

HAJALAN KYLÄYLEISKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, miten osalliset kuten kuntalaiset, yritykset, yhdistykset ja viranomaiset voivat osallistua ja vaikuttaa kaavan laadintaan. Kaavan osallisia ovat kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan mm. kyläleiskaavan tarkoitus, lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet.

MIKÄ ON KYLÄYLEISKAAVA

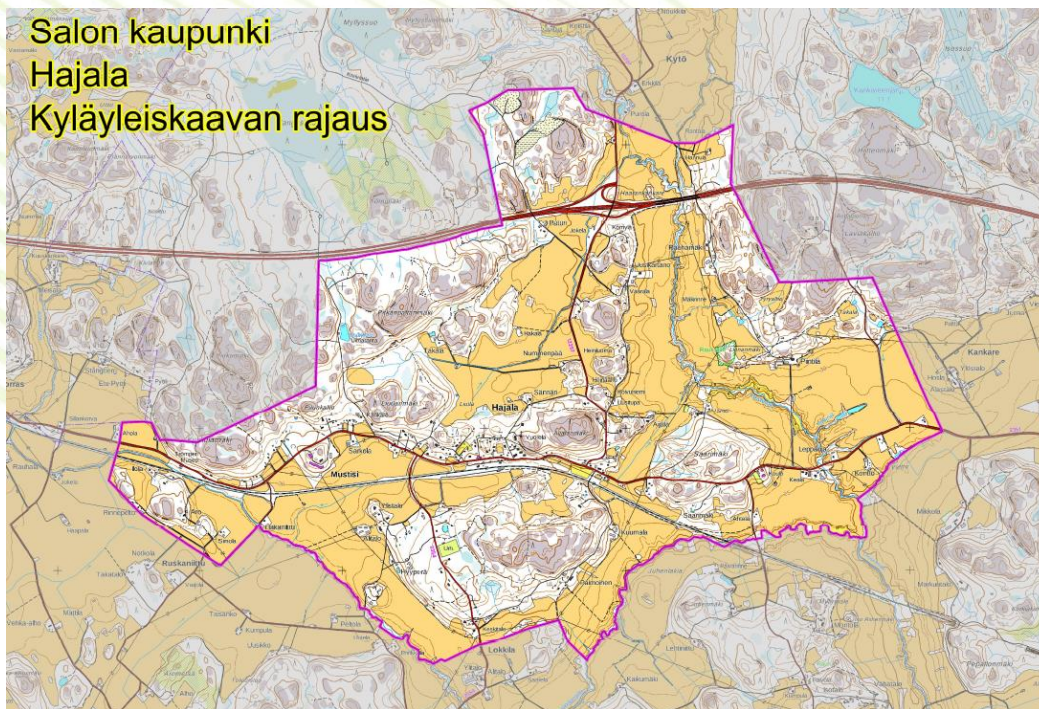
Oikeusvaikutteinen rakentamista ohjaava yleiskaava, maaseudun taajamissa kutsuttu kyläyleiskaava on kaava, joka helpottaa rakennusluvnan saantia ja parantaa kylien rakentamismahdollisuuksia. Kaavoituksen tavoitteena on myös vähentää kylien ulkopuolista hajarakentamista. Oikeusvaikutteisen kyläyleiskaavan alueella, joissa rakentamisen paine ei ole merkittävä, voidaan myöntää rakennuslupa suoraan yleiskaavassa olevan rakennuspaikan perusteella, eikä erillistä suunnittelutarveratkaisua tarvita.

Kyläyleiskaavassa voidaan ottaa huomioon erilaisia maankäytön tarpeita mm. uusien rakennuspaikkojen sijoittuminen, yhdyskuntarakenteen eheytyminen, olemassa olevien infrarakenteiden huomiointi, turvata maa- ja metsätalouden toimintaedellytyksiä sekä vaalia maiseman, luonnon ja kulttuuriympäristön säilymistä.

Kyläyleiskaava esitetään kartalla ja siihen kuuluvat kaavamerkinntät ja - määräykset sekä kaavaselustus.

Alueen rajaus

Kaava alueeseen kuuluvat Hajalan taajama sekä kylän keskeiset asutut alueet ja moottoriteliittymä oheisen liitekartan mukaisesti. Alueen pinta-ala on n. 12 km².



Suunnittelualueen rajaus

KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Salon Seudun maakuntakaavan 12.11.2008. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Merkinällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa

olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Maakuntakaavassa **Hajalan kylätaajama on määritelty seudullisesti merkittäväksi kyläalueeksi**, jossa on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita. Maakuntakaavan sisältyvässä suunnittelumääräyksessä todetaan, että kyläalueella maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen ja että uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen. Maakuntakaavaan on merkitty myös kaksi virkistyskohdetta, joista ensimmäinen sijoittuu kylätaajaman luoteispuolen metsälammen alueelle (Myllytyry, kylän uimaranta) sekä toinen Kankareenjärven alueelle.

Suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeiksi alueiksi. Hajala kuuluu osaksi Uskelan- ja Halikonjoen laaksojen kulttuurimaisemaan. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä sekä niiden tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen tulee lisäksi kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Vanha Turuntie on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi tieksi. Lisäksi Kumioon päin vievän Tapiolantien varteen on maakuntakaavassa esitetty ulkoilureitti.

Maakuntakaavaan voi tutustua tarkemmin Varsinais-Suomen liiton sivuilla osoitteessa http://www.varsinais-suomi.fi/images/tiedostot/Maankaytto/2010/kaavoitus/Salo/ssmk_20081112_vahvistettu.pdf



Ote Salon seudun maakuntakaavasta

Yleiskaava

Hajalan oikeusvaikutuksen osayleiskaava on laadittu vuonna 1981 tarkoituksena taata Hajalan kylätaajaman elinkelpoisuus ja viihtyisyys osoittamalla uudisrakentamiselle ja elinkeinotoiminnalle kylärakennetta eheyttävät sijoituspaikat. Vuonna 1995 laadittiin osana asukkaiden ja viranomaisten yhteissuunniteluun tähtäävää SOFY-hanketta osayleiskaavaluonnos, jota ei kuitenkaan koskaan käsitelty varsinaisena osayleiskaavana. Näin ollen Hajalassa ei ole voimassa oikeusvaikutteista kaavaa.

Asemakaava

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Kaavarunko

Hajalan kyläsuunnitteluhankkeen yhteydessä on alueelle laadittu alustava kaavarunko, joka pohjautuu kylälaisten ja kaupunkisuunnittelun näkemyksiin Hajalan kehityksestä. Kaavarungolla ei ole oikeusvaikutusta, mutta se tulee ohjaamaan varsinaista kyläyleiskaavoitusta luonnoksena.

LÄHTÖKOHDAT

Kyläsuunnitteluhanke

Hajalan kyläsuunnitteluhanke on käynnistynyt vuonna 2011. Hankkeen aikana laadittiin alustava kyläkaava ja toiminnallinen kyläsuunnitelma, jotka toimivat taustamateriaalina varsinaisen kyläyleiskaavan suunnittelun pohjana. Hankkeessa olivat mukana kyläsuunnittelija Sarita Humppi ja kaavoitusinsinööri Timo Alhoke. Hankkeen yhtenä jatkotavoitteena oli käynnistää oikeusvaikutteisen kyläyleiskaavan laatiminen.

Kaavoituskatsaukset 2016 - 2018

Vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa edellytetään Hajalan yleiskaavan käynnistämistä. Tarkoituksena on laatia oikeusvaikutteinen kyläyleiskaava Hajalan taajamaan ja sen lähialueille. Kaavan tarkoituksena on ratkaista Hajalan taajaman maankäytöllisiä kysymyksiä. Vuonna 2018 kaavatyö on edennyt ns. luonnosvaiheeseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
3. asumisen tarpeet ja palvelujen saatavuus
4. mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
5. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
6. kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
7. ympäristöhaittojen vähentäminen
8. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavan laadinnassa otetaan huomioon myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Hajalan vesihuollon kehittäminen

Hajalan alueelle on perustettu vesiosuuskunta, joka on rakentanut alueelle vesihuoltoverkoston, joka on liitetty Salon veden rakentamaan siirtoviemäriin. Hanke parantaa Hajalan kaavoituksen edellytyksiä.

TAVOITTEET

Tavoitteiden tarkoituksena on ohjata suunnittelua haluttuun suuntaan. Sen lisäksi, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa on säädetty, yleiskaavoituksen yleisiksi tavoitteiksi Hajalan kyläyleiskaavalle asetetaan seuraavia tavoitteita:

Kaupungin asettamat alustavat tavoitteet suunnittelulle:

- Kaupungin yleiskaavallisessa ohjelmassa pysyvän haja-asutuksen (asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolinen väestö) kokonaismäärän katsotaan säilyvän tarkastelujakson aikana suunnilleen nykyisellä tasolla. Hajalan kyläkeskusalueen osalta tämän katsotaan merkitsevän vähäistä kasvua
- Kaavoituksen yhteydessä väestötavoite tullaan tarkentamaan
- Lähtökohtana on lievä ylimeritys riittävän tonttitarjonnan saavuttamiseksi
- Mitoitusta tarkastellaan tarvittaessa myös maanomistussyksiköittäin
- Uusien alueitten suunnittelussa pyritään kylärakennetta täydentämään yhdyskuntataloudellisesti järkevällä tavalla
- Asumisen ja elinkeinotoimintojen (maatalous) yhteensovittaminen
- Rakentamisen ohjaaminen suoraan yleiskaavan nojalla
- Hajalan hyvän sijainnin hyödyntäminen osana kunnan väestötavoitteita
- Olemassa olevien lähipalveluiden ja julkisen liikenteen turvaaminen
- Arvokkaiden maisemien ja luontoalueiden turvaaminen rakentamiselta

