

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto asemakaavan muutoksesta, Tehdaskatu 13

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.09.2024 § 98
3405/10.02.03/2022

Valmistelija

ympäristönsuojelusuunnittelija Miina Fagerlund, miina.fagerlund@salo.fi, 02 778 6694, ympäristönsuojelutarkastaja Jaana Röytiö, jaana.roytio@salo.fi, 02 778 7801, ympäristönsuojelutarkastaja Mari Leminen, mari.leminen@salo.fi, 02 778 7805

Salon kaupungissa on valmisteltavana asemakaavan muutos, joka koskee osaa Hornin (2) kaupunginosan Koulukaluston kortteli 10 tonttia 7–8, Kaivokatua ja Itärannan puistoaluetta. Ehdotusvaiheessa kaavoitettavaan alueeseen lisättiin kortteli 11 tontit 1-2 sekä osa Tehdaskatua ja Kallenkatu. Tavoitteena on entisen Koulukaluston kiinteistön muuttaminen asemakaavamuutoksella asumiselle ja lisärakentamisen mahdollistaminen.

Kaavaehdotus on nähtävillä 14.8.-13.9.2024 välisen ajan Halikon virastotalossa (Hornintie 2-4, 11 krs.) viraston aukioloaikoina (ti-to 9-15) sekä internetissä osoitteessa www.salo.fi/asemakaavat.

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Ympäristönsuojelun kannanotto:

Ympäristönsuojelun näkemys hulevesien osalta on edelleen sama kuin 9.2.2024 antamassaan viranhaltijalausunnossa: Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan kaavaluonnoksessa on huomioitu hyvin hulevesien viivyttämisen tarpeet. On kuitenkin epäselvää, miten hulevesien hallinta ja viivyttäminen alueella voi onnistua parhaalla mahdollisella tavalla, jos alue rakentuu vaiheittain ja hulevesisuunnitelmat tehdään vasta rakennuslupien yhteydessä. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan hulevesien hyvä hallinta ja niiden haittojen vähentäminen edellyttää, että jo kaavoituksen yhteydessä tehdään tarkempi hulevesisuunnittelu.

Varsinais-Suomen ELY-keskus (toimivaltainen viranomainen) on todennut lausunnossaan 1.8.2024, että kiinteistön 734-2-10-7 maaperä on pilaantunut sinkillä, öljyhiilivedyillä ja PAH-yhdisteillä ja alueella on pilaantuneen maaperän puhdistustarve. ELY-keskus suosittelee, että kiinteistön maaperä puhdistetaan ennen vireillä olevan kaavan hyväksymistä. Mikäli näin ei tehdä, tulee kaavaan lisätä merkintä pilaantuneesta maa-alueesta (pima) sekä kaavamääräyksiin velvoite pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista.

Ympäristönsuojelu yhtyy ELY-keskuksen näkemykseen. Maaperä tulisi puhdistaa ennen kaavan hyväksymistä, jotta voidaan olla varmoja, että maaperän puhdistaminen on mahdollista toteuttaa siten, että kaava vastaa tarkoitustaan. Ehdotuksessa saa-merkinnän alueella on määräyksenä ainoastaan puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Puhdistamistarve koskee vain aluetta, jolla on todettu puhdistamistarve, mutta myös muilta alueilta kaavamääräyksissä olisi hyvä edellyttää haitta-ainepitoisten maa-ainesjätteiden käsittelyä asianmukaisesti ja toimittamista luvanvaraisiin vastaanotto paikkoihin.

Kaavaluonnoksesta poiketen asemakaava-alue ulottuu AP-alueena luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle Vähäjoen jokikäytävälle, johon kohdistuu kaava-alueen vaikutuksia. Kaavassa ei ole esitetty kaavamääräyksiä, jotka rajoittaisivat rakentamista jokikäytävän alueelle tai

vähentäisivät sille kohdistuvia vaikutuksia. Jokikäytävän luonnontilaisuuden ja monimuotoisuuden säilymistä takaisin tulisi jokikäytävä huomioida kaavassa niin, ettei rakentaminen, puiden kaato, maaston muu muokkaaminen tai puutarhajätteiden säilytys ulotu jokikäytävän alueelle. Jokikäytävälle ei saa myöskään aiheutua muuta haittaa, kuten eroosiota hulevesien johtamisesta. Alueella on jo havaittavissa pihapiirin levittyminen arvokkaalle jokikäytävälle.

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole tehty luontoselvitystä eikä lepakkokartoitusta. Suomen lajitietokeskuksen laji.fi:ssa on runsaasti havaintoja vuosilta 2019-2020 pohjanlepakon esiintymisestä asemakaava-alueella vanhan tehdasalueen ja Salonjoen välisellä alueella. Ympäristönsuojelun tekemien maastohavaintojen ja ELY-keskuksen aiemman lausunnon mukaan asemakaava-alueen vanhat rakennukset ovat potentiaalisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi mielletäviä piilopaikkoja. ELY-keskukselta tulee selvittää tarve kartoittaa lepakoiden esiintymisen asemakaava-alueen lepakoille potentiaalisissa rakennuksissa sekä pyytää ohjeistus lepakoiden huomioimiseksi rakennuksien muutos- ja purkutöiden yhteydessä.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaisen kannanoton lausuntonaan Tehdaskatu 13 asemakaavan muutoksesta. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Kirjaamo