

Yleiskaavan muutos Riikki-Mustamäki, vireilletulo ja luonnosvaihe

Elinvoimajaosto 26.03.2024 § 35
818/10.02.02/2024

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Juha Mäki, juha.maki@salo.fi, 02 7785113

Kaavatyön lähtökohdat

Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutos sisältyy kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen 2024.

Riikki-Mustamäki suunnittelualueelle on tarkoitus laatia oikeusvaikutteinen yleiskaavan muutos. Yleiskaavoituksen yleisenä tavoitteena on toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava tulee ohjaamaan alueen tarkempaa suunnittelua.

Yhtenä yleiskaavan keskeisimmistä tavoitteista on Riikin teollisuusalueen kilpailukyvyyn ja elinvoiman lisääminen huomioiden alueen arvot ja ominaispiirteet. Mustamäen alueen asuinrakentamista halutaan lisätä. Alue sijaitsee Halikonjokilaakson maisema-alueella ja tavoitteena on nykyisen, jäsentymättömän, maisemankuvan sovittaminen uusien toimintojen kanssa. Tavoitteena on, että kaava-alueelle osoitetut uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa mm. mahdollistaen olevien yritysten laajentamisen sekä uusien yritysten syntymisen alueelle ja lisäten alueen houkuttelevuutta asuinalueena. Yleiskaavan ympäristötavoitteista merkittävin on maisema-arvojen turvaaminen sekä maisemakuvan jäsentäminen.

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin 5 kilometriä länteen Salon keskustasta. Kaava-alue sijaitsee seututeiden 110 ja 224 risteysalueen länsipuolella. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 67,3 hehtaaria. Kaava-alueella on asukkaita 87 sekä n. 15 yritystä. Aivan kaava-alueen pohjoiskärjessä on Varsinais-Suomen hyvinvointialueen ylläpitämä Halikon perhetukikeskus.

Kaavaluonnos

Kaavaratkaisu perustuu olevaan ympäristöön ja sen tarkoituksenmukaiseen täydennysrakentamiseen. Kaavan rakenne on sellainen, että uusi maankäyttö tukeutuu olevaan rakenteeseen ja toimintoihin sekä liikenneverkkoon. Kaava-alueelle on osoitettu kolme muuttuvaa maankäytön aluetta käyttötarkoituksmerkinnöillä. Avoimeksi jätettävät peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaina peltoalueina.

Merkittävin osa alueesta on olemassa olevan tilanteen toteamista. Uudet pientalovaltaiset asuinalueet (AP-1) on osoitettu kaava-alueen pohjoisosaan siten, että alueelle ajetaan Hirvikalliontieltä liittyvää uutta katua pitkin. Alueet täydentävät olevaa väljää rakennetta siten, että vanhan ja uuden väliin jää lähivirkistysaluetta. Uusi työpaikka-alue (TP-1) sijoittuu Linnamäentien eteläpuolelle. Alue on luontevaa laajennusaluetta nykyiselle teollisuusalueelle. Kaavamuutoksella muutetaan alueella oleva pientalovaltainen asuntoalue-merkintä vastaamaan paremmin olevaa ympäristöä. Uudet alueet sijoittuvat avoimeen maisemaan tai sen reunalle ja niille on annettu tarkempi määräys maisemaan sovittamisesta. Lähivirkistysalueita (VL) on osoitettu eri toimintojen välille sekä uusien ja vanhojen alueiden välille. Keskeisin peltoalue on osoitettu maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA).

Yleiskaavaa toteutetaan asemakaavoituksella. Asemakaavoitus on mahdollista tehdä vaiheittain kysynnän mukaan. Asemakaavoitus aloitetaan yleiskaavan voimaantulon jälkeen tai kun on tiedossa toimija, joka olisi tulossa alueelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavakartta- sekä selostusluonnos ovat esityslistan liitteenä.

Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto päättää hyväksyä Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutosluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asettaa ne nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut, kaavoitus