ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

T/kem — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.
Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, logistiikka- ja palvelinkeskuksia niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Tavanomaisten teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi alueelle saa sijoittaa toimintaa, joka vaatii Tukesin luvan ja/tai ympäristöluvan. Tällöin rakentamisluparikinnassa harkittaessa rakennusharkkeen sijoittumista ja soveltuvuutta tontille on huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumiseksi riittävästä suojaetäisyyksistä. Toiminnassa tarvittavien polttoaineiden ja muiden terveydelle tai ympäristölle vaarallisten kemikaalien varastointi ja käsittely sekä toiminnasta mahdollisesti muodostuvien jätteiden ja ilelteiden varastointi ja käsittely järjestetään siten, että niiden joutuminen maaperään tai ympäristöön on estetty tiiviillä, kemikaalia läpäisemättömällä alustalla tai suoja-altaassa.
Myymälä-, toimisto-, tutkimus- ja tuotekehitystiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten.

V-1 — Virkistysalue.
Alueelle voidaan toteuttaa kevyttä liikennettä palveleva kulkuväylä/ulkoilureitti luonnonympäristöön sopeuttaen siten, että olevaa puustoa poistetaan mahdollisimman vähän.
Alueilla, joihin ei toteuteta kulkuväylää tai reittiä, olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alue tulee pitää kasvipeitteisenä ja mahdollisessa uudistamistarpeessa kasvillisuus tulisi uusia vaiheittain.
Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyjärjestelmiä.

V-2 — Virkistysalue, jolla ympäristö säilytetään luonnontilaisena.
Alueella oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alue tulee pitää kasvipeitteisenä ja mahdollisessa uudistamistarpeessa kasvillisuus tulisi uusia vaiheittain.
Alueen käyttö- ja hoitosuunnitelmassa tulee huomioida alueella sijaitseva luo-kohde siten, että kohteen ympäristön käsittelyllä ei heikennetä luo-kohteen säilymisen edellytyksiä.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EV-3 — Suojavirhealue.
Alueelle voidaan toteuttaa kevyttä liikennettä palveleva kulkuväylä luonnonympäristöön sopeuttaen siten, että olevaa puustoa poistetaan mahdollisimman vähän.
Alueilla, joihin ei toteuteta kulkuväylää, olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alue tulee pitää kasvipeitteisenä ja mahdollisessa uudistamistarpeessa kasvillisuus tulisi uusia vaiheittain.
Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyjärjestelmiä.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

29 — Kaupunginosan numero.

MET — Kaupunginosan nimi.

19 — Korttelin numero.

PEIKON — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

+77.00 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema alueella.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Istutettava alueen osa.

hule — Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten.

Katu.

ppja — Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka johtaa yleisen tien alikululle. Väylä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että vältetään olevan puuston poistamista.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

SUO — Suoja-alueeksi varattu alueen osa.
Alueella puuston poisto ja työskentely (mm. panostus ja räjäytys) on sallittua. Suoja-alueelle tulee toteuttaa pysyvä aita, jos pudotuskorkeus tai luiskan kaltevuus tuovat turvallisuusriskin tai suunniteltu teollisuustoiminta sitä vaatii.

luo-3 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö: Kalliometsä. Alueella ei sallita toimenpiteitä, jotka vaarantavat luontotyypin säilyvyyden. Alueen tulee antaa kehittyä luonnontilaisena.

VP — Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Autopaikat:

T/kem-alueella autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- teollisuus- ja varastointitilat: yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliömetriä kohti.

- toimisto-, tutkimus- ja tuotekehitystilat yksi autopaikka työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 50 neliömetriä kohti.

T/kem-korttelialueella avoimet autojen säilytyspaikat tulee jakaa istutuksin pienemmiksi osiksi siten, ettei synny kuutta autopaikkaa suurempia yhtenäisiä paikoitusalueita.

Pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä kun autopaikkoja. Polkupyöräpaikat tulee olla katettuja runkolukitusmahdollisuudella.

Hulevedet:

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivytttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Piha-alueilla on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Hulevesien imeyttämiseksi tontin pinta-alasta vähintään 15 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa. Istutussuunnitelma tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

Rakentamisluvan yhteydessä hyväksytetään hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma, jossa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammutusveden ja kemikaalivuotojen vaikutus hulevesien laatuun.

Hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelmassa esitetään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytysalueet. Tontin alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää esimerkiksi viivytyspainanteilla, altailla, kaivoilla tai salliolla. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m³/60 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Korttelialueen hulevedet johdetaan tontlikohtaisesta suunnitelmasta katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen käytettävät alueet tulee päällystää vettä läpäisemättomilla materiaaleilla. Teollisuuskiinteistöjen lastausalueiden ja raskaasti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Hulevesien johtaminen maantiejiin ilman viivytysjärjestelmää ei ole sallittua.

Epäpuhtaita sammutus- ja prosessivesiä ei saa johtaa vesistöihin tai ympäristöön.

Korttelialueet:
Korttelialueelle saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot ja kaapelointit. Ensisijaisesti on pyrittävä käyttämään ulos asennettavia, helposti saavutettavissa olevia puistomuuntamoita.
Huolto- ja lastauspihojen sijoittamiseen ja aitaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että ne eivät hallitse alueen kokonaisilmettä. Ne rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintialueina, on pidettävä hoidettuina ja istutettuina. Piha-alueella mahdollisesti tapahtuva tavaroiden varastointi ja jätehuolto tulee toteuttaa huolitellulla tavalla esim. katosten ja aitausten avulla tai puista ja pensaista muodostuvilla istutusvyöhykkeillä. Katosten ja aitojen tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia rakennusten ilmeeseen. Alueella ei sallita ulkovarastointia, joka ei ole aitaamalla näkösuojattu.

Kaava-alueella tulee suosia uusiutuvaan energian perustuvia ratkaisuja kuten esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita.
Viherkattojen rakentaminen on sallittua.

Rakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi.
Alueella tulee käyttää ekologisia ja kestävän kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja.

Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa. Tontin rakentamisen yhteydessä syntyvää kivi- ja maa-ainesta saa käyttää tontin rakentamiseen. Alue voidaan tasata yhteen korkoon siten, että alueella syntyvä kiviaines hyödynnetään paikalla täyttämällä matalat kohdat. Esitetty likimääräinen korkeusasema on arvio ja alueen maanpinnan tuleva korkeusasema määritellään louhinta- ja täyttösuunnitelmassa. Pengerrykset ja kallioleikkaukset tulee maisemoida kasvillisuuden avulla siten, että syntyy monikerroksinen ja peittävä suojakasvillisuus ympäri vuoden. Alueen toteutuksessa syntyviä pilaantumattomia pintamaita voidaan käyttää luiskien ja pengerrysten maisemoinnissa tai istutettavien alueiden osina. Korkeuseroista johtuvat liittymä- ja liikennejärjestelyt on hoidettava tontin puolella.
Istutettavalle tontin osalle on istutettava puustoa, pensaita ja nurmikkoa tai maanpeitekasveja.
Istutussuunnitelma tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä. Istutettavaa tontinosaa ei saa käyttää varastointiin, autopaikoitukseen tms., mutta sille saa rakentaa tonttiliittymän.

Muut määräykset:
Kaava-alue sijaitsee Seveso III -direktiivin mukaisella suoja- ja konsultointivyöhykkeellä.

Tämä kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.

SALON KAUPUNKI

Maankäyttöpalvelut

Metsäjaanu itäinen

Asemakaava ja asemakaavan muutos

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.

Voimassa oleva asemakaava, johon muutosta haetaan on hyväksytty
24.8.2009

Pohjakartta täyttää lain nro 323/2014 vaatimukset
Kantakartan ajantasaisuus tarkastettu 3.7.2024

Marko Laiho

Luonnos
Elinvoimajaosto 18.6.2024 § 75
Nähtävillä 14.8.–13.9.2024

Ehdotus
Kaupunginhallitus 12.5.2025 § 178
Nähtävillä 21.5. - 23.6.2025

Kaavan hyväksyminen
Kaupunginhallitus ___.___.202_ § ___
Kaupunginvaltuusto ___.___.202_ § ___

Salossa 25.9.2026

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara

Yleiskaavapäällikkö Juha Mäki

Diaarinumero 3195/10.02.03/2024
Arkistonumero
Mittakaava 1:1000