

Viitanlaakso

Asemakaavan muutos

Laatimisvaihe, 2024



Kansilehden kuva: Pekka Halme

Tekijänoikeudet: Kuvaa saa käyttää vapaasti. Tekijänoikeudet mainittava kuvaa käytettäessä.

Valokuvien tekijänoikeudet: Salon kaupunki ellei toisin mainita

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Viitanlaasko asemakaavan muutos

Kaavan nimi

Viitanlaakso

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Viitanlaakson keskellä ja rajautuu pohjoisessa Niittymaankatuun ja Pihaniitynkujan pohjoispuoleisiin tontteihin. Etelässä alue rajautuu puolestaan Puropuistoon ja Rantaniitynkujaan. Kaava-alue on kooltaan noin 10,8 hehtaaria.

Asemakaavan muutos koskee

Muutos koskee Viitanlaakson kaupunginosan (30) kortteleita 4-7 ja 17-33.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Viitanlaakson alueelle muodostuu Viitanlaakson kaupunginosan (30) korttelit 4-7 ja 17-33.

Asianumero

D4640

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavasuunnittelija Pekka Halme

Kaavan vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2024. Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt

Luonnosvaihe:

Elinvoimajaosto 17.12.2024 § 188

Ehdotusvaihe:

Elinvoimajaosto XX.XX.202X § x

Kaupunginhallitus x.x.202X § x

Hyväksymisvaihe:

Kaupunginhallitus XX.XX.202X § x

Kaupunginvaltuusto XX.XX.202X

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Salon lounaisreunalla kaupungin keskustasta noin 2,7 kilometriä etelään. Viitanlaaksoa rajaa lännessä Viitannummen kaupunginosa ja idässä Ylhäisin kaupunginosa. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Viitanlaakson keskellä ja rajautuu pohjoisessa Niittymaankatuun ja Pihaniitynkujan pohjoispuoleisiin tontteihin. Etelässä alue rajautuu puolestaan Puropuistoon ja Rantaniitynkujaan.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Viitanlaakso. Viitanlaakson asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle yksikerroksinen asuinrakentaminen. Alueen tämän hetkinen asemakaava mahdollistaa alueelle puolitoista ja yksi plus kaksikolmasosaa kerroksisen asuinrakentamisen. Kaava-alue on kooltaan noin 10,8 hehtaaria ja käsittää 84 erillispientalotonttia, joiden rakennusoikeus on 25% tontin pinta-alasta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. Tiivistelmä	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3. Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	11
3.1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireilletulo	15
Viitanlaakso	
Salon kaupunki	4

4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	17
4.5.2	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	17
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	18
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	18
5.	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Mitoitus.....	18
5.1.2	Palvelut.....	19
5.1.3	Hulevedet	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset.....	19
5.3.1	Korttelialueet.....	19
5.3.2	Muut alueet.....	20
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.4.3	Muut vaikutukset	21
5.5	Ympäristön häiriötekijät	22
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
5.7	Nimistö	22
6.	Asemakaavan toteutus	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	22

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta	22

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liiteasiakirjat:

1. sijaintikartta
2. maanomistuskartta
3. Ote yleiskaavasta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Asemakaavaluonnos 5.12.2024
6. Laatimisvaiheen vastineraportti
7. Havainnekuva jos sellainen on tehty
8. Kaavaa perusteleva havainnollistava materiaali, hulevesisuunnitelma
9. Asemakaavaehdotus x.x.20xx
10. Asemakaavan seurantalomake
11. Ehdotusvaiheen vastineraportti
12. Asemakaavaehdotus x.x.2024, täydennetty x.x.2024

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Viheralueiden yleissuunnitelma/hulevesisuunnitelma

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutostyö on lähtenyt 18.9.2024 kaupungin toimesta. Kaavoitusohjelma näkyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa.

Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 18.10.2024. Kaavamuutos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä (xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx.). Kaavamuutos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä (xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx.)

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yksi kerroksisten erillispientalojen rakentaminen alueelle. Lisäksi asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää ja selkiyttää alueen nykyisiä kaavamääräyksiä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Salon kaupungin maankäyttöpalveluiden tavoitteena on Viitanlaaksossa sijaitsevien tyhjien tonttien rakentamisen käynnistäminen. Alueen suunnittelussa on tavoitteena säilyttää avoin maisema, johon rakennukset kytkeytyvät saumattomasti. Uusien rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa huomioidaan, että alueen päänäkymät ja vehreys säilyvät. Kaupungin tavoitteena on lisätä Viitanlaakson rakentamista ja tavoitella uusia asukkaita alueelle. Kaavamuutoksella alueesta luodaan vetovoimainen asuinalue, jonne on mahdollista rakentaa yksikerroksisia omakotitaloja.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Viitanlaakso on suurimmalta osin rakentamatonta. Alue on pääasiassa kunnallistekniikalla varusteltua tyhjää tonttimaata muutamaa erillispientaloa ja Kirsikkapuistoa lukuun ottamatta. Olemassa oleva asuinrakentaminen painottuu alueen keskelle Hanhikkikadun ja Meiraminkadun varteen. Alue, jolle asemakaavan muutosta valmistellaan, on 10,8 ha:n suuruinen.

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Niittymaankatuun ja Pihaniitynkujan pohjoispuoleisiin tontteihin. Etelässä alue rajautuu puolestaan Puropuistoon ja Rantaniitynkujan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaava-alue on loivalla itään, länteen ja etelään viettävällä kukkulalla Merikulmantien ja Rantaradan välissä. Alueen korkeudet vaihtelevat 26 ja 16 metrin välillä. Maisemarakenteelta alue on avointa laaksoa, jota rajaavat metsäiset kukkulat.

Luonnonolot

Viitanlaakso kuuluu Salon tavoin Etelä-Suomen liuske kivivöhykkeeseen. Alueen kasvillisuus on hemiboreaalisen ja eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen raja-alueelle, jolle ovat tunnusomaisia sekä lehti- että havupuut. Suurin osa metsistä on kuivaa sekä erityisesti kuivahkoa mäntykangasta.

Luonnonmonimuotoisuus

Viitanlaakso on pääasiassa pitkäksi kasvanutta nurmea luukunottamatta alueelle rakennettua kirsikkapuistoa, jossa kasvaa pieniä puita ja pensaita.

Pienilmasto

Viitanlaakso on pienilmastoltaan ympäröiviä seläniteitä ja kukkuloita viileämpi, sillä kylmä ilma painuu lämmintä ilmaa raskaampana alaspäin. Lisäksi alue on tuulista meren läheisyyden ja maiseman avoimuuden takia.

Vesistöt ja vesitalous

Viitanlaakso on Ylhäinen-Kärkkä pohjavesialuetta ja kuuluu Uskelanjoen vesistöalueeseen. Kaava-alueen vedet kulkeutuvat pääasiassa alueen länsipuoleiseen ojaan, joka johtaa ne edelleen Uskelanjokeen.

Maa- ja metsätalous

Ei esiinny kaava-alueella.

Luonnonsuojelu

Viitanlaakson kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Viitanlaakson ja sen lähiympäristön asukasmäärä on arviolta noin 202. Alueen asukkaista iältään 0-14 v on 24,75 prosenttia, 14-60 v on 67,82 prosenttia ja 60- v on 7,43 prosenttia. Sosiaalinen rakenteeltaan alue muodostuu pääosin lapsiperheistä.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue ja sen lähiympäristö muodostuu hajanaisesti rakennetuista yksittäisistä erillispientaloista ja erillispientaloalueista. Viitanlaakson kaava-alueen pohjoispuolella on yhtenäisesti rakennettuja erillispientalokortteleita. Alueen eteläpuolella on puolestaan

hajanaisesti rakennettuja yksittäisiä erillispientaloja. Viitanlaaksoon on rakennettu kunnallistekniikka ja tiestö.

Kaupunki-/ja taajamakuva

Kaupunki- ja taajamakuvaltaan Viitanlaakso on hajanainen kokonaisuus, jossa yksittäiset erillispientalot erottuvat maisemasta selkeästi. Kaava-alueen pohjoislaidalla erillispientalojen alue pehmentää avoimen nurmen ja tiheän metsä välistä rajapintaa.

Asuminen

Viitanlaakson asuminen muodostuu erillispientaloista.

