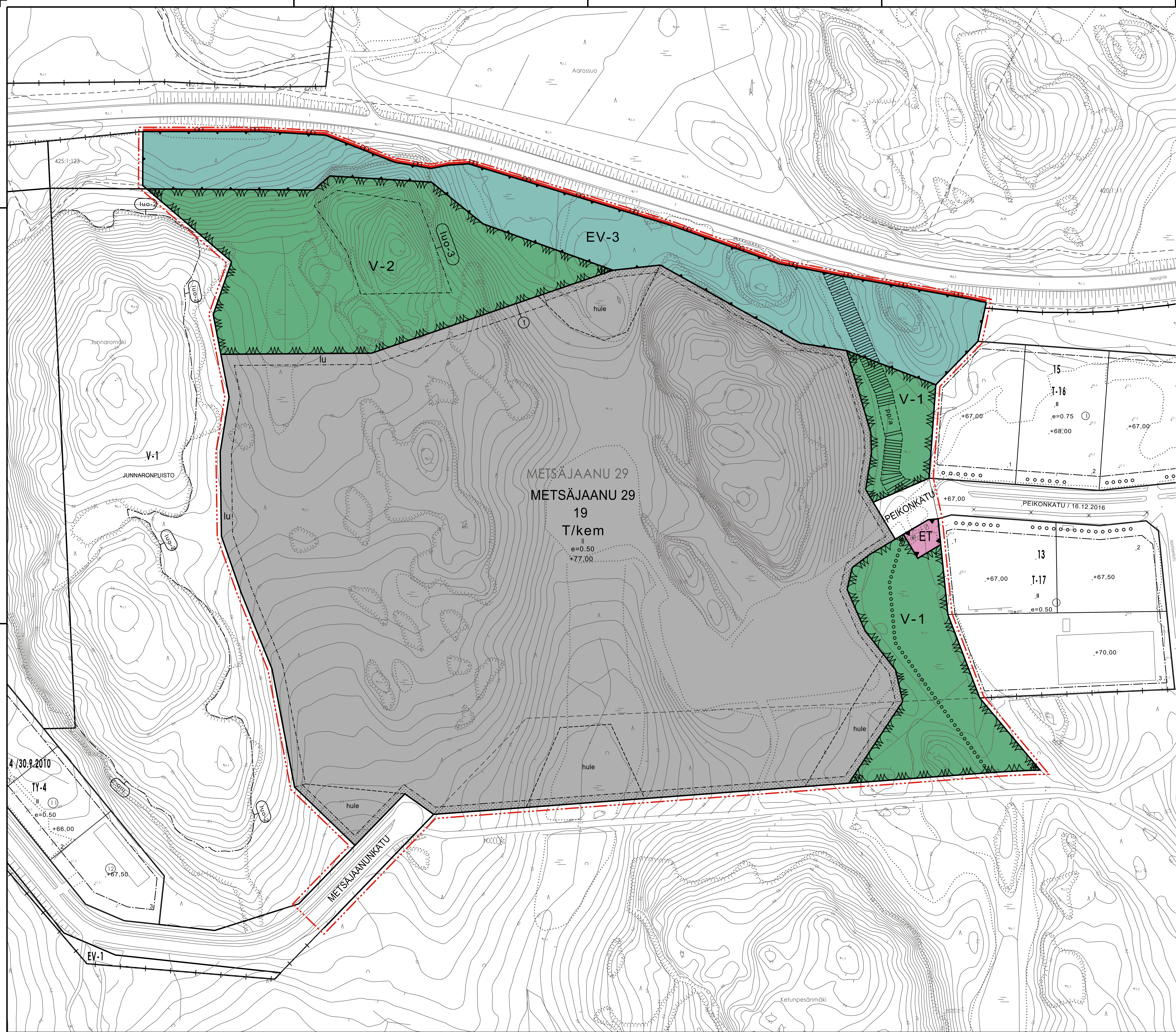




A186 Metsäjaanu itäinen asemakaava ja asemakaavan muutos
Ehdotus 17.4.2025
ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastovan laitoksen.
Alueelle voidaan rakentaa teollisuuslaitoja kuten tehtaita, logistikka- ja palvelinkeskuksia niihin liittyvine varasto- ja muine apulaitteineen sekä varastorakennuksia. Tavanomaisen teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi alueelle saa sijoittaa toimintaa, joka vaatii Tukeisin luvan ja/tai ympäristöluvan. Tällöin rakentamislupahakinnassa harkittaessa rakennushankkeen sijoittumista ja soveltuvuutta tontille on huolehdittava vaarallista aineista aiheutuvan suuronnettomusvaaran torjumiseksi riittävästä suojaetäisyydestä. Toiminnassa tarvittavien polttoainoiden ja muiden terveydelle tai ympäristölle vaarallisten kemikaalien varastointi ja käsittely sekä toiminnasta mahdollisesti muodostuvien jäteiden ja lietteiden varastointi ja käsittely järjestetään siten, että niiden joutuminen maaperään tai ympäristöön on estetty tiiviillä, kemikaalia läpikäymättömällä alustalla tai suoja-aitaamalla.
Myynti-, toimisto-, tutkimus- ja luotekehitystilajoja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten.



Virkistysalue.
Alueelle voidaan toteuttaa kevyttä liikennettä palveleva kulkuväylä/ulkoliireitti 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 kasvipöiteisenä ja mahdollisessa uudistamistarpeessa kasvillisuus tulisi uusia vaihteilla.
Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyjärjestelmiä.



