

**Metsäjaanu itäinen asemakaava ja  
asemakaavan muutos  
Kaavaselostus, ehdotus 17.4.2025**



# 1. Perus – ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 17.4.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee Metsäjaanun (29) kaupunginosan korttelia 19 (osa) sekä erityis- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutos koskee Metsäjaanun (29) kaupunginosan kortteleita 7-12 sekä katu-, erityis- ja virkistysaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Metsäjaanun (29) kaupunginosan kortteli 19 sekä katu-, erityis- ja virkistysaluetta.

### Asianumero:

3195/10.02.03/2024

### Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, yleiskaavainsinööri Juha Mäki.

### Kaavoituksen eteneminen:

Vireilletulosta ilmoittaminen: kaavoituskatsaus 2024

Luonnoksen hyväksyminen: elinvoimajaosto 18.6.2024

Laatimisvaiheen kuuleminen: 14.8. – 13.9.2024

Ehdotuksen hyväksyminen: kaupunginhallitus \_\_.\_\_.20\_\_

Nähtävilläoloaika: \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.20\_\_

Kaupunginhallitus hyväksynyt: §\_ / \_\_.\_\_.20\_\_

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt: §\_ / \_\_.\_\_.20\_\_

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustasta n. 4 kilometriä itään torilta laskettuna. Suunnittelualue sijaitsee 110-tien (Helsingintie) eteläpuolella Metsäjaanun ja Korvenmäen teollisuusalueiden välisellä alueella. Kaupunki omistaa koko kaava-alueen. Suunnittelualan pinta-ala on n. 22,3 ha. Suunnittelualue tarkentuu työn edetessä. Liite 1.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Metsäjaanu itäinen asemakaava ja asemakaavan muutos.

Metsäjaanun alueelta on tiedusteltu isompaa n. 15-20 hehtaarin tonttia. Alueella on toteutumatonta tonttivarantoa, jota ei ole vielä esirakennettu ja yhdistämällä nämä korttelit olisi mahdollista muodostaa kysyntää vastaava tontti. Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa yksi suuri yritystontti alueelle.

## 1.4 Sisällysluettelo

|       |                                                                                                  |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Perus – ja tunnistetiedot .....                                                                  | 1  |
| 1.1   | Tunnistetiedot.....                                                                              | 1  |
| 1.2   | Kaava-alueen sijainti .....                                                                      | 1  |
| 1.3   | Kaavan nimi ja tarkoitus.....                                                                    | 1  |
| 1.4   | Sisällysluettelo .....                                                                           | 2  |
| 1.5   | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....                                                     | 3  |
| 1.6   | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... | 3  |
| 2.    | Tiivistelmä .....                                                                                | 4  |
| 2.1   | Kaavaprosessin vaiheet .....                                                                     | 4  |
| 2.2   | Asemakaava.....                                                                                  | 5  |
| 2.3   | Asemakaavan toteuttaminen.....                                                                   | 5  |
| 3.    | Lähtökohdat .....                                                                                | 5  |
| 3.1   | Selvitys suunnittelualan oloista .....                                                           | 5  |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus.....                                                                          | 5  |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö.....                                                                            | 5  |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö ja väestö .....                                                             | 6  |
| 3.1.4 | Maanomistus .....                                                                                | 7  |
| 3.2   | Suunnittelutilanne.....                                                                          | 7  |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....                                           | 7  |
| 3.2.2 | Selvitykset .....                                                                                | 10 |
| 4.    | Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....                                                           | 10 |
| 4.1   | Asemakaavan suunnittelun tarve.....                                                              | 10 |
| 4.2   | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....                                      | 10 |
| 4.3   | Osallistuminen ja yhteistyö.....                                                                 | 10 |
| 4.3.1 | Osalliset .....                                                                                  | 10 |
| 4.3.2 | Vireilletulo .....                                                                               | 11 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                                                  | 11 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö .....                                                                        | 11 |
| 4.4   | Asemakaavan tavoitteet.....                                                                      | 11 |
| 4.5   | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                                      | 12 |
| 5.    | Asemakaavan kuvaus .....                                                                         | 14 |
| 5.1   | Kaavan rakenne .....                                                                             | 14 |
| 5.1.1 | Mitoitus ja aluevaraukset.....                                                                   | 14 |
| 5.1.2 | Palvelut .....                                                                                   | 14 |

|       |                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------|----|
| 5.2   | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... | 14 |
| 5.3   | Aluevaraukset.....                                          | 15 |
| 5.3.1 | Korttelialueet.....                                         | 15 |
| 5.3.2 | Muut alueet.....                                            | 15 |
| 5.4   | Kaavan vaikutukset .....                                    | 15 |
| 5.4.1 | Yleispiirteisiin kaavoihin/suunnitelmiin/ohjelmiin.....     | 15 |
| 5.4.2 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....                   | 17 |
| 5.4.3 | Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön.....  | 19 |
| 5.4.4 | Liikenteeseen .....                                         | 19 |
| 5.4.5 | Kuntatalouteen .....                                        | 20 |
| 5.4.6 | Sosiaaliset vaikutukset.....                                | 21 |
| 5.4.7 | Yritysvaikutukset.....                                      | 21 |
| 5.4.8 | Ilmastovaikutukset.....                                     | 21 |
| 5.5   | Ympäristön häiriötekijät .....                              | 24 |
| 5.6   | Kaavamerkinnot ja -määräykset .....                         | 24 |
| 6.    | Asemakaavan toteutus.....                                   | 24 |

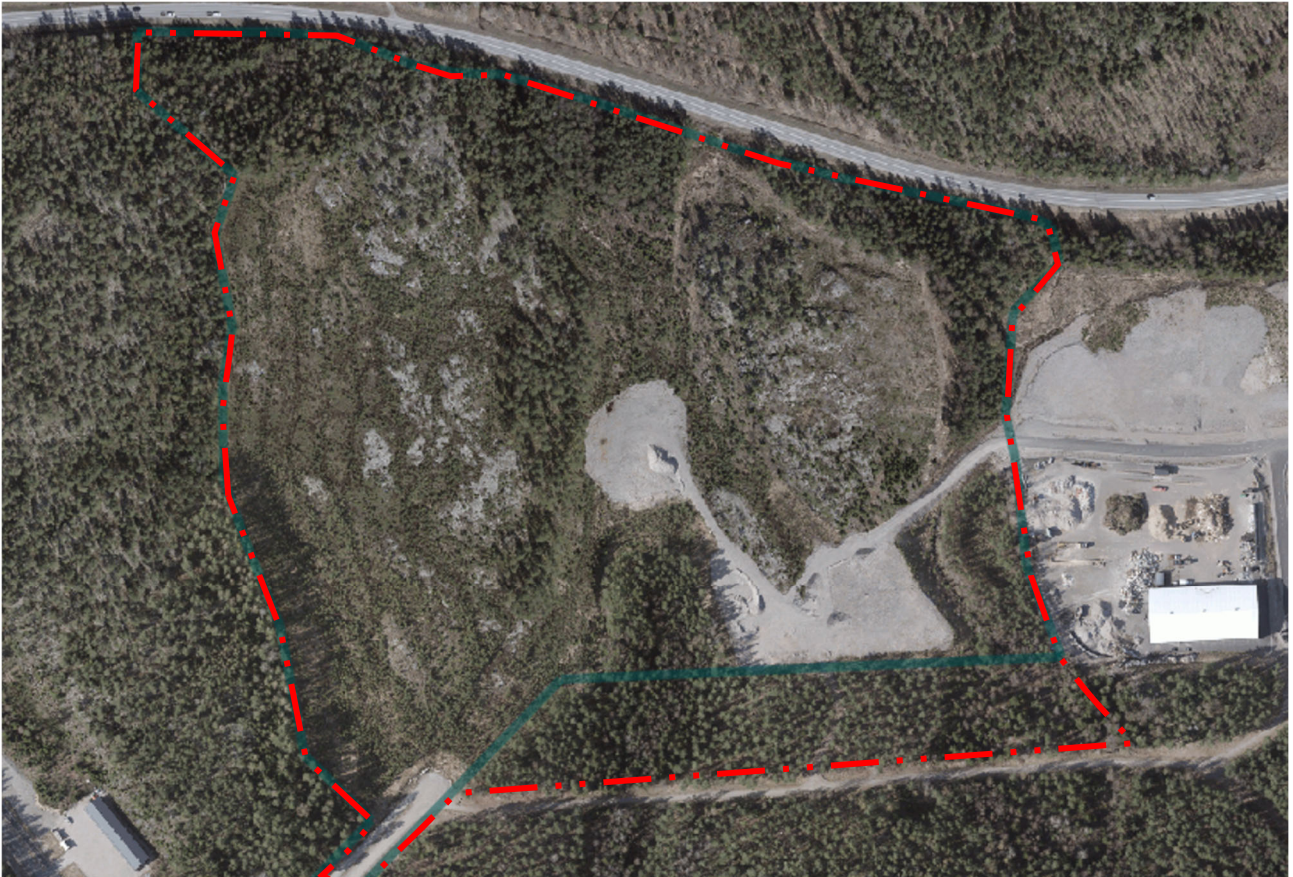
## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

|          |                                                 |
|----------|-------------------------------------------------|
| Liite 1. | Sijaintikartta                                  |
| Liite 2. | Ote Salon kaupungin yleiskaavasta 2020          |
| Liite 3. | Ote ajantasa-asemakaavasta                      |
| Liite 4. | Maanomistuskartta                               |
| Liite 5. | Laatimisvaiheen asemakaavaluonnos 7.6.2024      |
| Liite 6. | Asemakaavakartta                                |
| Liite 7. | Asemakaavamerkinnot ja -määräykset              |
| Liite 8. | Saatujen palautteiden tiivistelmät vastineineen |
| Liite 9. | Asemakaavan seurantalomake                      |

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Metsäjaanu itäinen – asemakaavan muutos: Luontoselvitys (Envibio 2024)
- A186 Metsäjaanu itäinen asemakaavamuutos, Salo – Hulevesien hallinnan esimerkkisuunnitelma (Destia 2024)
- Salon kaupungin yleiskaava 2020
- Potentiaaliset yritysalueet Salossa - Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää (Salon kaupunki 2014)
- Salon yritysalueiden profilointi - Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää (Salon kaupunki 2014)
- Yleiskaavallinen ohjelma YKO 2040 - Yleistieto- ja kehittämisidearaportti 30.6.2023
- Salon yleiskaavallinen ohjelma - Maankäytön rakennemalli 2030 (2013)
- Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin
- Elinympäristön tietopalvelu Liiteri: <https://liiteri.ymparisto.fi/>
- Museon informaatioportaali <https://mip.turku.fi>

- Kulttuuriympäristön palveluikkuna <https://www.kyppi.fi>
- Suomen väylät: <https://suomenvaylat.vayla.fi>
- <https://kartta.museoverkko.fi/>
- <https://vanhatkartat.fi/>
- <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>



Kuva 1. Ortokuva kaava-alueesta vuodelta 2023. Aluerajaus on viitteellinen. Vaalealla vihreällä näkyy luonnosvaiheen rajaus.

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa 2024 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2024.

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Elinvoimajaosto hyväksyi alueen kaavaluonnoksen 18.6.2024. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä 14.8. – 13.9.2024. Lausuntoja saatiin 6. Huomautuksia ei saatu. Luonnoksesta saadun palautteen tiivistelmät vastineineen ovat asemakaavaselostuksen liitteenä 8.

Kaavamuutos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä x. x. – x.x.2025. Täydentyy...

## 2.2 Asemakaava

Metsäjaanun alueelta on tiedusteltu isompaa n. 15-20 hehtaarin tonttia. Alueella on toteutumaton tonttivaranto, jota ei ole vielä esirakennettu ja yhdistämällä nämä korttelit olisi mahdollista muodostaa kysyntää vastaava tontti. Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa yksi suuri yritystontti alueelle.

Asemakaavassa on alueelle osoitettu yksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle voi sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Korttelialueelle ajetaan olevaa katuverkostoa pitkin joko Metsäjaanunkadulta tai olevan Peikonkadun päästä.

Korttelialueen ja maantien väliset alueet on osoitettu suojaviheralueiksi (EV-3). Korttelialueen ja itäpuoleisen teollisuusalueen väliset alueet on osoitettu virkistysalueeksi (V-1). EV- ja V-alueille on osoitettu kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä. Alueille on annettu määräys puuston säilyttämisestä sekä kasvipeitteisyydestä.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 22,3 ha, josta korttelialuetta on n. 15,4 ha, virkistysaluetta n. 4,1 ha, erityisaluetta n. 2,4 ha ja katualuetta n. 0,4 ha. Tehokkuusluku korttelialueella on 0.50. Rakennusoikeus kaava-alueella on n. 76 800 k-m<sup>2</sup>.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa toteutetaan kysynnän mukaan. Tavoitteena on kaavan valmistuminen vuoden 2025 aikana edellyttäen, että tontille on tulija. Kaavan vahvistumisen jälkeen aloitetaan tontin esirakentaminen, joka saattaa viedä muutaman vuoden.

# 3. Lähtökohdat

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on rakentamaton. Kaava-alue on ympäristöltään metsäistä kalliomäkeä, jonka puusto on poistettu vuosikymmen (metsänkäyttöilmoitus 12.11.2009) takaperin kun alueen tasoittamista asemakaavan mukaiseen korkoon on aloitettu toteuttamaan. Kaavan eteläinen laajennusalue on talouskäytössä olevaa metsää, jossa viimeisin harvennushakkuu on suoritettu 2022. Korvenmäen puolelta aluetta on osin louhittu, mutta keskeisimmät kalliomäet ovat vielä käsittelemättömiä. Kuva 1.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22,3 ha.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö koostuu lähinnä voimassa olevan asemakaavan mukaisista virkistys-/suojaviheralueista, joilla on puusto vielä pystyssä. Kortteli- ja katualueilla on suoritettu voimakkaat hakkuut tonttien esirakentamista varten. Korttelialueet ovat alkaneet taimettumaan, koska tonttien esirakentaminen kaavan mukaiseen tasoon ei ole edennyt. Kaava-alueen eteläisin osa n. 2,2 ha on talouskäytössä olevaa metsää.

Kaava-alueen maastonmuodot muodostuvat kahdesta alueella olevasta kalliomäestä, joista korkeampi on osa laajempaa Junnaronmäen kalliomäkeä, joka jatkuu kaava-alueen länsipuolella. Kaava-alueen keskellä on matalampi kohta, joka laskee pohjoiseen sekä etelään.



Kaava-alueen matalin kohta on +62 mmpy ja korkein +95,9 mmpy aivan kaava-alueen luoteiskulmassa.

Alueen maaperä on pääsääntöisesti kalliota. Alimmassa kohdassa maantien ja korttelialueen välissä on savea. Kannas kalliomäkien välissä on hiekkamoreenia. Alimmassa kohdassa korttelin eteläosassa maaperä on hienoa hietaa. V-alueiden maaperä on rahkaturvetta. Lähes koko korttelialue on rakennettavuudeltaan hyvä.

Kaava-alueella ei ole vesistöjä, eikä se sijoitu pohjavesialueelle.

Alueelle laaditussa luontoselvityksessä löytyi yksi arvokas luontotyyppikohde, lainaus selvityksestä (Envibio 2024): "Selvitysalueen luoteisosassa Junnaronmäen laella kasvaa vanhaa, tavanomaista selvästi luonnontilaisempaa kalliometsää. Puusto on hyvin vanhaa ja kilpikaarnaista. Kalliolla on useita keloja ja kelomaapuita. Pientopografialtaan vaihtelevassa kalliometsässä kasvaa mm. puolukkaa, mustikkaa, kanervaa, juolukkaa, ahosuolaheinää ja variksenmarjaa.

Kalliometsä on silmälläpidettävä luontotyyppi. Puusto on niin luonnontilaista, että kyseessä on myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö ja Metso -kriteerit luokassa II täyttävä kohde.

Arvoluokka: 3"

Laajennetun kaava-alueen osalta on saatu ennakkotiedot Lakianummi-Korvenmäki yleiskaavan muutosta varten laadittavana olevasta luontoselvityksestä. Laajennusalueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Aivan alueen eteläpuolella kulkeva metsäautotie ja sen eteläpuolinen alue ovat luokan III lepakkoaluetta.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö ja väestö**

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella eikä sen lähiympäristössä asu ketään. Lähimmät asunnot sijaitsevat n. 400-500 metriä kaava-alueen reunasta länteen. Alueelle ei osoiteta uusia asuntoja.

#### Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu kahden olevan ja osin rakenteilla olevan yritysalueen väliin. Alueella on voimassa oleva yritysaluekaava, joka on toistaiseksi rakentumaton. Alueen esirakentaminen on alkuvaiheessa.

#### Palvelut ja työpaikat

Alueella ei toistaiseksi ole yritystoimintaa, työpaikkoja eikä palveluita. Alueen läheisyydessä on yritystoimintaa ja niihin liittyviä työpaikkoja. Lähimmät, taajamatason palvelut, ovat Salon keskustassa n. 4 kilometrin päässä.

#### Virkistys

Kaava-alueen toistaiseksi toteutumaton osa käytettäneen jokaisenoikeuksien piiriin liittyvään metsässä kulkemiseen. Toteutuksen jälkeen alueen länsipuolelle jää suojeltu Junnaronmäen kallioalue sekä itäiseen reunaan läpikulkuyhteys etelä-pohjoissuuntaisesti.

110-tien eteläpuoliset alueet aivan kaava-alueen läheisyydessä eivät ole aktiivisia virkistysalueita, mutta alueesta lounaaseen sekä heti 110-tien pohjoispuolella on laajat metsäalueet ja kuntoradat.

### Liikenne, kävely ja pyöräreitit

Kaava-alueelle saavutaan Metsäjaanunkadun kautta lännestä ja idästä Peikonkatua pitkin. Toistaiseksi alueella kulkee lähinnä maa-ainesten käsittelyyn liittyvää liikennettä.

Kaava-alueelle kulkee kevyen liikenteenväylät niin Metsäjaanunkadun varressa kuin Peikonkadun varressa. Laajempaa kevyen liikenteen verkostoa alueelle ei ole, koska isojen teiden varsilla ei väyliä ole.

Molemmat mainitut kadut liittyvät Helsingintiehen (mt 110), joka on seudullinen pääväylä. Helsingintien keskimääräinen vuorokausiliikenne on n. 3500 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on n. 230.

Salon sisäinen joukkoliikenne kulkee 110-tietä pitkin ja lähimmät pysäkit ovat alueen länsilaidalta n. 500 metrin päässä ja itälaidalta n. 1,2 km. Paikallisliikenteen vakiovuoroja on noin kuusi vuoroa päivässä/suunta. Kouluaikana vuoroja on enemmän.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristöjä eikä muinaismuistoja.

