

Asemakaava, Kruusila

Kaupunkikehityslautakunta 26.04.2022 § 82

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02 778 5111.

Kruusilan asemakaavahanke on mukana vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa. Kruusilan alueen asemakaavoitus on ollut vireillä jo entisen Kiikalan kunnan aikana (v. 2008). Kaavatyö keskeytettiin ehdotusvaiheessa. Keskeytyksen syynä oli Salon seudun maakuntakaavan Salo-Lohja ratalinjan määrittämistä varten käynnistetty vaihemaakuntakaavatyö. Vaihemaakuntakaavatyössä ja sen taustaselvityksiin kuuluvassa Espoo-Salo oikoradan alustavassa yleissuunnitelmassa vertailtiin useampaa eri vaihtoehtoa ratalinjalle. Yksi ratalinjausvaihtoehtoista sijoittui Kruusilan taajaman itäpuolelle sivuten asemakaavoitetuksi aiottua aluetta. Kyseinen ratalinjausvaihtoehto ei kuitenkaan tullut valituksi ja Kruusilan asemakaavahanke on nyt tarkoitus käynnistää kokonaan uudestaan.

Suunnittelualueelta on laadittu 12.4.2022 päivätty asemakaavaluonnos. Laadittu asemakaavaluonnos noudattaa pääpiirteittään entisen Kiikalan kunnan aikaista (v. 2008) asemakaavaehdotusta. Suunnittelualueen aluerajausta on tosin pienennetty ja asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on nyt n. 51,5 hehtaaria. Kruusilan alueen asemakaavoituksen lähtökohtana on osoittaa vähäisissä määrin täydennysrakentamista asumiselle Puolukkapolun sekä Kruusilanpolun ja Kruusilankujan varrelle. Kaavaluonnoksessa on myös huomioitu Pernjärven noin 650 metrin mittaisen ja paikoin hyvin tiiviisti rakennetun rantavyöhykkeen maankäyttö.

Kruusilan asemakaavahanke laaditaan kaupungin omana työnä. Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuulutuksen lisäksi lähettämällä kirjeet kaava-alueen ja siihen välittömästi rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille. Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta ja muilta julkisilta tahoilta.

Esityslistan liitteinä ovat kaavaluonnos, kaavaselostus liitteineen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa 12.4.2022 päivätyn Kruusilan asemakaavaluonnoksen nähtäville 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asemakaavalla muodostuu Kruusilan ja Rasvalan kylien korttelit 209, 211, 213-230 sekä katu-, maantie-, virkistys-, maatalous- ja vesialuetta.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut/kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101

Kruusilan alueen asemakaavoitus on alun perin käynnistetty jo entisen Kiikalan kunnan aikana vuonna 2008, mutta työ keskeytyi ehdotusvaiheessa. Keskeytyksen syynä oli Salon seudun maakuntakaavan yhteydessä laadittu vaihemaakuntakaava, jossa selvitettiin Salo–Lohja-rataosuuden ratalinjauksia. Kyseinen linjaus ei kuitenkaan tullut valituksi, ja näin ollen Kruusilan asemakaavahanke on päätetty käynnistää uudelleen.

Suunnittelualueelle laadittiin 12.4.2022 päivätty asemakaavaluonnos, joka noudatti pääpiirteiltään Kiikalan kunnan aikaisen (2008) asemakaavaehdotuksen ratkaisuja. Laatimisvaiheessa aluerajausta supistettiin, ja asemakaavoitettavan alueen pinta-ala oli noin 51,5 hehtaaria.

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30 §) nähtävillä 18.5. - 17.6.2022. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 7 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 6.

Laatimisvaiheen luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavatyö viivästyi jälleen resurssipulan vuoksi. Keväällä 2025 työtä päätettiin jatkaa. Kun ehdotusvaiheen valmistelu aloitettiin, kaava-alueen asukkaille lähetettiin kirje, jossa tiedotettiin kaavatyön jatkumisesta. Kirjeessä asukkaita kehoitettiin olemaan yhteydessä kaavoittajaan, mikäli he halusivat esittää tarkennuksia tai kommentteja alueen suunnitteluun.

Ehdotusvaiheessa päätettiin vesialue (W) poistaa kaavasta, josta johtuen kaavan kokonaispinta-ala taas pieneni, noin 46,8 hehtaariin.