Palvelut

Viitanlaaksoa lähin elintarvikekauppa sijoittuu alueesta kolme kilometriä koilliseen Alhaisin kaupunginosaan. Muita Viitanlaaksoa lähellä olevia kaupallisia palveluita ovat erikoistavaraliikkeitä kuten valaisin- ja sisustusliikkeitä. Alueesta 2,5 kilometriä koilliseen sijaitsee Tyks Salon sairaala. Lisäksi Salon rautatieasema sijaitsee Viitanlaaksosta noin neljä kilometriä pohjoiseen. Alueen palvelutarjonnassa ei ole tapahtumassa muutoksia lähivuosina. Lähin ala-aste sijaitsee kahden kilometrin päässä Alhaisissa ja yläaste noin kolmen kilometrin päässä Hermannissa. Lukio puolestaan sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Anisten kaupunginosassa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Viitanlaakson kaava-alueen lähiympäristössä on muutamia palvelu- ja rakennusalan työpaikkoja Harventajankadulla ja -kujalla. Työpaikat sijoittuvat yhtenäisesti rakennuksiin kaava-alueen pohjoispuolelle. Lisäksi kaava-alueen itäpuolelle Hakamäenraitin ja Merikulmantien risteykseen sijoittuu Esperin hoitokoti.

Virkistys

Viitanlaakson kaava-alue kytkeytyy olemassa olevaan viheralueverkostoon joka ilmansuunnasta tarkasteltuna. Viheryhteys on katkeamaton alueen etelä ja itä puolilla. Lännessä ja pohjoisessa viheryhteyden katkaisee tieverkko. Viitanlaakson lähin yhteys metsäverkostoon on alueen pohjoispuolella, josta metsä jatkuu Halikonlahdelle asti. Viitanlaakson virkistyspalvelut ovat monipuoliset, sillä alueella ja sen läheisyydessä on koripalloon ja jalkapalloon soveltuva monitoimikenttä ja Kirsikkapuiston leikkipaikka, josta löytyy leikkivälineitä pienille ja isoille lapsille. Viitanlaakson on aiemman kaavan (2006) yhteydessä suunniteltu maisemapuisto. Puistosuunnitelmassa alueelle on esitetty niittyjä, tuulensuojaistutuksia ja kosteikkoja. Toteutuessaan puisto vahvistaisi luonnon

monimuotoisuutta ja lisäksi Viitanlaakson viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta. Puistojen ohella Viitanlaakson alueella on ohjeellisia ulkoilureittejä, jotka kytkevät asuinalueet lähimetsiin ja sieltä edelleen tulevaisuudessa Teijon kansallispuistoon. Viitanlaakson ulkoilureitit voivat parhaimmillaan toimia linkkinä Salon keskustan ja Teijon kansallispuiston välillä.

Liikenne

Viitanlaakson kaava-alueen ajoneuvoliikenneverkko muodostuu 15 pihakadusta, kahdesta kokoojakadusta, Niittymaankadusta ja Isoniitynkadusta sekä yhdestä päätiestä Juurikaskadusta, joka kytkee Viitanlaakson Merikulmantiehen ja sieltä edelleen Salon keskustaan ja Teijoon. Ajooneuvoliikenneverkon lisäksi Viitanlaaksossa on kattava pyöräily- ja jalankulun verkosto, joka mahdollistaa monipuolisen liikkumisen alueen sisällä. Pyöräily- ja jalankulkureitit sijoittuvat pihateiden päihin kortteleiden väliin muodostaen sujuvan kulkemisen kortteleiden halki tai esimerkiksi Kirsikkapuistoon. Lisäksi kokoojakatujen ja päätien varrella on jalankulku- ja pyöräilyväylä, mikä mahdollistaa liikkumisen Viitanlaakson ulkopuolelta esimerkiksi Salon keskustaan ilman autoa. Joukkoliikennettä alueella ei ole ja pysäköinti on osoitettu tonteille. Lähin joukkoliikenteen reitti (bussi numero 30) kulkee Merikulmantietä pitkin Salon keskustan ja Mathildedalin välillä kahden tunnin välein. Kuljetuksilla ja huoltoajolle on riittävästi tilaa katuverkostossa. Yleistä pysäköintialuetta Viitanlaaksossa ei ole. Alue on kaikinensa liikenneturvallinen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Viitanlaakson kaava-alueella ei ole rakennushistoriallisesti eikä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Kaava-alueella on yksi kiinteä muinaisjäännös, joka sijaitsee Virnakadun kohdalla korttelin 22 vieressä. Paikalla sijaitsee 1770-l Ragnebölen talo, jonka jälkeen alueella oli peltomaasto. (Museovirasto, 2012) Viitannummen puolella sijaitsee Viitankruunun muinaismuisto.