### Tekninen huolto

Kaava-alueen läheisyydessä kulkevat sekä vesijohto, viemäri että kaukolämpö ja alue on liitettävissä näihin. Kaava-alueella on puistomuuntamo, joten sähkökaapelit ovat aivan alueen vieressä.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alue rajautuu lännessä Junnaronmäen suojeltuun kallioalueeseen, joka on asemakaavassa merkinnällä: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Aronmäki-Maalunmäki kallioalueen kalliomännikköä. Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu luvussa 3.1.2 mainittu kalliometsä.

Kaava-alueen itäpuolisella teollisuusalueella on useita kiertotalouteen liittyviä toimijoita, joilla osalla on ympäristölupa. Korvenmäen jätekeskus sijaitsee lähimmillään n. 500 metrin päässä kaava-alueesta.

Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella suoja- tai konsultointivyöhyke-merkinnän alueella: Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määriteltä Seveso III-direktiiviin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2019 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke. Suunnittelumääräys: Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

### Sosiaalinen ympäristö

Asemakaava tehdään alueelle, jolla ei asu ketään. Kaava-alueella liikkuvat lähinnä alueella töissä käyvät tai satunnaiset metsässä kulkijat.

#### **3.1.4 Maanomistus**

Kaupunki omistaa koko suunnittelualueen.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset**

Alueella on voimassa **Varsinais-Suomen maakuntakaava**, joka on laadittu seutukunnittain valmisteltuina kokonaismaakuntakaavoina. Ympäristöministeriö vahvisti kokonaismaakuntakaavaan sisältyvän Salon seudun maakuntakaavan 12.11.2008. Kokonaiskaavaa on täydennetty teemasisältöisillä Salo-Lohja-oikoradan (vahvistuspäätös



4.12.2012), Tuulivoiman (vahvistuspäätös 9.9.2014) sekä Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen (vahvistuspäätös 11.6.2018) vaihemaakuntakaavoilla.

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu teollisuustoimintojen alueena (T). Alueella on kehittämisperiaatemarkintä teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealue (harmaa paksu raja). Alueella on arvokkaita geologisia muodostelmia (ruskea pistekatkoviiva). Lisäksi suunnittelualue sisältyy lähes kauttaaltaan suoja- tai konsultointivyöhyke-merkinnän sisään (musta pistekatkoviivalla kuvattu ympyrä).

Suunnittelualueilla on voimassa **oikeusvaikutteinen Salon kaupungin yleiskaava 2020**, joka on tullut lainvoimaiseksi 13.5.2009. Yleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T), joka on osoitettu toteutettavana uutena alueena. Alueen läpi kulkee kokoojakatu ja etelä-pohjoissuuntainen ohjeellinen pääulkolureitti.

Alueella on voimassa **Metsäjaanu II-asemakaava**, kv 24.8.2009. Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-16), teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle (TY-4), virkistysaluetta (V-1), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET, ET-3), suojaviheraluetta (EV-1) sekä katualuetta. Asemakaavassa on merkinnät myös ohjeelliselle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osalle, joka johtaa yleisen tien alikululle sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Tehokkuus korttelialueilla vaihtelee välillä  $e=0.50-0.75$  ja kerrosluku on II. Kaavassa on määritelty maanpinnan likimääräinen korkeusasema tonttikohtaisesti sekä katualueilla.

### **Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025**

Ilmasto- ja ympäristöohjelmassa on neljä päätavoitetta: Hiilineutraalius 2035, kiertotalouden edistäminen, kukoistava luonnon monimuotoisuus ja lähivesistä huolehtiminen. Näitä tavoitteita edistetään asetetuilla toimenpiteillä. Tähän asemakaavatyöhön kohdistuvia toimenpiteitä ovat:

- Kaavoitetaan tontteja kiertotaloudessa toimiville yrityksille.
- Kaupungin omassa perusrakenteessa olemassa olevat kaava-alueet pyritään hyödyntämään ennen uusien aloittamista.
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen kolmella tasolla: keskustaajama, aluekeskukset ja kylät.
- Asetetaan jokaiselle kaavahankkeelle ilmasto- ja ympäristötavoitteet ja verrataan niitä ohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin.
- Otetaan käyttöön ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA).
- Asemakaavamääräyksiä laadittaessa sisällytetään ilmasto- ja ympäristötavoitteet.

### **Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin**

Salon kaupungin perustehtävänä on kehittää alueensa elinvoimaa, edistää asukkaiden hyvinvointia ja vahvistaa kuntalaisten osallistumista ja yhteisöllisyyttä. Strategiassa esiin nousevia teemoja, jotka koskevat tätä asemakaava ovat mm.:

#### **PÄÄMÄÄRÄT:**

**Elinvoimainen Salo:** Elinvoimainen Salo on Suomen yritys- ystävällisin kaupunki, joka houkuttelee niin uusia asukkaita kuin yrityksiäkin. Lujittava elinvoima kumpuaa osaavista tekijöistä, monipuolisesta yrityscentistä, todellisesta yhteistyöstä, viihtyisästä keskustasta ja vireistä kylistä.

**Hyvinvoiva Salo:** Hyvinvoiva Salo tarjoaa mahdollisuudet hyvään elämään, jatkuvaan oppimiseen, mielekkääseen vapaa-aikaan sekä sujuvaan ja turvalliseen arkeen. Hyvinvoiva Salo pitää huolta henkilöstöstään ja edistää asukkaidensa hyvinvointia yhdessä aktiivisten asukkaiden, yhdistysten ja muiden yhteisöjen kanssa.

**Kestävän talouden Salo:** Kestävän talouden Salossa verotulopohjaa vahvistavat menestyvät yritykset sekä muuttovoitto. Talouden tasapainoa edistävät kustannustehokkaat, vaikuttavat ja ennaltaehkäisevät palvelut. Salo toimii ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästi.

Päämääriä toteutetaan **työavaimilla**, joita ovat tämän kaavatyön osalta:

#### **Salon työavain:**

**Elinvoimainen Salo:** Kaupunki edistää yritysten mahdollisuuksia luoda lisää työpaikkoja ja löytää osaajia. Kaupunki huolehtii yritysten tarvitsemista puitteista ja menestymisen edellytyksistä kaavoituksella ja osaavan työvoiman löytämisestä tukevilla palveluilla. Elinvoima kumpuaa niin vireästä maaseudusta kuin viihtyisästä keskustastakin.

**Kestävän talouden Salo:** Kaupungin elinkeinoelämä monipuolistuu ja vuoropuhelu vahvistuu. Yritysten menestys ja korkea työllisyys vahvistavat kaupungin tulopohjaa.

**Hyvinvoiva Salo:** Salo tarjoaa sekä nykyisille että uusille asukkailleen mahdollisuuksia työhön ja yrittäjyyteen, hyvään elämään ja jatkuvaan oppimiseen.

Työavaimen strategisista tavoitteista voi nostaa tämän kaavatyön osalta seuraavat:

- Edistämme salolaisten työllistymistä ja työkykyä.
- Mahdollistamme yritysten toimintaedellytyksiä sekä uusien yritysten ja työpaikkojen syntyä.
- Kehitämme kaavoituksen keinoin Salon keskusta-alueita ja taajamia sekä hyödynnämme moottoritien läheisyyden.

#### **Salon kotiavain:**

**Elinvoimainen Salo:** Tuo ja juurruttaa Saloon uusia työntekijöitä ja opiskelijoita, jotka luovat kaupunkiin uutta toimeliaisuutta ja vireyttä. Pitää huolta nykyisten asukkaiden viihtyvyydestä ja pysyvyydestä.

**Kestävän talouden Salo:** Uudet asukkaat tuovat mukanaan lisää verotuloja, mikä kasvattaa kaupungin kantokykyä ja ponnistusvoimaa kehittämiselle huomioiden ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys.

Työavaimen strategisista tavoitteista voi nostaa tämän kaavatyön osalta seuraavat:

- Huolehdimme riittävästä kaavoituksesta ja tonttitarjonnasta hyvin saavutettavilla alueilla.

#### **Salon palveluavain:**

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

#### **Salon vapaa-ajan avain:**

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

#### **KÄRKIHANKKEET:**

Kaava-alueita koskeva kärkihanke strategiassa on **mahdollistava maankäyttö**.

**Mahdollistava maankäyttö:** Salon kaupungin elinvoiman takaamiseksi strategiakaudella parannetaan kaavoituksen sujuvuutta, vauhditetaan keskustan kehittämistyötä sekä huolehditaan taajamien tarkoituksenmukaisesta maankäytöstä. Kaupunki hyödyntää moottoritien läheisyyttä kaavoittamalla sekä yritys- että asuintontteja liittymien läheisyyteen.

Salo päättää Asuntomessujen hakemisesta sekä hyväksyy Salon keskustavision 2030 vuoden 2023 aikana.