Kaavan alueella tehtiin myös kaupungin omana työnä rakennusinventointiraportti. Keväällä- kesällä 2025 kaavoitettavalle alueelle teetettiin myös luontoselvitys.

Kaavakarttaa ja -määräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

Liittymät ja liikennejärjestelyt

- Vanhan ykköstien LT-alueen raja-alue on tarkistettu Teknotien liittymän kohdalla ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti siten, että tiealue noudattaa nykyistä tiealueen rajaa.
- Liittymäkieltomerkintöjä on tarkennettu ja osin muutettu. Merkintöjä ja sijaintia on arvioitu uudelleen.
- Ajo- merkintää jatkettu niin, että se yhdistyy VL-alueen kautta Teknotiehen.
- Lisäksi ajo- yhteysmerkinnällä on osoitettu olemassa oleva ajotie M-alueen kautta samalla kiinteistöllä sijaitseville rakennuksille.
- Maantiehen kuuluva ohjeellinen jalankulku- ja polkupyörätie (LT/jkpp) jatkettiin PL alueeseen asti. Kaavasta myös poistettiin pp= Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, joka oli tämän muutoksen jälkeen turha.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti- merkintöjä on tarkistettu ja lisätty puuttuvat kaavakarttaan.
- Kaavan yleisiin määräyksiin lisättiin määräys:
PL korttelialueella auto- ja pyöräpaikkoja on osoitettava vähintään:
1ap/50 k-m²
1pp/100 k-m²

Polkupyöröiden pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus

- Puuttuvat näkemäaluemerkinnät lisättiin.

Rakennusalat ja rakennusoikeudet

- Rakennusaloja on tarkistettu ja täsmennetty.
- Rakennusoikeuksia on nostettu vastaamaan paremmin jo toteutunutta rakentamista. Muutoksissa on pyritty huomioimaan myös rakentamislain uudistus, jossa rakennusoikeuden laskentatapa on muuttunut.
- Ehdotusvaiheessa korttelin rajoja ja numerointia muutettiin.
- Luonnosvaiheessa Kruusilanpolun korttelissa 225 oli kolme rakennuspaikkaa. Ehdotusvaiheessa yksi rakennuspaikka poistettiin (ja korttelin numeroksi muutettiin 224), koska alue osoittautui lähes kokonaan luontotutkimuksen perusteella suojeltavaksi (luo-1 -alueeksi).
- AP-korttelin merkintä muutettiin AL-merkinnäksi (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue), jotta alue mahdollistaa myös majoitus- ja kahvilatoiminnan.
- Muuntamoiden kaksi ohjeellista rakennusalamerkintää on lisätty kaavakarttaan Carunan lausunnon perusteella.
- RA-1, RA-2 ja RA-3 määräysten muotoilua tarkennettiin.
Laatimisvaiheen määräys: RA-1=Loma-asuntojen korttelialue. Rakennusosalalle saa rakentaa yhden 100 m² loma-asuntorakennuksen.
Ehdotusvaiheen määräys: RA-1=Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä siihen liittyviä sauna- ja talousrakennuksia.
Samalla tavalla myös RA-2 ja RA-3 määräyksien muotoilua muutettiin. Rakennusoikeuden määrät pysyivät luonnoksen tasolla.
- RM-1 alueen määräystä muutettiin niin, että alue tehokkuus poistettiin kartasta ja rakennusoikeuden määrä lisättiin RM- 1 määräyksen selitystekstiin.
Luonnosvaiheessa: RM-1= Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia sekä enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen.
Ehdotusvaiheessa: RM-1= Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia sekä enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Rakennusosalalle saa rakentaa 350 m² sr-alueella olevan rakennuksen lisäksi.

Johtovaraukset ja tekninen huolto

- Johtovaroja on päivitetty vastaamaan uusimpia tietoja.

Vesialueet ja rakennuspaikkojenrajat

- Kaavan vesialueen ja ranta-alueiden (RA-alueet yms.) raja noudattaa nyt kiinteistörajoja. Ratkaisuun päädyttiin, koska vesiraja muuttuu luonnollisesti ajan myötä. Kiinteistörajaa pidettiin täsmällisempänä ja pysyvämpänä rajauksena.
- Kaavasta poistettiin vesialueen (W) merkintä, koska se ei ollut tarpeellinen ja sen mukanaolo olisi vain lisännyt kuultavia osallisia.
- Puolukkapolun rakennuspaikkojen sijaintia on tarkistettu siten, että AO alueita katkaisevat pienet VL- alueet on poistettu ja muodostettu isompia yhtenäisempiä VL- alueita. Lisäksi yksi

rakennuspaikka poistettiin, jotta luo- 2 alue oli kokonaan VL-alueella.

