kasvillisuudella.

Kullakin tontilla on varattava yksi autopaikka kahta työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti.

Muut kaavamääräykset ja –merkinnot käyvät ilmi liitteenä 7. olevasta kaavaehdotuskartasta.

5.6 Nimistö

Alueelle on ehdotettu 3 uutta kadunnimeä. Palasokerinkuja, Palasokerinkatu ja Toppasokerinkatu.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen. Lisäksi noudatetaan yleisesti kunnassa voimassa olevia rakentamisen ohjaukseen liittyviä ohjeita ja määräyksiä.

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Yksityinen maanomistaja omistaa rakentamattoman maa-alueen. Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako, joka kertoo yhden mahdollisen toteutustavan ja kaa korttelit, mutta asemakaava antaa myös muita mahdollisuuksia. Kaavan toteuttaminen ja rakentamisaikataulu ovat yksityisten yritysten vastuulla.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaupunkisuunnitteluosasto on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 13 päivänä lokakuuta 2023

Eeva Huittinen
Kaavoitusarkkitehti