### 3.2.2 Selvitykset

Kaavatyössä hyödynnetään seuraavia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja:

- Metsäjaanu itäinen – asemakaavan muutos: Luontoselvitys (Envibio 2024)
- A186 Metsäjaanu itäinen asemakaavamuutos, Salo – Hulevesien hallinnan esimerkkisuunnitelma (Destia 2024)
- Salon seudun maakuntakaava
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava
- Salon kaupungin yleiskaava 2020
- Potentiaaliset yritysalueet Salossa - Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää (Salon kaupunki 2014)
- Salon yritysalueiden profilointi - Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää (Salon kaupunki 2014)
- Yleiskaavallinen ohjelma YKO 2040 - Yleistieto- ja kehittämisidearaportti 30.6.2023
- Salon yleiskaavallinen ohjelma - Maankäytön rakennemalli 2030 (2013)
- Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY <https://www.rky.fi>
- Elinympäristön tietopalvelu Liiteri: <https://liiteri.ymparisto.fi/>
- Museon informaatioportaali <https://mip.turku.fi>
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna <https://www.kyppi.fi>
- Suomen väylät: <https://suomenvaylat.vayla.fi>
- <https://kartta.museoverkko.fi/>
- <https://vanhatkartat.fi/>
- <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Metsäjaanun alueelta on tiedusteltu isompaa n. 15-20 hehtaarin tonttia. Alueella on toteutumatonta tonttivarantoa, jota ei ole vielä esirakennettu ja yhdistämällä nämä korttelit olisi mahdollista muodostaa kysyntää vastaava tontti.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa 2024 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2024. Vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa aluerajaus oli kaavaehdotuksen mukainen laajennettu ja se hyväksyttiin Kaupunginhallituksessa 24.3.2025.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset ja työntekijät sekä asukkaat.

Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät (elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY),

Varsinais- Suomen alueellinen vastuumuseo, Väylävirasto, Metsäkeskus, Tukes, Liikelaitos Salon Vesi, Liikelaitos Salon Kaukolämpö ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

Muita mahdollisia osallisia ovat esim. erilaiset yhdistykset ja kaikki, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa 2024 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2024. Laajennettu kaava-alue oli mukana vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa, joka kuulutettiin 2.4.2025. Asemakaava kuulutettiin vireille 14.8.2024.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Asemakaava muutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaavoituksessa, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/aseamakaavat/>. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 14.8. – 13.9.2024 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset. Täydentyy.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyy.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa yksi suuri yritystontti alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena, jonka läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025 asetettujen toimenpiteiden tavoitteet ovat:

- Kiertotaloudessa toimivien yritysten sijoittuminen Saloon on mahdollistettu takaamalla sopivien tonttien saatavuus.
- Myytävänä oleva tonttivaranto vastaa kahden vuoden kysyntää.
- Liikkumistarve on vähentynyt ja infrastruktuurin hyödyntäminen on parantunut eheyttämällä yhdyskuntarakennetta. Joukkoliikenteen valitseminen on helpottunut ja tarve yksityisautoilulle on vähentynyt. Kestävällä kaupunkisuunnittelulla on säästetty luonnonvaroja ja taloudellisia resursseja.

- Kaavahankkeille on asetettu kaavakohtaiset tavoitteet ja käydään tavoitteiden toteutuminen kaavaselostuksessa läpi. Peilataan jokaisen kaavahankkeen toteutumista suhteessa ilmasto- ja ympäristöohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin ja arvioidaan, miten asetetut tavoitteet täyttyvät.
- Ilmastoasiat on otettu huomioon entistä paremmin kaavoituksessa hyödyntämällä ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistaa.
- Asemakaavoituksella on ohjattu yksityiskohtaisesti kasvillisuuden ja istutuksen määrää, laatua ja sijaintia korttelialueilla ja tonteilla sekä huomioitu hulevesien hoitoon liittyvät asiat.

Salon kaupunkistrategia 2030 tavoitteet ovat:

- Kiertotaloudessa toimivien yritysten sijoittuminen Saloon on mahdollistettu takaamalla sopivien tonttien saatavuus.
- Edistämme salolaisten työllistymistä ja työkykyä.
- Mahdollistamme yritysten toimintaedellytyksiä sekä uusien yritysten ja työpaikkojen syntyä.
- Kehitämme kaavoituksen keinoin Salon keskusta-alueita ja taajamia sekä hyödynnämme moottoritien läheisyyden.
- Huolehdimme riittävästä kaavoituksesta ja tonttitarjonnasta hyvin saavutettavilla alueilla.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

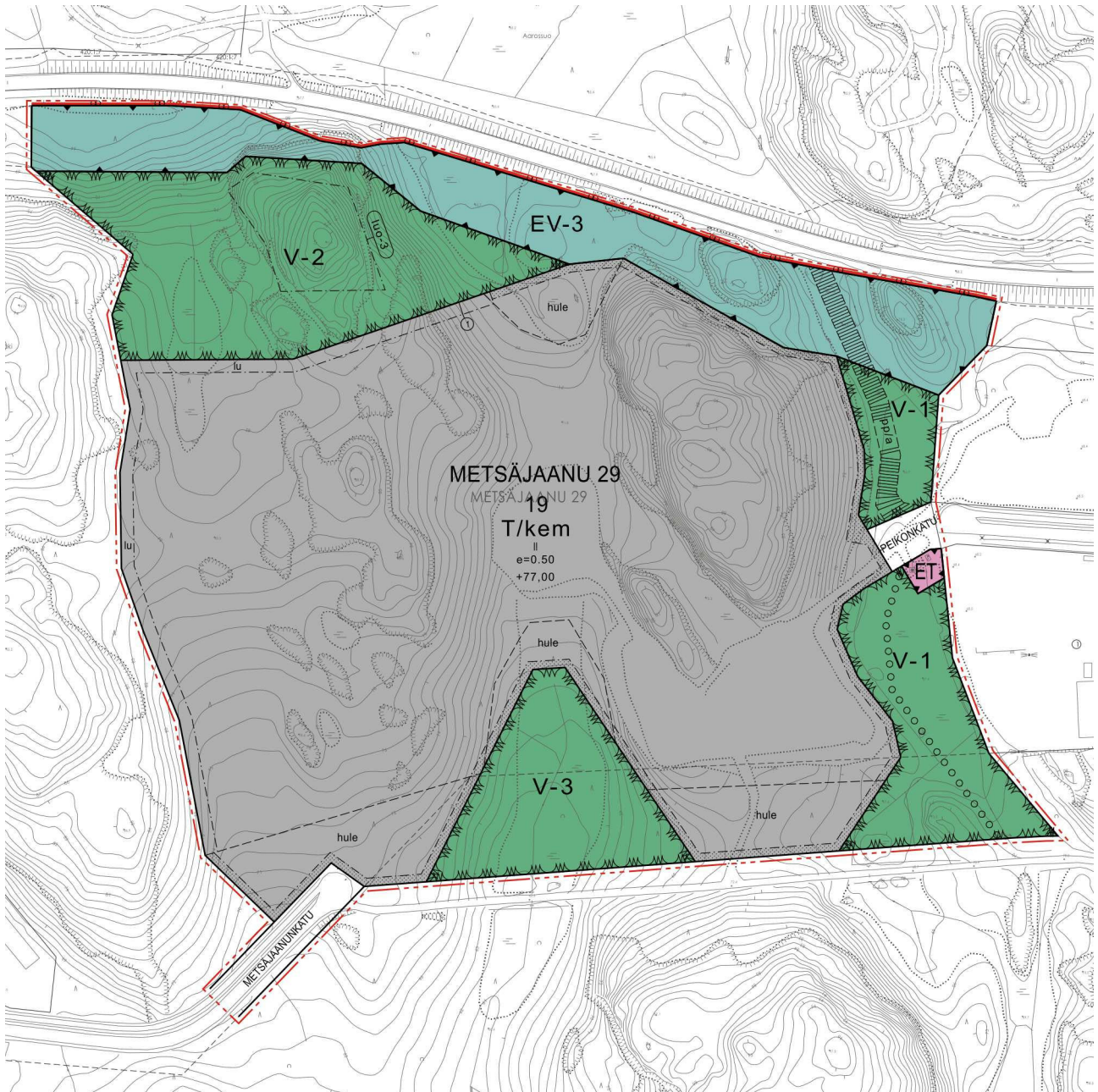
Tavoitteena on löytää optimaalinen korkeusasema tontille, jotta alueelta louhittava kiviaines voitaisiin hyödyntää tontilla, ja joka liittyy olevaan liikenneverkkoon sujuvasti.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Tavoitteiden pohjalta tehtiin yksi kaavaluonnos. Yleiskaavan pohjalta voidaan laatia suoraan yksi vaihtoehto. Kaavaluonnos noudattaa yleiskaavaa. Yritystontin laajuus on maksimaalinen huomioiden oleva ympäristö.

Kaavaehdotus laadittiin luonnoksen pohjalta ja sisältöä on tarkennettu saadun valmisteluvaiheen palautteen johdosta. Kaava-alueita laajennettiin n. 2,2 ha eteläpuolelle kaupungin saatua maa-alueita omistukseen. Laajennuksella saatiin kompensoitua tontin pientynyttä pinta-alaa, joka johtui kalliometsän huomioimisesta alueen luoteisnurkassa.

Kaavaehdotukseksi laadittiin kaksi vaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehdoissa kaava-alueita laajennettiin kaupungin loppuvuonna 2024 ostamalle alueelle. Toisessa vaihtoehdossa lähes koko laajennusalue oli korttelialuetta. Toinen vaihtoehtoinen tarkastelu huomioi luonnonympäristöä paremmin. Siinä alueen etelälaidassa ollut korpipainanne olisi ennallistettu ja suon luonnonolosuhteita olisi elvytetty ja alueen vesitaloutta parannettu mm. hulevesien avulla (kuva 2). Kaupungin tavoitteena oli kuitenkin saada isompi, vähintään 15 ha., sekä rakennettavuudeltaan paremman muotoinen tontti, joten vaihtoehdosta luovuttiin. Siten ei myöskään vaihtoehtoverailua ole tarkoituksenmukaista tehdä.



