

Riihikallio

Asemakaava muutos

Laatimisvaihe, 2025



Kansilehden kuva: Mapspace

Tekijänoikeudet: Kaavoittajan ellei toisin mainita

Valokuvien tekijänoikeudet: Kaavoittajan ellei toisin mainita.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Riihkallion asemakaavan muutos

Kaavan nimi

Riihikallio

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue koskee osaa kiinteistöstä Riihennummi, kiinteistötunnus 734-439-1-6. Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Iilikeentie 23-25. Alue rajautuu pohjoisessa avoimeen niittyyn, etelässä Iilikeentien varrella sijaitsevaan lampeen. Lännessä alue rajautuu pieneen metsikön ja pellon rajapintaan ja idässä Iilikeentiehen. Kaava-alue on kooltaan noin 2500 neliömetriä.

Asemakaavan muutos koskee

Halikon Iilikenmäen maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Halikon Iilikenmäen korttelin 1334 tontti 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asianumero

D2794

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavasuunnittelija Pekka Halme

Kaavan vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2025. Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Riihikallio
Salon kaupunki

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen: Kaupunginhallitus 10.2.2025 § 48

Luonnosvaihe:

Elinvoimajaosto XX.XX.202X § 188

Ehdotusvaihe:

Elinvoimajaosto XX.XX.202X § x

Kaupunginhallitus x.x.202X § x

Hyväksymisvaihe:

Kaupunginhallitus XX.XX.202X § x

Kaupunginvaltuusto XX.XX.202X

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue koskee osaa kiinteistöstä Riihennummi, kiinteistötunnus 734-439-1-6. Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Iilikeentie 23-25. Alue rajautuu pohjoisessa avoimeen niittyyn, etelässä Iilikeentien varrella sijaitsevaan lampeen. Lännessä alue rajautuu pieneen metsikön ja pellon rajapintaan ja idässä Iilikeentiehen. Kaava-alue on kooltaan noin 2500 neliömetriä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Riihikallio. Maanomistajan tavoitteena on saada sopimusalueelle kaavoitettua yksi uusi omakotitalon rakennuspaikka. Rakennuspaikan toivotaan sijoittuvan Iilikentien varteen kiinteistön koillisosaan.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen olemassa olevalla pientaloalueella.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
2. Tiivistelmä	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. Lähtökohdat.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.3.1 Osalliset.....	12
4.3.2 Vireilletulo	13

4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	15
4.5.2	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	15
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	15
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	15
5.	Asemakaavan kuvaus	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.1.1	Mitoitus.....	15
5.1.2	Palvelut.....	16
5.1.3	Hulevedet	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3	Aluevaraukset.....	16
5.3.1	Korttelialueet.....	16
5.3.2	Muut alueet.....	17
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.4.3	Muut vaikutukset	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät	18
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	18
5.7	Nimistö	18
6.	Asemakaavan toteutus	19
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	19

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.3	Toteutuksen seuranta	19

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liiteasiakirjat:

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Kopio ajantasa-asemakaavasta
4. Poistuva kaava
5. Asemakaavaluonnos 14.5.2025

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavamuutostyö on lähtenyt maanomistajan toiveesta. Muutoshakemus on saapunut kaupungille 22.6.2023. Kaavoitushanke näkyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa.

Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.4.2025. Kaavamuutos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä (xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx.). Kaavamuutos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä (xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx.)

