

Asemakaava, Riikin teollisuusalueen laajennus

417/10.02.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 09.06.2020 § 116

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, p.02 778 5108

Riikin teollisuusalueen laajennusta koskeva asemakaava otettiin mukaan vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 12.2.2019. Asemakaavatyö päätettiin käynnistää kaupungin omasta aloitteesta kaupungin omistamalle maalle. Suunnittelualue sijaitsee Riikin teollisuusalueen länsiosassa Riihitien päässä ja on kooltaan noin 10,3 hehtaaria.

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 yritysalamäällä 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 kaavatyön kannalta keskeisimmät raportit on lueteltu kaavaselostuksen sivulla 3.

Potentiaaliset yritysalueet Salossa- ja Salon yritysalueiden profilointi-raportit antavat lähtökohdat ja tavoitteet tälle kaavatyölle. Poimintoja raporttien sisällöstä on esitetty selostuksen kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne, ks. s. 9-11. Hankkeen yhteydessä tehtyjen selvitysten mukaan kaupungin yritystonttitarjonta on monipuolista ja lukumäärältään runsasta. Tonttitarjonta painottuu kuitenkin pääasiassa pieniin 0,2 - 0,6 hehtaarin kokoisiin tontteihin. Monilla yritysalueilla tontteja voidaan yhdistellä isommiksi kokonaisuuksiksi. Selvityksessä arvioitiin, että reilun kolmen hehtaarin kokoisia tontteja voitaisiin saada melko joustavasti ja nopeasti poikkeamiskäsittelyn tai pienten kaavamuutosten kautta. Ajoittain on kuitenkin tullut esiin myös tarve suuremmille, noin 5-10 hehtaarin kokoisille tonteille.

Riikin teollisuusalue on kaavoitetun pinta-alansa puolesta Salon toiseksi suurin yritysalue. Riikin yritysalueella painottuu tuotannollinen toiminta, mutta alueella on myös kaupan ja palveluiden alan toimijoita. Edellä mainitun hankkeen loppuraporteissa todettiin, että Riikin alue on nykyisistä yritysalueista tärkein maankäytöllisen kehittämisen kohde. Tämä pitää sisällään sekä kaavoitusratkaisujen tarkastelua että mahdollisia maanhankintoja.

Lisäksi Riikin alueen laajenemismahdollisuus on hyvä, koska alue on yhdyskuntarakenteellisesti ja liikenteellisesti yritystoimintaan sopiva eikä laajenemiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Riikki on siten myös keskeinen uusien toimitilojen sijoittumispaikka. Alueelle voidaan erityisen hyvin sijoittaa tilaa vaativaa teollisuutta ja varastointia sekä hyvistä maantieteellisen yhteyksistä riippuvaisia toimintoja.

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.

Lähtökohta-aineiston ja tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos, jonka pääperiaatteet ovat seuraavat:

- Koko kaava-alue on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten kortteli-alueeksi.
- 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 kaa-voittamattoman 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.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla sekä Salon Seudun Sanomissa 12.2.2020. Lisäksi kaava-alueen naapurikiinteistöjen omistajille on tiedotettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnoskartta ja kaavaselostus liitteineen.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Riikin teollisuusalueen laajennusta koskevan kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi.

Asemakaava koskee kiinteistöä 734-460-1-10 sekä osia kiinteistöistä 734-460-1-44 ja 734-460-1-379

Asemakaavalla muodostuu Halikon asemanseudun kortteli 1173.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunkikehityslautakunta 01.03.2022 § 34
4713/10.02.03/2021

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Riikin teollisuusalueen laajennusta koskeva kaavaluonnos oli nähtävillä 31.8.-29.9.2020. Laatimisivaiheen kuulemisen yhteydessä saatiin viisi lausuntoa. Lausunnon antajia olivat rakennus- ja ympäristölautakunta,

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Caruna, Lounea ja Halikon Yrittäjät. Lausuntojen sisältö sekä lausuntoihin annetut vastineet käyvät ilmi kaavaselostuksen luvusta 4.5 sivuilta 16-20. Carunan lausunnon johdosta kaavan yleisiin määräyksiin lisättiin muuntajia koskeva määräys, jonka sisältö on seuraava: Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot. Ensisijaisesti on pyrittävä käyttämään ulos asennettavia, helposti saavutettavissa olevia puistomuuntamoita.

Kaupunki teetti laatimisvaiheen kuulemisen jälkeen kaava-alueen koskevan luontoselvityksen. Luontoselvityksen ensimmäinen maastokäynti tehtiin syksyllä 2020. Pääosa työstä tehtiin kuitenkin vuoden 2021 aikana. Luontoselvitysraportti valmistui syyskuussa 2021. Luontoselvityksen sisältöä on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 3.2.1, ks. s. 6-8. Luontoselvityksen vaikutusta kaavaratkaisuun on käsitelty selostuksen luvussa 4.5. sivuilla 20-21. Kaavaan ei tehty muutoksia luontoselvityksen johdosta. Luontoselvitysraportti on kokonaisuudessaan esityslistan oheisaineistona.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaa 16.2.2022 päivätyn Riikin teollisuusalueen laajennusta koskevan asemakaavan virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaava koskee kiinteistöä 734-460-1-10 sekä osia kiinteistöistä 734-460-1-44 ja 734-460-1-379.

Asemakaavalla muodostuu Halikon asemanseudun kortteli 1173.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut