

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto, asemakaavan muutos, Salon Sokeri Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.12.2023 § 131
5743/10.02.03/2021

Valmistelija

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi, puh. 02 778 2300, ympäristönsuojelutarkastaja Jaana Röytiö, jaana.roytio@salo.fi, 02 778 7801, ympäristönsuojelutarkastaja Mari Leminen, mari.leminen@salo.fi, 02 778 7805, terveystarkastaja Sami Saari, sami.saari@salo.fi, p. 02 778 4607

Salon kaupungissa on valmisteltavana asemakaavan muutos, joka koskee Kärkän kaupunginosan korttelia 2. Suunnittelualue sijaitsee Merikulmantien länsipuolella ja on osa entistä sokeritehtaan tehdasaluetta. Tavoitteena on alueen sisäisen katuyhteyden järjestäminen ja pienteollisuustonttien mahdollistaminen alueelle lisäselvitysten tulokset huomioon ottaen. Suunnittelualue on kooltaan n. 11 hehtaaria.

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotus on nähtävillä 15.11.-15.12.2023 välisen ajan Halikon virastotalossa (Hornintie 2-4, II krs.) viraston aukioloaikana (ti-to 9.00–15.00) sekä internetissä osoitteessa www.salo.fi/asemakaavat

Rakennusvalvonnan kannanotto:

Kaavoittaja on antanut vastineen rakennusvalvonnan luonnosvaiheessa tekemään kannanottoon. Ohessa poimintoja vastineesta:

”Hulevesien tarkempaa käsittelyä tutkitaan alueelle toteutettavan katusuunnitelman yhteydessä. Katusuunnitelman yhteydessä suunnitellaan hulevesienkäsittelyratkaisut yleisten alueiden osalta ja toteutetaan hulevesien viivytyks ja puhdistusratkaisut ennen hulevesien ohjaamista vesistöön.”

”Katusuunnitelma tulee myös vaikuttamaan maanpinnan lopullisiin korkeusasemiin. Lopullinen katusuunnitelma tehdään alueelle vasta kaavan vahvistumisen ja sen toteuttamiseen liittyvän maankäyttösopimuksen hyväksymisen jälkeen.”

Kaavoittaja, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta ja yleisten alueiden suunnittelu ovat pitäneet palaverin hulevesistä ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Rakennusvalvonta toteaa kannanottonaan, että hulevesien kokonaisuuden suunnittelu jää tosiasiallisesti edellä kuvatusti tulevaisuudessa tehtävän yleisten alueiden katusuunnitelman tms. varaan. Kaavaan on lisätty tonttikohtainen määräys hulevesien viivyttämisestä ja hulevesien suunnittelusta rakennusluvan yhteydessä. Huomioitavaa on, että rakennuslupien myötä voidaan valvoa hulevesijärjestelmien tonttikohtaista toteutumista, mutta kokonaisuuden kannalta rakennuslupavaiheessa ei ole mahdollista, eikä tarkoituksaan, vaikuttaa yksittäisen rakennuspaikan ulkopuolisiin ratkaisuihin. Tehokkain tapa hulevesien kokonaisuuden suunnittelemiseksi olisi selvittää ja mahdollistaa (mm. riittävät tilavaraukset) pääperiaatteet jo kaavassa ja maankäyttösopimuksessa.

Muuten rakennusvalvonnalla ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Ympäristönsuojelun kannanotto:

Kaavaehdotuksessa on huomioitu vedenottamon kaukosuojavyöhyke ja annettu tarvittavat määräykset pohjaveden suojelemiseksi. Alueella ei ole pilaantuneen maaperän puhdistamistarvetta, mutta mikäli haitta-ainepitoisia maita viedään suunnitelma-alueelta pois, on maa-ainesjäte toimitettava vastaanottoipaikkaan, jonka ympäristölupa mahdollistaa kyseisten maa-ainesjätteiden vastaanoton.

Kaavaluonnokseen verrattuna hulevesien viivyttämiseen tonttikohtaisesti on annettu yleisiä määräyksiä, mikä on hyvä asia. Edelleen kuitenkin esitetään, että hulevedet johdetaan tonttikohtaisista suunnitelmista suojaviheralueelle (EV), jossa toteutetaan hulevesien viivytyksiä ja puhdistusratkaisuja.

Rakennus- ja ympäristölautakunta muistuttaa, että kyseessä on pohjavesisyötteinen ja ainoa vesien luontainen kulkureitti valuma-alueelta Salonjokeen ja edelleen Halikonlahteen. Uoma ei ole kaava-alueen kohdalla luonnontilainen vaan uoman paikka on muutettu. Uomassa on havaittu kaava-alueen pohjoispuolella kalanpoikasiasia, mutta kaava-alueen pohjoisosassa tierumpu muodostaa tällä hetkellä kulkuesteen. Koska suojaviheralueella oleva uoma on vesilain mukainen vesistö (kaupunkivesistö), tulee hulevesimerkintä poistaa uomasta ja osoittaa hulevesirakenteille riittävät viivytyksi- ja käsittelyalueet katu- ja korttelialueelta.

Kun huomioidaan kaavan toteutumisen myötä uomaan johdettavien vesien lisääntynyt määrä, uomaan tulee kuitenkin toteuttaa tulvatasanteet, eli kaksitasouoma luonnonmukaisen peruskuivatuksen periaattein. Samalla tulisi tierumpu korjata siten, että se ei muodosta kulkuestettä ja uomaeroosiota. Vaikka alue ei itsessään ole tulva-aluetta lisääntyvät vesimäärät ja kaava-alueen rajautuminen tulva-alueeseen vaikuttavat uomaan ja sen kykyyn johtaa vettä tulvatilanteissa.

Rakennusalan ulottaminen kiinni suojaviheralueeseen ja korttelialueen reunan ulottaminen vesiuomaan kiinni alueen eteläosassa tulee tarkastella uudelleen eroosioriskin ja rakentamisen aikaisten vesistövaikutusten vuoksi sekä mahdollisten uoman kunnostustoimien mahdollistamiseksi myös jatkossa.

Voimassa olevassa kaavassa on edellytetty lehtipuiden istuttamista naapuritontin rajaa vasten muodostuvalle alueelle. Huomioiden ilmastonmuutoksesta johtuvat sään ääri-ilmiöt ja hulevesien pidättämisen sekä tulevat vaatimukset latvuspeittävydestä, voimassa olevan kaavan kaltainen määräys puiden istuttamisesta olisi suotavaa.

Salon kaupungin hulevesiohjelman (KV 22.5.2017) tavoitteita ovat mm. hulevesien laadun parantaminen ennen vesistöön laskemista ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisääminen. Lisäksi Salon kaupungin strategiassa vesistöjen tilan parantaminen on yksi tavoitteista. Alueen vedet laskevat Salonjokeen, jonka ekologinen tila on välttävä ja edelleen Halikonlahteen, jonka tila on huono. Kaavalla on mahdollista toteuttaa yllä mainittuja tavoitteita, kun riittävä hulevesien viivytyksi ja käsittely toteutetaan kortteli- ja katualueella, huolehditaan että uomalle jää riittävästi suojaetäisyyttä korttelialueen reunasta ja alueella toteutetaan uomakunnostusta luontopohjaisin menetelmin.

Ympäristöterveydenhuollon kannanotto:

Ei lausuttavaa.

Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaiset kannanotot Salon Sokeri Oy -asemakaavan muutoksesta. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Kirjaamo