Tekninen huolto

Viitanlaaksossa on kunnallistekniikka, joka rakennettiin alueelle aiemman asemakaavan (2006) yhteydessä. Alue kuuluu osaksi Salon kaukolämpöverkkoa. Lisäksi alueelle on vedetty vesi- ja viemärijohdot sekä valokuitukaapelit. Muita kaava-alueella olevia yhdyskuntateknisiä huoltoja ovat alueen poikki kulkeva voimalinja, joka erottuu maisemasta selkeästi.

Erityistoiminnot

Viitanlaakson kaava-alueella ei ole vaara- eikä erityisalueita kuten jännitelinjoiden vaara-alueita tai puolustusvoimien alueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Viitanlaakson kaava-alueella ei ole melu, tärinä tai ilmanlaatu häiriöitä. Alueella ei myöskään ole saastuneita maa-alueita tai välitöntä tulvariskiä.

Sosiaalinen ympäristö

Viitanlaakson kaava-alue on turvallinen alue. Se tarjoaa eri väestöryhmille laadukasta erillispientaloasumista vain kolmen kilometrin etäisyydellä Salon keskustasta. Väestöryhmien eri tarpeet asumiselle on otettu huomioon joustavilla kaavamääräyksillä, jotka mahdollistavat monipuolisen rakentamisen alueelle. Viitanlaakson kaava vähentää asuinalueiden eriytymistä tarjoamalla edukkaan mahdollisuuden rakentaa omakotitaloja eri tulotason ihmisryhmille.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa Viitanlaakson kaava-alueen maan. Rakennetut tontit numerolla 3 kortteleista 19 ja 26 on vuokrattu ulkopuoliselle.

3.1.5 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Maakuntakaava
- Yleiskaava (mainitaan jos se on oikeusvaikutteinen)
- Voimassa oleva asemakaava
- Alueelle laaditut asemakaavaluonnokset
- Rakennusjärjestys
- Tonttijako- ja rekisteri
- Pohjakartta
- Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Viitanlaakson kaava-alue kuuluu Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä taajamatoimintojen alueeseen, kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja pohjavesialueeseen. Maakuntakaavayhdistelmän kaavamerkinnot ja -määräykset:



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

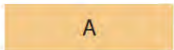
Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuväylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.



A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama-toimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.



POHJAVESIALUE (LAVMK)

Luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.


Viitanlaakson kaava-alue kuuluu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP) ja lähivirkistysalueeseen (VL), joka kulkee alueen läpi etelä-pohjois suuntaisesti. Lisäksi yleiskaavassa alueelle on merkitty ruskea viiva, joka tarkoittaa uutta ja merkittävästi parannettavaa liikenneverkon osuutta. Alueella oleva Z- merkintä tarkoittaa päävoimansiirtolinjaa. Yleiskaavan kaavamerkinnot ja -määräykset:

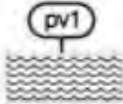



Pientalovaltainen asuntoalue.



Lähivirkistysalue.

 Päävoimansiirtolinja.

 Tärkeä pohjavesialue.

 Uudet ja merkittävästi parannettavat liikenneverkon osuudet on merkitty punaisella.

Viitanlaakson kaava-alue on ajantasa-asemakaavassa pääasiassa erillispientalojen korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta. Vinosti kulkevalla viivoituksella on puolestaan osoitettu alueen pihatiet. Erillispientalojen korttelialueet jakaantuvat AO-57 ja AO-58 alueisiin. AO-57-alueilla rakennusten julkisivumateriaaliksi on määritelty tiili tai rappaus. Lisäksi katon väriksi on määritelty musta. AO-58-alueilla rakennusten julkisivumateriaaliksi on puolestaan määritelty puu ja katon väriksi punainen. Alueella on hyväksytty asemakaavan yhteydessä rakennustapaohjeet. Ajantasa-asemakaavan kaavamerkinnot ja -määräykset:

AO-57

Erillispientalojen korttelialue.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Asuinrakennuksen julkisivumateriaalin on oltava pääosin tiiltä tai rappauستا.

Asuinrakennuksen kattomateriaalin on oltava mustaa tai tummasävyistä kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä.

Jos asuinrakennuksen ullakon tasolle on osoitettu rakennusoikeutta, ullakolle on rakennettava vähintään 50 % ullakolle sallitusta kerrosalasta.

Jos asuinrakennuksen kerrosluvaksi on osoitettu II, toiseen kerrokseen on rakennettava vähintään 30 % I kerroksen kerrosalasta.

AO-kortteleissa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi enintään 20% tontin kerrosalasta autotalli-, varasto- tai kasvihuonetilaa. Rakennusoikeutta on varattava vähintään yhden autotallin rakentamiseksi jokaista asuntoa kohti.

Niissä kortteleissa, joissa ei ole osoitettu a-2-merkittyä rakennusalaa, saa erillisen autosuojan sijoittaa sopivaksi katsottavaan paikkaan tontilla. Se tulee kuitenkin sijoittaa vähintään kahden metrin päähän naapurin rajasta. Asumista palvelevat aputilat voidaan sijoittaa sopivaksi katsottavaan paikkaan tontilla.

Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa, joista pienemmän kerrosala saa olla enintään 60 m². Pienemmälle asunnolle tulee varata 1 autopaikka.

Vesipisteelliset uudisrakennukset tulee varustaa kaksoisvesijärjestelmällä.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista sadevesien talteenottoa.

AO-58

Erillispientalojen korttelialue.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Asuinrakennuksen julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta.

Asuinrakennuksen kattomateriaalin on oltava punasävyistä kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä.

Jos asuinrakennuksen ullakon tasolle on osoitettu rakennusoikeutta, ullakolle on rakennettava vähintään 50 % ullakolle sallitusta kerrosalasta.

Jos asuinrakennuksen kerrosluvaksi on osoitettu II, toiseen kerrokseen on rakennettava vähintään 30 % I kerroksen kerrosalasta.

AO-kortteleissa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi enintään 20% tontin kerrosalasta autotalli-, varasto- tai kasvihuonetilaa. Rakennusoikeutta on varattava vähintään yhden autotallin rakentamiseksi jokaista asuntoa kohti.

Niissä kortteleissa, joissa ei ole osoitettu a-2-merkittyä rakennusalaa, saa erillisen autosuojan sijoittaa sopivaksi katsottavaan paikkaan tontilla. Se tulee kuitenkin sijoittaa vähintään kahden metrin päähän naapurin rajasta. Asumista palvelevat aputilat voidaan sijoittaa sopivaksi katsottavaan paikkaan tontilla.

Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa, joista pienemmän kerrosala saa olla enintään 60 m². Pienemmälle asunnolle tulee varata 1 autopaikka.

Vesipisteelliset uudisrakennukset tulee varustaa kaksoisvesijärjestelmällä.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista sadevesien talteenottoa.







Lähivirkistysalue



Pihakatu

Viitanlaakson kaava-alueelle on eri kaavojen lisäksi laadittu myös hulevesisuunnitelma edellisen asemakaavan yhteydessä. Alueelle on suunnitelmassa esitetty kapea kivinen hulevesipuro, joka kulkee Kirsikkapuistosta kohti Juurikaskatua ja kääntyy siitä jyrkästi etelään muuttuen kaava-alueen ulkopuolella hidastavaksi hulevesipainanteeksi.

Hulevesisuunnitelmassa kaava-alueen eteläpuolelle on sijoitettu leveä hulevesipainanne ja kaksi hulevesikosteikkaa. Hulevesisuunnitelman merkinnät:

- P 1  leveä hulevesipainanne
- P 2  hidastava hulevesipainanne
- P 3  kapea kivinen hulevesipuro
-  kosteikko

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Viitanlaakson asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyistä asemakaava joustavampi erillispientalojen rakentaminen alueelle. Kaupungin tavoitteena on tavoitella uusia asukkaita alueelle. Kaavamutoksella alueesta luodaan vetovoimainen asuinalue, jonne on mahdollista rakentaa yksikerroksisia omakotitaloja. Alueen rakentamisessa on tavoitteena sovittaa se avoimeen maisemaan ottaen huomioon alueen luonto- ja maisema-arvot.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatimisen aloitteen on tehnyt kaupunki. Kaavoituksen käynnistämisestä on ilmoitettu vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoituksesta on neuvoteltu tonttipalveluiden kanssa. Asemakaavamutostyö on lähtenyt 18.9.2024 kaupungin toimesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen keskeisille osallisille on ilmoitettu kirjeitse asemakaavamutoksesta.

Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät (elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta, Salon Kaukolämpö Oy, liikelaitos Salon Vesi), Varsinais- Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) ja Varsinais- Suomen liitto.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitushanke näkyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa Viitanlaakso-nimisenä asemakaava hankkeena (s.10). Asemakaava muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 18.10.2024. päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu paikallislehdessä 24.10.2024. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 18.10.–18.11.2024 välisen ajan.

