

Salon kaupunki

Viitanlaakso, asemakaavan muutos

Vastinekooste 25.3.2025, laatimisvaihe

Viitanlaakso

Asemakaava muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle yksikerroksinen asuinrakentaminen. Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta (14.2.-13.3.2025) saatiin lausuntoja eri viranomaisilta ja sidosryhmiltä. Seuraavassa vastine lausuntojen keskeisiin huomioihin sekä kaavaan tehtäviin muutoksiin.

Sisällys

1.	Kaavaehdotuksesta saatu palaute.....	2
1.1.	Varsinais-Suomen ELY-keskus.....	2
1.2.	Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos	3
1.3.	Caruna Oy	3
1.4.	Varsinais-Suomen liitto.....	4
2.	Yhteenvedo laatimisvaiheen jälkeen tehdyistä muutoksista.....	4

1. Kaavaehdotuksesta saatu palaute

1.1. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Lausunto:

ELY-keskus ei antanut lausuntoa, mutta kommentoi sähköpostilla seuraavaa:

Kaavaluonnoskartasta tai kaavamääräyksistä ei ilmene, että alue on pohjavesialueella. Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu rakentamisen pohjavesivaikutuksia. Hulevesiä ja niiden johtamista, imeyttämistä ja viivyttämistä koskevassa määräyksessä tulisi huomioida, että moottoriajoneuvoilla liikennöitäviltä alueilta muodostuvia hulevesiä ei saa imeyttää pohjavesimuodostumaan. ELY-keskus toteaa vielä, että kaavan ilmastovaikutuksia on käsitelty monipuolisesti. Kaavaluonnoksessa on monin tavoin pyritty edistämään ilmastomuutoksen hillintää ja ilmastomuutokseen sopeutumista.

Kaavoittajan vastine:

Ensimmäisenä huomionaan ELY-keskus on esittänyt lausunnossaan, että kaavaluonnoskartasta ei käy ilmi, että alue on pohjavesialuetta. Viitanlaakson asemakaavan muutosalue kuuluu pohjavesialueeseen, joka on kaava-alueita huomattavasti isompi alue. Karttateknisestä syystä pohjavesialueen aluerajaus ei näy kaavakartalla. Kaavamääräyksiin lisätään pohjavesialuetta koskeva kaavamääräys pv/s-2:

Vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja (vesioikeuden päätös n:o 8/1981 D 23.10.1981). Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella ja niiden pintavedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Muilta osin tontin pinta- ja kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontin alueelle. Alueelle ei saa sijoittaa öljysäiliöitä. Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Koko kaava-alue kuuluu pohjavesialueeseen.

Toisena huomiona ELY-keskus toteaa, ettei kaavaselostuksessa ole arvioitu rakentamisen pohjavesivaikutuksia. Viitanlaakson kaavaselostuksessa ei ole arvioitu rakentamisen vaikutuksia pohjavesialueeseen, sillä alueen maan alla tapahtuva, kunnallistekninen rakentaminen on pääasiassa tehty. Rakentamisen vaikutuksia pohjavesialueeseen ei myöskään ole arvioitu, sillä kaava mahdollistaa vain pieni mittakaavaisen, erillispientalojen rakentamisen, jossa perustusten syvyys on noin 0,7-1,5 metriä maanpinnan alapuolella. Rakentamisen vaikutuksia pohjavesiin tullaan huomioimaan tarkemmin ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Kolmantena huomiona ELY-keskus toteaa, että hulevesiä koskevaa kaavamääräystä tulisi tarkentaa niin, että moottoriajoneuvoilla liikennöitäviltä alueilta muodostuvia hulevesiä ei saisi imeyttää pohjavesimuodostumaan. Kaavaluonnoksessa hulevesien imeyttämistä todetaan, että kaikilla korttelialueilla noudatetaan yleistä suunnitelmaa hulevesien hallinnan osalta, mitä päivitetään alueen rakentamisen yhteydessä. Lisäksi todetaan, että hulevesien imeyttämistä tulee tehdä kiinteistökohtaisesti ja mahdollisimman luonnonmukaisesti. Moottoriajoneuvoilla liikennöitäviltä alueilta muodostuvien hulevesien imeyttäminen tullaan huomioimaan tarkemmin ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

1.2. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Lausunto:

Varsinais-Suomen pelastuslaitos toteaa, että pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa Viitanlaakson asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaavoittajan vastine:

Ei muutoksia kaavaluonnokseen tai kaavaselostukseen.

1.3. Caruna Oy

Lausunto:

Nykyinen sähköverkko 110 kV / 20 kV / 0,4 kV:

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 110kV johdot ovat punaisella, 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähköjakeluun:

Kaava-alueelle on jo rakennettu sähköverkko kaavoitetuille tonteille asti. Kaavamuutosmateriaalin perusteella sähköverkkoon ei kohdistu muutostarpeita.

Siirtokustannusten jako:

Tarvittavat Carunan sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit

Muuta huomautettavaa:

110 kV voimajohdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Johtokadun poikkileikkaus on esitetty kuvassa 1. Johtoaukea ulottuu 8 m johdon keskiviivan kummallekin puolelle. Johtoaukealle ei saa sijoittaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakenteita ilman voimajohdon omistajan lupaa. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin. Lisäksi johtoaukean reunavyöhykkeillä (10 metriä johtoaukean reunasta ulospäin) kasvuston korkeus on rajoitettu siten, että johtoaukean reunassa puiden korkeus saa olla enintään 8 metriä ja muulla osalla reunavyöhykettä niin paljon em. mittaa pidempi, kuin puun etäisyys on johtoaukean reunasta. Kaavakartassa on merkitty johtoaukean reunaviiva. Pyydämme, että kaavakarttaan lisätään myös reunavyöhykkeelle reunaviiva tai mikäli rakennusraja on tiedossa, tulisi tämä merkitä kaavakarttaan katkoviivalla tai selitteenä kaavamääräyksiin.

Kaavoittajan vastine:

Caruna Oy:n lausunnossa todetaan, että kaavassa voimajohdolle varattavan tilan tulee olla riittävä sekä maan tasolla että ilmassa. Kaavaluonnoksesta käy ilmi, että rakentamista ei voi sijoittaa voimajohdon suoja-alueelle, sillä suoja-alue käsittää katualueen, erillispietalotonttien rakentamisen ulkopuolisen alueen ja puistoalueen. Puistoalueella huomioidaan johtoaukean reunavyöhykettä koskeva määräys istutuksista. Lisäksi johtoaukean reunavyöhykkeillä (10 metriä johtoaukean reunasta ulospäin) kasvuston korkeus rajoitetaan siten, että johtoaukean reunassa puiden korkeus saa olla enintään 8 metriä ja muulla osalla reunavyöhykettä niin paljon edellä mainittua mittaa pidempi, kuin puun etäisyys on johtoaukean reunasta.

1.4. Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että lausuntopyyntö ei anna aihetta lausuntoon, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Kaavoittajan vastine:

Ei muutoksia kaavaluonnokseen tai kaavaselostukseen.

2. Yhteenveto laatimisvaiheen jälkeen tehdyistä muutoksista

Lausuntojen perusteella tehdyt muutokset kaavaan:

1. Pohjavesialueen merkitseminen kaavamääräyksiin:
 - Pohjavesialueen merkintä pv/s-2 lisätään kaavamääräyksiin. Tarkentavana kaavamääräykseen tulee maininta siitä, että koko kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle.
2. Pohjavesialueen esille tuominen kaavaselostuksessa:
 - Lisätään kaavaselostukseen arvio rakentamisen vaikutuksista pohjavesiin
3. Hulevesien imeyttämistä tarkentava määräys:
 - Tarkennetaan hulevesien lisämääräystä niin, että hulevesiä ei saa imeyttää moottoriajoneuvoilla liikennöitäviltä alueilta pohjavesimuodostumaan.
4. Voimajohdon suoja-alueen tarkentava määräys asemakaavaluonnokseen:
 - Tarkennetaan voimajohdon suoja-alueen määräyksiä niin, että puistoalueella huomioidaan johtaukean reunavyöhykettä koskeva määräys istutuksista ja niiden enimmäiskorkeuksista.

Kaavakarttaan tehtyjen muutosten lisäksi selostustekstiä muokattiin ja päivitettiin lausuntojen mukaisesti.