

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto yleiskaavan muutoksesta, Riikki-Mustamäki, luonnosvaihe

Rakennus- ja ympäristölautakunta 12.06.2024 § 73
818/10.02.02/2024

Valmistelija

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki,
janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300

Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutos sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymään vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen (KH 12.2.2024 § 46).

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin 5 kilometriä länteen Salon keskustasta, seututeiden 110 ja 224 risteysalueen länsipuolella. Alueen kokonaispinta-ala on noin 67,3 hehtaaria ja sitä rajaavat etelässä seututie 110, idässä seututie 224, pohjoisessa Hirvikalliontien ja Juustomestarintien sekä lännessä Mustamäentie.

Salon kaupunki omistaa noin kolmanneksen (22 ha) suunnittelualueen pinta-alasta. Valtio omistaa maanteiden alueet ja loput alueesta on yksityisessä omistuksessa.

Yleiskaavamutoksen tavoitteena on, että kaava-alueelle osoitetut uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa. Tämä mahdollistaa mm. olemassa olevien yritysten laajentamisen, uusien yritysten syntymisen alueelle sekä lisää myös alueen houkuttelevuutta asuinalueena.

Elinvoimajaosto käsitteli yleiskaavan muutosta Riikki-Mustamäki (päiväty 12.3.2024) kokouksessaan 26.3.2024, § 35.

<https://salo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/yleiskaavoitus/ajankohtaiset-yleiskaavat/riikki-mustamaki-yleiskaavan-muutos/>

Kaavakartta ja -seloste ovat tämän kokousasian oheismateriaalina.

Maankäyttöpalvelut pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa kaavamutoksesta.

Rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun kannanotto:

Asuminen ja teollisuus ovat kaavassa vierekkäin. Teollisuuden kaavamerkintään tulisi asumisen vieressä harkita määräystä ”ympäristöhäiriötä aiheuttamaton”. Vaihtoehtoisesti asumista ja teollisuutta ei tulisi kaavoittaa vierekkäin tai niiden väliin tulisi kaavoittaa riittävästi suoja-aluetta. Etenkin raskas teollisuus ei luo viihtyisää asuinympäristöä, jos nämä sijaitsevat aivan vierekkäin ja melu aiheuttaa valvontapyyntöjä ympäristönsuojelulle.

Uusilla asuinalueilla rakennusluvan yhteydessä edellytetään, että piha-alueilla melutasot pysyvät ääniympäristöasetuksen mukaisina. Melualueilla (teollisuuden vieressä) tämä tarkoittaa asumisessa raskaampaa lupamenettelyä meluselvitysvaatimusten osalta. Etenkin yleiskaavaa seuraavassa tarkemmassa asemakaavoituksessa voisi olla tarkoituksenmukaista pyrkiä selvittämään kaavavaiheessa melualueet (teollisuusalueet, liikenneväylät yms.) jolloin rakennuslupavaihe olisi meluselvitysten osalta selkeämpi ja sujuvampi.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaiset kannanotot Riikki-Mustamäki yleiskaavaluonnoksesta. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	Ralf Hellsberg ehdotti Mika Sarholan ja Elina Laineen kannattamana seuraavaa: Poistetaan kannanotosta seuraava: ”Teollisuuden kaavamerkintään tulisi asumisen vieressä harkita määräystä ”ympäristöhäiriötä aiheuttamaton”. Vaihtoehtoisesti”. Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa seuraavan kannanoton yleiskaavaluonnoksesta: Asuminen ja teollisuus ovat kaavassa vierekkäin. Asumista ja teollisuutta ei tulisi kaavoittaa vierekkäin tai niiden väliin tulisi kaavoittaa riittävästi suoja- aluetta. Etenkin raskas teollisuus ei luo viihtyisää asuinympäristöä, jos nämä sijaitsevat aivan vierekkäin ja melu aiheuttaa valvontapyyntöjä ympäristönsuojelulle. Uusilla asuinalueilla rakennusluvan yhteydessä edellytetään, että piha- alueilla melutasot pysyvät ääniympäristöasetuksen mukaisina. Melualueilla (teollisuuden vieressä) tämä tarkoittaa asumisessa raskaampaa lupamenettelyä meluselvitysvaatimusten osalta. Etenkin yleiskaavaa seuraavassa tarkemmassa asemakaavoituksessa voisi olla tarkoituksenmukaista pyrkiä selvittämään kaavavaiheessa melualueet (teollisuusalueet, liikenneväylät yms.) jolloin rakennuslupavaihe olisi meluselvitysten osalta selkeämpi ja sujuvampi. Puheenjohtaja tiedusteli voiko rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyä yksimielisesti Hellsbergin ehdotuksen. Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi yksimielisesti Hellsbergin ehdotuksen sekä päätösehdotuksen muilta osin. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Kirjaamo