Luonnonympäristö ja luo- merkintä

- Luontotutkimuksen perusteella luo- merkintöjä ja rajoituksia on tarkennettu ja muutettu.
Luonnosvaiheessa määräys: luo = *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen puustoa ei saa kaataa tai käsitellä niin, että heikennettäisiin alueella todetun uhanalaislajin elinmahdollisuuksia. Numero viittaa luetteloon selostuksessa.*
Ehdotusvaiheen määräykset:
luo-1= *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä suoalue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä luontotyyppi. Alue tulee jättää rakentamatta. Alue ja sen lähiympäristö on säilytettävä luonnontilaisena. Kuivattavia tai maaperää muuttavia toimenpiteitä ei saa tehdä*
luo-2= *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee erittäin uhanalainen luontotyyppi, lähteikkö. Alue tulee jättää rakentamatta. Metsänkäsittelyssä ei saa aiheuttaa vaurioita luontotyyppille eikä alueen yli saa ajaa koneilla.*
luo-3= *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, suolaikku. Alue tulee jättää rakentamatta. Metsänkäsittelyssä ei saa aiheuttaa vaurioita luontotyyppille eikä alueen yli saa ajaa koneilla.*
luo-4= *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla lepakoiden elinolosuhteet tulee huomioida maankäytössä. Maisemarakenne tulee säilyttää nykyisellään. Puustoisilla alueilla ei saa tehdä laaja-alaisia hakkuita. Keinovalon lisäämistä tulee välttää. Kolopuut tulee säilyttää. Rakennusten purkamisen yhteydessä on selvitettävä lepakoiden esiintyminen; mikäli rakennus todetaan lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikaksi, purkaminen edellyttää luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeamislupaa.*

Pohjavesialueita koskeva määräys (pv)

- Luonnosvaiheessa määräys oli:
pv= *Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai laitteita, jotka aiheuttavat pohjaveden pilaantumisriskiä. Alueella ei sallita jätevesien maahan imeyttämistä. Ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Rakentamisessa on jätettävä koskematon, vähintään 4 metrin syvyinen suojakerros pohjaveden ylimmän pinnan yläpuolelle. Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen.*
Uusi muotoilu ehdotusvaiheen kaavassa:
pv= *Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakenteita tai toimintoja, joista aiheutuu pohjaveden pilaantumis- tai muuttumisriski. Alueella ei sallita jätevesien maahan imeyttämistä. Ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla, ja niiden hulevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäviksi. Rakentamisessa on jätettävä vähintään 4 metrin koskematon suojakerros pohjaveden ylimmän tason yläpuolelle. Rakentamisessa ja maankäytössä on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen ja pohjaveden muodostumisen turvaamiseen.*

Hulevesiä koskeva määräys

- Luonnosvaiheessa:
Hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää tontilla siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapureille.
Ehdotusvaiheessa määräys:
Hulevedet.
Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti syntypaikallaan imeyttämällä ja viivyttämällä luonnonmukaisin menetelmin. Mikäli hulevesiä ei ole mahdollista imeyttää tai viivyttää rakennuspaikalla, ne tulee johtaa eteenpäin hidastaen virtaamaa esimerkiksi avo-ojien, viivytyspainanteiden, tasausaltaiden tai muiden luonnonmukaisten viivytysrakenteiden kautta siten, että vesi pääsee imeytymään maahan, pidättymään kasvillisuuteen ja haihtumaan ilmaan. Ranta-alueilla hulevedet tulee ensisijaisesti johtaa vesistöön pintavaluntana luonnonmukaisten viivytysrakenteiden kautta. Kruusilan Rantatieltä ja Järvikalliontieltä tulevia hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön, vaan ne tulee ohjata avo-ojien, pintavalutuskenkien tai muiden luonnonmukaisten viivytysratkaisujen kautta ennen vesistöön päätymistä.

Suojelumääräykset ja kulttuuriympäristö

- Kaavaan on lisätty määräys:
Vanha rakennuspaikka ja rakennuskanta.
Aiemmin rakennusluvalla toteutettuja tai muuten luvallisiksi katsottavia rakennuksia, jotka kaavan hyväksymishetkellä sijaitsevat rakennusalan ulkopuolella saa peruskorjata ja kunnostaa.
- km-merkintään liittyvää määräystä on päivitetty.
Luonnoksessa:
km= Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.
Alueen sisällä ja lähialueiden uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen ympäristön historiallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintojen, aukituksen ja värityksen osalta.
Ehdotusvaiheessa uusi muotoilu:
km= Seudullisesti merkittävä kylä ja kulttuurimaisema.
Alue on maakuntakaavassa osoitettu seudullisesti merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi, Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee turvata kylärakenteen, kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, sijoittelultaan ja rakennustavaltaan olemassa olevaan kylärakenteeseen. Alueen sisällä ja lähialueiden uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen ympäristön historiallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintojen, aukituksen ja värityksen osalta.
- sr-merkinnät:
Luonnosvaiheessa määräys:
sr= Suojeltava rakennus. Korjaus- ja muutostöiden sekä uuden rakennuksen ja piha-alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä.
Rakennuslupaa haettaessa on korjaus- ja muutostöissä pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa luetteloon selostuksessa.
Ehdotusvaiheen uusi muotoilu:
sr=Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien ja värien sekä muun

rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä. Rakentamislupaa haettaessa on korjaus- ja muutostöissä pyydettyävä museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa luetteloon selostuksessa.

- srr-merkinnät:

Luonnosvaiheessa määräys:

srr= Suojeltava rakennusryhmä.

Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset/ rakennustaiteelliset arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Rakennuslupaa haettaessa on korjaus- ja muutostöissä pyydettyävä museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa luetteloon selostuksessa.

Ehdotusvaiheen uusi muotoilu:

srr=Suojeltava rakennusryhmä.

Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset/ rakennustaiteelliset arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Rakentamislupaa haettaessa on korjaus- ja muutostöissä pyydettyävä museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa luetteloon selostuksessa.

- sk- merkintä muuttui luonnosvaiheen jälkeen.

Laatimisvaiheessa merkintä:

sk=Vanha kylätontti.

Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivun, mittasuhteiden, ja pintojen, ovien, ikkunoiden, rakennusaineiden, värityksen ja kattamisaineiden sekä yksityiskohtien puolesta ympäristön rakennuksiin.

Ehdotusvaiheessa:

sk=Vanha kylätontti.

Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas kylätontti. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen arvot siten, ettei alueen maisemallinen luonne muutu.

- Vastuumuseon lausunnon perusteella tielinjaa koskeva määräys laajennettiin ajo-1 lisäksi koskemaan koko vanhaa tielinjaa eli mukaan lukien Kruusilan rantatietä. Yleisiin määräyksiin lisättiin määräys:

Kruusilan rantatie

Kruusilan rantatie on osa historiallista tielinjaa. Historiallisen tien profiili ja muoto tulee säilyttää.

- Kaavoitettavalla alueella on alueita, joissa saattaa sijaita muinaisjäännöksiä. Näiden turvaamiseksi on ehdotusvaiheessa kaavaan muutettu ja lisätty seuraavat kaavamääräykset:

Luonnosvaiheessa:

MA= Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Muutetaan ehdotusvaiheessa muotoon:

MA= Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Alue tulee säilyttää avoimena. Mikäli alueella suunnitellaan tavanomaisesta maatalouskäytöstä poikkeavia maata merkittävästi muokkaavia toimenpiteitä, tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä olla yhteydessä museoviranomaiseen sen arvioimiseksi, edellyttävätkö toimenpiteet arkeologista selvitystä tai tutkimusta. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

- Lisäksi kaavaan lisättiin ehdotusvaiheessa AL-alueelle istutettavalle alueelle määräys:
Istutettava alueen osa.
Alueella sallitaan laidunnus, istutukset ja siirrettävät rakennelmat, jotka eivät edellytä maaperän kaivamista tai muokkaamista.
Mikäli alueella suunnitellaan kaivuu-, rakennus- tai muita maata rikkovia toimenpiteitä, tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä olla yhteydessä museoviranomaiseen sen arvioimiseksi, edellyttävätkö toimenpiteet arkeologista selvitystä tai tutkimusta. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