Kuva 2. Tarkasteltu vaihtoehto 2.

Kaavan vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana asemakaavaluonnoksesta jätettiin kuusi lausuntoa. Saatuihin lausuntoihin on laadittu liitteessä 8 olevat vastineet.

Luonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Liittymä maantielle 110 on poistettu.
- Tontin likimääräinen korkeusasema on lisätty.



- Kaavamääräyksiä on täydennetty sekä selostusta täydennetty mm. vaikutusten arvioinnin osalta.

Virallinen nähtävillä olo, kaavaehdotus nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2024.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22,3 hehtaaria. Se jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

| KORTTELIALUE        | PINTA-ALA              | TONTTIEN LKM | RAKENNUSOIKEUS          |
|---------------------|------------------------|--------------|-------------------------|
| T/kem               | 153 562 m <sup>2</sup> | 1            | 76 781 k-m <sup>2</sup> |
| V-1, V-2            | 41 363 m <sup>2</sup>  |              |                         |
| ET                  | 461 m <sup>2</sup>     |              |                         |
| EV-3                | 23 999 m <sup>2</sup>  |              |                         |
| Katualue            | 3 890 m <sup>2</sup>   |              |                         |
| KAAVA-ALUE YHTEENSÄ | 223 275 m <sup>2</sup> | 1            | 76 781 k-m <sup>2</sup> |

Rakennusoikeus koko kaava-alueella on 76 781 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on  $e=0.50$ . Alueelle on mahdollista sijoittua yhden isomman toimijan.

Teollisuus- ja varastointitiloilla vaaditaan yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti. Toimisto-, tutkimus- ja tuotekehitystiloilla vaaditaan yksi autopaikka työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 50 neliometriä kohti. Lisäksi autopaikoille on annettu erillismääräys: avoimet autojen säilytyspaikat tulee jakaa istutuksin pienemmiksi osiksi siten, ettei synny kuutta autopaikkaa suurempia yhtenäisiä paikoitusalueita.

Pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä, kun autopaikkoja. Polkupyöräpaikat tulee olla katettuja runkolukitusmahdollisuudella.

#### 5.1.2 Palvelut

Korttelialueella on mahdollista rakentaa myymälä- ja toimistotiloja toimipaikan omaa tarvetta varten.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kalliomäkinen maasto yhdeksi isoksi tontiksi. Muutos olevaan ympäristöön on mittava, koska tontti tasataan yhteen korkoon. Voimassa oleva kaava oli pienimittakaavaista toteutusta ja tontit sijoittuivat polveilevasti maastoon eri korkeusasemille. Näin ollen tontin toteuttaminen tulee muokkaamaan maisemaa merkittävästi. Koska tontilla irroitettava kiviaines käytetään tontin tasaamiseen, nousee tontti selkeästi muuta ympäristöään korkeammalle. Peikonskadun päästä korkeuseroa voi olla jopa 10 metriä, Metsäjaanunkadun puolelta 8 metriä riippuen tontin lopullisesta korosta. Alueen ympärille jätetään n. 40 metriä leveät vihervyöhykkeet, jotka lieventävät maisemavaikutusta kaukomaisemassa.

Hulevesien hallitsemisen lähtökohtana tulisi olla hulevesien muodostumisen ja niistä aiheutuvien haittojen minimointi. Hallinnan perustana on mahdollisimman luonnonmukaiset keinot. Asemakaavan korttelialueen maaperä on lähes kauttaaltaan kalliota, joten hulevesien



imeyttäminen maaperään ei ole mahdollista. Hulevesiä ensisijaisesti viivytetään alueella yleisten alueiden osalta mm. maanpäällisten viherpainanteiden avulla ja tonttikohtaisesti asia ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Kaavan yleisiin määräyksiin tulee seuraavat määräykset hulevesien käsittelemiseksi alueella:

”Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Piha-alueilla on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Hulevesien imeyttämiseksi tontin pinta-alasta vähintään 15 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa. Istutussuunnitelma tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä. Rakentamisluvan yhteydessä hyväksytetään hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma, jossa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammutusveden ja kemikaalivuotojen vaikutus hulevesien laatuun.

Hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelmassa esitetään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytysalueet. Tontin alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää esimerkiksi viivytyspainanteilla, altailla, kaivoilla tai säiliöillä. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Korttelialueen hulevedet johdetaan tonttikohtaisesta suunnitelmasta katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon. Tontin hulevesiä tulee pyrkiä johtamaan virkistysalueelle VL-3. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.

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

Hulevesien johtaminen maantieojiin ilman viivytysjärjestelmää ei ole sallittua.

Epäpuhtaita sammutus- ja prosessivesiä ei saa johtaa vesistöihin tai ympäristöön.”

## **5.3 Aluevaraukset**

### **5.3.1 Korttelialueet**

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle voi sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem) on n. 15,4 ha ja rakennusoikeutta noin 76 800 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku korttelialueella on e=0.50. Kerrosluku alueella on II. Rakennusten sijoitusta ei ole kaavalla tarkemmin määrätty.

### **5.3.2 Muut alueet**

Katualueita on n. 0,4 ha. Virkistysalueita (V-1, V-2) on n. 4,1 ha ja suojaviheralueita (EV-3) n. 2,4 ha. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) on n. 0,05 ha.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1 Yleispiirteisiin kaavoihin/suunnitelmiin/ohjelmiin**

**Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden** mukaan haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin. Tavoitteiden mukaan suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Lähin asunto sijaitsee n. 430 metrin päässä. Kaava-alueen ja asunnon välissä on mm. Junnaronmäki; kaavan toteutumisen jälkeen tontin pinta on n. 20 metriä Junnaronmäen

lakialueen alapuolella. Siten voidaan arvioida, että riittävä etäisyys asuinalueista täyttyy. Muut asuinrakennukset sijaitsevat yli 500 metrin päässä, joka on tyypillinen etäisyys Tukesin lupalaitosten konsultointivähykkeeksi. Alueen lähistössä ei ole yleisien toimintojen alueita, myös Tukesin lausunto tukee toiminnon sijoittamista alueelle. Lähin kyseistä toimintaa edustava kohde sijaitsee yli 2 kilometrin päässä luoteeseen Mahlakankareella.

Junnaronmäen suojelu perustuu alueen kalliometsikkö-luonteeseen eikä alue kaavamerkinnästä huolimatta ole varsinainen virkistysalue, merkinnän taustalla lienee alueen säilyvyyden varmistaminen ja metsätalouden ulkopuolella pitäminen. Alue luonteestaan johtuen ei ole erityisen herkkä luontokohde ja suurin riski onkin alueen satunnaiseen virkistyskäyttöön liittyvä kuluminen. Tontin korko jää huomattavasti kalliomännikköjen tasoa alemmaksi, joten alueelta ei kemikaaleja pääse valumaan alueille.

Toiminta edellyttää ympäristölupaa ja/ tai Tukesin lupa, jolloin lupamenettelyn yhteydessä ratkaistaan toiminnan sijoittumisedellytykset ja tarvittavat lupaehdot. Lupahakemuksessa toimijan tulee tarkemmin selvittää toiminnasta aiheutuvat päästöt sekä esittää ratkaisut niiden hallitsemiseksi.

Kaavoitusvaiheessa ei vielä tunneta alueen lopullista toiminnanharjoittajaa, eikä näin ollen voida määrittää riskejä ja mahdollisia onnettomuusskenaarioita. Tulevan toimijan tulee tehdä tarvittavat turvallisuusselvitykset ennen toiminnan aloittamista.

Tuotantolaitoksen lopullisen sijoittumisen edellytyksenä on Tukesin lupa tai ympäristölupa, kaupungilta rakentamislupa, sekä toiminnasta riippuen, mahdolliset muut luvat.

**Maakuntakaavassa** suunnittelualue on osoitettu teollisuustoimintojen alueena (T). Asemakaavassa esitetty maankäyttö voidaan katsoa olevan maakuntakaavan mukaista ja siten se ei vaikeuta yleispiirteisen kaavan toteuttamista.

Asemakaava sijoittuu **yleiskaavan** T-alueelle. Asemakaavaratkaisu perustuu yleiskaavan antamiin reunaehtoihin ja noudattaa hyvin yleiskaavan aluevarauksia. Asemakaava-alueen ympäristössä olevat yleiskaavan aluevaraukset perustuvat toistaiseksi toteutumattomaan pientaloalueeseen ja siihen kytkeytyneeseen VR-alueeseen. VR-alueella on kuntorata, joka sijaitsee lähimmillään n. 430 metrin päässä tontista, mutta ei ole enää aktiivisessa käytössä eikä kunnossapidossa. Nämä alueet eivät kuitenkaan sijoitu vireillä olevaan Lakianummi-Korvenmäki yleiskaavan muutokseen, vaikka maankäytöllistä tarkastelutarvetta ehkä olisi. Yleiskaavan ulkoilureitti ei ole toteutunut. Alueelle on toteutettu kaupungin lumenkaatopaikka ja siten alueen luonne on muuttumassa. Virkistyskäytön näkökulmasta parhaat ympäristöt ovatkin lumenkaatopaikan eteläpuolisilla alueilla ja siten yli 500 metrin päässä tontista. Asemakaava on yleiskaavan mukainen eikä vaikeuta yleiskaavan toteuttamista.