Asemakaavan laadinta on kaupungin vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2024. Ensimmäisen kerran Viitanlaakson asemakaavamuuotos on mainittu Salon kaupungin kaavoituskatsauksessa vuonna 2024.

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella. 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.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tarvittavat lausunnot pyydetään laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on lisätä Viitanlaakson rakentamista ja tavoitella uusia asukkaita alueelle. Tavoitteet muodostuivat vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa, jossa asetettiin tavoite tonttikysynnän lisäämiseksi. Kaavamuutoksella alueesta luodaan vetovoimainen asuinalue, jonne on mahdollista rakentaa yksikerroksisia omakotitaloja. Alueen rakentamisessa on tavoitteena sovittaa se avoimeen maisemaan ottaen huomioon alueen luonto- ja maisema-arvot.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Viitanlaakson kaavan suhde yleiskaavaan on johdonmukainen. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta, mitä asemakaavamuutoksella tavoitellaan. Lisäksi yleiskaavan lähivirkistysalueen kriteerit täyttyvät vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa. Asemakaavamuutoksen suhde voimassa olevaan asemakaavaan on yhteneväinen. Alueella säilyy samanlainen korttelijako, rakennusoikeus, kattomalli, katujärjestelmä ja viherverkosto. Yleiskaavan ja ajantasa-asebakaava noudattavat Varsinais-Suomen vaihe maakuntakaavayhdistelmää. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu kaupunkikehittämisen kohdealuetta, jonka yhtenä määräyksenä on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja vetovoimaisuuden lisääminen kokonaisvaltaisen kaupunkisuunnittelun keinoin. Viitanlaakson asemakaavan muutoksen voidaan katsoa täyttävän nämä ehdot, sillä alueen valmistuttua se kytkeytyy loogiseksi osaksi Salon taajama-aluetta ja tarjoaa edukkaan mahdollisuuden erillispientaloasumiselle.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on monipuolisen tonttitarjonnan lisääminen. Tavoitteena on suunnitella maisemallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen sekä asumisvaihtoehdoiltaan ja

tonttitarjonnaltaan monipuolinen asuntoalue viereisen Viitannummen asuntoalueen jatkeeksi. Alueesta suunnitellaan korkeatasoinen jatke Viitannummen asuntoalueelle. Sieltä pyritään osoittamaan rakennuspaikkoja tiiville ja matalalle erillispientalojen rakentamiselle. Yleiskaavan väestöarvio Viitanlaakson/Viitannummen alueelle on noin 2800 asukasta. Alueelle ei ole kaavoitettu työpaikkoja tai muita toimintoja, joten niiden osalta alueen asemakaavassa ei ole tavoitteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asuntorakentaminen sovitetaan maastoon ja luonnonolosuhteisiin. Alue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjavesialuetta ja sillä sijaitsee kaksi pohjaveden ottamo, mikä otetaan suunnittelussa huomioon. Radan melu- ja muut haitat minimoidaan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Täydentyy kaavan edetessä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Täydentyy kaavan edetessä.

Muut tavoitteet

Täydentyy kaavan edetessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavassa laadittiin yksi luonnos, jossa muutettiin erillispientalokortteleiden kerroskorkeuksia niin, että yksikerroksinen rakentaminen olisi alueelle mahdollista. Asemakaavassa ei tehty muutoksia tonttien, kortteleiden tai lähiviheralueiden kokoon eikä rakennusoikeuteen. Lisäksi määräykset harjakaton muodosta ja harjan suunnasta säilytettiin.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutoksessa ei esitetä alustavia vaihtoehtoja, sillä nykyiseen ajantasa- asemakaavaan tehdään vähäisiä muutoksia.

4.5.2 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Täydentyy kaavan edetessä.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Täydentyy kaavan edetessä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetut asuinalueet on pyritty rajaamaan ehjinä aluekokonaisuuksina. Asuntoaluesuunnittelussa on painotettu liikenteellistä selkeyttä, sisäisiä näkymiä sekä sujuvia ja turvallisia kevyen liikenteen yhteyksiä. Laajan näkymän avautumista Viitanlaaksosta kaupungin keskustan ja Uskelan kirkonmäen suuntaan on pidetty kantavana maisemallisena suunnitteluperiaatteena.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueella on 84 rakentamatonta erillispientalon tonttia. Kaava-alueen pinta-ala on 10,8 hehtaaria. Kaavaehdotuksessa on osoitettu noin 84 erillispientalotonttia AO-alueille. Olemassa olevia asuinkiinteistöjä on kaava-alueella kaksi. Kaiken kaikkiaan suunnittelualueelle sijoittuu noin 86 omakotitonttia. Kun mitoitusperusteena käytetään 3,5 asukasta omakotitonttia kohti, saadaan AO-alueiden väestömääräksi 294 asukasta. Työpaikkoja asemakaavamuutoksessa alueelle ei ole kaavoitettu.

