



Riikin teollisuusalueen laajennus

Asemakaavan selostus 2022

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	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne	11
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.2.1 Osalliset.....	14
4.2.2 Vireilletulo	15
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	15
4.5 Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja teetetyt selvitykset sekä niiden huomioon ottaminen	16
5 Asemakaavan kuvaus	22
5.1 Kaavan rakenne.....	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3 Kaavan vaikutukset.....	23
5.4 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	30
6 Asemakaavan toteutus	31
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
6.3 Toteutuksen seuranta	31

Liitteet

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Ote Halikon keskustan osayleiskaavasta
4. Kaava-alueen maasto, metsänhoito ja maaperä
5. Valokuvakooste kaava-alueen näkymistä
6. Ote pohjatutkimuskartasta ja kairaustuloksista
7. Nähtävillä ollut kaavaluonnos (päiväty 28.5.2020)
8. Asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)
9. Asemakaavakartta, päivätty 16.2.2022 (ehdotus uudeksi asemakaavaksi)

Kansilehden kuva: Kaava-alueen ja lähiympäristön kehittämismahdollisuuksia. Ote havainnekuvasta. 3Dee Oy, 2015.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 16. päivänä helmikuuta 2022 päivättyä kaavaehdotuskarttaa

Asemakaava koskee:

Kiinteistöä 734–460-1-10 sekä osia kiinteistöistä 734-460-1-44 ja 734–460-1-379

Asemakaavalla muodostuu:

Halikon asemansseudun kortteli 1173

Asianumerot:

417/10.02.03/2020, 4713/10.02.03/2021

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut
Kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen

Kaavan vireille tulo:

Kaupunginhallituksen päätös 12.2.2019, § 52 (kaavoituskatsauksen hyväksyminen)

Kaavan käsittely:

KaupLa 9.6.2020, § 116, KaupLa 1.3.2022, § 34, KH 21.3.2022 § 95,
KH 23.5.2022 § 198, KV x.x.2022 § x

Alueen sijainti:

Riikin teollisuusalueen jatkeena Riihitien pohjoispuolella (ks. liite 1)

Kaavan tarkoitus:

Uuden suurikokoisen rakennuspaikan kaavoittaminen tilaa vaativaa teollista toimintaa varten

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista: Ks. sisällysluettelo sivulla 2

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää. EAKR-hankkeen raportit ja selvitykset:

- Potentiaaliset yritysalueet Salossa. Loppuraportti 17.3.2014. Salon kaupunki, Sarita Humppi.
- Salon yritysalueiden profilointi. Loppuraportti 1.12.2014. Salon kaupunki, Sarita Humppi.
- Salon uusien ja laajenevien yritysalueiden visualisointi 3d-aineiston avulla. Havainnekuvat 2015. 3dee Oy.
- Salon seututeiden st 224 ja st 110 liittymätarkastelut. Raportti, maaliskuu 2015. Ramboll Oy.

Muut selvitykset:

- Riikin yritysalue. Kaava-alueen geotekninen rakennettavuusselvitys. Raportti 18.6.2014. Geo-Master Oy.
- Riikin teollisuusalueen laajennuksen luontoselvitys. Raportti 16.9.2021. Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tämä asemakaava on päätetty käynnistää kaupunginhallituksen päätöksellä 12.2.2019. Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 12.2.2020. Kaavamuutos oli luonnoksena nähtävillä 31.8.-29.9. 2020. Kaavamuutos oli virallisesti nähtävillä 9.4. – 10.5.2022, ja kaupunginvaltuusto hyväksyi sen x.x.2022 § x.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan uusi suurikoinen rakennuspaikka tilaa vaativaa teollista toimintaa varten.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunki luovuttaa tontin tulevalle toimijalle ja toteuttaa sitä ennen aluetta sivuavan kadun ja rakentaa vesihuoltojärjestelmän tarvittavassa laajuudessa.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on kooltaan noin 10,3 hehtaaria. Se sijaitsee Riikin teollisuusalueella Riihitien päässä. Tähän mennessä Riikin teollisuusalue on rakentunut Mustamäentien molemmiin puolin. Riikin alueelle on kuitenkin kaavoitettu runsaasti teollisuusrakennusten rakennuspaikkoja vuonna 1990 vahvistetussa asemakaavassa (entinen rakennuskaava). Toistaiseksi toteutumattomat korttelialueet sijoittuvat pääosin alueen keskivaiheille ja eteläosaan Riihitien länsipuolelle. Alueen keskiosassa Heinäalhontien, Ruukinkujan, Lähteentien ja Talttakujan varsilla on kymmenkunta rakentamatonta, yksityisten omistamaa rakennuspaikkaa. Eteläosan toteutumattomat korttelialueet puolestaan ovat pääosin kaupungin omistamia. Riikin alue on kaavoitetun pinta-alansa puolesta Salon toiseksi suurin yritysalue.

Suunnittelualue rajoittuu etelä- ja kaakkoisreunoistaan asemakaavoitettuun alueeseen. Suunnittelualueelta on matkaa Salon keskustaan noin viisi kilometriä ja Turku-Helsinki –moottoritille noin kuusi kilometriä.



Suunnittelualue ympäristöineen. © Salon kaupunki 2020.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maasto ja maaperä

Suunnittelualan maastoa ja maaperää on kuvattu selostuksen liitteessä 4. Kartalle rajatut metsäkuviot perustuvat metsänhoitoyhdistys Salometsän maaliskuussa 2016 tekemään metsäsuunnitelmaan. Suunnittelualan maasto on kumpuilevaa havupuumetsää. Noin puolet suunnittelualan metsästä on kuivahkoa kangasta, jossa valtapuuna on mänty. Metsäkuvion 7 alue on kallioista, kuivaa kangasta. Suunnittelualan itäreunan maa-ala on tullut kaupungin omistukseen vasta vuonna 2017, joten sitä ei ole otettu huomioon yllä mainitussa metsäsuunnitelmassa. Kyseinen alue on yläosastaan kuivaa, kallioista kangasta ja etelään päin tultaessa kuivahkoa kangasta, jolla mänty on valtapuuna.

Suunnittelualan luoteispuolella on metsäinen suo, jolta tulee jonkin verran vettä myös suunnittelualueelle mäki-alueiden notkelmaan metsäkuvion 4A. Alueen lounaisnurkassa on tuoretta kangasmetsää (kuvio 1) ja tuoretta, soistunutta kangasta (kuvio 3). Metsäkuvion 3 alueella valtapuuna on kuusi. Soistuneella alueella on pieni lampi, joka lienee kaivettu tai kaivamalla suurennettu. Myös suunnittelualan lounaispuolella on pieni, pitkänomainen suoalue, joka on lähes puuton. Suunnittelualan itärajan tuntumassa oleva metsäkuvio 6 on ollut tuoretta, osin soistunutta kangasmetsää. Avohakkuun jälkeen alueelle on istutettu kuusentaimia. Alue on heinittynyt. Kaava-alueen näkymistä tehty valokuvakooste on liitteenä 5.

Maaston korkeimmat kohdat sijoittuvat alueen koillis- ja luoteisnurkkiin sekä alueen keskelle kalliokumpareille. Korkeimpien kohtien korkeusasema vaihtelee välillä 56–60 metriä meren pinnan yläpuolella. Riihitien pään korkeusasema puolestaan on noin 43 metriä.

Suunnittelualan maaperä on suurelta osin kalliota ja karkeaa hietaa. Hakkuuaukealla, metsäkuvion 6 notkelmassa maaperä on savea. Myös suunnittelualan eteläreunassa maaperä on savea. Suunnittelualueella ja sen lähistöllä on tehty myös tarkempia pohjatutkimuksia.

Kaupunki teetti vuonna 2012 pohjatutkimuksen suunnittelualan lounaispuolisella suoalueella. Tutkimusalueelle kairattiin tuolloin neljä reikää. Vuonna 2014 kaupunki tilasi täydentävän pohjatutkimuksen Geo-Master Oy:ltä. Tutkimus tehtiin Riikin länsiosassa neljälle osa-alueelle, jotka valittiin kartta- ja maastotarkastelun perusteella. Tutkimusalueiksi valikoitui painanteita ja kosteita kohtia, joilla voidaan olettaa pehmeiden maa-ainesten (turve ja savi) paksuuden olevan suurimmallaan. Kairauspisteitä oli näillä neljällä alueella yhteensä 26. Osa kairauspisteistä sijoittuu suunnittelualan lounaisnurkkaan ja osa sen etelä-/kaakkoispuolelle. Pohjatutkimusaineisto on tehty N60-korkeusjärjestelmässä. Selostuksen liitteenä 6 on ote pohjatutkimuskartasta ja kairautuloksista. Liite on muokattu alkuperäisen pohjatutkimusaineiston pohjalta ja siirretty korkeustiedot vuonna 2017 käyttöön otettuun N2000-järjestelmään.

Kairautulosten perusteella on nähtävissä, että suunnittelualan lounaisosan pehmeimmissä kohdissa tiivis maakerros on tullut vastaan 6,6 -7,6 metrin syvyydessä (kairauspisteet 12 ja 14). Karttaotteella näkyy myös yksi vuonna 2012 tutkituista pisteistä, jonka kohdalla kairaus lopetettiin määräsyvyyteen, noin seitsemään metriin. Kova pohja saattaa siis tuossa kohtaa olla hyvinkin syvällä. Suunnittelualan eteläpuolisella, Piisitien ja Riihitien väliin jäävällä alueella kova pohja on ollut tutkimuspisteissä 1,2 -6,6 metrin syvyydessä. Tämän osa-alueen tutkimuspisteet ovat osittain korttelialueella ja osittain katualueella (Trailerintien jatke).

Metsätalous

Suunnittelualueen metsää on hoidettu talousmetsänä. Viimeisen kymmenvuotiskauden aikana alueella on tehty useita hakkuita. Tehtyjä metsänhoitotoimenpiteitä on kuvattu metsäkuvioittain liitekartassa 4. Kahdella osa-alueella on tehty avohakkuu. Näistä vanhempi on kapeahko kaistale kaava-alueen länsirajan molemmin puolin. Osa-alueelle on istutettu männyntaimia. Toinen, laajempi avohakkuualue sijaitsee mäkiä välisessä notkelmassa alueen itäosassa. Hakkuun jälkeen osa-alueelle on istutettu kuusentaimia. Suunnittelualueen keskivaiheilla on tehty siemenpuuhakkuu. Muilla metsäkuvioilla on tehty harvennushakkuuta.



Ilmakuvasarja suunnittelualueen maastossa tapahtuneista muutoksista.

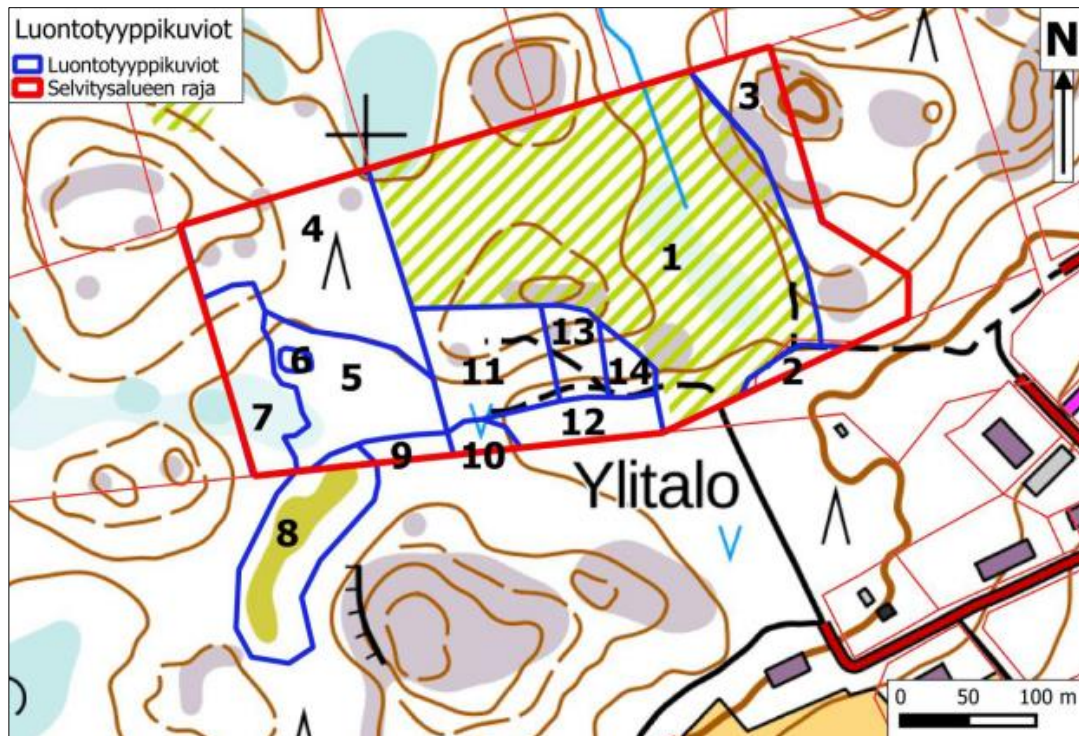
Ylhäällä vasemmalla kuva vuodelta 2008 ja ylhäällä oikealla kuva vuodelta 2015. © Blom

Alhaalla kuva vuodelta 2020. © Salon kaupunki

Luontotyytit ja kasvillisuus

Kaupunki teetti kaava-alueella luontoselvityksen, jonka tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Selvityksen maastotyöt aloitettiin syksyllä 2020 alustavalla luontotyyppikartoituksella sekä liito-oravalle sopivien metsien ja viitasammakolle sopivien kutupaikkojen kartoituksella. Pääosa maastotöistä tehtiin huhti-elokuussa 2021.