Kaavan sisällössä on huomioitu maakuntakaavan sekä yleiskaavan tavoitteet ja ohjausvaikutus.

## **Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025**

Kaavatontille on mahdollista sijoittaa kiertotaloutta laajemmassa mittakaavassa harjoitettava toimija, jolla voi olla laajempaakin seudullista/valtakunnallista merkitystä. Alueen sijainti Korvenmäessä vahvistaa alueen statusta kiertotalouteen pohjautuvana yritysalueena. Voimassa olevan kaavan tonttivaranto vastaisi useamman vuoden toteutusta; toisaalta alueella ei sellaista kysyntää ole ollut, että kaupungilla olisi ollut tarve toteuttaa infraa ja esirakentamista. Kaavalla nopeutetaan alueen toteuttamista, joka palvelee tavoitetta saada keskeneräisenä oleva alue käyttöön, ennen uusien alueiden avaamista esim. Lakianummen

puolelle. Liikkumistarpeen osalta kokonaismäärä mahdollisesti pienenee, voimassa olevan kaavan pohjalta alueelle voisi sijoittua 20 yritystä, nyt alueelle tulisi vain yksi. Koska ei tunneta tulevan toiminnan luonnetta, ei voida arvioida työpaikkamääriä eikä toimintaan liittyvää raskasta liikennettä. Isolla toimijalla voi olla useitakin tavaratoimituksia päivässä, kun taas olevan kaavan mukainen toiminta voisi olla esim. korjaamo tai varastotoimintoja, jolloin liikenne olisi luonteeltaan henkilöautopainotteista. Luonnonvarojen osalta on jossain määrin tuhlausta louhia tonneittain kiveä ja sijoittaa se tontille vain siksi, että sille ei ole muuta vastaavaa käyttötarkoitusta. Nyt sama kiviaines joudutaan louhimaan jostain muualta sitten kun se aika tulee. Kaavaa varten ei ole laadittu erillisiä ilmasto- ja ympäristötavoitteita. Kaavassa on hyödynnetty KILVA:a sekä arvioitu ilmastovaikutukset sekä hyödynnetty hiililaskentatyökalua osoitteessa: <https://hiilikartta.avoin.org/>. Tulokset on raportoitu tähän selostukseen. Kaavaan on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä mm. hulevesien käsittelyyn ja istuttamiseen liittyen.

Kaavan voidaan kokonaisvaltaisesti arvioida toteuttavan ohjelman tavoitteita ja toimenpiteitä.

### **Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin**

Kaava-alueelle voi sijoittua kiertotaloutta harjoittava toimija, jolla voi olla laajempaa kuin seudullista/valtakunnallista merkitystä riippuen toimialan luonteesta. Kaava mahdollistaa isomman toimijan sijoittumisen alueelle ja siten työpaikkojen syntymisen ja alueen elinvoiman lisäämisen. Muutos tarvitaan, koska voimassa olevan asemakaavan alueelle ei ole kysyntää ollut, joten muutoksella saadaan alueelle toiminnallisuutta sekä työpaikkoja. Tällä voi olla myös positiivinen vaikutus asukasmäärän kasvuun, jos työntekijät muuttavat työn perässä. Lähietäisyydellä alueesta on tarjolla kaupungin tontteja eri taajamissa ja kylissä, joten alueen toteutuksen vaikutus voi siten olla laajempi. Korvenmäen alueen saavutettavuus moottoritielle on kohtuullinen ja tulevaisuudessa paranee entisestään, jos kt52 ohitustie toteutuu suunnitellusti. Kaavamuutoksella tähdätään siihen, että alue lähtee toteutumaan. Toisaalta se syö kaiken olevan tonttivarannon ja siksi kaupungilla tulisi olla valmiudet aloittaa uuden alueen laajennus esim. Lakianummen puolelle, jossa on yleiskaavan varantoa hyödyntämättä n. 40 ha.

Kaavan muutos ja laajennus tukee kaupungin strategiaa.

#### **5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavan toteutuminen muuttaa merkittävästi alueen luonnetta; alue on polveilevaa metsäistä kallioaluetta, jolta tosin on merkittävin osa puustosta hakattu toistakymmentä vuotta sitten, kun alueen alkuperäistä kaavaa on aloitettu toteuttamaan. Kaava mahdollistaa alueen nopeamman rakentumisen, jos alueelle suunniteltu hanke toteutuu.

Asemakaavan työpaikka-alue tukeutuu hyviin liikenneyhteyksiin. Näin ollen ei synny hajautunutta yhdyskuntarakennetta, vaan liikenteellisesti toimiva kokonaisuus.

Oleville EV- ja V-alueille on annettu määräyksiä puuston säilyttämisestä sekä istutusvelvoitteesta. Onnistuneella puuston säilyttämisellä ja istutustoimenpiteillä maantien varren tieympäristön maisemakuva ei heikkene nykyisestä.

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueelle ei sijoiteta asumista, joten kaavalla ei suoraan vaikuteta väestön rakenteeseen. Jos alueelle sijoittuu paljon työvoimaa tarvitseva ja Salossa ennestään toimimattoman alan

yrittäjä, saattaa Salon asukasluku kasvaa ja sen seurauksena myös julkisten ja yksityisten palveluiden kysyntä lisääntyä.

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijaitsee kahden työpaikka-alueen välissä ja voimassa olevan kaavan mukaan toteutuessa muodostaisi täydentyvän työpaikkaympäristön. Merkittävin ero on siinä, että maasto tasoitetaan yhteen korkoon ja alueelle muodostuu n. 15 hehtaarin laajuinen kovapohjainen kenttä, joka sijaitsee useita metrejä olevaa ympäristöä korkeammalla. Siten alueen massiivisuus korostuu ympäristössään. Alue saattaa toteutua väljästi riippuen toiminnan laadusta.

#### Asuminen

Alueelle ei osoiteta asumista. Oleva asutus sijaitsee sen verran kaukana, että merkittäviä vaikutuksia oleviin asuntoihin ei synny.

#### Palvelut

Ei vaikutusta. Alue tukeutuu Salon keskustan palvelutarjontaan. Alueelle on mahdollista sijoittaa pienimuotoista, toimintaa palvelevia, myymälä- ja liiketiloja toimipaikan omaa tarvetta varten.

#### Virkistys

Alue ei ole toimintojen luonteesta johtuen merkittävä virkistysalue, mutta olevalle V-alueelle varataan etelä-pohjoissuuntainen, yleiskaavan mukainen kulkuyhteys, joka kytkeytyy laajempaa tavoitteelliseen virkistysyhteyteen. Tämän toteutuminen tosin edellyttäisi valmiutta maantie 110:n alittavalle yhteydelle. Toteutuessaan ulkoilureitistä voisi muodostua merkittäväkin alueellinen reitti. Alikulun rakentaminen osaltaan vähentäisi maantien aiheuttamaa estevaikutusta myös kävellessä tai pyörällä tehtävän työmatkaliikenteen osalta.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Ei vaikutusta.

#### Tekninen huolto

Alue liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Kaava-alueen toteutus ei edellytä uutta vesi- ja viemärijohtoa eikä sähkönjakeluun liittyviä johtoja. Oleva puistomuuntamo saattaa riittää alueen tarpeisiin.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle on mahdollista sijoittaa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston tai ympäristöluvan vaatimaa toimintaa. Ympäristön terveellisyyden ja turvallisuuden takaamiseksi on tällöin rakennuslupaharkinnassa rakennushankkeen sijoittumista ja soveltuvuutta rakennuspaikalle harkittaessa huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumiseksi riittävästä suojaetäisyyksistä. Lisäksi toiminnassa tarvittavien polttoaineiden ja muiden terveydelle tai ympäristölle vaarallisten kemikaalien varastointi ja käsittely sekä toiminnasta mahdollisesti muodostuvien jätteiden ja lietteiden varastointi ja käsittely on järjestettävä siten, että niiden joutuminen maaperään tai ympäristöön on estetty tiiviillä, kemikaalia läpäisemättömällä alustalla tai suoja-altaassa.

Koska alueelle on mahdollista sijoittaa ympäristöluvan vaatimaa teollisuustoimintaa kasvaa myös ympäristöhäiriöiden ja riskitilanteiden mahdollisuus alueella ja sen vaikutuspiirissä. Ympäristölupaharkinnassa otetaan kantaa riskitilanteiden ja haitallisten vaikutusten ehkäisemiseen.

Edellä mainitun lisäksi ei synny muuta ympäristöhäiriöitä kuin autoilun tuottaman liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa paikallisesti mm. melua, pölyä, päästöjä sekä voi luoda katuosuuksilla turvattomuuden tunnetta. Merkittävimmät lähiympäristöön kohdistuvat häiriöt ovat toteutuksen aikaisia mm. tontin esirakentamiseen liittyvät työt, melu, liikennehäiriöt, mutta pitkällä aikajänteellä pysyviä häiriöitä ei synny.