Virkistysalue, jolla ympäristö säilytetään luonnontilaisena.
Alueilla oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alue tulee pitää kasvipöiteisenä ja mahdollisessa uudistamistarpeessa kasvillisuus tulisi uusia vaihteilla.
Alueen käyttö- ja hoitosuunnitelmassa tulee huomioida alueella sijaitseva luo-kohtie siten, että kohteen ympäristön käsittelyä ei heikennetä luo-kohteen säilymisen edellytyksiä.



Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue.



Suojajohdalue.
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 kasvipöiteisenä ja mahdollisessa uudistamistarpeessa kasvillisuus tulisi uusia vaihteilla.
Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyjärjestelmiä.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijäon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä aldas hulevesien seikyttämistä ja imeyttämistä varten.

Katu.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka johtaa yleisen tien alkululle. Väyää tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että vältetään olevan puuston poistamista.

Ohjeellinen ulkoliireitti.

Alueen osa, jolle muodostuvat luisat tulee maisemoida. Maisemoinnissa voidaan käyttää kaava-alueen toteutuksessa syntyviä pilaantumattomia pintamaita.

Alueelle tulee toteuttaa painanne ylhäältä tulevien valumavesien ohjaamiseksi pois tontilta. Alueelle voidaan toteuttaa tontin hulevesiratkaisuja. Alueen osa, jota ei hyödynnetä luisiin, painanteisiin tai hulevesien käsittelyyn tulee toteuttaa istutettavana alueen osana. Istutussuunnitelma tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

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

Maanpinnan ikimääräinen korkeusasema alueella.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Autopaikat:
T/kem-alueella autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- teollisuus- ja varastotontilla... 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 ajotien 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 runkoluotusmahdollisuudella.

Hulevedet:
Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Piha-alueilla on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivyttyttämiseen ja käsittelyyn. Hulevesien imeyttämiseksi tontin pinta-alaista vähintään 15 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa. Istutussuunnitelma tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.
Rakentamisluvan yhteydessä hyväksytään hulevesien hallinta- ja viivyttyssuunnitelma, jossa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammuusveden ja kemikaalivuotojen vaikutus hulevesien laatuun.
Hulevesien hallinta- ja viivyttyssuunnitelmassa esitetään hulevesien johtamiseksi sekä hulevesien viivyttyssuunnitelma. Tontin alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttyttää esimerkiksi viivytyspaineilla, aillailla, kaivonilla tai säiliöillä. Viivytysrakenteiden mitoituslaskutus on 1 m³/100 m² vettä läpäsäätöä pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjäntä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestä. Korttelialueen hulevedet johdetaan tonttikohdasta suunnitelmasta katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon. Tontin hulevesiä tulee pyrkiä johtamaan virkistysalueelle VL-3. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.

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

Hulevesien johtaminen maantietojen ilman viivytysjärjestelmää ei ole sallittua.

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

Korttelialueet:
Korttelialueelle saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot ja kaapelointi. Ensisijaisesti on pyrittävä käyttämään ulos asennettavia, helposti saatavissa olevia puistomuuntamotia.
Huolto- ja lastauspihojen sijoittamiseen ja altaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että ne eivät haittaisi alueen kokonaisuutena. Ne rakentamatta jäivät tontinosa, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintialueina, on pidettävä hoidettuna ja istutettuna. Piha-alueella mahdollisesti tapahtuva tavaroiden varastointi ja jätehuolto tulee toteuttaa huoltotilalla tavalla esim. katosten ja aitusten avulla tai puista ja pensaista muodostuvilla istutussyöhykkeillä. Katosten ja aitojen tulee materiaaleiltaan ja väleiltään sopia rakennusten liimeen. Alueella ei sallita ukovarastoita, joka ei ole alustalla näkösuojattu.

Kaava-alueella tulee suosia uusiutuvaa energiaa perustuvia ratkaisuja kuten esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita.
Viherkatujen rakentaminen on sallittua.

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

Alueen käyttöönotto edellyttää lounintaa. Tontin rakentamisen yhteydessä syntyvää kivi- ja maa-ainesta saa käyttää tontin rakentamiseen. Alue voidaan lasata yhteen korkeon siten, että alueella syntyvä kiviain hyödynnetään paikalla täyttämällä matalat kohdat. Esitetty ikimääräinen korkeusasema on arvio ja alueen maanpinnan tuleva korkeusasema määritellään louninta- ja täytösuunnitelmassa. Pengerrykset ja kallioilokaukset tulee maisemoida kasvillisuuden avulla siten, että syntyy monikerroksinen ja peittävä suojakasvillisuus ympäri vuoden. Alueen toteutuksessa syntyviä pilaantumattomia pintamaita voidaan käyttää luisien ja pengerryksen maisemoinnissa tai istutettavien alueiden osina. Keruuseuroista johtuvat liittymä- ja liikennejärjestelyt on hoidettava tontin puolella.
Istutettavalle tontin osalle on istutettava puustoa, pensaita ja numikkoja tai maanpeitekasveja. Istutussuunnitelma tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä. Istutettavien tontinosa ei saa käyttää varastointiin, autopaikotukseen tms., mutta sille saa rakentaa tontintilittymän.

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

Tämä kaava-alue kuuluu sitovan tonttijäon 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 korttelia 7-12 sekä katu-, erityis- ja virkistysaluetta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Metsäjaanun (29) kaupunginosan korttelia 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 Elinvalmista 18.6.2024 § 75 Näköalalla 14.8.-13.7.2024 Ehdotus Kaupunginvaltuusto...202, § ... Näköalalla...202, § ... Kaavan hyväksyminen Kaupunginvaltuusto...202, § ... Kaupunginvaltuusto...202, § ...
Säätö 17.4.2025
Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara Yleiskaavainsinööri Juha Mäki
Diagrammi 3195/10.02.03/2024 Aikakirjasto Mittakaava 1:1000