Luontoselvityksessä alue jaettiin 14 luontotyyppikuviin. Kaavaselostuksen liitteessä 4 on kuvattu kaava-alueen maastoa ja metsäkuviota metsänhoidon näkökulmasta. Luontoselvityksen luontotyyppikuviointi on edellistä tarkempi ja perustuu alueen kasvilajistoon. Seuraavalla sivulla olevassa karttakuvassa on esitetty luontotyyppien rajaukset ja luettelo. Luontotyyppien kasvilajistoa on kuvattu tarkemmin luontoselvityksessä.



Luontotyyppikuviot luontoselvityksen mukaan.

1. Avohakkuu. Metsätyyppi on tuoretta ja kuivahkoa kangasta, joka on maaston painanteissa soistunut.
2. Tiheä, muutaman metrin korkuinen koivutaimikko, jossa kasvaa myös vähän männyn ja kuusen taimia sekä pihlajan vesoja.
3. Pääosin kuivahkoa, mutta paikoin myös tuoretta kangasta oleva, harvennettu varttunut männikkö. Sekapuina kasvaa hiukan koivua ja kuusta sekä muutama haapa. Kuvioon kuuluvat karut kalliot ovat suhteellisen puustoisia.
4. Harvennettu, kuivahkon kankaan vanha männikkö, jossa kasvaa jonkin verran koivun vesoja sekä vähän haavan vesoja.
5. Harvennettua, melko varttunutta kuusi- ja mäntymetsää kasvava tuore kangas. Vallitsevan puuston alla on paljon lehtipuiden vesoja ja vähän tammen taimia.
6. Riikin suolaikku. Pieni, ojittamaton ja muutoinkin melko luonnontilainen ruohoinen avosuolaikku
7. Tiheä, muutaman metrin korkuinen sekapuutaimikko. Metsätyyppi on tuoretta kangasta, joka on alarinteessa soistunut.
8. Riikin ruohoinen neva. Pieni avosuota, jonka luonnontila on hyvin säilynyt.
9. Kapea ruohoinen suojuotti, joka liittyy viereiseen ruohoiseen nevaan.
10. Pieni, kaivettu lampi, joka on melko jyrkkärantainen. Ranta- ja vesikasvillisuus on niukkaa.
11. Nuorta, harvennettua männikköä kasvava kuivahko kangasmetsä. Kuviolla on myös pieni, jäkäläinen, puustoinen ja kulunut kalliopaljastuma.
12. Harvennettua, melko varttunutta kuusi- ja mäntymetsää kasvava kangaskorpi. Länsiosassa maasto hieman nousee ja metsä muuttuu tuoreeksi kankaaksi. Vallitsevan puuston alla kasvaa melko paljon koivun vesoja.
13. Mäntyä, kuusta ja koivun sekä haavan vesoja kasvava taimikko kuivahkolla/ tuoreella kankaalla.
14. Harvennettua, nuorehkoa männikköä kasvava kuivahko/ tuore kangasmetsä.

Kenttäkerroksen kasvillisuus vaihtelee luontotyypeittäin, mutta lähes koko alueella kasvaa runsaasti mustikkaa ja puolukkaa sekä sananjalkaa ja metsälauhaa.



Luontotyyppikuviot 6 ja 8 eli suolaikut ovat metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä ja uhanalaisia luontotyyppisiä. Näistä laajempi eli ruohoinen neva sijaitsee lähes kokonaan selvitysalueen ulkopuolella jo aiemmin asemakaavoitetulla alueella. Selvitysalueella sijaitsevan kuvion 6 osalta luontoselvityksessä on annettu seuraava maankäyttösuositus: ” *Riikin suolaikku on metsälain erityisen tärkeä elinympäristö. Se voidaan luokitella myös boreaaliseksi piensuoksi, joka on Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi. Suolaikku on hyvin pienialainen, eikä kovin edustava mutta kuitenkin luonnontilainen. Se tulisi jättää ojittamatta ja kehittymään muutenkin luonnontilaan. Laikun reunoille tulee hakkuissa jättää noin 10-15 metrin levyinen käsittelemätön suojavyöhyke ja laikun lähiympäristö tulee jättää rakentamatta.*”

Eläimistö

Alueen pesimälinnusto selvitettiin kartoituslaskentamenetelmällä. Varsinaisia kartoituskertokertoja oli kolme, minkä lisäksi luontoselvityksen tekijä havainnoi linnustoa myös muun maastotyön ohessa. Selvitysalueella ja välittömässä lähiympäristössä tulkittiin pesivän kaikkiaan 53 lintuparia. Runsaimpina lintulajeina olivat pajulintu (7 paria), peippo (6 paria) ja keltasirkku (5 paria). Pesimälinnusto oli tyypillistä lounaissuomalaiselle metsäalueelle ja koostui pääosin elinvoimaisista lajeista. Ns. silmälläpidettävänä lajeina tavattiin närhi (yksi pari) ja pensaskerttu (2 paria).

Lepakkokartoitus toteutettiin detektorihavainnoinnilla kolmena eri yönä kesäkuukausien aikana. Pohjanlepakkoja havaittiin kaikkina kartoitusöinä, mutta havaintojen määrä oli vähäinen. Viiksisipiipin lajista tehtiin vain kaksi havaintoa elokuussa. Detektorihavainnoinnin lisäksi alueelta etsittiin lepakoille sopivia päiväpiiloja sekä lisääntymis- ja talvehtimispaikkoja. Näitä ei löytynyt eikä alueella muutenkaan ole lepakoiden erityisesti suosimia elinympäristöjä.

Liito-oravan mahdollista esiintymistä alueella selvitettiin etsimällä lajin papanoita runkomaisten haapojen sekä kookkaimpien kuusien ja koivujen tyveltä. Lisäksi etsittiin kolopuita ja linnunpönttöjä. Liito-oravan esiintymisestä kertovia merkkejä ei löydetty. Alueen metsät sopivat huonosti liito-oravalle, koska ne ovat harvennettuja talousmetsiä eikä niissä juurikaan kasva haapoja. Muutakin lehtipuustoa on vallitsevassa puustossa eräitä pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta vähän. Myöskään kolopuita tai linnunpönttöjä ei löytynyt.

Viitasammakkokartoitus suoritettiin kutuaikana kahtena eri iltana pienen kaivetun lammen ääressä. Viitasammakkoja ei havaittu. Lampea ei myöskään voi pitää kutupaikaksi kovin sopivana, koska vesi- ja rantakasvillisuus on vähäistä.

Pesimälintuihin ja lepakoihin liittyviä maankäyttösuosituksia ei ole luontoselvityksen mukaan tarpeen esittää tällä kaava-alueella. Liito-oravista tai viitasammakoista ei tehty havaintoja eikä siten ole myöskään tarvetta niitä koskeviin maankäyttösuosituksiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennukset

Vielä muutama vuosi sitten suurin osa suunnittelualueesta oli yksityisten omistamaa. Tuolloin keskiosan kalliokumpareella oli pieni erämaja ja lammen rannalla talousrakennus. Rakennukset on jo purettu.

Lähimmät valmiina olevat teollisuusrakennukset sijaitsevat Piisitien ja Lairolantien varressa. Teollisuusalueella on myös joitakin yksittäisiä asuinrakennuksia. Lähimmät näistä sijaitsevat Lairolantiellä ja Trailerintiellä sekä suunnittelualueen koillispuolella Talttakujalla.



Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskantaa. Viistokuva etelän suunnasta. © Blom 2015.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue on rakentamatonta metsämaata. Alue sijaitsee Riikin teollisuusalueen välittömässä yhteydessä ja laajentaa olemassa olevaa teollisuusaluetta. Riikin teollisuusalue on reilun 50 yrityksen keskittymä, jossa on työpaikkoja noin 400. Riikin yritysrakenteessa painottuu tuotannollinen toiminta, mutta alueella on myös kaupan ja palveluiden alan pienempiä toimijoita sekä yrityksiä, joissa yhdistyy eri toimialoja. Kaupan ja palveluiden alan yritykset ovat kuitenkin tuotteitaan ja palveluitaan pääosin yrityksille myyviä lukuun ottamatta esimerkiksi auton huoltoliikkeitä. Alueella sijaitsee mm. konepaja-, metalli ja huonekaluteollisuutta sekä kuljetuksiin liittyvää toimintaa. Suurin yritys on Halikko Steel Oy.

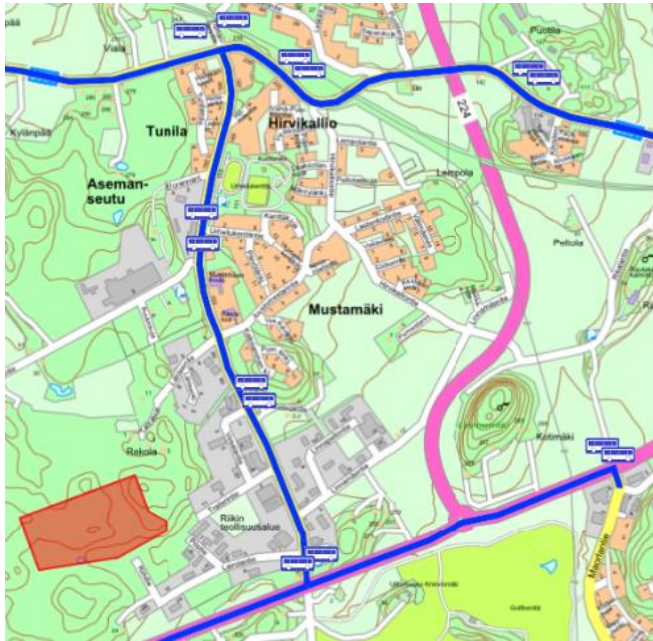
Liikenne

Mustamäentie on Riikin teollisuusalueen keskeinen pääväylä, jolta liikenne ohjautuu kokoojakatujen kautta Mustamäentien itä- ja länsipuolille. Väyläviraston teettämien

liikennemääräkarttojen mukaan suunnittelualueen lähimpien maanteiden keskimääräiset vuorokausiliikenteet vuonna 2020 olivat:

- Mustamäentien eteläosa seututien 110 ja Heinäalhontien välillä 1058 ajoneuvoa. Raskaan liikenteen osuus tästä n. 7,5 % eli 79 ajoneuvoa.
- Mustamäentien pohjoisosa 741 ajoneuvoa. Raskaan liikenteen osuus n. 4,3 % eli 32 ajoneuvoa.
- Seututie 110 4568 ajoneuvoa. Raskaan liikenteen osuus noin 7,3 % eli 334 ajoneuvoa.

Näiden teiden liikennemäärät ovat pysyneet samansuuntaisina viimeksi tarkastellulla viisivuotiskaudella.



Oheinen karttaote osoittaa Riikin alueen kautta kulkevat Salon paikallisliikenteen linja-autoreitit. Linja Salo-liike-Vartsala-Kokkila kulkee Salon linja-autoasemalta Halikon kirkonkylän kautta Vanhaa Turuntietä ja Mustamäentietä pitkin liikkeeseen ja sieltä edelleen Vartsalaan ja Kokkilaan. Lähimmät tämän linjan pysäkit ovat noin 800 metrin päässä suunnittelualueelta.

Toinen Riikin aluetta sivuava paikallisliikenteen linja on Salo-Hajala. Tämän reitin linja-autot ajavat Salon linja-autoasemalta Halikon kirkonkylän kautta Vanhaa Turuntietä pitkin Hajalaan.

Lähimmille pysäkeille on suunnittelualueelta jo reilu kaksi kilometriä. Pikavuoroliikenteen linja-autot Turun ja Helsingin suuntaan kulkevat moottoritien kautta. Joitakin yksittäisiä vakiovuoroja kulkee myös seututiellä 110.

Jalankulku- ja pyöräilyliikenteen yhteydet ovat jossain määrin puutteelliset. Vain Mustamäentien pohjoisosassa on jalankulku- ja pyörätie, joka jatkuu edelleen Vanhan Turuntien vieressä kirkonkylään saakka. Seututien 110 varressa on jalankulku- ja pyörätie liikkeestä alkaen kohti keskustaaajamaa.

Riikin teollisuusalueelta on sujuva yhteys moottoritielle läntisen ohikulkutien eli Mahitimiehentien kautta. Myös yhteys keskustaaajamaan seututietä 110 pitkin on sujuva.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee vuonna 2014 rakennetun Riihitien päässä. Riihitien katualueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto, johon suunnittelualue on liitettävissä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistus käy ilmi liitteestä 2.

Riikin teollisuusalueen läntisen osan rakennuskaavan laatiminen käynnistyi Halikon kunnanvaltuuston päätöksellä toukokuussa 1986 ja kaava vahvistettiin syyskuussa 1990. Kaava-alueeseen kuului noin 1,8 hehtaaria jo kaavoitettua teollisuuskorttelia Piisitien länsipuolella, mutta muu osa noin 30 hehtaarin kokoisesta kaava-alueesta oli uutta teollisuusalueen kaavaa. Halikon kunta oli jo ennen kaavoituksen käynnistämistä hankkinut alueelta maata ja jatkoi aktiivista maanhankintaa kaavaprosessin aikana. Lopulta kaava-alueesta noin 23 hehtaaria oli kunnan omistuksessa.

Salon kaupunki on jatkanut maanhankintaa Riikin alueella varmistaakseen teollisuusalueen kehittämisen ja laajentamisen. Suunnittelualueen länsiosa (osa kiinteistöistä 734-460-1-44) on hankittu jo Halikon kunnan aikana 1980-luvun alkupuoliskolla. Sen osan suunnittelualueesta, joka nykyisin muodostaa kiinteistön 734-460-1-10, Salon kaupunki on hankkinut omistukseensa vaiheittain vuosina 2014, 2015 ja 2017 tehdyillä kaupoilla ja maan vaihdoilla yksityisten maanomistajien kanssa.

3.2 Suunnittelutilanne

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2002 hyväksytty *Halikon keskustan osayleiskaava*. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain teollisuus- ja varastoalueeksi (T) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Ote osayleiskaavasta on selostuksen liitteenä 3. Karttaotteelle on lisätty suunnittelualueen ja asemakaavoitetun alueen likimääräiset rajaukset.

Vuonna 2018 hyväksytyssä *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa* suunnittelualue on osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi (TP).



Suunnittelualue rajoittuu asemakaavoitettuun teollisuusalueeseen oheisen kuvan osoittamalla tavalla.

Muut suunnittelualueetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat:

Salon kaupunkisuunnittelussa oli vuosina 2011-2014 käynnissä hanke ”Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää.” Hankkeeseen saatiin tukea Euroopan aluekehitysrahastolta. Hankkeen tarkoituksena oli vahvistaa kaupungin yritysalueiden roolia osana seudun kokonaisvaltaista kehittämistä. Tavoitteena oli parantaa elinkeinoelämän näkyvyyttä ja toimintamahdollisuuksia Salossa sekä edistää kaupungin maankäytön strategista suunnittelua yrityselämää palvelevalla tavalla. Toiminnassa huomioitiin sekä pitkän aikavälin strateginen kehittäminen että lyhyen aikavälin konkreettiset kehittämistoimenpiteet. Myös Yrityssalo oli mukana hanketyössä. EAKR-hankkeen puitteissa tehtiin useita raportteja ja selvityksiä. Tämän kaavatyon kannalta keskeisimmät raportit on lueteltu selostuksen sivulla 3.

Potentiaaliset yritysalueet Salossa

Salon potentiaalisten yritysalueitten selvityksen lähtökohtana oli tarkastelu siitä, min-kälaisia sijoittumismahdollisuuksia Salo voi tarjota uusille yrityksille ja olemassa olevien yritysten muutostarpeisiin. Työ oli keskipitkän ja pitkän tähtäimen strategista suunnittelua uusien yritysaluevarausten löytämiseksi.

Selvityksessä asiaa tarkasteltiin kolmella eri aluetyypillä:

- moottoriteliittymien välittömät lähialueet
- nykyisten yritysalueitten laajennusalueet
- täysin uudet alueet

Selvityksessä tarkasteltiin lähtötietoina nykyisten yritysalueiden osalta mm. yritystonttien määrää, tonttikokoa ja sijaintia sekä sitä, miten yritystonttivaranto jakautui kaavassa määritellyn käyttötarkoituksen mukaan. Selvityksen perusteella voitiin todeta, että Salon kaupungin yritystonttitarjonta on sekä monipuolista että lukumäärällisesti runsasta. Heti käyttöön otettavien yritystonttien lisäksi Salon kaupungin omistuksessa on runsaasti yritystoimintaan asemakaavoitettua tonttimaata, jossa kunnallistekniikka on rakentamatta. Tonttireserviä on erityisesti Riikissä ja Metsäjaanussa. Molemmissa on myös yleiskaavallista lisävarantoa.

Kaupungin yritystonttitarjonta keskittyy selvityksen mukaan pääasiassa pieniin 0,2 - 0,6 hehtaarin tontteihin. Suurimmat tontit ovat kooltaan kahden hehtaarin paikkeilla. Vapaiden tonttien tarjonnassa tai asemakaavoitetussa reservissä ei ole suuria, yli 5-10 hehtaarin tontteja. Selvityksessä arvioitiin, että tontteja voidaan jonkin verran yhdistellä isommiksi kokonaisuuksiksi. Yli kolmen hehtaarin tontteihin voitaisiin päästä kohtuullisen joustavasti kaavallisilla poikkeamisilla tai pienillä kaavamuutoksilla. Tärkeäksi nähtiin kuitenkin se, että löydetään alueita, joille on mahdollista ja kannattavaa sijoittaa isoja tontteja ja jotka soveltuvat myös ympäristöhäiriöitä aiheuttaville tuotantolaitoksille.

Kaupungin yritystonttitarjonta painottuu selvityksen mukaan tontteihin, jotka on asemakaavassa osoitettu joko ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomiksi teollisuustiloiksi (TY, TP, YT) tai yhdistetyiksi liike- ja teollisuustiloiksi (KLT, KTY, TYK, KPT). Kaa-voitettua reserviä mahdollisesti ympäristöhäiriöitä aiheuttaville toiminnoille on erityisesti Metsäjaanussa ja jonkin verran Riikin asemakaava-alueen länsipäässä.

Nykyisten yritysalueitten laajentumispotentiaali todettiin parhaaksi Riikissä, Metsäjaanussa ja Perniössä. Riikin alueen kehittäminen nähdään tärkeäksi jo lyhyellä tähtäimellä. Suurten tonttien puutteeseen ratkaisua esitettiin haettavaksi ennen kaikkea Riikin alueelta ja Suomusjärven liittymän alueelta. Pitkällä tähtäimellä myös Salaisen liittymän eteläpuoli ja Märynummen pohjoispuolinen alue voisivat tarjota tähän mahdollisuuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.5.2014 potentiaalisia yritysalueita koskevan raportin ohjeellisena noudatettavavaksi silloin, kun tehdään yritysalueita koskevia kaavoitus- ja maapoliittisia päätöksiä.

Salon yritysalueiden profilointi

Salon yritysalueiden profiloinnilla tutkittiin olemassa olevien yritysalueiden kehittämismahdollisuuksia ja luotiin siten suuntaviivoja yritysalueita koskeville toimenpiteille. Täsmennyneiden profiilien avulla voidaan tukea yritysten sijoittumista alueelle siten, että eri yritysalueet muotoutuvat toimiviksi kokonaisuuksiksi. Tavoitteena on,

että kunnan alueella on riittävästi monipuolista tarjontaa, joka vastaa sijoittuvien yritysten tarpeisiin.

Profiloinnissa kiinnitettiin huomiota seuraaviin asioihin:

- yritysalueiden nykyinen maankäyttö ja yritystoiminnan luonne
- maankäyttöön liittyvät kehittämismahdollisuudet ja -tarpeet tulevaisuudessa sekä yritystoiminnan kehittämismahdollisuudet
- kokonaiskuva kunnan yritysalue rakenteesta sekä yksittäisen yritysalueen roolin määrittäminen osana tätä rakennetta

Profiloinnissa kerättyä perustietoa käytetään tukena yritysalueiden maankäytön suunnittelussa ja muissa yritystoiminnan kehittämistä koskevissa toimenpiteissä. Profiloinnin tuloksia hyödynnetään myös yritysalueiden markkinoinnissa ja Invest In Salo -toiminnassa.

Salon keskustaan kytkeytyvät alueet eli Meriniitty, Riikki ja Metsäjaanu ovat koko kunnan elinkeinoelämän vetureita, jotka tarjoavat hyviä sijoittumispaikkoja myös Salon ulkopuolelta tulevalle yritystoiminnalle. Meriniitty on Salon keskeisin yritysalue, jossa on monipuolista tuotantoa, tuotannollisia palveluita, yrityksiä palvelevia toimintoja ja tilaa vaativaa kauppaa. Metsäjaanun osalta tuleva profiili on erityisesti nykyisen toiminnan ympärille syntyvää monipuolista cleantech-, ympäristö- ja energia-alan toimintaa.

Riikki on keskeinen uusien toimitilojen sijoittumispaikka. Alueen tuleva yritystoiminnan profiili säilyy nykyisen kaltaisena tuotannon, varastotoiminnan ja logistiikan alueena. Raskaamman teollisuuden rinnalla alueella on myös kevyempää tuotantotoimintaa sekä erilaisia suunnittelu-, asennus- ja huoltopalveluita sekä tukkukauppaa. Riikin vahvuuksien perusteella alueen tuleva profiili sopii erityisesti seuraavan tyyppiselle yritystoiminnalle:

- maa-alaa vaativa tuotanto, teollisuus ja varastointi
- hyvistä maantieliikennedyhteyksistä riippuvaiset toiminnot (esim. logistiikka)
- tuotannollisten toimintojen kanssa yhteensopivat palvelut ja yritystoiminnan tukipalvelut (erityisesti myöhemmin alueen laajentumisen myötä).

Yritysalueiden profilointia koskeva raportti hyväksyttiin yritysalueiden jatkosuunnittelun ja markkinoinnin tueksi kaupunginhallituksen kokouksessa 12.1.2015.

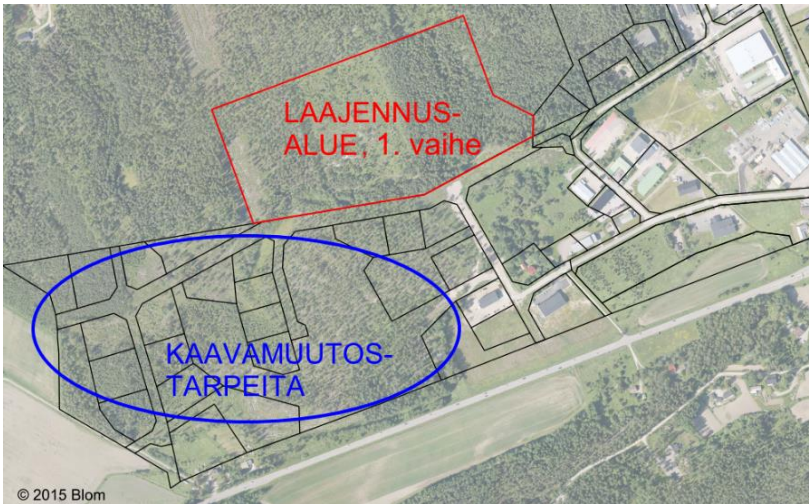
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

EAKR-hankkeen selvityksissä Riikin alueen todettiin olevan tärkein maankäytöllisen kehittämisen kohde. Edellä mainituissa raporteissa suositellaan sekä kaavoitusratkaisujen tarkastelua että mahdollisia maanhankintoja. Riikin länsiosan nykyisessä asemakaavassa on jonkin verran muutostarpeita, mm. alueen tiivistämisen ja joidenkin käyttötarkoituserkintöjen osalta.

Lisäksi Riikin alueen laajenemismahdollisuus on selvitysten mukaan hyvä. Alue on yhdyskuntarakenteellisesti ja liikenteellisesti yritystoimintaan sopiva eikä Riikin laajenemiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Riikin alueella tulee myös erityisesti kiinnittää huomiota pinta-alaltaan suurten rakennuspaikkojen tarjontaan. Hallikon keskustan osayleiskaavassa (ks. liite 3) on osoitettu aluevarauksia teollisuusalueen laajentamiseksi länteen päin seututien 110 ja Kokkilantien risteykseen saakka.

Osayleiskaavassa on myös jonkin verran teollisuuskorttelivarauksia asemakaava-alueen ja Heinäalhontien väliselle mäki-alueelle.



EAKR-hankkeen selvityksissä ehdotetaan, että Riikin alueelle laaditaan ensin yleisluonteinen kehittämissuunnitelma, jossa otetaan huomioon olemassa olevat kaavamuutostarpeet ja laajenemismahdollisuuksien tutkiminen. Kehittämissuunnitelma antaa myös pohjan mahdolliselle osayleiskaavan muutokselle. Alun perin kehittämissuunnitelman laatiminen oli tarkoitus käynnistää jo EAKR-hankkeen loppusuoralla. Joitakin alustavia selvityksiä ja suunnitelmia tehtiinkin vuoden 2014 ai-

kana. Kehittämissuunnitelman laatiminen on ollut viime vuosina mukana kaavoituskatsauksissa, mutta vuoden 2014 esiselitysvaiheen jälkeen työtä ei ole viety eteenpäin. Syyt ovat olleet toisaalta aikataululliset ja toisaalta syynä on ollut myös se, että akuuttia painetta uusien tonttien saamiseksi ei ole ollut. Kaupunki jatkoi kuitenkin aktiivista maanhankintaa Riikin alueella. Riihitien katu- ja vesihuoltosuunnitelmat hyväksyttiin vuoden 2014 alussa ja toteutettiin saman vuoden aikana.

Alustavien suunnitelmien perusteella uuden suuren yritystontin paikaksi esitettiin Trailerintien pohjoispuolista mäki-alueita. Laajennusalue liittyy välittömästi olemassa olevaan teollisuusalueeseen ja sille on olemassa katuyhteys sekä mahdollisuus liittää alue kunnallisteknisiin verkostoihin. Vuoden 2017 loppuun mennessä kaupunki sai hankittua koko ensimmäisen laajennusvaiheen maa-alan omistukseensa. Kaupungin ja Yrityssalon yhteistyönä on ajoittain haettu tontteja sijoittumismahdollisuutta etsiville suurille teollisuuden tai logistiikka-alan toimijoille. Kuten edellä on kuvattu, suurikokoisia yritystontteja ei ole valmiina, vaan sellaisten luominen vaatii joko kaavamuutoksia tai uuden alueen kaavoittamista. Koska Riikin alueella suurten tonttien kaavoittamiseen on parhaat edellytykset, Riikin teollisuusalueen ensimmäisen laajennusvaiheen asemakaavaa esitettiin mukaan vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen. Kaavatyön tekemiselle katsottiin olevan riittävät edellytykset ilman kehittämissuunnitelman laatimista, koska työssä voidaan tukeutua jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin ja teettää tarvittavat lisäselvitykset työn kuluessa.

Kaupunginhallitus hyväksyi vuoden 2019 kaavoituskatsauksen 12.2.2019, § 52. Asemakaavan laatiminen käynnistettiin vuoden 2020 alussa osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Keskeisimpiä osallisia ovat suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistöjen omistajat, asukkaat, yritykset ja työntekijät, Salon kaupungin toimialat ja päättäjät (erityisesti rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaupunkikehityslautakunta), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

Muita mahdollisia osallisia ovat esimerkiksi erilaiset yhdistykset.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla ja sanomalehdessä 12.2.2020. Lisäksi kaavamuutoksen käynnistymisestä ilmoitettiin kaava-alueen naapurikiinteistöjen omistajalle kirjeitse. Vireilletulokuulutus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 31.8.-29.9.2020 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset. Rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Carunalta, Lounealta ja Halikon yrittäjähdistykseltä pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 9.4.-10.5.2022. Nähtävillä olosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä. Muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella. Rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Carunalta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Riikin teollisuusaluetta ja kaavoittaa uusi suurikokoinen rakennuspaikka tilaa vaativaa teollista toimintaa varten. Asemakaavalla varaudutaan EAKR-hankkeen yhteydessä tehtyjen selvitysten ja suunnitelmien mukaisesti siihen, että kaupungilla on valmiina myös suuria yritystontteja, joita voidaan tarjota sijoittumispaikkaa etsiville yrityksille.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Lähtökohta-aineiston ja tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos.

Kaavaluonnoksen pääperiaatteet:

- Koko kaava-alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.
- Trailerintien puoleisella rajalla sekä lounaisrajalla rakennusalan raja on kymmenen metrin päässä rakennuspaikan rajasta.
- Luoteisrajalla on kahdenkymmenen metrin levyinen istutettava alueen osa. Myös rakennuspaikan itä-/ koillisosassa on leveä istutettava alue. Näillä tulee joko säästää olemassa olevaa puustoa ja aluskasvillisuutta tai istuttaa alueelle puiden ja pensaiden muodostama kerroksellinen kasvillisuusvyöhyke. Istutusvyöhykkeen on tarkoitus toimia puskurina kaavoittamattoman alueen suuntaan.
- Kaava-alueen lounaisnurkassa, alueen kosteimmalla kohdalla on varaus hulevesiallasta varten. Merkintä on ohjeellinen. Hulevesien käsittelyä varten voidaan esittää myös muita ratkaisuja kaavan toteutusvaiheessa.

- Kerrosluvuksi on esitetty ½ k II. Tämä antaa mahdollisuuden rakennusten porrastamiseen maaston mukaan. Kaavassa on myös rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeutta koskeva merkintä.
- Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$.
- Kaava-alueen toteuttamista ohjataan yleisillä määräyksillä, jotka koskevat mm. pihajärjestelyjä ja rakennustapaa.

4.5 Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja teetetyt selvitykset sekä niiden huomioon ottaminen

Laatimisvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä 31.8.-29.9.2020

Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin viisi lausuntoa.

1. Rakennus- ja ympäristölautakunta

"Rakennusvalvonnan kannanotto:

Rakennusvalvonta on tutustunut kaavaluonnoskarttaan ja kaavaselosteeseen liitteen.

Rakennusvalvonta puoltaa kaavaluonnosta ja painottaa hulevesien hyvään hallintaan liittyvien määräysten tärkeyttä, koska rakennuspaikka on suuri ja katettujen ja päällystettyjen pintojen määrä saattaa muodostua erittäin suureksi.

Ympäristönsuojelun kannanotto:

Suunnitellun alueen pohjoispuolella Talttakujalla on kaksi asuinkiinteistöä ja niiden asuinrakennukset ovat 120-140 m päässä kaava-alueen rajasta. Lisäksi alueen luoteispuolella on useita asuinrakennuksia alle 500 m päässä yleiskaavan M-alueella. Ympäristöluvittavalle toiminnalle näin lähellä sijaitsevat naapurit ovat huomattava rajoite. Jos alueelle sijoittuu toiminta, joka ei ole luvanvaraista, riski toiminnan aiheuttamasta häiriöstä ja siitä seuraavista valituksista on suuri.

Ainakin niin kauan, kun alueen välittömässä läheisyydessä Talttakujalla on asuinkiinteistöjä, kaavamerkinnän tulisi kieltää ympäristöhäiriötä aiheuttava toiminta.

Ympäristöterveyshuollon kannanotto:

Alueelle sijoitettava toiminta ei saa aiheuttaa terveyshaittaa Talttakujan asukkaille (melu, haju, pöly). Alueelle ei tulisi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa, koska alueen läheisyydessä on asuinkiinteistöjä.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaiset kannanotot Riikin teollisuusalueen laajennuksen asemakaavaluonnoksesta.

Päätös: Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen."

Vastine: Ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon kannanotoissa on tuotu esiin huoli lähellä sijaitsevan asutuksen ja teollisen toiminnan yhteensovittamisesta. Asumisen ja raskaan teollisuuden yhteensovittaminen on haasteellista eikä näitä toimintoja olekaan yleensä syytä sijoittaa lähelle toisiaan, kun uusia alueita kaavoitetaan. Riikin teollisuusalueella tai sen välittömässä läheisyydessä on jonkin verran

vanhempaa, edelleen asuinkäytössä olevaa rakennuskantaa. Aluetta on kuitenkin kaavallisesti jo pitkään kehitetty nimenomaan teollisuusalueena.

Jo ensimmäisessä aluetta koskevassa suunnitelmassa eli vuodelta 1957 peräisin olevassa rakennussuunnitelmassa Lähteentien eteläpuolelle oli osoitettu varauksia pienteollisuuskortteleita varten. Alueen ensimmäinen rakennuskaava on vuodelta 1969. Siinä oli osoitettu varauksia teollisuusrakennusten ja pienteollisuusrakennusten korttelialueita varten sekä Heinäalhontien että Lähteentien varsille. Tämän jälkeen alueen yksityiskohtainen kaavoitus on edennyt vaiheittain kattamaan koko Mustamäentien molemmin puolin sijaitsevan Riikin teollisuusalueen. Halikon kunta on myös aktiivisesti hankkinut maata omistukseensa tältä alueelta. Salon kaupunki on edelleen jatkanut maanhankintaa varmistaakseen teollisuusalueen kehittämisen ja tarvittaessa myös laajentamisen.

Lähteentien ja Lähteenkujan varsilla on yhteensä viisi asuttua kiinteistöä, jotka on nykyisessä vuonna 1986 vahvistetussa asemakaavassa osoitettu joko teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi (T) tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueiksi (TY). Taittakujan varrella olevat kolme asuttua kiinteistöä, joihin lausunnossa viitataan, sijaitsevat jo asemakaavoitettujen teollisuuskorttelien välittömässä läheisyydessä. Vuonna 2002 hyväksytyssä Halikon keskustan osayleiskaavassa näiden kiinteistöjen alueelle on osoitettu varaukset teollisuus- ja varastoaluetta (T) sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY) varten. Osa näiden kiinteistöjen rakennuksista sijoittuu alueelle, joka on osayleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Teollisuuskorttelien väliin sijoittuvan VL-alueen on lähinnä tarkoitus toimia kulkuyhteytenä lännenpuoleiselle laajemmalle metsäalueelle. Osayleiskaavan aluevaraukset ja asemakaavoitetun alueen raja käyvät ilmi selostuksen liitteestä 3.

Tämän asemakaavan tavoitteena on laajentaa Riikin teollisuusaluetta kaavoittamalla uusi suurikokoinen rakennuspaikka tilaa vaativaa teollista toimintaa varten. Kaavatyö pohjautuu EAKR-hankkeen yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, joita on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 3.2. Myös osayleiskaavassa osoitetut aluevaraukset antavat mahdollisuuden teollisuusalueen laajentamiseen. Kuten edellä on kuvattu, Riikkiä on pitkäjänteisesti kehitetty teollisuusalueena. Tämän vuoksi asumista tällä alueella voidaan pitää toissijaisena maankäyttömuotona, jonka osana on sopeutua siihen, että naapurirakennuspaikalla voi sijaita teollisuuslaitos.

2. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

”Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan seuraavaa:

Vesihuoltoverkon mahdollisessa laajentamisessa tulee huomioida pelastuslaitoksen sammutusvedenottoapaikat (sammutusvesiasemat).

Suuren teollisuuslaitoksen tai logistiikkakeskuksen suunnittelussa on todennäköistä, että rakennus suojataan automaattisella sammutuslaitteistolla. Kaupungin vesijohtoverkosto voi olla riittämätön sammutuslaitteiston vesilähteenä, jolloin sammutuslaitteistolle voidaan tarvita kiinteistökohtainen vesilähde. Vesihuoltoverkon soveltuvuus sammutuslaitteiston vesilähteeksi on hyvä kartoittaa ja tehdä tarvittaessa muutoksia, jotta vesijohtoverkosta voidaan hyödyntää mahdollisen sammutuslaitteiston tarpeisiin.