Hajalan kyläsuunnitelman perusteella asetetut tavoitteet ja päämäärät:

- Kaavoitetaan monipuolisia tontteja lähinnä pysyvään asumiseen
- Kehitetään Hajalan kylää houkuttelevaksi asuinpaikaksi, joka vetää puoleensa erityisesti lapsiperheitä ja työikäistä väestöä
- Uusien asukkaiden myötä turvataan päiväkodin ja kyläkoulun säilyminen
- Kannustetaan asukkaita osallistumaan kylän kehittämiseen
- E18-moottoriteliittymän hyödyntäminen/mahdollisuudet
- Vesi- ja viemäriverkon kehittäminen ja rakentaminen
- Ylläpidetään maaseudun elinvoimaisuutta
- Turvataan arvokkaiden alueiden, rakennusten ja luonnon säilyminen
- Huomioidaan valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen tie (nykyinen Vanha Turuntie)
- Huomioidaan Hajalan taajaman maisemallisesti arvokas alue
- Hajalan taajaman seudullisesti merkittävät rakennetun ympäristön kohteet
- Huomioidaan merkittävät rakennetun ympäristön kokonaisuudet, -ryhmät ja -alueet

Kyläyleiskaavan tavoitteet täsmentyvät tavoitekeskusteluissa kaavan valmistelutyön aikana.

VAIHTOEHTOTARKASTELU

Kaavoituksen kuluessa tarkastellaan tarvittaessa erilaisia mitoitusvaihtoehtoja. Kyläsuunnitteluhankkeen perusteella voidaan todeta, että tarvetta harkita erilaisia rakenteellisia ratkaisuja ei ole.

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään mahdollisuudet parantaa tieyhteys kylän alueelta moottoriteliittymään.

OSALLISET

Kaavan osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Hajalan kyläyleiskaavassa osallisia ovat:

yksityishenkilöt: alueen asukkaat, maanomistajat, elinkeinonharjoittajat sekä alueella toimivien yritysten työntekijät.

viranomaiset: kaupungin eri toimialat ja liikelaitos Salon vesi, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun museokeskus/Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Metsäkeskus.

yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: Hajalan kyläyhdistys ja muut alueen asukkaita ja maanomistajia tai elinkeinonharjoittajia edustavat yhteisöt. Osallisiksi katsotaan myös Caruna Oy ja Lounea Oy.

VUOROVAIKUTUS

Hajalan kyläyleiskaavoituksen aloittamisesta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2015 JA 2016. Kaavoitustyön aloituksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksilla kaupungin tiedotuslehdissä, kaupungin Internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla. Salon kaupungin kotisivuille avataan omat nettisivut Hajalan kyläyleiskaavatyölle osoitteeseen <http://www.salo.fi/yleiskaavat/>

Kyläyleiskaavatyössä sovelletaan monia erilaisia vuorovaikutuskäytäntöjä, jotta laaja osallistuminen on mahdollista. Kaavaprosessin aikana järjestetään osallisten kuulemista varten esittelytilaisuuksia sekä mahdollisesti internet-kyselyjä.

Kaavaprosessin yleinen eteneminen ja osallisten kuuleminen on esitetty kaaviona alla ja osoitteessa <http://www.salo.fi/asuminenjaymparisto/kaavoitus/kaavoituksentasotjaprosessi/> Laatimisvaiheessa osallinen voi milloin tahansa esittää kaavan valmistelijalle mielipiteensä mistä tahansa tärkeäksi kokemastaan seikasta kirjallisesti tai suullisesti. Keskitetysti osallisten mielipiteitä kerätään kaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana. Kaavaluonnos kehitetään saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotuksesta voivat osalliset jättää muistutuksia virallisena nähtävilläolonaikana. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja ne saatetaan kunnan päättäjien tietoon. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto, ja kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on oikeus valittaa yleiskaavan hyväksymispäätöksestä.

Kaavoituksen vaihe	Tiedottaminen	Miten voin osallistua
<u>Aloitusvaihe</u> - kaavoituksen käynnistäminen - osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen - vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituskatsaus sekä kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta	Mielipiteen esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan valmistelijalle
<u>Laatimisvaihe</u> - kaavaluonnoksen valmistelu - kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittely - luonnosvaiheen kuuleminen (kaavaluonnoksen nähtävilläolo)	Yleisötilaisuus osallisille Kuulutus alustavasta nähtävilläolosta	Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta kaavan valmistelijaoille laatimisvaiheen aikana ja nähtävilläolonaikana
<u>Ehdotusvaihe</u> - kaavaehdotuksen valmistelu - kaupunkisuunnittelulautakunnan sekä kaupunginhallituksen käsittely - kaavaehdotuksen virallinen nähtävilläolo (30 päivää)	Ennen virallista ehdotusta laaditaan alustava ehdotus ja pidetään yleisötilaisuus Kuulutus virallisesta nähtävilläolosta	Muistutuksen jättäminen kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle nähtävilläolonaikana
<u>Hyväksymisvaihe</u> - kaupunginhallituksen käsittely - kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan	Kuulutus hyväksymisestä Kuulutus voimaantulosta	Hyväksymispäätöksestä 30 päivän valitusaika Turun hallinto-oikeuteen

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY:llä) on kaavoituksessa erityinen asema kaupungin yhteistyötahona. ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaistahojen kanssa järjestetään työn päävaiheisiin liittyvät viranomaisneuvottelut.

PÄÄTÖKSENTEKO

Päätöksenteko tapahtuu kaupungin luottamuselimissä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistat ja pöytäkirjat ovat nähtävillä internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/esityslistat/> Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hajalan kyläyleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena, jolloin se voi sisältää maankäyttöä ohjaavia tai rajoittavia määräyksiä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Yleiskaavan vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti Hajalan kylätaajamaan ja sen lähialueeseen. Kaavaa laadittaessa selvitetään suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset tarpeellisilta osin. Vaikutusarvioinnit perustuvat suunnittelualueetta koskeviin tarpeellisiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Laaditut selvitykset

Kaavoitukseen liittyen on ennakkoon laadittu seuraavat selvitykset:

- Hajalan kyläyleiskaavan luontoselvitys, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2014
- Hajalan kyläsuunnitteluhanke, jossa laadittiin alustava kyläkaava runko ja toiminnallinen kyläsuunnitelma, Sarita Humppi 2011
- Maisemaselvitys ja rakennusinventointi, Elisa Lindqvist 2014

Kaavatyön edetessä tarkistetaan mahdollisten lisäselvitysten tarvetta.

AIKATAULU

Alkuvuodesta 2016 tehdään tarvittavat perusselvitykset ja valmistellaan kaavaluonnosta. Maanomistajille järjestetään mahdollisuus keskusteluun kaavoittajan kanssa. Alustava kaavaluonnos on ollut pohjana keskusteluille maanomistajien kanssa vuosina 2016-2017. Viranomaisneuvottelu käytiin keväällä 2018 ja kaavaluonnos hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa kesäkuussa 2018 laitettavaksi nähtäville. Luonnos on nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten loppukesästä 2018. Suunnittelua viedään eteenpäin yhdessä Hajalan kyläyhdistyksen ja maanomistajien kanssa.

Kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville Vuodenvaihteessa 2018/2019.

Tavoitteena on, että kyläyleiskaava saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuodenvaihteessa keväällä 2019.

OIKEUSVAIKUTUKSET

Yleiskaavojen oikeusvaikutukset on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Yleinen lähtökohta on, että yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen kaava. Sen sisällön tarkkuusaste ja määräysten luonne voivat kuitenkin vaihdella. Hajalan kyläyleiskaavasta tulee oikeusvaikutteinen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaan, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, voidaan rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen myöntää suoraan yleiskaavan nojalla. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Vaikutus viranomaistoimintaan

Sekä kaupungin että valtion viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Suojelumääräykset

Yleiskaavassa voidaan antaa myös tarpeellisia suojelumääräyksiä, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava.

Vaikutus kunnan lunastamisoikeuteen

Ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen tai tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.

Käytännössä kyläyleiskaavojen alueella lunastaminen on hyvin harvinaista.

Vaikutus lunastus- ja korvausvelvollisuuteen

Jos maa yleiskaavan rakentamis- tai toimenpiderajoituksen takia yleiskaavassa on osoitettu muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

YHTEYSTIETOJA

Salon kaupunki
kaupunkisuunnitteluosasto
Hornintie 2-4
24800 Halikko

kaupunkisuunnittelu@salo.fi

Kaavoitusinsinööri
Timo Alhoke
(02) 778 5113
timo.alhoke@salo.fi

Maankäyttöinsinööri
Lotta Pelto-Timperi
(02) 778 5111
lotta.pelto-timperi@salo.fi