Asemakaava ja asemakaavan muutos ja tonttijako Metsäjaanu itäinen

Elinvoimajaosto 18.06.2024 § 75

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Juha Mäki, juha.maki@salo.fi, 02 7785113

Kaavatyön lähtökohdat
Metsäjaanu itäinen asemakaavan muutos sisältyy kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen 2024.

Metsäjaanun alueelta on tiedusteltu isompaa n. 15-20 hehtaarin tonttia. Alueella on toteutumatonta tonttivarantoa, jota ei ole vielä esirakennettu ja yhdistämällä nämä korttelit olisi mahdollista muodostaa kysyntää vastaava tontti. 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. 20,1 ha. Suunnittelualue on rakentamaton.

Suunnittelualueilla on voimassa oikeusvaikutteinen Salon kaupungin yleiskaava 2020, joka on tullut lainvoimaiseksi 13.5.2009. Yleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T), joka on osoitettu toteutettavana uutena alueena. Alueen läpi kulkee kokoojakatu ja etelä-pohjoissuuntainen ohjeellinen pääulkoilureitti.

Kaavaluonnos
Asemakaavassa alueelle on osoitettu yksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle voi sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Korttelialueelle ajetaan joko maantie 110:ltä voimassa olevan asemakaavan mukaisesta liittymäkohdasta tai olevan Peikonkadun päästä.

Korttelialueen ja maantien väliset alueet on osoitettu suojaviheralueiksi (EV-1). Korttelialueen ja itäpuoleisen teollisuusalueen väliset alueet on osoitettu virkistysalueeksi (V-1). EV- ja V-alueille on osoitettu kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä. Näille alueille on annettu määräys puuston säilyttämisestä sekä kasvipeitteisyydestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavakartta- sekä selostusluonnos ovat esityslistan liitteenä.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää hyväksyä Metsäjaanu itäinen asemakaavan muutosluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asettaa ne nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut/kaavoitus

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Juha Mäki, juha.maki@salo.fi, 02 7785113

Metsäjaanu itäinen kaavaluonnos oli nähtävillä 14.8. – 13.9.2024. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin kuusi lausuntoa. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 8.

Kaava-alueen luontoselvitys on valmistunut. Selvityksen yhteenvedossa on todettu: Selvitysalueen pohjoisosassa Junnaronmäellä sijaitseva kalliometsä (kohde 3.2.1, luontotyyppikuvio 9) tulee jättää rakentamatta, ja sen olisi hyvä antaa vastakin säilyä luonnontilassa.

Laatimisvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaupunki on saanut ostettua maata kaava-alueen eteläpuolelta. Kaava-alueelle laaditun luontoselvityksen johdosta tontti pieneni ja kaava-aluetta laajennettiin kaupungin vastahankkimille maille.

Kaava-alue sijoittuu vireillä olevan Lakianummi-Korvenmäki osayleiskaavan alueelle ja työhön on tilattu luontoselvitys, joka kattaa asemakaavan laajennusalueen. Selvitys ei ole käytettävissä, mutta selvityksen laatijalta on saatu aluetta koskevat tiedot sähköpostitse. Laajennusalueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Aivan alueen eteläpuolella kulkeva metsäautotie ja sen eteläpuolinen alue ovat luokan III lepakkoaluetta. Laajennettu tontti ei kuitenkaan ulotu ko. tielle asti.

Kaava-aluetta on laajennettu luonnoksesta seuraavasti perusteluineen:
- korttelia 19 on laajennettu etelään kaupungin ostamalle maalle n. 1,7 ha ja V-1-aluetta n. 0,5 ha. Tontti pienenee pohjoisosasta n. 2 ha ja samalla on tarkoituksenmukaista käsitellä laajennusosa tässä yhteydessä. Laajennuksella saavutetaan haluttu minimipinta-ala n. 15 ha.

Luonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:
- Liittymä maantielle 110 on poistettu.
- Tontin likimääräinen korkeusasema on lisätty.
- Kaavamääräyksiä on täydennetty sekä selostusta täydennetty mm. vaikutusten arvioinnin osalta.

Kaava on tehty ehdotuksen muotoon ja siihen on tehty seuraavat muutokset:
- Kaava-aluetta on laajennettu n. 2,23 ha. etelään kaupungin joulukuussa 2024 ostamalle maa-alueelle.
- Laajennusalueesta n. 1,71 ha on korttelialuetta (T/kem) ja n. 0,52 ha. virkistysaluetta (V-1).
- Luontoselvityksessä todettu kalliometsä lähiympäristöineen on rajattu tontista pois ja osoitettu virkistysalueena (V-2) sekä rajauksella luo-3. Alueen turvaamiseksi on annettu määräyksiä.
- Maantien 110 liittymästä on luovuttu. Liittymäalueen osa on osoitettu suojaviheralueena (EV-3).
- Tontille on annettu likimääräinen korkeusasema +77,00 ja asemakaavamääräyksissä on annettu tarkempaa ohjeistusta tontin tasaamiseen liittyen.
- Tontin louhittavaa rinnettä vasten on annettu aluerajausmerkintä lu: alueen osa, jolle muodostuvat luiskat tulee maisemoida. Alueen toteutukseen on annettu tarkempia määräyksiä merkinnän yhteydessä.
- Tontille on osoitettu ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita.