Kaavan yleisissä määräyksissä mainitaan, että ”piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle.”

Kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan yrityksen velvollisuutena on kaikissa tilanteissa huolehtia siitä, että mahdollisen vuodon sattuessa kemikaalit eivät pääse maaperään, vesiin tai viemäriin ja että vuoto voidaan kerätä talteen mahdollisimman lähellä vuotokohtaa. Toiminnanharjoittajan on myös pystyttävä estämään se, etteivät tulipalon yhteydessä syntyvät kemikaalien pilaamat sammutus- tai torjuntavedet leviä ympäristöön tai jätevedenpuhdistamolle. Kaavamääräyksissä ja hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida, että mahdollisen kemikaaleja käsittelevän laitoksen on mahdollista estää kemikaalien pääsy maaperään, vesistöön tai viemäriverkostoon kemikaalien vuototilanteessa tai sammutusjäteveden mukana.

Kaavamerkintä T-1 sallii esim. Tukesin lupaa vaativan vaarallisia kemikaaleja käsittelevän tai varastoivan laitoksen sijoittumisen kaava-alueelle. Suuronnettomuusvaarariskiä aiheuttaville toiminnoille kaavamerkintä tulisi olla T/kem.

Toiminnanharjoittajan on otettava huomioon suunnitellessaan vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistavien, käsittelevien tai varastoivien tuotantolaitosten sijaintia, että tuotantolaitos on sijoitettava sellaiselle etäisyydelle asuinalueista, yleisessä käytössä olevista rakennuksista ja alueista, kouluista, hoitolaitoksista, teollisuuslaitoksista, varastoista, liikenneväylistä sekä muusta ulkopuolisesta toiminnasta niin, että ennalta mahdollisiksi arvioitavat räjähdykset, tulipalot ja kemikaalipäästöt eivät aiheuta henkilö-, ympäristö- tai omaisuusvahinkojen vaaraa näissä kohteissa.”

Vastine: Lausunnossa on tuotu esiin monia tärkeitä asioita, jotka liittyvät ennen kaikkea kaavan toteuttamisvaiheeseen. Vesihuoltoverkosto on rakennettu Riihitien päähän saakka vuonna 2014. Kun uuden teollisuusalueen kunnallistekniikkaa rakennetaan, ei yleensä vielä tiedetä, minkälaisia yrityksiä alueelle sijoittuu. Putkien mitoittamisella riittävän suuriksi pyritään kuitenkin varmistamaan vesihuoltoverkoston toimivuus erityyppisten yritysten tarpeisiin.

Kaavan yleiset määräykset velvoittavat hulevesisuunnitelman laatimiseen. Suunnitelman tulee kattaa rakennustöiden ja rakennuksen käytön aikainen hulevesien hallinta. Pih-alueiden hulevedet tulee joko imeyttää tontilla tai johtaa verkostoon. Joka tapauksessa ne pitää käsitellä niin, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle. Toiminnan harjoittaja vastaa aina siitä, että kaupungin hulevesi- ja jätevesiviemäriin ei päädy vaarallisia aineita.

Tukes suosittelee omissa ohjeissaan, että teollisuuslaitoksille, jotka voivat aiheuttaa suuronnettomuusvaaraa, käytetään kaavamerkintää T/ kem. Tällainen tuotantolaitos on kuitenkin mahdollista sijoittaa myös alueelle, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Toiminta edellyttää joka tapauksessa ympäristölupaa ja/ tai Tukesin lupa, jolloin lupamenettelyn yhteydessä ratkaistaan toiminnan sijoittumisedellytykset ja tarvittavat lupaehdot.

Tämän kaavan tavoitteena on ensisijaisesti kooltaan suuren teollisuustontin kaavoittaminen tilaa vaativaa teollista toimintaa varten. Alueelle voi tulevaisuudessa sijoittua suuri tehdas tai jokin muu tilaa vaativa teollisuuslaitos, esimerkiksi logistiikka- tai palvelinkeskus. Tämän vuoksi alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kaavamääräykseen T-1 sisältyvä maininta ”alueelle saa sijoittaa toimintaa, joka vaatii Tukesin luvan ja/tai ympäristöluvan” on luonteeltaan informatiivinen, koska edellä kuvatun mukaisesti teollisuus- ja varastorakennusten

korttelialueelle voi kaavamääräyksen perusteella sijoittaa laitoksen, joka vaatii jomankumman tai molemmat yllä mainituista luvista.

3. Caruna

”Nykyinen sähköjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Alueen tuleva rakentaminen edellyttää sähköhuollon varmistamiseksi usean uuden muuntamon rakentamista. Kaavaan ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista merkitä muuntamoiden rakennuspaikkoja, vaan niiden sijaintipaikat ja toteutustapa tullaan määrittelemään osana tulevien kiinteistöjen liittymäsuunnittelua.

Muuntamo- ja johtovaraukset

Toivomme, että kaavamääräyksiin kirjataan teksti, jonka mukaan asemakaavassa saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot. Ensisijaisesti pyritään käyttämään ulos asennettavia puistomuuntamoita. Muuntamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti luokse päästävissä ja huollettavissa.

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Lausunto ehdotusvaiheessa

Toivomme saada mahdollisuuden antaa lausunto vielä kaavan ehdotusvaiheessa.”

Vastine: Kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

4.Lounea

”Lounealla ei ole lausuttavaa asemakaavaan.

Toivomme asemakaavan suunnittelussa, että alueen tietoliikenneyhteyksien rakentaminen otetaan huomioon. Lounean tietoliikenneyhteyksien rakentaminen on mahdollista Mustamäentien suunnalta hyödyntäen Trailerintiellä olevaa putkitusta.”

Vastine: Ei vastattavaa. Tietoliikenneyhteyksien rakentaminen kuuluu kaavan toteutamisvaiheeseen. Mahdollisuus Lounean kuituverkon laajentamiseen otetaan silloin huomioon.

5. Halikon Yrittäjät

"Halikon Yrittäjiltä on pyydetty lausuntoa Riikin teollisuusalueen laajennuksesta, asemakaavan laajennuksesta, joka koskee kiinteistöä 734-460-1-10 sekä osia kiinteistöistä 734-460-1-44 ja 734-460-1-379. Laajennusta on odotettu pitkään ja olemme siihen tyytyväisiä. Puollamme laajennusta."

Vastine: Ei vastattavaa.

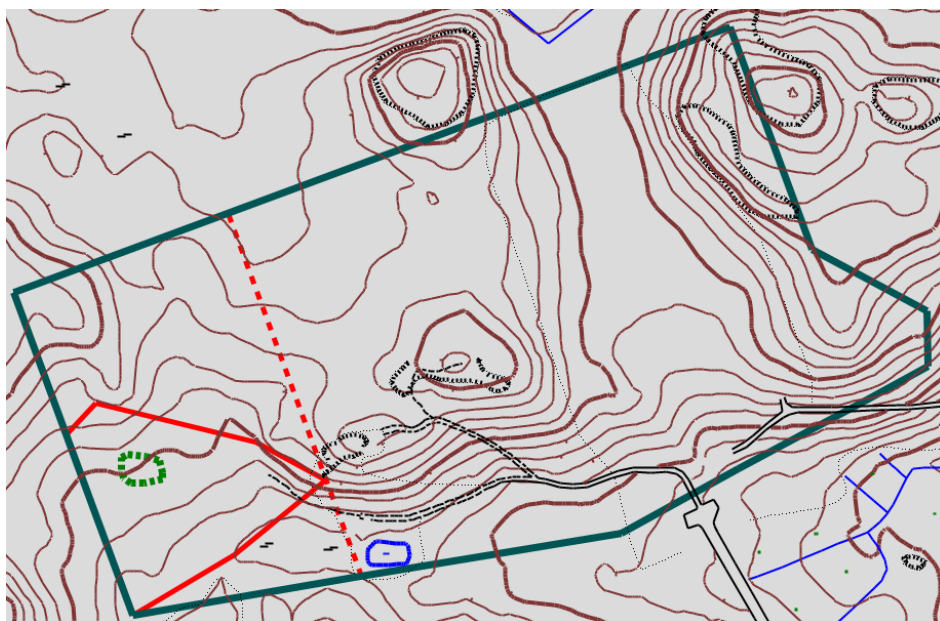
Kaavan yleisiä määräyksiä täydennettiin Carunan lausunnon johdosta seuraavasti:

Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Ensisijaisesti on pyrittävä käyttämään ulos asennettavia, helposti saavutettavissa olevia puistomuuntamoita.

Luontoselvityksen vaikutus kaavaratkaisuun:

Kaupungin teettämän luontoselvitykset ensimmäiset maastotyöt tehtiin syksyllä 2020, jolloin kaavaluonnos oli nähtävillä laatimisvaiheen kuulemistä varten. Selvitys valmistui syyskuussa 2021. Sen keskeisimmät havainnot on esitetty edellä selostuksen kohdassa 3.1.2. Selvitysalueella ei ollut ennestään tiedossa olevia uhanalaisten, silmälläpidettävien tai EU:n luontodirektiivin II- ja IV -liiteisiin sisältyvien lajien esiintymiä eikä niitä myöskään löytynyt selvitystyön aikana.

Selvitysalueen länsiosassa sijaitsevat kaksi pienehköä suolaikku ovat luontoselvityksen mukaan metsälain määritelmän täyttäviä erityisen tärkeitä elinympäristöjä ja myös uhanalaisia luontotyyppisiä. Kuten selvityksessä todetaan näistä laajempi ja edustavampi suolaikku sijaitsee pääosin tämän kaavan suunnittelualueen ulkopuolella, jo entuudestaan asemakaavoitetulla alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1990 tämän suuremman suolaikun kohdalla on sekä katua että korttelialuetta, joten sen säilymiselle ei ole edellytyksiä.



Pienempi suolaikku sijaitsee kaavan suunnittelualueella. Se on rajattu oheiseen kuvaan vihreällä katkoviivalla. Luontoselvityksessä esitetty suositus rakentamisen ulkopuolelle jättävästä alueesta on osoitettu punaisella yhtenäisellä viivalla.

Rakentamisen ulkopuolelle suositellaan jätettäväksi noin 9 590 m²:n suuruinen alue suolaikun ympäristössä eli noin 9,3 % koko korttelialueesta. Kaavan toteuttaminen edellyttää mittavia louhinta- ja maansiirtotöitä. Jos suolaikun pohjoispuolella eli kaava-alueen luoteisnurkassa sijaitseva mäenrinne tasataan rakentamista varten, sillä on iso vaikutus suolaikun ja sen ympäristön vesitalouteen. Suolaikun säilymisen turvaamiseksi todennäköisesti koko suunnittelualueen länsiosa olisi varminta jättää rakentamatta kuvassa näkyvään punaiseen katkoviivarajaukseen saakka. Tällä rajauksella korttelialueen kooksi tulisi 7,5 hehtaaria alkuperäisen 10,3 hehtaarin sijasta.

EAKR-hankkeen yhteydessä tehdyt selvitykset ja suunnitelmat, joita on kuvattu selostuksen luvussa 3.2 antavat tälle kaavatyölle lähtökohdat ja tavoitteet. Riikin alueen on todettu näissä selvityksissä olevan nykyisistä yritysalueista tärkein maankäytöllisen kehittämisen kohde. Riikin laajenemismahdollisuuksien todettiin olevat hyvät, koska alue on yhdyskuntarakenteellisesti ja liikenteellisesti yritystoimintaan sopeva eikä laajenemiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Riikin alueen katsottiin sopivan erityisen hyvin sellaiseen teolliseen toimintaan, joka vaatii runsaasti tilaa ja on riippuvainen hyvistä maantieliikenneyhteyksistä. Lisäksi Riikin todettiin olevan toinen niistä Salon yritysalueista, joista tulisi ennen kaikkea hakea ratkaisua suurten tonttien puutteeseen.

Tällä asemakaavalla kaupunki varautuu siihen, että sillä on valmiiksi kaavoitettuna ja kohtuullisen nopeasti käyttöön otettavissa rakennuspaikka, jolle voi sijoittaa esimerkiksi suuren teollisuuslaitoksen tai logistiikka- tai palvelinkeskuksen. Näin kaupunki pystyy jatkossa tarjoamaan sijoittumispaikkaa myös sellaisille uusille yrityksille, joiden toiminta vaatii paljon tilaa. Toteutuessaan kaavalla on merkittävä vaikutus yritystoimintaan ja sitä kautta työllisyyteen.

Edellä esitettyjen näkökulmien ja kaavan tavoitteiden perusteella on päädytty siihen, että suolaikku ympäristöineen on säilytetty kaavaehdotuksessa korttelialueena.

Virallinen nähtävillä olo, kaavaehdotus nähtävillä 9.4.-10.5.2022

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja saatiin kolme. Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettua lausuntopyyntöä ei käsitelty lautakunnassa, mutta rakennusvalvonnasta saatiin viranhaltijalausunto.

1. Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

”Salon rakennusvalvonta on tutustunut kaavakarttaan ja -selostukseen sekä luonnosvaiheessa annettuihin lausuntoihin ja niiden vastineisiin.

Salon rakennusvalvonnalla ei ole lausuttavaa asemakaavan laajennuksesta.”

2. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

”Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos on tutustunut Riikin teollisuusalueen laajennuksen asemakaavaehdotukseen (16.2.2022) ja sen selostukseen (21.2.2022).

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnonsaan seuraavaa:

Pelastusviranomaisen on antanut Riikin teollisuusalueen laajennuksen asemakaavaluonnoksesta lausunnon ja sen asiasisältöön ei ole nyt kaavaehdotusvaiheessa lisättävää.”

3. Caruna

”Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Alueen tuleva rakentaminen edellyttää sähköhuollon varmistamiseksi usean uuden muuntamon rakentamista ja kaapelointeja.

Kaavamääräyksissä on kohta, jossa lukee ”Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Ensisijaisesti on pyrittävä käyttämään ulos asennettavia, helposti saavutettavissa olevia puistomuuntamoita.”

Muuntamo- ja johtovaraukset

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.”

Vastineet lausuntoihin: Ei vastattavaa. Lausunnot merkitään tiedoksi.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,3 hehtaaria. Koko alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1), jolla on yksi rakennuspaikka. Kaava-alueen tonttijako on ohjeellinen.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,50$.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-1)	102 605 m ²
Korttelialueen rakennusoikeus	51 303 m ²

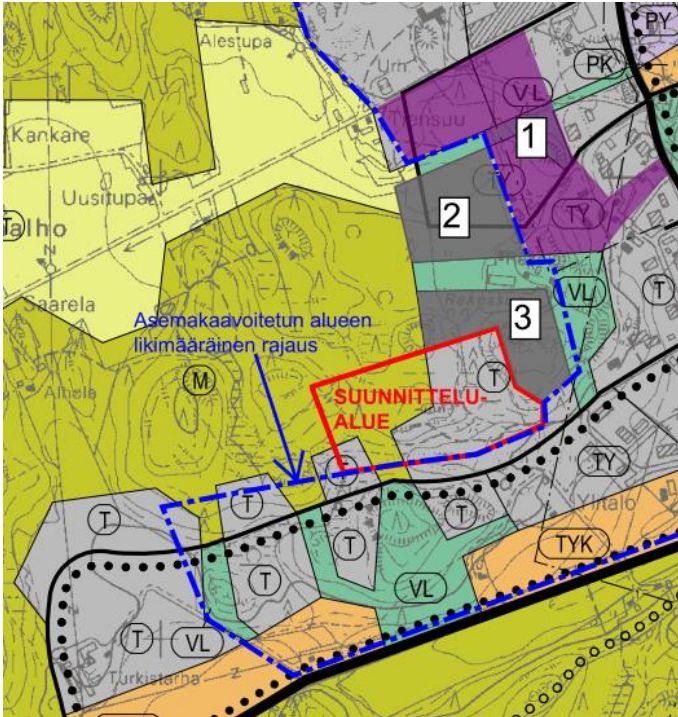
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatu pyritään turvaamaan kaavaan sisältyvillä yleisillä määräyksillä, jotka ohjaavat kaavan toteuttamista mm. pihajärjestelyiden ja rakennustavan osalta.

Kaavan toteuttamisvaiheessa pitää tehdä erillinen louhintasuunnitelma, jossa määritellään maanpinnan tuleva korkeusasema. Kaavamääräykset edellyttävät myös huilvesisuunnitelman liittämistä rakennuslupa-asiakirjoihin.

5.3 Kaavan vaikutukset

Suhde ylempään asteiseen kaavaan



Maankäyttö- ja rakennuslain 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Suunnittelualue on voimassa olevassa Halikon keskustan osayleiskaavassa osittain teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Oheinen kuva osoittaa, miten osayleiskaavan mukaiset teollisuusalueen laajennusvaraukset sijoittuvat suhteessa asemakaavoitettuun alueeseen ja tämän kaavatyön suunnittelualueeseen.

Kuvassa violetilla värillä korostettu osa-alue 1 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusalueeksi. Osa-alue on joko rakentamatonta tai rakennuspaikat ovat muussa kuin asemakaavan mukaisessa käytössä. Osa-alueella on mm. joitakin asuinkeittäjiä. Kaikki rakennuspaikat ovat yksityisten omistuksessa.

Tummanharmaalla värillä korostetut osa-alueet 2 ja 3 ovat osayleiskaavan aluevarauksia teollisuusalueen laajentamiseksi. Molempien osa-alueiden maa on yksityisten omistuksessa. Teollisuusalueen laajentaminen näille osa-alueille ei ole ainakaan lähitulevaisuudessa tarkoituksenmukaista kiinteistöjaotuksen, maanomistusolojen ja viereisen asemakaava-alueen toteutumattomuuden vuoksi.

Osayleiskaavassa on osoitettu merkittävä laajennusalue nykyisen asemakaava-alueen jatkeeksi lännen suuntaan. Alue on sijainniltaan hyvä, koska siltä on sujuva yhteys seututielle 110. Jo asemakaavoitetusta alueesta on kuitenkin edelleen niin suuri osa toteuttamatta, että teollisuusalueen laajentuminen länteen ei ole toistaiseksi ajankohtaista.

Myös teollisuusalueen pääkokoojakadun eli Trailerintien pohjoispuolelle on esitetty osayleiskaavassa laajennusvarauksia. Trailerintietä on toistaiseksi rakennettu vain noin 300 metrin mittainen osuus Mustamäentien puoleisessa päässä. Kun verrataan Trailerintien linjausta osayleiskaavassa ja asemakaavassa, voidaan havaita, että Mustamäentien ja Piisitien välissä linjaukset ovat päällekkäiset. Muilta osin linjaukset poikkeavat jonkin verran toisistaan. Suunnittelualue rajoittuu eteläreunastaan Trailerintiehen. Trailerintien pohjoispuoleisista laajennusaluevarauksista suunnittelualue on parhaiten toteutettavissa. Se sijaitsee olemassa olevan teollisuusalueen vieressä, sille on olemassa katuyhteys ja alue on liitettävissä olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Lisäksi kaupunki omistaa koko alueen.

MRL 42.4 §:ssä todetaan, että silloin jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa

säädetyistä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Halikon keskustan osayleiskaava on vuodelta 2002. Osayleiskaavassa on jonkin verran tarkistustarpeita, erityisesti Märyn ja läntisen taajama-alueen osalta. Riikin teollisuusalue kuuluu viimeksi mainittuun osa-alueeseen. Tarkistustarpeista huolimatta voidaan katsoa, että osayleiskaava antaa riittävän pohjan nyt käynnissä olevalle kaavatyölle ja sen aluevarauksista voidaan vähäisessä määrin poiketa edellä mainittujen maankäyttö- ja rakennuslain säädösten perusteella.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne, rakennukset ja taajamakuva

Riikin teollisuusalue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti ja liikenteellisesti yritystoimintaan sopivalla paikalla. Tällä asemakaavalla teollisuusaluetta laajennetaan yhdellä uudella, suurikokoisella rakennuspaikalla. Laajennusalue liittyy entuudestaan asemakaavoitettuun alueeseen, mikä on yhdyskuntarakenteen tiiviiden kannalta hyvä asia.

Kaupunkisuunnittelu tehti EAKR-hankkeen yhteydessä 3d-mallinnuksen kolmelta Salon yritysalueesta. Riikin alueen mallinnus perustui alustavaan suunnitelmaan teollisuusalueen länsiosan kehittämisestä. Suunnitelma piti sisällään nykyisen kaavan muutoksia ja teollisuusalueen laajentamisen lännen ja pohjoisen suuntaan.



Ote havainnekuvista. Oikealla näkymä etelän suunnasta, vasemmalla lännen suunnasta. Kuvat: 3Dee Oy, 2015.

Kuvien tarkoituksena on ennen kaikkea havainnollistaa rakentamisen kokoluokkaa uudella rakennuspaikalla verrattuna muuhun teollisuusalueeseen. Kaava antaa mahdollisuuden monenlaisille toteutusratkaisuille. Kaava määrittelee rakennusalan rajat ja suurimman käytettävissä olevan rakennusoikeuden sekä kerrosluvun ja julkisivun maksimikorkeuden. Rakennusten lukumäärä, koko ja muoto riippuvat siitä, minkälaista teollista toimintaa rakennuspaikalle sijoittuu. Jos rakennuspaikan tulevat toiminnot sijoittuvat useaan erilliseen rakennukseen, yksittäiset rakennukset ovat kooltaan luonnollisesti pienempiä, mutta silti suuria ympäröivään rakentamiseen verrattuna.

Kaavan mukainen rakentaminen muuttaa metsäisen rinnealueen teollisuusalueeksi. Rakentamisen vaikutus taajamakuvaan on suuri. Kokonsa vuoksi rakennukset erottuvat taajamakuvaan hallitsevina ja vaikuttavat teollisuusalueen ilmeeseen. Laitlantien ja Riihitien varsilla on useita rakentamattomia rakennuspaikkoja, ks. kuva

sivulla 9. Jos laajennusalueen asemakaava toteutuu ennen, kuin lähikorttelit on rakennettu, suuret teollisuusrakennukset erottuvat taajamakuvassa erityisen selvästi.

Se, että suuren kokoluokan rakentaminen sijoittuu teollisuusalueen laitamille, on kokonaisuuden kannalta hyvä ratkaisu. Rakennuspaikan pohjoispuolelle jää metsää, joka toisaalta toimii suojaavana puskurina Heinäalhontien haja-asutuksen suuntaan ja toisaalta luo vihreän taustan rakennuspaikalle, kun sitä katsotaan seututien 110 suunnasta.

Työpaikat

Kaavalla varaudutaan siihen, että kaupunki pystyy tarjoamaan sijoittumispaikan uudelle suurelle yritykselle. Tämän vuoksi kaavan toteuttaminen lisää Riikin teollisuusalueen työpaikkamäärää erittäin merkittävästi. Vaikutukset olisivat positiiviset myös koko Salon työpaikkatarjonnan kannalta.

Yleisesti ottaen työpaikkamäärää voidaan arvioida esimerkiksi rakennettavaksi sallitavan kerrosalan perusteella. Eri teollisuuden alat työllistävät kuitenkin hyvin erilaisen määrän ihmisiä suhteessa kerrosalaan, joten parhaassakin tapauksessa arviot ovat karkeita. Suurten teollisuustonttien kohdalla tulevan työpaikkamäärän arviointi voi perustua myös tontin pinta-alaan.