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yksi kerroksisen erillispientalon rakentaminen maa- ja metsätalousalueelle. Lisäksi asemakaavamuutoksen tavoitteena on Iilikenmäen pientaloalueen täydennysrakentaminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Riihikallion kaavamuutoksen toteuttamisessa huomioidaan ympäröivät rakennukset ja maisema. Kaavamuutoksen tavoitteena on uusien rakennusten ja maiseman yhteensovittaminen niin, että alueelle ominainen puutarhamaisuus säilyy. Omakotitalon rakennuspaikan osalta kaavan toteuttaminen on yksityisen maanomistajan vastuulla.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Riihikallion kaavamuutosalue sijoittuu Iilikenmäen vehreälle pientalovaltaiselle asuinalueelle Halikon keskustan eteläpuolelle. Kaava-alue muodostuu avoimesta niitystä, kapeasta ojasta, pienestä kalliojyrkänteestä ja havumetsästä sekä lehtipuurivistä. Aluetta rajaa idässä Iilikentie, etelässä puutarhalampi, lännessä pellonrajan ja kalliojyrkänteen välissä oleva oja. Pohjoisessa kaava-aluetta rajaava tekijä on vaikeammin määriteltävissä, sillä raja määrittyy olemassa olevaan tonttirajaan, joka kulkee niityn halki. Alueen toiminnot keskittyvät asuinrakennuksiin, joten asuminen ja siihen liittyvä toiminta muodostavat alueen pääkäyttötarkoituksen.

Suunnittelualueelta on matkaa Halikon kirkonkylään noin 2,5 kilometriä ja Salon keskustaajamaan noin viisi kilometriä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaava-alueen maisema on vehreää pientalovaltaista asuin-aluetta. Suunnittelualue on maastoltaan tasaista entistä puutarhaviljelykseen käytettyä peltoa. Aluetta on hoidettu niin, että se on pysynyt avoimena. Suunnittelualueelta avautuu näkymä eteläpuolella sijaitsevalle lammelle. Muissa suunnissa suunnittelu-aluetta ympäröivät metsäsaarekkeet. Iilikenmäen asuinalue sijoittuu kahden kartanon välimaastoon. Iilikenmäki kohoaa metsäisenä saarekkeena ympäröivien peltoaukeiden keskeltä. Metsäisen alueen reunamilla rinteet ovat jyrkkiä ja paikoitellen kallioisia. Maisema on kehittynyt maatalousmaisemasta hoidetuiksi viheralueiksi. Maiseman muutokseen on vaikuttanut alueen kehittyminen omakoti- ja rivitaloalueeksi 1980-luvun lopussa.

Luonnonolot

Suunnittelualueen maaperä on pääsasiassa savea. Metsäisellä alueella suunnittelualueen lounaiskulmassa maaperä on kalliota, joka on aivan pinnassa. Alue on pinnanmuodoiltaan tasaista lukuunottamatta alueen lounaiskulmassa sijaitsevaa pientä kumpua. Lisäksi alueen länsilaidalla maasto laskee kalliokielekkeen kohdalla jyrkästi. Suunnittelualueen rakennettavuus on hyvä tasaisten pinnan muotojen ansiosta. Kaava-alueen kasvillisuus muodostuu nurmialueesta, Terijoensalavista, kuusista, männyistä ja koivuista, joidenka lomassa kasvaa heinä-, pensas- ja varpukasvillisuutta. Alueen eläimistö on pientalovaltaiselle

alueelle tyypillistä lintu- ja hyönteiseläimistöä, missä saattaa liikkua yksittäisiä nisäkkäitä kuten peuroja tai kettuja. Alueella on toiminut vuodesta 1935 lähtien Iiliken kauppapuutarha, joka pikkuhiljaa alkoi muotoutua vehreäksi pientaloalueeksi.

Luonnonmonimuotoisuus

Kaava-alueen luonnonmonimuotoisuus kytkeytyy alueen monipuoliseen kasvillisuuteen, ojiin ja avokallioalueisiin.

Pienilmasto

Kaava-alueen pienilmastoon vaikuttavat alueen sijainti Iilikenmäen aurinkoisella etelärinteellä ja runsas kasvillisuus, joka hillitsee alueen tuuliolosuhteita. Sijainti etelärinteellä tekee alueesta hieman lämpimämmän, sillä alueen kylmä ilma painuu alueen laaksoihin. Toisaalta kasvillisuus luo suunnittelualueelle varjoja, mikä hillitsee alueen paahteisuutta kesäaikana.

Vesistöt ja vesitalous

Riihikallion alue ei ole pohjavesialuetta. Kaava-alue kuuluu Halikon lahden valuma-alueeseen. Suunnittelualueelle sijoittuu Iilikentietä mukaileva oja, joka on paikallisesti merkittävä pintavesien reitti. Oja purkautuu kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevaan lampeen, jolla on keskeinen rooli Iilikenmäen hulevesien viivyttämisessä.

Maa- ja metsätalous

Kaava-alue on vuoden 2002 asemakaavassa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi. Alueella ei kuitenkaan enää harjoiteta maanviljelyä tai metsätalouteen liittyvää toimintaa merkittävässä määrin.

Luonnonsuojelu

Kaava-alue ei ole luonnonsuojelualuetta mutta sen läheisyydessä on Viurilanlahden, Jokiniemenlahden ja Kaijanlammen luonnonsuojelualue. Päätös suojelusta on tehty vuonna 2005 (luonnonsuojelulaki 24 §/LOS 2005). Suojelualueella on muun muassa poikkeuksellisen suuri vesilintukanta ja alueella on tavattu lukuisia harvinaisuuksia. Siellä on nähty esimerkiksi uhanalaiset pikkutikka ja peltopyy. Lisäksi alueella on Suomen luonnonsuojelulain mukaan suojeltaviin luontotyyppeihin kuuluvaa tervaleppäkorpea.

Suunnittelualueen itäpuolella Iilikentien toisella puolella on maakuntakaavan paikallisesti arvokas luontoalue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön asukasmäärä on noin 100.

Yhdyskuntarakenne

Iilikentien varrella sijaitsevat omakotitalot on rakennettu pääosin vuonna 2005. Iilikentien varrella talojen julkisivuna on käytetty tiili- ja puuverhoilua sekä rappautsa. Julkisivujen väri on vaalea. Suunnittelun alueen luoteispuolella Maorlantien varressa on yksikerroksisia tiiliverhoiltuja rivitaloja, jotka ovat valmistuneet vuonna 2004.

Suunnittelun aluetta lähinnä sijaitsevat rakennukset alueen etelä- ja itäpuolella jäävät ke-säaikaan lehtipuuston ja pensaiden sekä muiden pihapiirien istutusten suojaan. Runsaan havupuuston vuoksi näkymät ovat vihreät myös talviaikaan.

Kaupunki-/ja taajamakuva

Kaava-alue on vehreää ja väljää erillispientaloaluetta.

Asuminen

Kaava- aluetta ympäröivän alueen asuminen painottuu lähinnä erillispientoloihin ja rivitaloihin, jotka on rakennettu väljästi Iilikkeenmäen ympäristöön.

Palvelut

Suunnittelun aluetta lähimmät kunnalliset peruspalvelut sijaitsevat Halikon kirkonkylässä ja Halikon asemanseudulla. Päiväkodeista lähimpänä on kirkonkylässä sijaitseva Sinilinnun päiväkotit Uuttelantiellä noin 2,5 kilometrin päässä. Kirkonkylässä on myös toinen päiväkotit sekä Armfeltin yhtenäiskoulu (luokat 1-9). Muina kunnallisina palveluina ovat mm. terveysasema, kirjasto ja kaupungin virasto palvelupisteineen. Halikon asemanseudulla noin kolmen kilometrin päässä sijaitsevat Mustamäen koulu (luokat 1-6) ja Metsärinteen päiväkotit.

Kaupallisten palvelujen osalta suunnittelun alue tukeutuu Halikon kirkonkylän ja Salon keskustaajaman palveluihin. Lähimmät työpaikka-alueet ovat Iilikenmäen pohjoisosassa, Rii-kissä Halikon asemanseudulla ja Meriniityssä. Iiliken yritysalueella toimii parikymmentä yritystä. Työpaikkajakauma on teollisuusvaltainen, mutta alueella toimii myös kaupanalan yrityksiä.

