

## Lausunto - Metsäjaanu itäinen, ehdotusvaihe, rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.08.2025  
3195/10.02.03/2024

Valmistelija

Tarkastusrakennusmestari Saija Kaleva, saija.kaleva@salo.fi, 02 778 3205, Ympäristönsuojelutarkastaja Jaana Röytiö, jaana.roytio@salo.fi, 02 778 7801

Salon kaupunginhallitus pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa Metsäjaanu itäisen asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon kaavaehdotusta. Lausunto on pyydetty 23.6.2025 mennessä ja siihen on saatu lisäaikaa 28.8.2025 saakka.

Sitova tonttijako koskee Metsäjaanun (29) kaupunginosan korttelin 19 tonttia 1. Asemakaava koskee Metsäjaanun (29) kaupunginosan korttelia 19 (osa) sekä erityis- ja virkistysaluetta. Asemakaavan muutos koskee Metsäjaanun (29) kaupunginosan kortteleita 7-12 sekä katu-, erityis- ja virkistysaluetta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Metsäjaanun (29) kaupunginosan kortteli 19 sekä katu-, erityis- ja virkistysaluetta. Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa yksi suuri yritystontti alueelle.

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustasta n. 4 kilometriä itään torilta laskettuna. Suunnittelualue sijaitsee 110-tien (Helsingintie) eteläpuolella Metsäjaanun ja Korvenmäen teollisuusalueiden välisellä alueella. Kaupunki omistaa koko kaava-alueen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 22,3 ha, josta korttelialuetta on n. 15,4 ha, virkistysaluetta n. 4,1 ha, erityisaluetta n. 2,4 ha ja katualuetta n. 0,4 ha. Tehokkuusluku korttelialueella on 0.50. Rakennusoikeus kaava-alueella on n. 76 800 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa on alueelle osoitettu yksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle voi sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Korttelialueelle ajetaan olevaa katuverkostoa pitkin joko Metsäjaanunkadulta tai olevan Peikonkadun päästä. Korttelialueen ja maantien väliset alueet on osoitettu suojaviheralueiksi (EV-3). Korttelialueen ja itäpuoleisen teollisuusalueen väliset alueet on osoitettu virkistysalueeksi (V-1). EV- ja Valueille on osoitettu kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä. Alueille on annettu määräys puuston säilyttämisestä sekä kasvipeitteisyydestä.

Kaava-aineisto on verkossa osoitteessa: <https://salo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/ajankohtaiset-asemakaavat/metsajaanu-itainen/>

Valmistelijoiden ehdotus:

Rakennusvalvonnan kannanotto:

Kaavaehdotusta tulee selkeyttää ja kehittää hulevesien hallinnan osalta. Pihamaan korkeusasemien tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin, tähän tulee kaavassa varata riittävästi tilaa tontin reuna-alueilla.

Ympäristönsuojelun kannanotto:

Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle Maalunmäen kallioalueelle. Maa-aineslain 555/1981 3 §:n mukaan aineksia ei saa ottaa niin, että siitä aiheutuu kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien

tuhoutumista taikka huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa. Vaatimuksia (3 §:n, 1. momentti) on noudatettava myös asemakaavan toteuttamiseen liittyvään rakentamista valmistelevaan kaivamiseen.

Suunnitellun asemakaavan toteuttaminen edellyttää arvokkaaksi luokitellun kallioalueen louhintaa. Louhintamäärä tontin tasoittamiseksi on noin 350 000 -400 000 m<sup>3</sup>. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan asemakaava on tältä osin arveluttava.

Jos asemakaava voidaan toteuttaa ehdotetussa muodossa, tulee kaavan olla riittävän yksityiskohtainen, jotta asemakaava voi korvata maa-aineslupatarpeen toteutusvaiheessa.

Kaavassa tulee ottaa kantaa alimpaan sallittuun louhintatasoon. Kaavassa on osoitettu maanpinnan likimääräiseksi korkeusasemaksi +77. Kaavassa tulee ottaa kantaa siihen, salliiiko kaava maa-aineksen irrottamisen syvemältä ja alueen täytön muulla kuin kalliokiviaineksella ko. korkeusasemaan. Maa-aineslain perusteluissa esitetään, että maa-ainesten ottaminen tulisi asemakaavan toteuttamiseen liittyvien kaivu- ja louhintatoimenpiteiden yhteydessä rajoittua vain tarkoituksen edellyttämään välttämättömään määrään.