#### **5.4.3 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön**

Suunnittelualue sijaitsee laajalla selännealueella ja siten seudullisesti ajatellen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti edullisella paikalla. Paikallisesti alueen tasoittaminen yhteen tasoon laajaksi kalliokentäksi vaikuttaa maisemaan huomattavasti. Alue muuttuu rakentamattomasta ja maastoltaan pienipiirteisesti vaihtelevasta metsämaasta tasaiseksi louhituksi ja rakennetuksi yritysalueeksi. Syntyviä kallioleikkauksia voidaan hyödyntää maisemaelementteinä alueella pehmentäen niiden reunoja paikoitellen istutuksilla. Maantien 110 suuntaan on jätetty suojaviihervyöhyke pehmentämään rakentamisen sopeutuvuutta väylämaisemaan ja ehkäisemään liikenteen aiheuttamaa pölyä ja melua suunnittelualueella.

Tontin louhiminen ja tasoittaminen poistaa kaiken luonnonympäristön tontin alueelta. Lisäksi korpipainanteen täyttäminen eteläosassa poistaa ennallistamisen mahdollisuuden ja siten sen myötä ennallistettavissa olevat luontoarvot. Suunnittelualueen rakentuminen vähentää Aromäki-Maalunmäen kallioaluetta pohjoisosasta (valtakunnallisessa kallioalueinventoinnissa luokiteltu arvoluokkaan 4). Kaavaratkaisusta aiheutuu menetyksiä arvokkaan kallioalueen ja kalliomänniköiden pinta-aloissa. Koko kaava-alue sijoittuu kallioaluerajauksen sisään, joten kallioalue pienenee 22,3 ha. Tämä on hyväksytty jo voimassa olevassa asemakaavassa, joten muilta osin mainittuun kallioalueeseen ei kohdistu muutosta.

Kaavan myötä alueelta poistuu yksi kapea ekologinen yhteys. Toisaalta Junnaronmäen vieressä olevan kalliometsän säästäminen mahdollistaa yhteyden jatkumisen leveämpänä. Tosin alueella on jyrkät korkeuserot ja päätteenä 110-tie, joten ekologisenä yhteytenä alue on lähinnä teoreettinen. Jäljelle jääville virkistys- ja suojaviiheralueille annetaan määräys nykyisen kasvillisuuden säilyttämiseksi ja tarvittaessa vaihteittain uudistettavaksi.

Luontoselvityksen mukainen kohde kalliometsä lähivaikutusalueineen on rajattu tontista pois. Kaavamääräyksiin on annettu tarkentavia määräyksiä alueiden säilyvyyden turvaamiseksi. Kalliometsä ei luonteeltaan ole erityisen herkkä luontokohde, johon tontin tulevalle toiminnalla olisi merkittävää kielteistä vaikutusta.

Lisäksi laajennetun kaava-alueen osalta on saatu ennakkotiedot Lakianummi-Korvenmäki yleiskaavan muutosta varten laadittavana olevasta luontoselvityksestä. Laajennusalueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Aivan alueen eteläpuolella kulkeva metsäautotie ja sen eteläpuolinen alue ovat luokan III lepakkoaluetta. Laajennettu tontti ei kuitenkaan ulotu ko. tielle asti. Kärjistetyksi laajennusalueen metsänhoito on pitänyt huolen siitä, että mainittavia luontoarvoja ei enää ole.

#### **5.4.4 Liikenteeseen**

Alueen rakentumisen myötä saattaa tulla kevyen liikenteen alikulun rakentaminen ajankohtaiseksi mt 110:n alitse, mikä osaltaan vähentäisi maantien aiheuttamaa estevaikutusta myös kävellen tai pyörällä tehtävän työmatkaliikenteen osalta. Toisaalta

maantien varressa ei ole kevyen liikenteen yhteyttä, mutta alikulku voisi virkistyskäyttäjien ohella palvella joukkoliikenteen käyttäjien turvallista tien ylitystä. Tosin alikulun sijainti suhteessa linja-autopysäkit ei ole ideaali.

Alue sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla mt 110:n varressa, irrallaan keskustasta, mikä on raskasta liikennettä ajatellen edullista. Alueelta on myös hyvät yhteydet valtakunnalliseen liikenneverkkoon moottoritielle E18.

Kaavan liikenne osoitetaan suoraan olevaan katuverkkoon, jonka kautta liitytään maantielle 110 ja edelleen laajempaan valtakunnalliseen verkkoon joko kantatie 52 välityksellä tai Muurlan eritasoliittymästä VT1:lle.

Kaavalla ei ole suoranaisia vaikutuksia joukkoliikenteen käyttöön, se on lähinnä mahdollista. Alue on saavutettavissa mt 110:n paikallisliikenteen pysäkeiltä kävelyetäisyydeltä.

Kaavan myötä alueen ulkopuoliseen yleiseen liikenneverkkoon ei ole tiedossa toteutettavia hankkeita koskien kävelyä tai polkupyöräilyä palvelevia kulkuväyliä, joten kyseisten kulkumuotojen liikenneosuus lienee hyvin vähäinen koska saavutettavuus alueelle on huono ja jossain määrin turvaton.

#### **5.4.5 Kuntatalouteen**

Alueelle ei tarvitse rakentaa merkittävästi katuja, Peikonkadun päähän joudutaan toteuttamaan lyhyt pätkä uutta katua. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden säästö katujen ja muun infran rakentamisesta voi olla jopa miljoonaluokkaa. Lisäksi uusi liittymä maantielle 110 edellyttäisi tiesuunnitelmaa ja siihen liittyviä kaistajärjestelyjä ja niiden toteutus voi pelkästään olla jo satojatuhansia euroja. Tontin esirakentaminen on iso investointi, koska kiviaines on suunniteltu sijoittaa tontille. Toisaalta tasoitettu tontista saataneen myös parempi hinta. Tontista tulee kuitenkin kovapohjainen. Näin ollen nykytilanteen toteuttaminen verrattuna kaavamuuos voi toteutuskustannukset olla moninkertaiset, sen lisäksi myytävän/vuokrattavan tonttimaan pinta-ala kasvaa ja siten tulopohja on huomattavasti isompi.

Mahdollinen alikulun toteuttaminen, siihen liittyvät kevyen liikenteen ratkaisut sekä joukkoliikennepysäkkien rakentaminen em. toteutusten johdosta saattaa aiheuttaa kaupungille menoeriä. Asia ei ole suoraan tämän kaavan toteutukseen liittyvä.

Alueen toteutuminen mahdollistaa uuden yrityksen sijoittumisen Salon seudulle. Yritystoiminnan myötä kunnallisvero- ja kiinteistöverotulot kasvavat. Kiinteistöveron osalta asiaan vaikuttaa käytetty rakennusoikeus, joten jos aluetta käytetään lähinnä piha/varastointi-alueena, ei myöskään verotulot kasva. Tämä ei myöskään ole kuntataloudellisesti kannattavaa, koska nykytilanne mahdollistaisi 20 yrityksen sijoittumisen alueelle ja sen mukaisen rakentamisen ja verotulot. Taloudellisten vaikutusten suuruus riippuu työntekijämäärästä, mikä taas on riippuvainen toimialasta ja yleisistä talouden suhdanteista. Alueen ulkopuolisen katuverkon kunnossapidosta aiheutuu kaupungille pitkäkestoisia kustannuksia.

Tontin esirakentaminen on kokonaiskustannus, kun taasen tontinluovutustulo tulee jälkijättöisesti, niin kuin myös kiinteistöverotuotto. Tontilla on myös mahdollinen vuokrausmahdollisuus, jolloin tuotot tulevat pitkällä aikajänteellä, tosin vuokratuotto on varmaa ja tasaista tuloa vuosittain. Näin ollen sijoitetut eurot kotiutuvat huomattavasti pidemmän ajan kuluttua.

Hankkeen keskeisin taloudellinen tavoite onkin vahvistaa alueellista työpaikkapääomaa. Lisääntyvä työpaikkamäärä tuo taajamaan elinvoimaa, mahdollisesti työn perässä muuttavia asukkaita ja siten vireyttä taajamaan. Lisääntyvä työntekijä ja asukasmäärä tuovat lisäpotentiaalia sille, että palveluita tuottavat toimijat saattavat kiinnostua alueesta, jolloin alueen palvelutaso paranee.

#### **5.4.6 Sosiaaliset vaikutukset**

Ei merkittäviä vaikutuksia.

#### **5.4.7 Yritysvaikutukset**

Alue muuttuu pääosin yrityskäyttöön. Työpaikkojen määrä lisääntyy alueella, kun maa- ja metsätalousalueet muuttuvat teollisuuskäyttöön. Toisaalta alueelta poistuu metsätalousarvo.

Kaavan toteutuksella on positiivisia yritysvaikutuksia. Itse tontin esirakentaminen tuo jollekin alan toimijalle ison urakan pitkäksi aikaa. Toisaalta katuverkon poistaminen ja hienovaraisempi tasoittaminen poistaa siltä osin alan toimijoilta mahdollisuuden toteuttaa aluetta. Olevan asemakaavan mukainen toteutus pelkän infran osalta voisi olla euroissa miljoonaluokkaa.

Kaava mahdollistaa uuden yrityksen sijoittumisen alueelle, tuo yrityksille työtä ja lisääntyvä työpaikkamäärä lisää palvelujen kysyntää. Lisäksi alueelle sijoittuva yritys saattaa luoda potentiaalia mahdollisille muille toimijoille, jotka hakeutuvat alueelle synergiaetujen vuoksi. Toisaalta alueelta poistuu 20 pienempää yritystonttia, joka poistaa sen mahdollisuuden, että alueelle tulisi useita pienempiä yrityksiä. Tämä vähentää myös elinkeinotoiminnan monipuolistumista alueella. Toisaalta koko Korvenmäen puolisen Metsäjaanun luonne on kehittynyt enemmän kiertotaloustyyppiseksi ja siten tämä hanke tukee alueen kehitystä siihen suuntaan.

