

Asemakaavanmuutos, Viitanlaakso

Elinvoimajaosto 17.12.2024
4640/10.02.03/2024

Valmistelija

kaavasuunnittelija Pekka Halme, pekka.halme@salo.fi, 050 574 9546

Asemakaavan laadinta on kaupungin vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2024.

Kaavan laadinta on alkanut kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen 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 muutosalue koostuu kaupungin omistamista Viitanlaakson kaupunginosan 30 kortteleista 4-7 ja 17-33 sekä Kirsikkapuiston lähivirkistysalueesta. Kaava-alue on kooltaan noin 10,8 hehtaaria.

Viitanlaakson asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen tonttikysynnän lisääminen. Asemakaavan muutoksen myötä alueelle on mahdollista rakentaa yksikerroksisia asuinrakennuksia.

Suunnittelualueen nykytilanne

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

Viitanlaakson kaupunginosa 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. Maisemaltaan alue on avointa laaksoa, jota rajaavat metsäiset kukkulat ja yksittäiset erillispientaloalueet.

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Viitanlaakson kaava-alue kuuluu Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen **maakuntakaavojen yhdistelmässä** taajamatoimintojen alueeseen, kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja pohjavesialueeseen.

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.

Viitanlaakson kaava-alue on **ajantasa-asetuksessa** 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.

Kaavaluonnos

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

- Kaava-alueelle tontit on kaavoitettu AO-alueiksi eli erillispientalojen korttelialueiksi.
- Suunnittelualueen rakennusoikeus on määritelty rakennusoikeuden avulla. Rakennusoikeus koko kaava-alueella on 18019 k-m². Arviolta uusia asuntoja syntyy koko alueelle yhteensä n. 84 kpl
- Uusissa rakennuksissa kortteleissa 4-7, 20-25 ja 29-33 kerrosluku on I ja kortteleissa 17-19 ja 26-28 kerrosluku on I u2/3.

u2/3 merkintä kerroskorkeutta kuvaavan murtoluvun jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

- Rakennusten julkisivumateriaali kortteleissa 4-7 ja 23-33 on pääosin puuta. Kortteleissa 17-19 rakennusten julkisivumateriaali on tiiltä tai rappausta.
- Rakennusten katon väri kortteleissa 4-7 ja 17-22 on musta. Kortteleissa 23-28 katon väri on punainen. Katon tulee olla muodoltaan harjakatto, paitsi korttelissa 4, jossa katon muoto on pulpettikatto. Kaikissa kortteleissa kattomateriaalina tulee käyttää rivipeltikatetta tai tiiltä.
- Asunnoille tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Kaavan lisämääräyksissä otetaan kantaa kaupunkikuvaan, rakentamisen tapaan, piha-alueisiin, viher- ja puutarhajätteen käsittelyyn, hulevesiin ja energiaan.

Julkisivun väritys tulee olla vaalean sävyistä puuta, rappausta tai tiiltä. Kattokulman tulee olla väliltä 1:3 - 1:2. Tontin pinta-alasta tulee istuttaa vähintään 15 % ja istutettavien puiden lukumäärä tulee olla vähintään 5. Kaikilla korttelialueilla noudatetaan yleistä suunnitelmaa hulevesien hallinnan osalta. Alueella edellytetään kiinteistökohtaista sadevesien talteenottoa.

Liitteet

Kaavaluonnoskartta
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää asettaa Viitanlaakson kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaava muutos koskee Viitanlaakson kaupunginosan (30) kortteleita

4-7 ja 17-33 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.
Asemakaavan muutoksella muodostuu Viitanlaakson kaupunginosan (30)
korttelit 4-7 ja 17-33 sekä katu- ja lähivirkistysalueet.

Päätös

Tiedoksianto

Asemakaavayksikkö