Liikenne

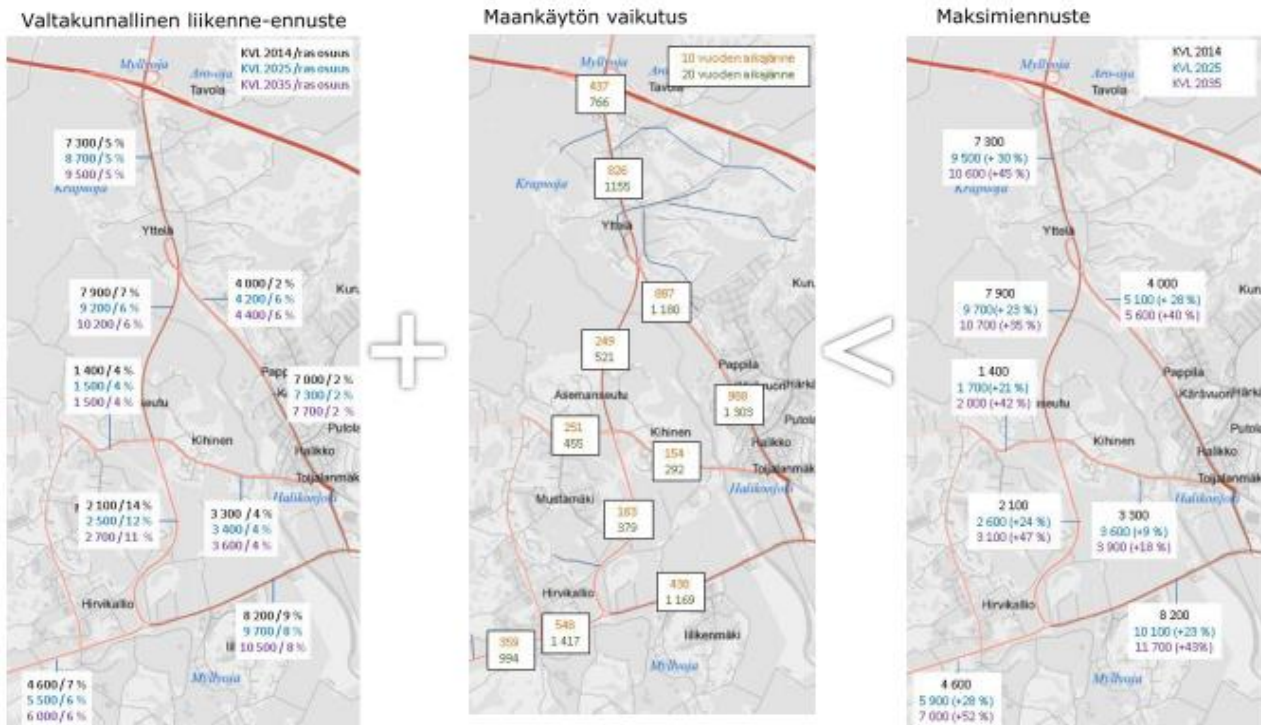
EAKR-hanketyön yhteydessä kaupunki teetti vuoden 2014 lopussa Ramboll Oy:llä Salon seututeitä st 110 ja st 224 (Mahtimiehentie ja Vaskiontie) koskevan selvityksen, jossa tarkasteltiin liikenne- ja liittymäjärjestelyjä ottaen huomioon seututeiden vaikutuspiirissä olevien alueiden maankäytön muutokset. Selvitys koski tulevan Halikonrinteen yritysalueen ja tulevan Tavolan asuinalueen liittymistä seututielle 224, Vanhan Turuntien ja seututien 224 risteysaluetta sekä Riikin osalta Hirvikalliontien ja seututien 224 risteystä ja Riikin läntisen laajennusosan uusia liittymämahdollisuuksia seututielle 110. Selvitys toimii Halikonrinteen ja Riikin yritysalueiden maankäytön taustaselvityksenä.

Selvityksessä on laadittu osa-alueittain vaihtoehtoja maankäytön kytkemiseksi seututiehen siten, että liikennejärjestelyt ovat sujuvia ja turvallisia sekä tekevät omalta osaltaan mahdollisiksi tulevien maankäyttöhankkeiden toteutumisen. Liikenneverkko- ja liittymävaihtoehtojen ratkaisut perustuvat sekä maankäytön tarpeisiin, liikennenympäristöön että Liikenneviraston (nyk. Väylävirasto) ohjeisiin seututeiden liittymien vaatimuksista. Selvityksessä on määriteltä reunaehdot liittymien sijoittumiselle ja laadittu liittymäjärjestelyjen tilavaraukset yleissuunnitelmatarkkuudella jatkosuunnittelun pohjaksi.

Uusien maankäyttöhankkeiden aiheuttamaa ajoneuvoliikennettä arvioitiin selvityksessä Ympäristöministeriön oppaan ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” mukaisesti 10 ja 20 vuoden aikajänleille. Ennusteen laatimisessa käytettiin kaupungin konsultille toimittamia alustavia maankäyttösuunnitelmia. Riikin osalta ennusteena oli, että Mustamäentien länsipuolelle tulisi vuoteen 2025 mennessä 220 uutta työpaikkaa ja vuoteen 2035 mennessä uusia työpaikkoja olisi syntynyt yhteensä 620. Työpaikkojen matkatuotosta arvioitiin siten, että yksi työpaikka tuottaa yhden käynnin eli kaksi matkaa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen käyntejä on oletettu aiheutuvan 0,7-kertaisesti työntekijöiden käynteihin verrattuna.

Yllämainitussa ennusteessa oleellista on työpaikkojen määrä, jonka perusteella on arvioitu liikennemäärän lisääntymistä ja tarvittavia liikenteellisiä toimenpiteitä. Koko

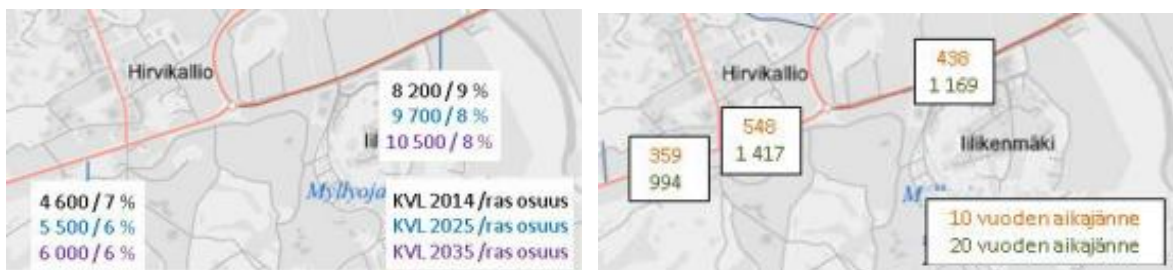
Riikin länsiosan toteutumiseen voi mennä hyvinkin pitkä aika. Kaupungin on kuitenkin varauduttava siihen, että tarvittavat liikenneratkaisut otetaan hyvissä ajoin huomioon alueen maankäytön suunnittelussa.

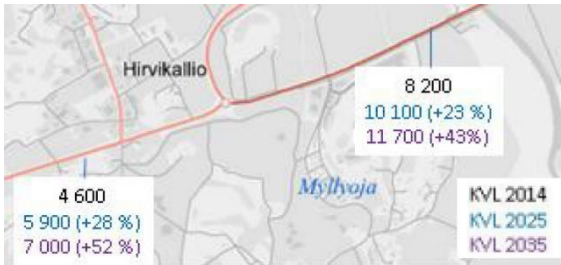


Liikenne-ennuste koko selvitysalueella 10 ja 20 vuoden aikajänteellä. Kuva selvitysraportista, Ramboll Oy.

Kuvassa vasemmalla on esitetty tieliikenteen yleiseen kasvuun perustuva ennuste ja keskellä maankäytön muutosten aiheuttama liikenteen kasvu. Oikealla on näistä yhteenlaskettuna saatu maksimiennuste. Todennäköisimmin liikennemäärän kasvu jää siinä esitettyjä lukuja pienemmäksi, koska Väyläviraston valtakunnallisten tieliikenteen kasvukertoimien voidaan olettaa pitävän sisälään myös osan selvityksessä tutkitusta maankäytön kasvusta ja liikennetuotoksesta.

Seuraaviin kuviin on poimittu liikenne-ennusteet seututien 110 osalta. Liikennemäärät kuvaavat keskivuorokausiliikennettä tieosuuksilla Vaskiontie-Mahtimiehentie ja Mahtimiehentie-Kokkilantie.

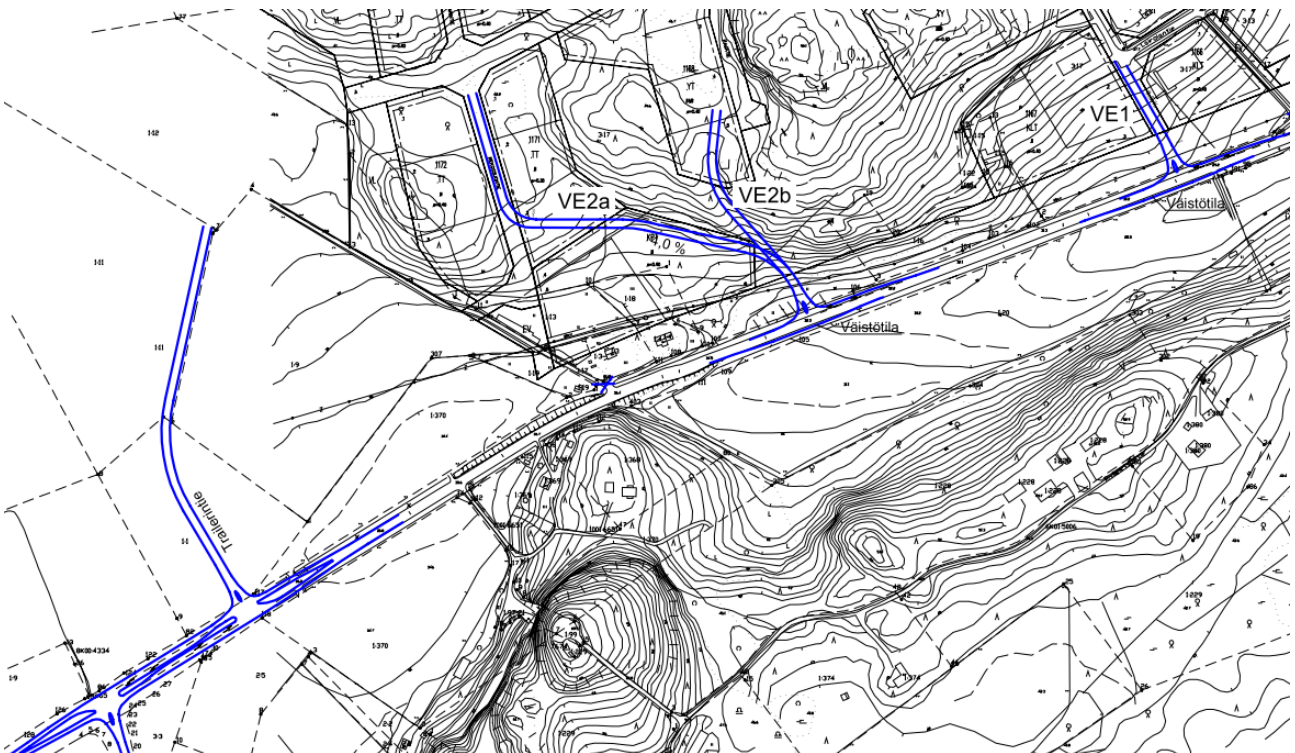




Liikenne-ennusteet seututien 110 osalta. Ylhäällä vasemmalla valtakunnallisen liikenne-ennusteen mukaiset liikennemäärät ja oikealla maankäytön muutosten aiheuttama liikenteen kasvu.

Viereisessä kuvassa maksimiennuste. Suluissa oleva luku osoittaa liikenteen kasvun verrattuna selvitysajankohdan (v.2014) tilanteeseen.

Selvityksessä on esitetty kaksi vaihtoehtoista uutta liittymän paikkaa Riikin yritysalueelta seututielle 110. Vaihtoehto 1 sijoittuu noin 500 metrin päähän Mustamäentien risteyksestä ja suoraan Riihitien jatkeeksi. Vaihtoehto 2 puolestaan on noin 400 metriä edellistä lännempänä. Liittymissä on ryhmitymiskaista oikealle ja väistötilla. Liittymäpaikka määräytyy myöhemmin Riikin alueen maankäyttöratkaisujen perusteella, koska seututien kannalta liittymävaihtoehdoilla ei ole toiminnallisia eroja.



Riikin teollisuusalueen liittymävaihtoehdot. Kuva selvitysraportista, Ramboll Oy.

Lisäksi selvityksessä esitettiin osayleiskaavan mukaisen Kokkilantien, Trailerintien ja seututien 110 nelihaaraliittymän korvaamisesta porrastetuilla kolmihaaraliittymillä. Nelihaaraisia liittymiä ei liikenneturvallisuussyistä nykyisin suositella käytettäviksi, ellei kyseessä ole kiertoliittymä tai valo-ohjattu liittymä. Nelihaarainen liittymä voi tulla kyseeseen myös silloin, kun toinen liittyvistä teistä on erittäin vähäliikenteinen.

