

## Asemakaavan muutos, Salon Sokeri Oy

Kaupunkikehityslautakunta 18.01.2022 § 5

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi, p. 02 778 5101

Asemakaavan muutos perustuu maanomistajan anomukseen Salon Sokeri Oy:n omistaman alueen kaavoittamisesta. Asemakaavan muutos on ollut mukana Salon kaupunginhallituksen 30.3.2020 hyväksymässä kaavoituskatsauksessa 2020. Maanomistajan kanssa tehtiin kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 15.3.2021.

Asemakaavan muutosalue koostuu Salon Sokeri Oy:n omistamasta kiinteistöstä 734-414-1-31, Nordic Sugar Oy:n omistamista kiinteistöjen osista 734-417-1-84 ja 734-417-1-82 sekä kiinteistöstä 734-16-9901-0-601. Kaava-alue on kooltaan noin 11 ha. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on alueen sisäisten katuyhteyksien järjestäminen ja pienteollisuustonttien muodostaminen alueelle.

Voimassa olevassa vuonna 1994 hyväksytyssä asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-10).

Lähtökohta-aineiston ja tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos, jonka pääperiaatteet ovat seuraavat:

- Kaava-alue on osoitettu pääosin teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-1). Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varistorakennuksia. 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.

- Suunnittelualueen rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla  $e=1,0$  ja kerrosluku on III.
- Merikulmantien varteen on osoitettu Viitanlaakson hulevesien päälaskuojaa myötäilevä suojaviheralue (EV). Alueen kautta johdetaan ja viivytetään sekä Viitanlaakson että sokerin alueen hulevesiä ja alue toimii samalla teollisuusalueen näkösuojaistutuksena Merikulmantien varressa. Suojaviheralue täydentää osaltaan Viitanlaakson asemakaavan yhteydessä laadittua viheralueiden yleissuunnitelmaa.
- Kaava-alueelle kaavoitetaan tarvittavat katualueet.

Kaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla sekä Salon Seudun Sanomissa 5.5.2021. Lisäksi kaava-alueen maanomistajalle ja naapurikiinteistöjen omistajille on tiedotettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse.

#### Liitteet

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaluonnoskartta
- kaavaselostus, laatimisvaihe

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Salon Sokeri Oy:n kaavaluonnoksen nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee Kärkän (16) kaupunginosan korttelia 2.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu Kärkän (16) kaupunginosan korttelit 13, 14 ja 15 sekä katu- ja suojaviheraluetta.</p>
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut

Kaupunkikehityslautakunta 24.10.2023 § 162  
5743/10.02.03/2021

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101

Kaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 3.2. – 4.3.2022.

Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 4 lausuntoa. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

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

Kaavaluonnoksen määräyksiin tehtiin saadun palautteen perusteella seuraavat muutokset:

- Yleisiin määräyksiin on lisätty seuraava määräykset:

#### Rakentamismääräyksiä:

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

Varastointitoiminnot on sijoitettava pääosin rakennusten sisälle. Jätehuoltoalueet sekä ulko-varastointialueet, 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. Rakennuslupapaperustuksissa 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. Pysäköinti-alueet 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 pohjavedenottamon kaukosuoja-alue ja pohjavesialue alkaa heti kaava-alueen eteläpuolella. Alueen rakentamisessa on otettava 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 pohjavesisuojausten sisältävällä 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 viivytyypainanteilla, altailla, kaivoilla tai säiliöillä. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyjärjestelmän tulee tyhjentyä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Korttelialueen hulevedet johdetaan tonttikohtaisista suunnitelmista suojaviheralueelle, jossa toteutetaan hulevesien viivytytys ja puhdistusratkaisuja. Lopuksi hulevedet ohjataan katualueen ojiin ja hulevesiverkostoon.

#### Muut

Toiminnoista ei saa aiheutua merkittävää haittaa lähialueen asumiselle.

Tällä asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 13.10.2023 päivätyn Salon Sokeri Oy:n asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.</p> <p>Asemakaava muutos koskee Kärkän (16) kaupunginosan korttelia 2.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu Kärkän (16) kaupunginosan korttelit 13,14,15 ja 16 sekä katu- ja suojaviheraluetta. Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkistetaan kokouksessa.</p>
Päätös	<p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.</p> <p>Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.</p>
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut Toimistopalvelut