Kaavaehdotuksessa luiskan yläreuna (lu-alue) ulottuu kiinni virkistysalueeseen (V-2), jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan luiskan ja V-2 alueen väliin on merkittävä riittävän leveä suoja-alue, jossa puuston poisto ja työskentely (mm. panostus ja räjäytys) on sallittua. Suoja-alueelle tulee osoittaa kaavassa pysyvä aita turvallisuussyistä, jos pudotuskorkeus ja luiskan kaltevuus tuovat turvallisuusriskin tai suunniteltu teollisuustoiminta sitä vaatii.

Suurimmillaan kaavaehdotuksen mukainen luiskan korkeus on noin 9 metriä kaavan mukaisesta pohjan tasosta. Luiskan leveys on kaavaehdotuksessa 8 metriä. Kaavamääräyksen mukaan lu-alueelle muodostuvat luiskat tulee maisemoida. Maisemoinnissa voidaan käyttää kaava-alueen toteutuksessa syntyviä pilaantumattomia pintamaita. Lisäksi alueelle tulee toteuttaa painanne ylhäältä tulevien valumavesien ohjaamiseksi pois tontilta ja alueelle voidaan toteuttaa tontin hulevesiratkaisuja. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan määräystä tulisi tarkentaa siten, että se on yksiselitteinen. Tuleeko louhinnan reunat luiskata ja mihin kaltevuuteen ja maisemoida kasvillisuudella, vai voiko louhia ja jättää kallioleikkaukset pystysuoraksi. Luiska tulisi olemaan korkeimpien rintausten kohdalla jyrkkyydessä 1:1, jonka rakentaminen tai maisemointi kasvillisuudella on käytännössä haastavaa. Leikkauksen/luiskan juureen on määrätty tehtäväksi ulkopuolisten vesien johtaminen, joka osaltaan kaventaa luiskiin käytettävää tilaa ja jyrkentää luiskia. Kaavan yhteydessä olisi hyvä tehdä jälkitilanne/havainnekuva asian selkeyttämiseksi.

Kaava-alue sijaitsee Uskelanjokeen laskevan Vähäjoen valuma-alueella. Vähäjoen valuma-alueella esiintyy tulvahaittoja. Kaava-aineistoon liitetyn hulevesiselvityksen (Destia 2024) mukaan kaava tulee toteutuessaan lisäämään merkittävästi muodostuvien hulevesien määrää ja virtaamia sekä muuttamaan pinta- ja hulevesien virtausreittejä. Salon kaupungin tavoitteena on parantaa vesistöjen tilaa nykytilanteesta ja ehkäistä jo esiintyviä tulvia. Kaava-alueella tulee viivyttää ja käsitellä hulevesiä vähimmäistavoitteita enemmän, jotta kaupungin strategia ja ilmasto- ja ympäristöohjelman tavoitteet vesientilan parantamisesta voivat toteutua, eikä kaavan toteutuessa vesien tilaa heikennetä. Hulevesiselvityksen mukaan kaavamääräyksen mukainen viivytysrakenteiden mitoitustilavuus 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> johtaa pienempään hulevesien viivytysmäärään (1340 m<sup>3</sup>) kuin

mikä olisi viivytystavoite kerran 5 (1904 m<sup>3</sup>) tai kerran 10 vuodessa toistuvan sadetapahtuman aikana (2299 m<sup>3</sup>). Kaavamääräystä tulee joko tiukentaa viivytysrakenteiden tilavuuden suhteen tai osoittaa yleisille alueille tehtäväksi viivytysrakenteita siten, että rakenteiden vesitilavuuden tulee olla vähintään 959 m<sup>3</sup>. Yleisten alueiden viivytysrakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa ennen tontin esirakentamista, eli louhintaa. Veden viivyttämisessä tulee huomioida alueen luontaiset ominaisuudet, jolloin alueen soiden ojien tukkiminen ja siten alueiden kunnostus on vaihtoehto hulevesirakenteille.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu hyvin luontoselvityksen mukainen arvokas luontotyyppikohde kalliometsä. Huomioiden kaupungin strategian ja ilmasto-ohjelman tavoitteet vesien tilan parantamisen sekä monimuotoisuuden turvaamisen ja lisäämisen suhteen, olisi vaihtoehtovertailusta pois jätetty vaihtoehto 2 asemakaavan muoto, joka huomioisi ja sovittaisi parhaiten eritarpeet yhteen. Korpialueen ennallistaminen (V-3) edesauttaisi sekä vesiensuojelun, että monimuotoisuuden tavoitteita ja mahdollistaa silti laajan tonttialueen toteutumisen.

|               |                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esittelijä    | Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja                                                                                                                                                                |
| Päätösehdotus | Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaiset kannanotot lausuntonaan Metsäjaanu itäinen -kaavaehdotuksesta.<br><br>Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa. |
| Päätös        |                                                                                                                                                                                                        |
| Tiedoksianto  | Kirjaamo<br>Asemakaavayksikkö                                                                                                                                                                          |