

Asemakaavanmuutos, Viitanlaakso

Elinvoimajaosto 17.12.2024 § 147

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 Viitannummen 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-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.

Kaavaluonnos

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

- Kaava-alueelle tontit on kaavoitettu AO-alueiksi eli erillispientalojen korttelialueiksi.
- Suunnittelualan 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 rappaista.
- 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 värit tulee olla vaalean sävyistä puuta, rappaista 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 Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Asemakaavayksikkö

Elinvoimajaosto 29.04.2025 § 54

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

Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.02. - 14.03.2025. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin yksi lausunto ja neljä kannanottoa. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Lausuntojen ja kommenttien perusteella kaavakarttaan tehtiin yksi muutos:

Pohjavesialueen merkintä pv/s-2 lisätään kaavamääräyksiin. Tarkentavana kaavamääräykseen tehtiin maininta siitä, että koko kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle.

Lausuntojen ja kommenttien perusteella lisämääräyksiin tehtiin seuraavat muutokset:

Tarkennettiin hulevesien lisämääräystä niin, että hulevesiä ei saa imeyttää moottoriajoneuvoilla liikennöitäviltä alueilta pohjavesimuodostumaan.

- Hulevesiä ei saa imeyttää moottoriajoneuvoilla liikennöitäviltä alueilta pohjavesimuodostumaan.

Tarkennettiin voimajohdon suoja-alueen määräyksiä niin, että puistoalueella huomioidaan johtoaukean reunavyöhykettä koskeva määräys istutuksista ja niiden enimmäiskorkeuksista.

- Puistoalueella, joka sijoittuu johtoaukean reunavyöhykkeelle, istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin. 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. Johtoaukealle ei saa sijoittaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakenteita ilman voimajohdon omistajan lupaa.

Esittelijä Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 28.3.2025 päivätyn Viitanlaakson kaavamuutoksen, joka koskee Viitanlaakson kaupunginosan (30) kortteleita 4-7 ja 17-33 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta virallisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavamuutos 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 Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 12.05.2025 § 176

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää asettaa 28.3.2025 päivätyn Viitanlaakson kaavamuutoksen, joka koskee Viitanlaakson kaupunginosan (30) kortteleita 4-7 ja 17-33 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta virallisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavamuutos 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.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto Asemakaavayksikkö

Kaupunginhallitus 25.08.2025
4640/10.02.03/2024

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

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 21.5. – 23.6.2025. Edotusvaiheen kuulemisen yhteydessä saatiin 2 viranomaislausuntoa ja 1 kommentti. Kaavaehdotuksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kommentin perusteella kaavakarttaan tehtiin yksi muutos:

- Pohjavesialueen merkintä pv/s-2 otettiin pois kaavakartalta.

Kommentin perusteella lisämääräyksiin tehtiin seuraava muutos kaavan hyväksymisvaiheessa:

- Lisämääräyksiin lisättiin pohjavedet- niminen alaotsikko, jossa todettiin seuraavasti: "Koko kaava-alue on pohjavesialuetta. Mootoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvävällä 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 varantavia toimenpiteitä. Rakentaminen ei saa vaikuttaa pohjaveden määrään tai laatuun. Rakennusten perustusten ja muiden maanalaisten rakenteiden rakentaminen tulee tehdä niin, että rakennettavien kohteiden maksimisyvyys ei ulotu

pohjavedenpinnan tasolle. Maantäytössä saa käyttää vain puhdasta karkearakeista kivennäismaata”.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 28.3.2025 päivätyn ja 25.6.2024 täydennetyn Viitanlaakson kaavam muutoksen, joka koskee Viitanlaakson kaupunginosan (30) kortteleita 4-7 ja 17-33 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavamuutos 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.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut