

Yleiskaavan muutos Riikki-Mustamäki

Elinvoimajaosto 26.03.2024 § 35

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 voimaantumisen 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

Elinvoimajaosto 24.02.2026 § 29

Valmistelija	<p>Yleiskaavainsinööri Juha Mäki, juha.maki@salo.fi, 02 7785113</p> <p>Yleiskaavan muutosluonnos oli nähtävänä 8.5. - 6.6.2024. Luonnoksesta jätettiin 6 lausuntoa ja 2 huomautusta. Saatu palaute ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 2: vuorovaikutusraportti.</p> <p>Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen on valmistunut seuraavat selvitykset: Arkeologinen tarkkuusinventointi, maisemaselvitys, rakennusinventointi sekä luontoselvitys.</p> <p>Saadun palautteen ja laadittujen selvitysten perusteella kaavaan tehtiin muutoksia ja kaava on laadittu ehdotuksen muotoon.</p> <p>Esityslistan liitteenä on kaavakartta, kaavaselostus ja vuorovaikutusraportti. Oheisliitteinä ovat arkeologinen tarkkuusinventointi, maisemaselvitys, rakennusinventointi sekä luontoselvitys.</p>
--------------	--

Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 13.2.2026 päivätyn Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutosluonnoksen nähtäville MRA 19 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut Maankäyttöpalvelut, kaavoitus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa 13.2.2026 päivätyn Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutosehdotuksen nähtäville MRA 19 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Merkittiin, että Marika Korpela oli poissa kokouksesta esteellisinä, intressijäävi, tämän pykälän käsittelyn ajan.

Merkittiin, että pöytäkirjanpitäjä Marika Korpelan poissa ollessa hallintojohtaja Riku Rönholm toimi tämän asian aikana kokouksen pöytäkirjanpitäjänä.

Marja Ruokonen ehdotti Jerina Walliuksen kannattamana seuraavaa: Esitän, että §80 lähetetään uudelleen valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu esitys asian palauttamisesta valmisteluun, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat jäsen Ruokosen palautusehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä:

Asian käsittelyn jatkaminen sai 11 JAA ääntä (Paassilta, Nummentalo, Lehti, Aaltonen, Poikela, Kymäläinen, Mänkäri, Sadeharju, Friberg, Valkonen, Hilakari)

Jäsen Ruokosen palautusehdotus sai 2 EI ääntä (Ruokonen, Wallius)

Tyhjä 0 (-)

Poissa 0 (-)

Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 11 - 2 asian käsittelyn jatkaminen.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että Marika Korpela palasi kokoukseen tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.28.

Tiedoksianto

Yleiskaavayksikkö

Yleiskaavan muutosehdotus oli nähtävänä 25.3. – 24.4.2026. Ehdotuksesta jätettiin kolme lausuntoa, joista alueellisen vastuumuseon lausunto tuli annetusta lisäajasta (8.5. asti) huolimatta myöhässä (11.5.) ja yksi muistutus. Saatu palaute ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 2: vuorovaikutusraportti (alkaen sivu 11).

Palautteiden johdosta tehdyt muutokset:

- T-2-alue ja sen määräys on poistettu. Alueen sisällä olevan rakennetun kiinteistön merkintä on muutettu ATP-1:ksi.
- TP-4-alue on poistettu ja osa liitetty TY-1-alueeseen ja osa muutettu MA-3-alueeksi.
- TY-1- ja TP-4-alueiden välissä kulkenut katu on siirretty TY-1- ja MA-3-alueiden väliin.
- TY-1-aluetta on laajennettu hieman etelään.
- TY-1 määräys on muutettu vastaamaan TP-4-alueen määräystä maisemaan sovittamisen osalta.
- Länsipuolen ATP-1- ja AP-5-alueita on pienennetty siten, että ne vastaavat laajuudeltaan voimassa olevaa asemakaavaa.
- Länsipuolinen AP-5-alue on jaettu kahteen osaan siten, että Mustamäentien varteen jää AP-alue ja näiden välinen alue muutetaan VL-alueeksi. Samalle VL-alueen laajennukselle osoitetaan aluerajaus uhanalaiselle lehdolle luo/2-merkinnällä (runsasravinteinen lehto).
- ATP-1-alueen määräystä muokattu yleisemmäksi, jotta se koskisi myös ATP-1:ksi muutettua aluetta.
- Merkintöjen ATP-1 ja TY-1 määräyksiä on muutettu siten, että desibeliraja on poistettu ja määräystä on tarkennettu lisäyksellä: Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua, ilman pilaantumista tai visuaalista häiriötä ympäristölle.
- Valkolehdokkiesiintymät on lisätty kaavaan kohdamerkinnällä luo/3.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty maisematyölupa-velvoite VL-alueille.
- Lepakoiden ruokailualueet on merkitty karttaan luo-alueena ja niille on annettu määräys.
- VL-alueille on annettu yleismääräys: VL-alueilla ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen.
- Yleismääräyksiä koskien pohjaveden suojelua on tarkennettu seuraavasti: Alueella rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17§ (pohjaveden pilaamiskielto) sekä vesilain säännökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.
- Vesiensuojeluviranomainen on vaihdettu ympäristölupaviranomaiseksi.
- Pohjavesimääräyksiin on lisätty: Maalämpökaivojen rakentaminen pohjavesialueelle on kielletty.
- sr-p/2 ja /3-kohdamerkinnät on poistettu alueellisen vastuumuseon lausunnon johdosta. Vastaavasti Oskari Kankareen muistomerkki on lisätty merkinnällä sr-p/2. Merkinnän määräystä on tarkennettu vastuumuseon ja LVV:n lausuntojen pohjalta.
- AP/s-merkintää ja sr-p-merkintää on täydennetty siten, että on annettu tarkempia suojelua ja toteutusta ohjaavia määräyksiä.
- Selostus on päivitetty vastaamaan edellä mainittuja muutoksia.

Muut muutokset:

- Teknisenä korjauksena RKY-alueen merkintätapa on muutettu vastaamaan aiemmin käytössä ollutta esitystapaa RYHTI-järjestelmän kaavatietomalliesitystavan sijaan.
- Teknisenä korjauksena VL/s-aluemerkintä on muutettu VL/s-1; merkintää on käytetty toisessa yleiskaavassa eri sisältöisenä.

Tehdyt muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä, joten kaavaa ei ole tarpeen laittaa uudelleen nähtäville.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 1.6.2026 päivätyn Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutoksen.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Yleiskaavayksikkö