- Asemakaavamääräyksiä on täydennetty.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu kaupungin maalle yksi n. 15 hehtaarin teollisuus- ja varastorakennusten tontti, jolle voi sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Esityslistan liitteenä on kaavakartta, kaavaselostus liitteineen ja sitovan tonttijaon kartta. Oheisliitteinä ovat luontoselvitys sekä hulevesiselvitys.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 17.4.2025 päivätyn Metsäjaanu itäinen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon, joka koskee Metsäjaanun (29) kaupunginosan korttelin 19 tonttia 1, virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

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.

Päätös

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 12.05.2025 § 178

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa 17.4.2025 päivätyn Metsäjaanu itäinen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon, joka koskee Metsäjaanun (29) kaupunginosan korttelin 19 tonttia 1, virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

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.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto

Asemakaavayksikkö

Kaupunginhallitus 12.10.2026 § 350

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö, Juha Mäki, juha.maki@salo.fi, 02 7785113

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 21.5.–23.6.2025 välisen ajan. Nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa. Lausunnot sekä niihin annetut vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa ehdotusvaiheen vastineraportista (kaavaselostuksen liite 8: Saatujen palautteiden tiivistelmät vastineineen).

Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:
- Karttaan on lisätty ge-merkintä. Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma. Rajaus käsittää Tammenmäen-Maalunmäen kalliokokonaisuuden rajauksen.
- lu-merkintä on poistettu ja sen tilalle on vaihdettu suo-merkintä, jonka määräys kuuluu: ”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.”
- Hulevesimääräysten viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on muutettu 1 m³/60 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Tämä vastaa laskennallista tarvetta.

Muut muutokset:
- Teknisenä tarkennuksena kaava-alueen reunoille on lisätty kaupunginosan raja merkinnät ja määräyksiin kaupunginosan numero selite.
- Teknisenä tarkennuksena kaavamääräyksistä on poistettu teksti: ”Tontin hulevesiä tulee pyrkiä johtamaan virkistysalueelle VL-3”. Kaavassa ei ole VL-3-merkintäistä aluetta.
- Selostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia.

Tehdyt muutokset ovat vaikutuksiltaan niin vähäisiä, että sen seurauksena kaavaa ei ole tarpeen laittaa uudelleen nähtäville.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Oheisliitteinä ovat luontoselvitys, luontokartoitus sekä hulevesiselvitys.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 25.9.2026 päivätyn Metsäjaanu itäinen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon.

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.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Asemakaavayksikkö

Kaupunginvaltuusto 02.11.2026 § 82

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 25.9.2026 päivätyn Metsäjaanu itäinen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon.

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.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Lupa- ja valvontavirasto
Elinvoimakeskus
Caruna Oy
Turvallisuus- ja kemikaavirasto
Varsinais-Suomen pelastuslaitos
Ympäristönsuojelupalvelut
Rakennusvalvontapalvelut
Maankäyttöpalvelujen palvelualue

Kaupunginhallitus 23.11.2026 § 430

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö, Juha Mäki, juha.maki@salo.fi, 02 7785113

Kaupunginhallitus ei laittanut kaupunginvaltuuston 2.11.2026 § 82 päätöstä täytäntöön asiassa ilmenneen virheen vuoksi.

Kaupungin asianhallintajärjestelmä oli muuttanut kaavassa ollutta viivatyyppiä tiedostokokoa muutettaessa, jolloin vahva viiva oli muuttunut ohjeelliseksi.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Oheisliitteinä ovat luontoselvitys, luontokartoitus sekä hulevesiselvitys.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 25.9.2026 päivätyn Metsäjaanu itäinen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon.

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.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Asemakaavayksikkö

Kaupunginvaltuusto 30.11.2026
3195/10.02.03/2024

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 25.9.2026 päivätyn Metsäjaanu itäinen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon.

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.

Päätös

Tiedoksianto

Lupa- ja valvontavirasto
Elinvoimakeskus
Caruna Oy
Turvallisuus- ja kemikaavirasto
Varsinais-Suomen pelastuslaitos
Ympäristönsuojelupalvelut
Rakennusvalvontapalvelut
Maankäyttöpalvelujen palvelualue