Rakentamisen laatua ohjaavat määräykset

- Kaavaan lisättiin yleisiin määräyksiin:
Kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus tulee määrittää kussakin rakentamisluvassa siten, että se vastaa vähintään sisävesille suositeltua tasoa (HW 1/100 + harkinnanvarainen lisäkorkeus) ottaen huomioon rakennusjärjestyksen määräykset.
- Yleisiin määräyksiin: *RA-1, RA-2 ja RA-3 -alueet sekä rantaan rajautuvat AO- tontit sekä RM-1 tontti: Rakentamisessa ja pihapiirien suunnittelussa tulee huomioida maiseman arvot.*
- AL tontin uudisrakentamista ohjaava määräys siirrettiin yleisiin määräyksiin omaksi kohdakseen:
AL -alue: Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivun, mittasuhteiden, ja pintojen, ovien, ikkunoiden, rakennusaineiden, väriyksen ja kattamisaineiden sekä yksityiskohtien puolesta ympäristön rakennuksiin.

Esityslistan liitteenä löytyvät ehdotusvaiheen kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen. Rakennusinventointiraportti ja luontoselvitys löytyvät oheismateriaaleista.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 2.2.2026 päivätyn Kruusilan asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asemakaavalla muodostuvat Kruusilan ja Rasvalan kylien korttelit 209, 211, 213-229 sekä katu-, maantie-, virkistys-, maatalous- ja metsätalousalueet.

Päätös

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asemakaavayksikkö

Kaupunginhallitus 09.03.2026 § 81

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa 2.2.2026 päivätyn Kruusilan asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asemakaavalla muodostuvat Kruusilan ja Rasvalan kylien korttelit 209, 211, 213-229 sekä katu-, maantie-, virkistys-, maatalous- ja metsätalousalueet.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asemakaavayksikkö

Kaupunginhallitus 17.08.2026 § 272
2365/10.02.03/2022

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 24.3.-24.4.2026 välisen ajan. Nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta 9 lausuntoa ja 1 mielipide. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa ehdotusvaiheen vastineraportista (kaavaselostuksen liite 9).

Ehdotusvaiheen kaavaluonnoksesta saadun elinvoimakeskuksen lausunnon johdosta päätettiin tarkastella uudelleen lähipalveluiden korttelialuetta (PL) sekä siihen liittyviä liikennejärjestelyitä. Lausunnosta ilmeni, että kaavaehdotuksessa esitettyä liikenneratkaisua ei voida toteuttaa turvallisesti. Liittymä sijoittuu liian lähelle moottoritien liittymää, mikä ei ole liikenneturvallisuuden kannalta hyväksyttävää. Vaihtoehtoisia ratkaisuja tutkittiin. Tarkastelun myötä kävi ilmi, että alueen maaston muodot johtavat tilanteeseen, missä uuden liittymäpaikan osoittaminen alueelle edellyttäisi merkittäviä maastonmuokkauksia. Vaihtoehtona tarkasteltiin myös PL-alueen sijoittamista toiseen paikkaan saman kiinteistön alueella. Tarkastelun yhteydessä arvioitiin myös alueen toteutusedellytyksiä ja todettiin, ettei alueelle kohdistu sellaista kysyntää, jonka perusteella laajoihin muutoksiin ja maastonmuokkauksiin kannattasi ryhtyä. Lopulta päädyttiin ratkaisuun, missä kaavaehdotuksessa osoitettu PL-alue poistetaan kaavasta kokonaan ja alue tullaan osoittamaan maa- ja metsätalousalueeksi (M). PL- alueen poistumisen takia myös siihen liittyvä liittymä poistuu.

PL-alueen poistuminen oli sellainen muutos, että uudelleen nähtäville laittamista ei katsottu tarpeelliseksi, mutta päädyttiin kuulemaan maanomistajaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:nmukaisesti:

"Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen."

Maanomistajalla ei ollut PL-alueen poistumisesta huomautettavaa.

Lausuntojen ja palautteen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin myös seuraavat muutokset:

Muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin:

Liittymät ja liikennejärjestelyt

- Vanhan ykköstien LT- alueen rajausta on tarkistettu Teknotien liittymän kohdalta ja muutettu siten, että se vastaa nykyisen tiealueen rajaa lausunnon mukaisesti.
- Kalkkilantielle osoitettu liittymä moottoritie liittymän läheisyydessä on poistettu.
- Lausunnossa mainittu Kalkkilantien itäpuolella oleva liittymämerkintä on tarkastettu. Liittymämerkinnän sijainti oli kaavaehdotuksessa virheellisesti ja se on hyväksymisvaiheessa korjattu vastaamaan todellista liittymän sijaintia.
- Vanhan ykköstien (Helsingintien) eteläpuolella sijaitsevat olemassa olevat liittymät on lisätty kaavakartalle nykytilanteen mukaisesti.
- Korttelin 222 tontin sijainti muuttuu niin, että Kruusilanpolun katualueen jatke lyhenee niin, ettei alueelle muodostu läpiajomahdollisuutta Kruusilanpolun ja ajo -yhteyden välille.
- Yleisistä määräyksistä on poistettu PL- aluetta koskeva polkupyörä- ja autopaikkamääräykset. (Koska PL- alue poistettu kaavasta)
- PL- alueen liittymä poistetaan kaavasta (PL- alue poistuu)

Rakennusalat, korttelialueet ja rakennuspaikat

- Suojeltujen rakennusten rakennusalojen rajauksia on tarkistettu vastaamaan olemassa olevaa rakennuskantaa.
- Korttelin 222 (hyväksymisvaiheessa 221) alueella toinen AO- tontti poistetaan kokonaan luo- alueen takia ja toinen tontti sijoitetaan alueelle eri tavalla.
- Korttelin 215 (hyväksymisvaiheessa kortteli 214) käyttötarkoituksimerkintä muutetaan RA-2:sta RA-1:ksi.

Luonnonympäristö ja luo- merkintä

- Luo-alueiden rajauksien viivoja on vahvistettu kaavakartalla niiden havaittavuuden parantamiseksi.

Kaavatekniset muutokset ehdotusvaiheen kaavaan

- Korttelin 219 tontin 1 rakennusalan rajausta muutettiin siten, että rakennusala ei sijoittuisi niin päällekkäin johtovarasalueiden kanssa. Muutoksella parannetaan rakennusalan toteutuskelpoisuutta.
- AL- alueen ja sen pohjoispuolella sijaitsevan M- alueen rajauksia muutettiin. Alueella tehtiin rajapyykkien tarkastusta tilusvaihdon takia. Tilusvaihtoa tehtiin, jotta kaupungin omistukseen jäisi M- alueet ja yksityiselle maanomistajalle AL- alue. Tarkastuksen yhteydessä havaittiin, että yksi pyykki AL- korttelin alueella on eri paikassa maastossa kuin mitä lähtötietomateriaaleissa oli. Koska pyykki sijaitsee kaava-alueen rajalla, kaava-alueen rajausta muutettiin vastaamaan todellista tilannetta ja samalla kaava-alueen koko pieneni hieman. Myös AL- alueen rajausta ja M- alueen rajausta muutettiin hieman, jotta AL-alue olisi edelleen kokonaan yksityisen maanomistajan alueella ja vastaavasti M- alue kaupungin omistuksessa (tilusvaihto).
- Myös rannalla rajojen tarkastelun takia rajauksia tonttien suhteen muutettiin vastaamaan todellisia kiinteistöjen rajoja.

Muutokset selostukseen

- Kaavaselostukseen täydennetään perustelua Kalkkilantien asemakaavamerkinnän osalta.

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ja vaikutusten arvioinnit ilmenevät liitteinä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Liitteet

- Asemakaava, Kruusila– hyväksymisvaiheen kaavakartta – päivätty 02.02.2026, täyd. 24.06.2026
- Kruusila - Kaavaselostus 02.02.2026, päivitetty 24.06.2026, hyväksymisvaihe
- Kruusila - Kaavaselostuksen liitteet 1-5, hyväksymisvaihe
- Kruusila - Kaavaselostuksen liitteet 6-10, hyväksymisvaihe
- Asemakaava, Kruusila -Luontoselvitys
- Asemakaava, Kruusila- Rakennusinventointiraportti 2025-2026

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 02.02.2026 päivätyn ja 24.06.2026 täydennetyn Kruusilan asemakaavan.

Asemakaavalla muodostuvat Kruusilan ja Rasvalan kylien korttelit 209, 211, 213–228 sekä katu-, maantie-, virkistys-, maatalous- ja metsätalousalueet.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Asemakaavayksikkö