Lähistöllä sijaitseva Wiurilan kartano tarjoaa ravintola- ja majoituspalveluita sekä kesäaikaan myös kulttuuripalveluita, kartanon rakennuksissa toimii mm. koti- ja hevosvaunumuseo sekä järjestetään taidenäyttelyitä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen työpaikat ja elinkeinotoiminta sijoittuvat edellisessä kohdassa mainittuihin palveluihin.

Virkistys

Suunnittelualuetta lähinnä oleva leikkipuisto sijaitsee Veistämöntiellä. Asuinkorttelien välisten metsäalueiden polut tarjoavat mahdollisuuden liikkua lähiluonnossa. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Wiurilan golfkenttä ja kartanon alueella toimii ratsastustalli.

Läheisen Wiurilan kartanon sekä Iilikenmäen itäpuolella sijaitsevan Joensuun kartanon kulttuurimaisema sekä alueella kulkevat sorapintaiset vanhat yksityistiet tarjoavat hienot puitteet ulkoiluun ja virkistykseen.

Liikenne

Suunnittelualue on kytköksissä Halikon liikenneverkkoon Iilikentien välityksellä. Iilikentie on pohjoisosaltaan leveä kokoojakatu. Salontaantien eteläpuolella Iilikentie kapenee asuntokaduksi, jonka kautta kuljetaan rakennuspaikoille. Paikallisliikenteen linja 120 lähtee Salon linja-autoasemalta Halikon kirkonkylän ja asemanseudun kautta Iilikkeeseen ja sieltä edelleen Vartsalan kautta Kokkilaan. Suunnittelualuetta lähimmille pysäkeille, jotka sijaitsevat Kailinniituntien päässä, on matkaa noin kilometri. Julkisen liikenteen yhteydet Iilikenmäestä Salon keskustan suuntaan ovat kohtuulliset aamu- ja iltapäivätunteina. Tosin kävelymatka pysäkille ja linja-auton kiertämä reitti yhdessä saavat aikaan sen, että lyhyeen matkaan kuluu huomattavasti enemmän aikaa kuin omalla autolla liikuttaessa. Halikon ja Salon keskustaan liikuttaessa myös polkupyörä on nopea liikenneväline. Pysäköinti kaava-alueella ja sen läheisyydessä on järjestetty erillispientalojen tonteille. Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on liikenneturvallisuuden kannalta turvallista aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva Wiurilan kartanoalue ympäristöineen on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi (RKY). Aluerajaus

ulottuu Iilikenmäen asuinalueen eteläosaan saakka, muttei kuitenkaan suunnittelualueelle saakka.

Suunnittelualueen eteläpuolella on rautakautinen Halikko - Viurila - Kaunelan palsta - niminen muinaismuistoalue, josta on löytynyt merovinki- ja viikinkiaikaista esineistöä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen pohjoisrajan tuntumassa oli vielä vuonna 2019 Carunan ilmajohto, mutta nykyään se on poistettu ja korvattu maakaapelilla. Myös Lounean telekaapeli kulkee suunnitellun uuden rakennuspaikan pohjoisosan kautta. Suunnittelualueen poikki kulkee kaupungin viemärijohto, joka jää rakennuspaikalle rasiitteena. Rakennuspaikka on liitettävissä kaupungin vesihuoltoverkkoon.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole vaara- tai erityisalueita kuten **jännitelinjojen vaara-** alueita tai puolustusvoimien alueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva Viurilanlahti on osa luonnonsuojelulain perusteella vuonna 2005 rauhoitettua luonnonsuojelualueutta, joka on valtakunnallisestikin arvokas kokonaisuus. Viurilanlahti oli jo tätä ennen otettu mukaan valtioneuvoston vuonna 1982 vahvistamaan valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan.

Nykyisin Viurilanlahti on myös osa Suomen Natura 2000-verkostoa. Ranta- ja vesialueiden lisäksi Natura-alueen rajausta pitää sisällään Joensuun kartanon peltoja ja keskusjätevedenpuhdistamon alueelta vanhat jätevesialtaat.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavan muutos täydentää Iilikenmäen sosiaalista ympäristöä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityistä maa-alueutta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueutta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Asemakaava

Riihikallio
Salon kaupunki

Alueella on oikeusvaikutteinen asemakaava. Suunnittelualue on asemakaavassa maa- ja metsätalousaluetta. Asemakaava on hyväksytty 12.6.2002.

Osayleiskaava

Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa sopimusalue on merkitty osittain lähivirkistysalueeksi (VL) ja osittain pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Osayleiskaava on hyväksytty 4.3.2002.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksyttyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on taajamatoimintojen alue (A) ja kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue (vaakaviivoitus). Lisäksi alueen länsi- ja eteläreunassa kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Riihikallion asemakaavatyö päätettiin käynnistää yksityisen maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan kaava-aloite koski hänen omistamansa kiinteistön 734-439-1-6 keskiosaa. Kaava-aloitteessa toivottiin asemakaavan muuttamista siten, että entiselle piha-alueelle voitaisiin osoittaa yksi uusi, suurehko omakotitalon rakennuspaikka. Muun osan piha-alueesta toivottiin säilyvän edelleen maa- ja metsätalousalueena.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavahanketta esitettiin mukaan vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen nimellä Riihikallio. Maanomistajan kanssa tehtiin maapoliittisen ohjelman mukainen kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaupunginhallitus hyväksyi käynnistämissopimuksen 19.2.2025, § 48. Asemakaavan laatiminen käynnistettiin tämän jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos sekä sähkö- ja tele-yhtiöt.

Muita mahdollisia osallisia ovat esimerkiksi erilaiset yhdistykset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla ja sanomalehdessä 16.4.2025. Lisäksi kaavamuutoksen käynnistymisestä ilmoitettiin kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen omistajalle kirjeitse. Vireilletulokuulutus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Täydentyy myöhemmin.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyy myöhemmin.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tarvittavat lausunnot pyydetään laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada sopimusalueelle kaavoitettua yksi uusi omakotitalon rakennuspaikka. Rakennuspaikan toivotaan sijoittuvan Iilikentien varteen kiinteistön koillisosaan. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen olemassa olevalla pientaloalueella.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohta-aineiston ja tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos, joka on selostuksen liitteenä 5.

Kaavaluonnoksen pääperiaatteet:

- Osa maa- ja metsätalousalueesta on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Uusi rakennuspaikka sijaitsee korttelissa 1336 jo olevan vanhan rakennuspaikan rajanaapurina.

Molempien rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty samalla tehokkuusluvulla $e=0,20$. Kerrosluku on I. Rakennuspaikan toteuttamista ohjataan rakennustapaa koskevilla yleisillä määräyksillä.

- Muu osa piha-alueesta jää edelleen maa- ja metsätalousalueeksi.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen olemassa olevalla pientaloalueella.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Riihikallion kaavan suhde osayleiskaavaan on johdonmukainen. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta ja lähivirkistysaluetta, mitä asemakaavamuutoksella tavoitellaan. Asemakaavamuutoksen suhde voimassa olevaan asemakaavaan on lähes yhteneväinen. Ainoa asemakaava-alueella tapahtuva muutos on yksittäisen erillispientalon rakentaminen, muuten alueen ympäristö säilyy ennallaan. Osayleiskaavan ja ajantasa-asemakaava noudattavat Varsinais-Suomen vaihe maakuntakaavayhdistelmää. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta, jonka yhtenä määräyksenä on yhdyskuntarakenteen täydentäminen. Riihikallion asemakaavan muutoksen voidaan katsoa täyttävän nämä ehdot, sillä tontin valmistuttua se kytkeytyy loogiseksi osaksi Salon taajama-aluetta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asuntorakentaminen sovitetaan maastoon ja luonnonolosuhteisiin. Alue on kokonaisuudessaan tärkeää maisema-aluetta, mikä otetaan suunnittelussa huomioon. Hulevesihaitat minimoidaan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Täydentyy kaavan edetessä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Täydentyy kaavan edetessä.

Muut tavoitteet

Täydentyy kaavan edetessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavassa laadittiin yksi luonnos, jossa maa- ja metsätalousalue muutettiin erillispientalon korttelialueeksi. Maa- ja metsätalousaluekaistaletta ehdotettiin erillispientaloalueen länsilaidalle mutta maanomistajan toiveesta se lisättiin erillispientalojen korttelialueeksi.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutoksessa ei esitetä alustavia vaihtoehtoja, sillä nykyiseen ajantasa- asemakaavaan tehdään vähäisiä muutoksia.

4.5.2 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Täydentyy kaavan edetessä.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Täydentyy kaavan edetessä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria. Se jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

KORTTELIALUE	PINTA- ALA	RAKENNUSOIKEUS
AO-1 (tontti 1)	2500m ²	500 k-m ²
M alueet	1845m ²	-
yhteensä	4345m ²	500 k-m ²

Erillispientalojen korttelialueella on yksi rakennuspaikka. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen tarvitsemiin julkisten ja kaupallisten palvelujen määrän ei tule muutoksia, sillä kaavalla valmistuu vain yksi erillispientalo.

5.1.3 Hulevedet

Rakentamisen yhteydessä tulee ottaa huomioon hulevesien johtaminen ja käsittely niin, ettei alueelle muodostu potentiaalisia paikkoja hulevesitulville. Hulevesien kannalta merkittävässä ojissa oja tulee putkittaa riittävään suureen putkeen, jottei tukoksia pääse muodostumaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatu pyritään turvaamaan kaavaan sisältyvillä yleisillä määräyksillä, jotka ohjaavat kaavan toteuttamista rakennustavan osalta. Määräysten tarkoituksena on ohjata rakentamista niin, että uudet rakennukset sopivat kokonsa ja materiaaliensa puolesta yhteen lähikorttelien rakennuskannan kanssa.

Rakennuspaikan pihajärjestelyissä tulee yleisten määräysten mukaisesti kiinnittää huomiota siihen, miten rakennuspaikka rajautuu maa- ja metsätalousalueeksi merkityn alueen suuntaan. Istutuksia koskevalla säilyttämällä tavoitellaan sitä, ettei rakennuspaikan ja kallion jyrkänteen välinen rajapinta olisi liian avoin, vaan rakennuspaikka sulautuisi luontevaksi osaksi maisemaa.

5.3 Aluevaraukset

Riihikallion kaava-alueelle on kaavoitettu yhden erillispientalon korttelialue ja maa- ja metsätalousaluetta. Erillispientalon korttelialue mahdollista yksikerroksisen rakennuksen ja talousrakennuksen rakentamisen tontin lounaiskulmaan. Erillispientalon korttelialueelle on kaavasta varattu noin kolme viidesosaa ja maa- ja metsätalousalueelle kasi viidesosaa.

5.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualueelle rakennettava erillispientalo ja sen talousrakennus tulee sijoittaa kaavassa osoitettuun rakentamispäikkaan niin, että se sulautuu olemassa olevaan maisemaan mahdollisimman saumattomasti. Yhteensovittamisen keinoina voidaan käyttää maastoon sopivaa väritystä, merkittävien puiden ja pensaiden säilyttämistä sekä maaston pinnanmuotojen mukailua. Rakennuksen tulee olla muodonannoltaan selkeä ja tarkoituksenmukainen. Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ne sopivat kokonsa ja materiaaliensa puolesta yhteen lähikorttelien rakennuskannan kanssa. Rakennusten

julkisivumateriaalina voidaan käyttää lautaverhousta, rappausta tai tiiltä. Rakennusten julkisivujen tulee olla väriltään pääasiallisesti tummia. Rakennuksissa on käytettävä pulpetti-, harja tai aumakattoa. Katemateriaalin tulee olla värisävyltään tummanharmaa tai ruskea.