Selvityksessä tarkasteltiin koko Mustamäentien länsipuolista yritysalueita ja sen toteuttamisen aiheuttamaa liikennemäärien kasvua. Toistaiseksi yritysalueen liikenne ohjautuu seututielle 110 Mustamäentien kautta. Trailerintien on jatkossa ajateltu olevan pääkokoojakatu, jolla on suora liittymä seututielle 110. Selvityksen mukaan myös yhden uuden liittymän saaminen yritysalueelta seututielle on tärkeää liikenteellisen toimivuuden vuoksi.

Tämän kaava-alueen toteuttaminen lisää liikennettä Riikin alueella. Liikennemäärä on suuresti riippuvainen uudelle rakennuspaikalle sijoittuvan toiminnan luonteesta. Suuri teollisuuslaitos tai logistiikkakeskus tuovat mukanaan myös runsaasti raskasta

liikennettä. Tällöin tarve uudelle seututien liittymälle on selkeä, koska kulku Lairolantien ja Mustamäentien kautta seututielle 110 ei ole pidemmän päälle toimiva ratkaisu.

Uudelle rakennuspaikalle on olemassa katuyhteys Riihitien kautta, mutta rakennuspaikan laajuuden vuoksi tulee todennäköisesti tarve rakentaa myös ainakin se osa Trailerintiestä, johon rakennuspaikka rajoittuu. Jos alueelle sijoittuu suuri, työvoimavaltainen yritys, mahdollisuudet julkisen liikenteen kehittämiseen saattaisivat parantua nykyisestä. Riittävän lähellä työpaikkaa sijaitsevat pysäkit ja linja-autojen aikataulujen sovittaminen työaikoihin tarjoaisivat työntekijöille vaihtoehdon oman auton käytölle. Tästä hyötyisivät myös muut alueella sijaitsevat yritykset. Samalla tavalla myös jalankulku- ja pyörätieverkoston parantamiselle voisi olla paremmat edellytykset, jos teollisuusalueen työpaikkamäärä lisääntyy merkittävästi nykyiseen verrattuna.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä kaupungin vesihuoltoverkoston, joka on rakennettu Riihitien loppupäähän asti. Todennäköisesti kaavan toteuttaminen edellyttää myös Trailerintien rakentamista osittain, jolloin vesihuoltoverkkoa voidaan laajentaa sen varteen. Carunan sähkökaapeli on toistaiseksi vedetty Lairolantien ja Riihitien risteykseen saakka. Lounean tietoliikenneyhteyksien rakentaminen on mahdollista Trailerintien kautta.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen toteuttaminen vaatii isoja maanmuokkaustöitä ja louhintaa, joten jo alueen rakentamiseen tähtäävät valmistelevat työt aiheuttavat ympäristöön melua, tärinää ja pölyä. Ennen alueen rakentamiseen ryhtymistä on laadittava louhinta-suunnitelma, jossa määritellään tuleva maanpinnan korkeusasema. Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennuslupa-asiakirjoihin sisällytetään suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Myös rakennusaikainen hulevesien hallinta on otettava huomioon suunnitelmaa tehtäessä.

Teollisuusalueella ympäristöhäiriöitä voivat aiheuttaa ilmapäästöt, melu ja tärinä. Jos alueella varastoidaan ja käsitellään vaarallisia aineita, toimintaan sisältyy myös riski maaperän pilaantumisesta. Alueelle tuleva teollinen toiminta saattaa edellyttää ympäristölupaa ja/ tai esimerkiksi Tukesin lupaa. Näiden lupien yhteydessä toiminnalle asetetaan yksityiskohtaisemmat vaatimukset, joiden avulla ohjataan toimintaa ja hallitaan ympäristölle aiheutuvia häiriöitä. Kaavamääräykseen T-1 sisältyvä maininta ”alueelle saa sijoittaa toimintaa, joka vaatii Tukesin luvan ja/tai ympäristöluvan” on luonteeltaan informatiivinen, kuten edellä on todettu pelastuslaitoksen lausuntoon annetussa vastineessa, ks. selostuksen kohta 4.5.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa luontoon ja luonnonympäristöön merkittävästi. Kaavan toteuttaminen muuttaa metsäisen rinteeseen osaksi teollisuusaluetta. Maastoa muokkaavat kaivu-, louhinta- ja tasaustyöt johtavat siihen, että alueesta tulee suhteellisen tasainen, teolliseen rakentamiseen soveltuva rakennuspaikka. Alkuperäinen kasvillisuus häviää. Linnustoon ja muuhun eläimistöön kohdistuva suora vaikutus on elinympäristön katoaminen rakennuspaikalta. Välillisiä vaikutuksia ovat rakentamisen aikaiset ja tulevan toiminnan aiheuttamat häiriöt rakennuspaikan läheisyydessä.

Kaavan toteuttamisella on vaikutusta kaava-alueen maa- ja kallioperään sekä vesitalouteen. Nämä vaikutukset, varsinkin muutokset vesitaloudessa heijastuvat myös rakennuspaikan ympäristöön. Haitallisia vaikutuksia pyritään estämään mm. hulevesien hallitsemiseen liittyvällä suunnittelulla.

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelmaan on listattu useita toimenpiteitä, jotka liittyvät kestäväan elinympäristöön ja liikkumiseen. Yksi toimenpiteistä on ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan ottaminen käyttöön kaavahankkeissa. Tämä ns. KILVA -työkalu on kehitetty ympäristöministeriön rahoittamassa hankkeessa. KILVA -työkalussa ilmastokestävyyttä tarkastellaan neljän pääteeman avulla, joista jokaiseen kuuluu useita pääteemaa konkretisoivia alakohtia. Pääteemat ja niihin liittyvät alakohdat ovat seuraavat:

- 1) Luonnonvarojen käytön minimointi
 - a. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssivii- saasti
 - b. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen
 - c. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- 2) Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
 - a. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
 - b. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
 - c. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- 3) Kulutuksen päästöjen minimointi
 - a. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
 - b. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
 - c. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
 - d. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- 4) Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen
 - a. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
 - b. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
 - c. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien riskien tunnistaminen

Työkalun lopputuloksena syntyy tarkistuslista asioista, jotka kuvaavat kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Yleensä suurin ilmastoratkaisu tehdään, kun valitaan kaavoitettavan alueen sijainti. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on ilmaston kannalta paras vaihtoehto. Seuraavana luonnollisesti tulee vaihtoehto, jossa uusi kaava-alue sijoittuu nykyisen yhdyskuntarakenteen reuna-alueelle. Pahin vaihtoehto ilmaston ja resurssien viisaan ja tehokkaan käytön kannalta on se, jossa uusi alue sijoittuu kokonaan erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta ja vaatii suuria investointeja katuverkkoon ja muuhun infraan.

Tämän kaava-alueen osalta hyvää on se, että se sijoittuu jo olemassa olevan teollisuusalueen jatkeeksi ja liikenteellisesti edulliseen paikkaan. Olemassa olevaa katu- ja vesihuoltoverkkoa voidaan hyödyntää. Uusien katujen rakentamistarve jää vähäiseksi. Kaavamääräyksillä on annettu mahdollisuus sijoittaa rakennuksiin, rakenteisiin ja piha-alueille aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita. Uusiutuvan energian tuotanto on siten mahdollista tällä alueella. Kaavamääräykset velvoittavat hulevesisuunnitelman laatimiseen jo rakennuslupavaiheessa. Hulevesien hyvällä hallinnalla voidaan osaltaan varautua ilmastonmuutoksen mukanaan tuomiin äärevöityviin sääolosuhteisiin.

Kaavan heikkoudet ilmaston kannalta liittyvät edellä kuvattuun ensimmäiseen pääteemaan. Alueen toteuttamisen vaatimat laajamittaiset maansiirto- ja louhintatyöt muuttavat metsän teollisuuslaitoksen rakennuspaikaksi. Koska metsät toimivat tärkeänä hiilinieluna, metsäalan ja puuston väheneminen on ilmaston kannalta huono vaihtoehto. Hiilen säilymiseen tulevassa rakenteessa voidaan vaikuttaa toisaalta kasvillisuuden avulla ja toisaalta käytettävän rakennusmateriaalin avulla. Hiilen sidonnan kannalta puurakentamista pidetään hyvänä vaihtoehtona, mutta teollisuustonteilla se ei käytännössä ole vaihtoehto.

5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Korttelialuetta koskevat kaavamerkinnät ja –määräykset:

T-1 = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, logistiikka- ja palvelinkeskuksia niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Tavonomaisten teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi alueelle saa sijoittaa toimintaa, joka vaatii Tukesin luvan ja/tai ympäristöluvan. Toimisto-, tutkimus- ja tuotekehitystiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Korttelialueella sallitaan moottoriajoneuvojen polttoaineiden jakelu toimipaikan omaa tarvetta varten.

Yleiset määräykset:

Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa. Alueen maanpinnan tuleva korkeusasema määritellään louhintasuunnitelmassa. Tonttien ja katujen rakentamisen yhteydessä syntyvää kivi- ja maa-ainesta saa käyttää tontin rakentamiseen. Pengerrykset ja kallioleikkaukset tulee maisemoida kasvillisuuden avulla. Korkeuseroista johtuvat liittymäjärjestelyt on hoidettava tontin puolella.

Istutettavalle tontin osalle on jätettävä olemassa olevaa puustoa ja aluskasvillisuutta tai sille on istutettava puustoa, pensaita ja nurmikkoa tai maanpeitekasveja. Istutettavaa tontinosaa ei saa käyttää varastointiin, autopaikoitukseen tms., mutta sille saa rakentaa tonttiliittymän.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja kattovedet imeyttää tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

Huolto- ja lastauspihojen sijoittamiseen ja aitaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että ne eivät hallitse alueen kokonaisilmettä tai katukuvaa. Ulkovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava käyttäen näkösuojana katoksia, umpinaisia aitoja tai puista ja pensaista muodostuvia istutusvyöhykkeitä. Katosten ja aitojen tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia rakennusten ilmeeseen.

Korttelialueen sisäinen liikenne tulee järjestää siten, ettei tavaraliikenne aiheuta vaaraa henkilökuntaliikenteelle. Pysäköintialueet on jäsennettävä esimerkiksi istutuksin ja kiveyksin niin, että ei muodostu suuria, avonaisia kenttiä. Autopaikkojen vähimmäismäärä tonteilla: toimisto-, tutkimus- ja tuotekehitystilat 1 ap/ 60 k-m², teollisuus- ja varastointitilat 1 ap/ työntekijä

Rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pitkät julkisivut on jaettava osiin katoksin, ikkunapinnoin, erkkeerein, syvennyksin tai muilla sopivilla keinoilla. Rakennuksilla on oltava yksi pääasiallinen julkisivumateriaali, joka on joko terästä tai kiviaineinen. Rakennusten julkisivuihin ja katoille, piha-alueille ja rakenteisiin saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita.

Rakennuksissa voidaan käyttää tuotanto- tms. toiminnan kannalta perusteltuja katto- muotoja ja katemateriaaleja. Katemateriaalien värinä on käytettävä tummanharmaita sävyjä.

Rakennuksissa sijaitsevien toimisto-, tutkimus- ja tuotekehitys- yms. tilojen osalta voidaan poiketa kerrosluvusta. Julkisivun enimmäiskorkeus ei kuitenkaan saa ylittyä.

Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Ensisijaisesti on pyrittävä käyttämään ulos asennettavia, helposti saavutettavissa olevia puistomuuntamoita.

Muut kaavamääräykset ja – merkinnät käyvät ilmi liitteenä 9 olevasta kaavaehdotuskartasta.

Kaavalla ei ole vaikutusta asemakaavanimistöö.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-asiakirjoihin sisältyvä havainnekuva-aineisto havainnollistaa tulevan rakentamisen kokoluokkaa eikä suoraan ohjaa toteutusta. Alueen maanrakennustöitä varten tehdään louhintasuunnitelma.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki rakentaa kaava-alueita sivuavan kadun sekä vesihuoltojärjestelmän tarvittavassa laajuudessa. Kaupunki vuokraa tai myy rakennuspaikan alueelle sijoittuvalle toimijalle. Käytäntönä on luovuttaa rakennuspaikka sellaisessa kunnossa, että se on valmis rakennettavaksi. Tällöin kaupungin on hoidettava myös louhinta ja muut maansiirtotyöt. Työnjaosta tässä asiassa voitaneen myös sopia toisella tavalla kaupungin ja tulevan toimijan kesken.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaavoittaja on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 21. päivänä helmikuuta 2022, täydennetty 13.5.2022

Leena Lehtinen
kaavoitusinsinööri