#### **5.4.8 Ilmastovaikutukset**

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty apuna Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalua sekä Hiilikartta-työkalua, jolla voidaan arvioida muutoksia hiilivarastossa.

#### **Tarkistuslistan lopputuloksena saatiin seuraavaa:**

Kaava täydentää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

#### **Kaavan vahvuudet ilmastokestäväyydestä teemoittain:**

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

#### **Kaavan heikkoudet ilmastokestäväyydestä teemoittain:**

Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

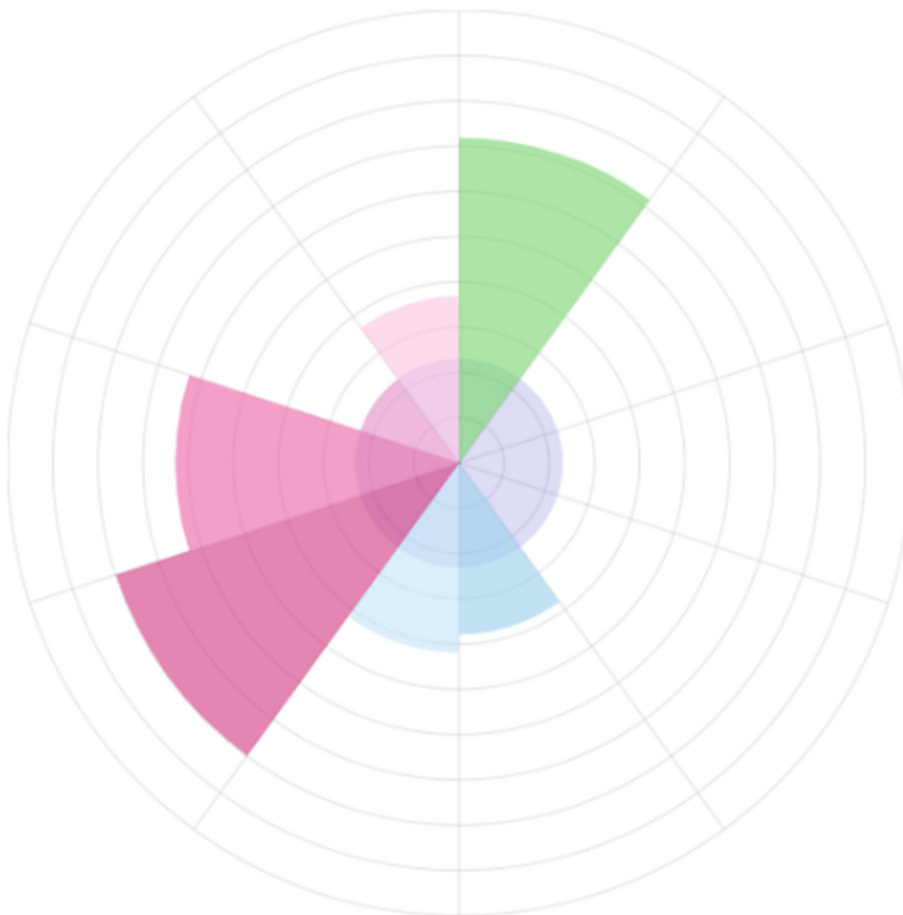
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen



- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

### **Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen**

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



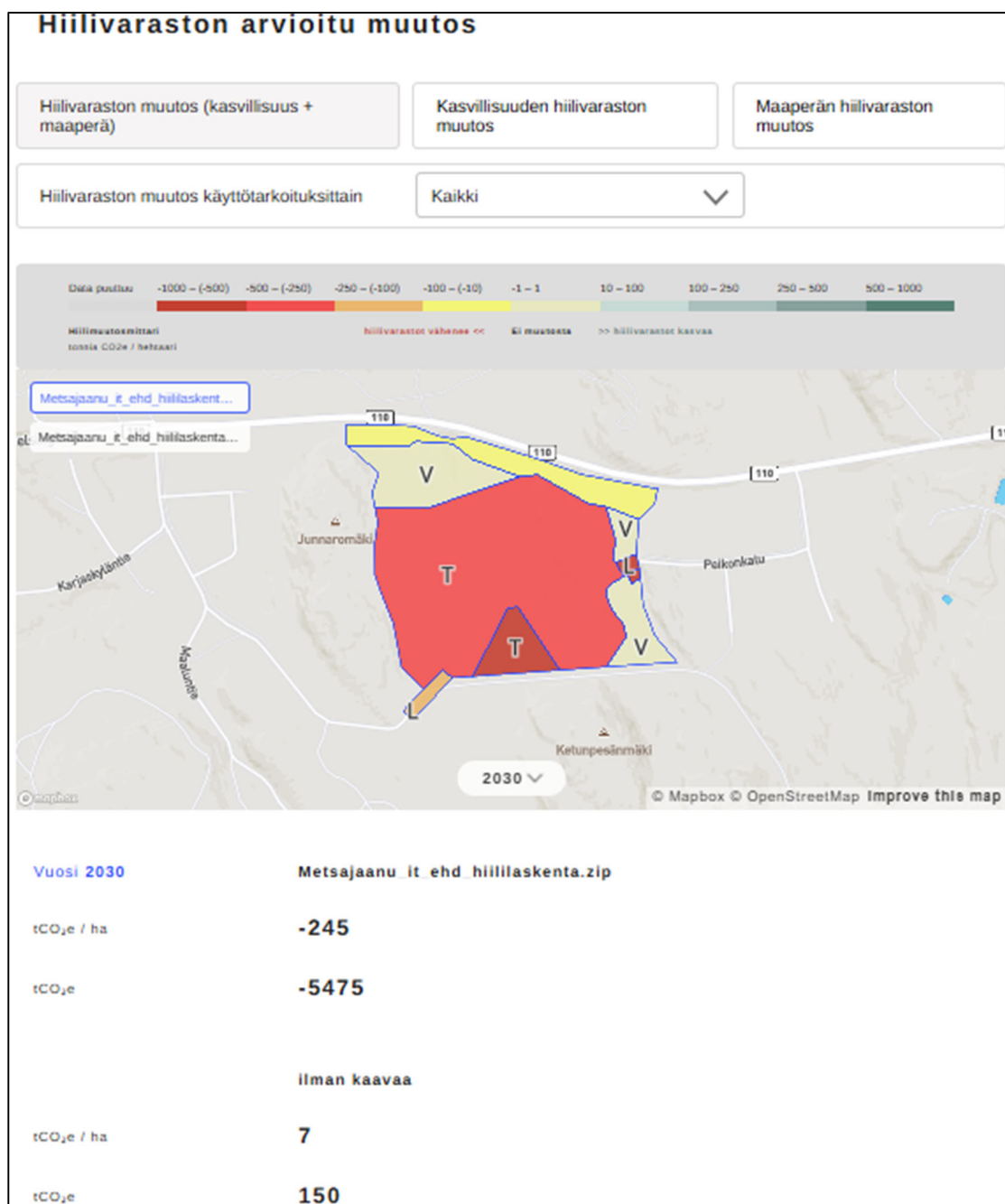
Kuva 3. KILVA-työkalun tuottama sektorikaavio.

## Muutokset hiilivarastossa

Laskennassa käytettiin osoitteessa <https://hiilikartta.avoin.org/> olevaa työvälinettä. Kuvassa 4 on laskennan tulokset vuodelle 2030. Koko laskennan tulos löytyy osoitteesta:

<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=2051fe8f-f218-4c72-d7c0-94f46d318dea>

Sivulla voi vertailla tuloksia eri vuosille. Tulos tontin osalta on siinä mielessä uskottava, että tontin alueen nykytila muuttuu täysin ja siten hiilivarasto pienenee. Kevyet istutustoimet eivät merkittävästi paranna tilannetta. Ilman kaavaa hiilivarasto kasvaisi koko kaava-alueella n. 150 tCO<sub>2</sub>e vuoteen 2030 mennessä. Mahdollisesti enemmän, jos alueella oleva korpipainanne ennallistettaisiin ja se alkaisi varastoida hiiltä.



Kuva 4. Hiilikartta-työkalun tuottama kuva.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen rakennuttua valmiiksi lisääntyvä raskas liikenne saattaa aiheuttaa jonkin verran häiriötä ympäristöön. Alueen esirakentamis- ja rakentamisvaihe aiheuttaa myös häiriötä lähiympäristöön ja oleviin yrityksiin. Tämä on väliaikainen haitta ja voidaan vähentää huolellisella työn suunnittelulla, vaiheistamisella ja nopealla aikataululla.

Alueelle sallitaan ympäristöluvan tai Turvallisuus- ja kemikaaliviraston luvanvaraista toimintaa, mikä lisää ympäristöriskien mahdollisuutta.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

# 6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaa toteutetaan kysynnän mukaan. Tavoitteena on kaavan valmistuminen vuoden 2025 aikana edellyttäen, että tontille on tulija. Kaavan vahvistumisen jälkeen aloitetaan tontin esirakentaminen, joka saattaa viedä muutaman vuoden.

Salossa 17. päivänä huhtikuuta 2025

Juha Mäki  
yleiskaavainsinööri  
Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki  
Hornintie 2-4, HALIKKO  
p.02 778 5113  
juha.maki@salo.fi  
www.salo.fi