ALUEVARAUS	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS
AO	72074 m ²	18019 k-m ²
VL alueet	19119 m ²	-
Katualueet	16429 m ²	-
yhteensä	107622 m ²	18019 k-m ²

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä ei tällä hetkellä sijaitse julkisia tai kaupallisia palveluita muutamaa erikoistavaraliikettä lukuun ottamatta. Alueesta koilliseen sijaitsee muutaman kilometrin säteellä elintarvikekauppa ja sairaala. Kaava-alueen läheisin koulu ja päiväkoti sijaitsevat reilun kahden kilometrin päässä. Nykyisen asemaakaavassa alueelle on kaavoitettu päiväkoti ja koulu 1-6 luokille. Koulun yhteyteen on varattu alue pallokentälle. Koulun alueelta on osoitettu sujuvat virkistysyhteydet muualle Viitanlaakson alueelle sekä Merikulmantien alikulun kautta Viitannummen alueelle. Koulukorttelin viereen on kaavoitettu paikoitusalue.

5.1.3 Hulevedet

Viitanlaakson kaikilla korttelialueilla noudatetaan yleistä suunnitelmaa hulevesien hallinnan osalta. Kaupunki toteuttaa suunnitelmaa alueen rakentumisen yhteydessä. Alueella edellytetään kiinteistökohtaista sadevesien talteenottoa. Hulevesien hallintaa varten tulee rakentaa luonnonmukaisia viivytys- ja imeytysrakenteita kuten painanteita ja avo-ojia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen suunnittelussa hyödynnettiin sen ominaispiirteitä ja siitä suunniteltiin korkeatasoinen jatke Viitannummen asuntoalueelle. Korkeatasoisuutta synnytettiin erityisesti viheraluesuunnitelmalla ja sen sovittamisella yhteen kunnallistekniikan suunnitelmien mm. hulevesien käsittelyn kanssa. Viherrakentamisella luodaan alueelle ilmettä ja identiteettiä. Suunnittelualueella virkistysalueita on noin 2 hehtaaria, eli viidesosa asemakaavamuutoksen kokonaispinta-alasta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutoksen alueet ovat erillispientalojen korttelialueita (AO), jotka mahdollistavat omakotiorakentamisen. Rakentaminen tulee sijoittaa pihakadun läheisyyteen ja yksityispihat muodostuvat rakennuksien taakse. Pihalle tulee istuttaa vähintään viisi puuta ja istutuspinta-alaa tulee varata vähintään 15%. Rakennuksien muodonantona on harjakatto ja kerroskorkeutena yksi tai yksi ja kaksi kolmas osaa kerrosta. Harjakatto ja matala kerroskorkeus luovat pienimittakaavaisen asuinympäristön, joka sopii avoimeen maisemaan ja sen siluettiin. Julkisivu materiaalina tulee käyttää puuta, tiiltä tai rappausta riippuen korttelialueesta. Koordinoiduilla materiaalivaihtoehtoilla alueesta muodostuu tyyllisesti yhtenäinen erillispientaloalue. Rakennusten enimmäiskoko määrittyy tontin pinta-alan mukaan

rakennusoikeuden ollessa yksi neljäs osa tontin pinta-alasta. Erillispientalojen korttelialuetta on noin 6 hehtaaria, eli noin kolme viidesosa alueen kokonaispinta-alasta.

5.3.2 Muut alueet

Kaavamuutoksen muita alueita ovat lähivirkistysalueet (VL), jotka asettuvat korttelialueiden lomaan ja reunoille. Lähivirkistysalueita kaava-alueella on yhteensä noin 2 hehtaaria, eli yksi viidesosa alueen kokonaispinta-alasta. Kaava-alueen leikki- ja oleskelupaikka on kortteleiden 19, 20 ja 26 keskellä. Monipuoliset lähivirkistysalueet vahvistavat alueen identiteettiä ja luonnon monimuotoisuutta. Kaava-alueen liikennealueet muodostuvat kahdesta kokoojakadusta ja 15 pihakadusta. Vaihteleva katuverkosto luo rungon pienimittakaavaiselle kaupunkirakenteelle.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamuutoksen valmistelussa on kiinnitetty huomiota rakentamisen sopeutumiseen maisemaan ja yleiskaavaehdotuksen muodostamaan kokonaisuuteen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Viitanlaakson asemakaavamuutoksen toteutuessa alueella on nykyisen nurmikentän ja yksittäisten erillispientalojen sijaan yhtenäinen erillispientalojen alue, joka on kaupunkikuvaltaan vihreä ja kylämainen. Asemakaava täydentää nykyistä ja rakentumassa olevaa yhdyskuntarakennetta Salon keskustaaajaman eteläosassa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suurin osa alueesta on rakentamatonta; avointa nurmikenttää. Kaava-alueella ei ole luonto- tai maisema-arvoiltaan erityisesti suojeltavia alueita. Kaavassa turvataan luonnossa tapahtuva virkistystoiminta sekä osoitetaan Salosta Teijoon kulkeva retkeilyreitti. Kaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä alue on kunnallistekniikan ja tieverkoston osalta valmista tonttimaata.

Viitteenomaiset alakohdat kts. 3.1.2

Ilmastokestävän kaavoitukset huomioiminen

Tässä kaavassa ilmastovaikutuksia on huomioitu perustavanlaatuisesti. Lähivirkistysalueille on osoitettu kaksi hehtaaria tilaa. Lisäksi tonteille on kaavamääräyksissä vaadittu vähintään viiden puun istuttamista ja 15% tontin pinta-alasta tulee varata istutuksille. Alueelle on

laadittu hulevesi- ja vihersuunnitelma, jossa kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön on lisätty luonnonmukaisia hulevesien käsittelyratkaisuja ja istutuksia. Viitanlaakson asemakaavalla ja siihen kytkeytyvillä suunnitelmilla voidaan hillitä ilmastonmuutoksen ääri-ilmitöitä ja lisätä alueen ilmastosopeutumista.

KILVA:n tulosten analysointi

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Viitanlaakson asemakaavan muutoksen myötä alueen viherympäristöjä voidaan kehittää niin, että ne ovat entistä monimuotoisempia ja sietokykyisempiä suhteessa muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin.

Laatimisvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Kaavan heikkoudet

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Ehdotusvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- Täydennetään ehdotusvaiheessa
- ...

Kaavan heikkoudet

- Täydennetään ehdotusvaiheessa
- ...

5.4.3 Muut vaikutukset

Viitanlaakson asemakaavan muutoksen toteutumisen käynnistyvä rakentaminen saattaa muuttaa ympäristöä hetkellisesti.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Merikulmantien ajoneuvoliikenne aiheuttaa alueella melua ja päästöjä. Rautatien junaliikenteestä aiheutuu ajoittain melua ja tärinää. Pilaantuneita maa-alueita ei alueella ole havaittu. Alueelta ei myöskään ole tiedossa sellaista aiempaa toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maa-alueiden pilaantumista. Kärkän peltoalueita on täytetty sokeritehtaan lietemaalla.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset ilmenevät kaavakartalta.

5.7 Nimistö

Nimistö ilmenee kaavakartalla. Uusia katuja tai puistoja ei tule.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-alueesta on laadittu havainnepiirros. Kaavamääräyksillä on määritetty suurimmassa osassa aluetta rakennusten sijainti ja rakennusmateriaali. Asemakaavoituksen rinnalla on laadittu myös viheralueiden yleissuunnitelma, joka ohjaa sekä viheralueiden että niihin liittyvien korttelialueiden rakentamista ja istutuksia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan vaiheittain. Asemakaavan muutos on laadittu noin 10,8 ha:n suuruiselle alueelle. Kunnallistekniikka ja lähivirkistysalueet alueelle on jo rakennettu.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alue on laaja ja rakentaminen tapahtuu vaiheittain kysynnän mukaan.

Salossa 26.päivänä marraskuuta 2024

Pekka Halme

Kaavasuunnittelija

Viitanlaakso

Salon kaupunki

Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki

Hornintie 2-4, Halikko

puhelin 050 574 9546

pekka.halme@salo.fi

www.salo.fi