

Salon Sokeri Oy

Asemakaavan muutoksen selostus 2022 Laatimisvaihe



Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja väestö.....	5
3.1.4	Maanomistus.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	7
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.2.1	Osalliset	7
4.2.2	Vireilletulo	7
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.3	Asemakaavan tavoitteet	8
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
4.5	Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja sen huomioiminen	8
5	Asemakaavan kuvaus	8
5.1	Kaavan rakenne.....	8
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	8
5.3	Kaavan vaikutukset	8
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	8
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	8
5.3.3	Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan	8
5.4	Ympäristön häiriötekijät	8
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	8
5.6	Nimistö	8
6	Asemakaavan toteutus	8
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	8
6.2	Toteutuksen seuranta	8

Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta. © 2015 BLOM.

Liitteet

1. sijaintikartta
2. maanomistuskartta
3. ote Salon yleiskaavasta 2020
4. ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
5. laatimisvaiheen asemakaavaluonnos 10.1.2022
6. asemakaavakartta xx.xx.xxx (vahvistuva kaava)
7. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)

Taustamateriaali

- Sucros Oy, Salon maaperän laatuselvitys 19.2.2008 ja täydennys raporttiin, Pöyry Environment Oy
- Sucros Oy, Salon maaperän laatuselvitys, jatkotutkimukset tolueenin osalta 19.6.2008, Pöyry Environment Oy
- Sucros Oy Salon tehtaat, tolueenista aiheutuvan ympäristö- ja terveysriskin arviointi 31.8.2008 ja täydennykset raporttiin 31.10.2008, Pöyry Environment Oy

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 10.1.2022 päivättyä asemakaavakarttaa (Salon Sokeri Oy).

Asemakaavan muutos koskee:

Kärkän (16) kaupunginosan korttelia 2.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kärkän (16) kaupunginosan korttelit 13,14 ja 15 sekä katu- ja suojaviheraluetta.

Asianumero:

(671/2021), 5743/10.02.03/2021

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen

Kaavan vireille tulo:

Kaupunginhallituksen päätös 30.3.2020 §116 (kaavoituskatsauksen hyväksyminen).

Kaavan käsittelyt:

Kakeltk 18.1.2022

Alueen sijainti:

Kaavoitettava kohde sijaitsee Merikulmantien länsipuolella ja on osa entistä soke-ritehtaan tehdasaluetta.

Kaavan tarkoitus:

Alueen sisäisten katu yhteyksien järjestäminen ja pienteollisuustonttien mahdollistaminen alueelle.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos perustuu Salon Sokeri Oy:n kaava-aloitteeseen. Asemakaavan muuttaminen on ollut mukana vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa. Vi-reille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 5.5.2021.

Kaavamuu-tos oli valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä xx.xx – xx.xx.xxxx. Kaavamuu-tos oli virallisesti nähtävillä xx.xx – xx.xx.xxxx.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella entisen Salon sokeritehtaan teollisuusalueen osal-le kaavoitetaan pienteollisuustontteja sekä katuyhteydet näille tonteille. Meri-kulmantien varteen osoitetaan suojaviheraluetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen ja muuttuminen tulee tapahtumaan kiinteistönomistajan intressien puitteissa.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Salon keskustan lounaispuolella Merikulmantien varrella. Alue on rakentamatonta entisen Sokeritehtaan aluetta. Kaava-alueen koko on noin 11 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavahankkeen alueella on sijainnut kaksi sokerin valmistusprosessiin liittyntä allasta, joista etelänpuoleista on käytetty ensin liejukalkkialtaana ja myöhemmin vesialtaana, pohjoisempi alue toiminut todennäköisesti ns. vara-allasalueena. Sokerin valmistus on loppunut Salossa käyntikauden 2006 päätyttyä. Kaava-alue entisine allasrakenteineen on nykyään pääosin heinikköä.



Merikulmantien varrella sijaitsee syvä laskuoja, jonka kautta johdetaan ja viivytetään Viitanlaakson ja sokerin alueen hulevesiä. Ojan ja Merikulmantien välissä kasvaa nuorta lehtimetsikköä. Puustoalue toimii samalla teollisuusalueen näkösuojaistutuksena Merikulmantien varressa, lisäksi suojaviheralue täydentää osaltaan Viitanlaakson asemakaavan yhteydessä laadittua viheralueiden yleissuunnitelmaa.



3.1.3 Rakennettu ympäristö ja väestö

Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alueen lounaispuolella sijaitsee sokeritehtaan entiset rakennukset. Tuotantotiloissa toimii nykyään Salon kaukolämpöverkon varavoimalaitos. Sokeritehtaan vanhin osa, työväenasunnot ja hallintorakennus on suojeltu Salon yleiskaavassa maakunnallisena kohteena. Suojellut rakennukset eivät kuulu kaava-alueeseen.

Palvelut

Lähimmät palvelut ovat Salon keskusta-alueella

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikat koostuvat tällä hetkellä pääasiassa varavoimalaitoksen työntekijöistä.

Liikenne

Merikulmantietä pitkin liikenne kulkee etelään Teijon suuntaan, Kirjolankadun kautta liikennöidään Mahtinaisentien kautta moottoritiele ja Tehdaskatu johtaa Salon keskusta.

Kevyen liikenteen verkostot

Merikulmantien varrella sijaitseva kevyenliikenteenväylä johtaa Salon keskusta ja etelänsuuntaan Viitanlaakson ja Viitannummen asuinalueille.

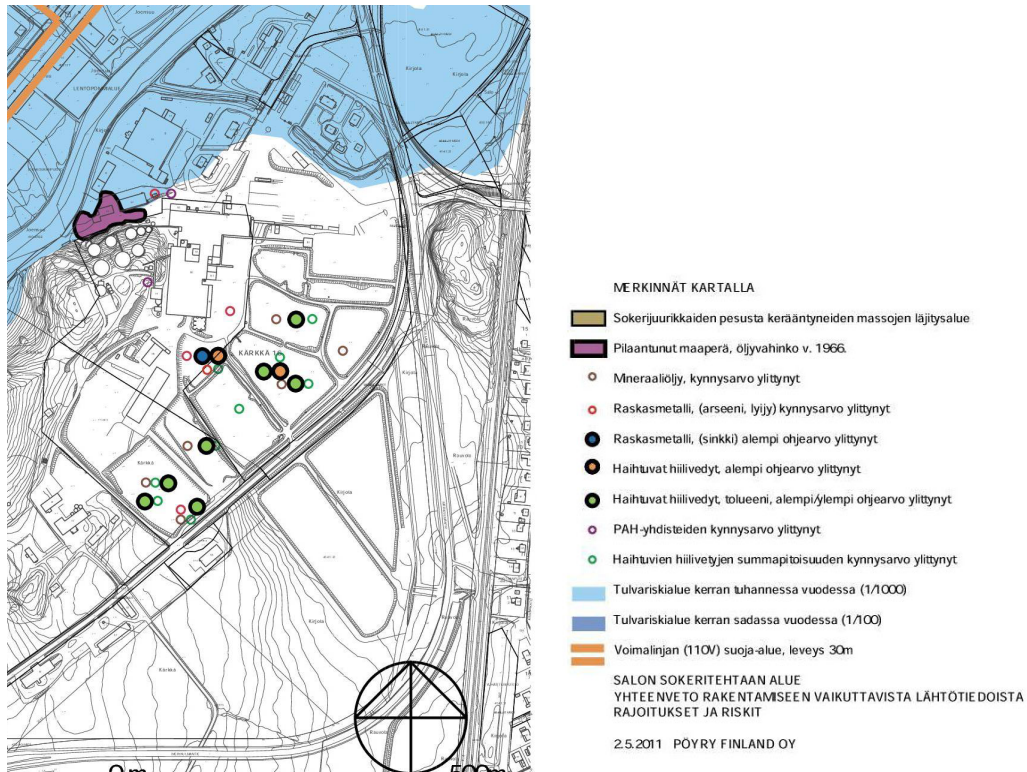
Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Koko entinen sokeritehtaan alue on kohteena ns. MATTI-tietojärjestelmässä ja alueella on maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.

Sokeritehtaan alueesta on laadittu maaperän laatuselvityksiä vuonna 2008. Maaperän pilaantuneisuutta selvitettiin Sucros Oy:n toimesta, koska alue pyrittiin saattamaan sellaiseen kuntoon, että se soveltuu teollisuusrakentamiseen. Kaavoitettavana olevan alueen altaista mitattiin haihtuvan hiilivedyn (tolueenin) erittäin pieniä pitoisuuksia, jotka jäivät selvästi alle kynnsarvon (Sucros Oy Salon tehtaan maaperän laatuselvitys, jatkotutkimukset tolueenin osalta, kohta 4.4).



Salon keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä teetetystä Sokeritehtaan kehittämissuunnitelmassa koottiin alueen maaperän laatuselvityksistä kuvassa näkyvä karttaliite.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa pääosin Salon Sokeri Oy. Maanomistus on esitetty liitekartalla 2.

3.2 Suunnittelutilanne

Salon seudun maakuntakaavassa (vah. 2008) sekä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sopimusalue on virkistysaluetta (V).

Oikeusvaikutteisessa **Salon Yleiskaavassa 2020** (vah.2009) alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Alueen eteläosa on osittain pohjavedenottamon suoja-alueella.

Voimassa olevassa 12.4.1994 vahvistetussa **asemakaavassa** alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-10).

Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja, kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Asuntoja sekä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Myymälätilojen osuus saa olla enintään 20% kerrosalasta. Rakennusta ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa ja siten muodostuvalle vapaalle alueelle, jota ei saa käyttää varastoimiseen, on istutettava lehtipuita. Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti
- 2) toimistot, liikehuoneistot tai niihin verrattavat: yksi autopaikka kutakin huoneistoalan 50 neliometriä kohti
- 3) teollisuuslaitokset: yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka huoneistoalan 75 neliometriä kohti.

Kiinteistön 734-414-1-31 eteläosassa kulkee vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen rajalinja (pv/s). (vesioikeuden päätös n:o 8/1981 D 23.10.1981).

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaava sisältyy kaupunginhallituksen 30.3.2020 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2020. Kaavatyö otettiin mukaan kaavoituskatsaukseen Salon Sokeri Oy:n kaava-anomuksen pohjalta.

Kaavatyö on tullut vireille kuulutuksella 5.5.2021.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset ja asukkaat
- Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät: kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, Liikelaitos Salon Kaukolämpö, Liikelaitos Salon Vesi, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Väylä virasto.
- Sähkö- ja teleyhtiöt

Muita mahdollisia osallisia ovat erilaiset yhdistykset ja yhteisöt ja muut vaikutuspiiriin kuuluvat tahot.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella 5.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaavoituksessa, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/asemakaavat/>. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyy

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on alueen sisäisten katuyhteyksien järjestäminen ja pienteollisuustonttien muodostaminen alueelle sekä suojaviheralueen muodostaminen Merikulmantien varteen.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Lähtökohta-aineiston ja tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos, joka on selostuksen liitteenä 5.

4.5 Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja sen huomioiminen

Täydentyy

5 Asemakaavan kuvaus

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

5.1 Kaavan rakenne

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

Mitoitus ja aluevaraukset
Palvelut

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.3.3 Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

5.4 Ympäristön häiriötekijät

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.6 Nimistö

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

6.2 Toteutuksen seuranta

Salossa 10 päivänä tammikuuta 2022

Tarja Pennanen
asemakaavapäällikkö