5.3.2 Muut alueet

Suunnittelualueen maa- ja metsätalousalueelle voidaan istuttaa suojaistutuksia, jotka luovat yksityisyyttä erillispientalotontille.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen seurauksena rakentamattomasta metsäsaarekkeesta ja nurmialueesta muodostuu rakennuspaikka, jolle voi rakentaa yksikerroksisen omakotitalon talousrakennuksineen. Suurin osa nurmialueesta jää kuitenkin rakentamatta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön tulevat olemaan vähäiset, sillä asemakaavamuutoksella muodostuu vain yksi erillispientalo ja sen talousrakennus. Suunnittelualueen maisema tulee muuttumaan hieman, sillä nykyisellä rakennuspaikalla on pystyyn kuolleita ja kituvasti kasvavia puita, jotka tullaan kaatamaan. Alueen kaakkoiskulmaan tullaan rakentamaan ajoyhteys tontille ojan yli. Oja tulee vetää ajoyhteyden kohdalla riittävän suureen putkeen, jotta alueen hulevesille ei muodostuisi haittoja. Tontille tuleva ajoyhteys tulee toteuttaa niin, ettei viereiselle lammelle koidu rakentamisesta haittoja.

Viitteenomaiset alakohdat kts. 3.1.2

Ilmastokestävän kaavoitukset huomioiminen

Kaavan kannalta ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen tarkoittaa olemassa olevan kasvillisuuden ja vesiympäristön mahdollisimman hienovaraista käsittelyä ja mahdollisuuksien mukaan myös säilyttämistä sellaisenaan. Lisäksi ilmastokestävyyttä voidaan vahvistaa säilyttämällä tontilla mahdollisimman laajalti avointa maaperää ja välttämällä läpäisemättömien materiaalien kuten asfaltin käyttöä. Suunnittelualueen ilmastosopeutumisen kannalta on keskeistä tunnistaa alueen tuulisimmat ja paahteisimmat paikat. Maastonmuotoilulla ja istutuksilla voidaan hillitä tontin tuuliolosuhteita ja paahteisuutta istuttamalla tuuliin paikkoihin esimerkiksi ikivihreitä kasveja. Suurin osa ilmastokestävistä toimenpiteistä voidaan toteuttaa rakentajan toimesta.

KILVA:n tulosten analysointi

Kaavaluonnos mahdollistaa rakentamisen toteuttamisen ilmastokestävästi ja vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on suuri.

Laatimisvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Kaavan heikkoudet

- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

Ehdotusvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- Täydentyä kaavan edetessä

Kaavan heikkoudet

- Täydentyä kaavan edetessä

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavan laadinnassa ei ole ilmennyt muita ilmastosopeutumisen kannalta keskeisiä näkökulmia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ilmenevät kaavakartalta (Liite 5).

5.7 Nimistö

Nimistö ilmenee kaavakartalla (Liite 5). Uusia katuja tai puistoja ei tule.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-asiakirjoihin ei liity erillisiä toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uuden rakennuspaikan osalta rakennuspaikan toteuttaminen ja rakentamisen ajoitus ovat maanomistajan vastuulla. Kaupunki ja maanomistaja sopivat vesijohdon rakentamisesta ja rakentamisen aiheuttamien kustannusten jakamisesta maankäyttösopimuksessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 15.päivänä toukokuuta 2025

Pekka Halme

Kaavasuunnittelija

Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki

Hornintie 2-4, Halikko

puhelin 02 778 5101

xxxx.xxxxxx@salo.fi

www.salo.fi

