

Kruusilan

Asemakaava

Ehdotusvaihe, 2026



Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta. Ilmakuvan kuvauspäivät 7.-12.5.2023.

Tekijänoikeudet: © Salon kaupunki

Valokuvien tekijänoikeudet: © Salon kaupunki, Eeva Huittinen ja Noora Kassinen (ellei muuta mainita)

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Asemakaava

Selostus koskee Kruusilan asemakaavakarttaa, joka on päivätty 02.02.2026.

Kaavan nimi

Kruusilan asemakaava

Suunnittelualue

Kiikala, Kruusila

Asemakaava koskee

Asemakaava koskee osaa Kruusilan taajamasta ja Rasvalan kylän alueesta, käsittäen olemassa olevia asuin- ja pihapiirejä, pelto- ja metsäalueita sekä Pernjärven ranta-alueita. Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaan, joten kyseessä on ensimmäinen asemakaava tälle alueelle.

Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavalla muodostuvat Kruusilan ja Rasvalan kylien korttelit 209, 211, 213-229 sekä katu-, maantie-, virkistys-, maatalous- ja metsätalousalueet.

Asianumero

2365/10.02.03/2022

Kaavan laatijat

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut

Luonnosvaihe: Maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-Timperi

Yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke

Kruusilan asemakaava
Salon kaupunki

Ehdotusvaihe: Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen

Kaavan vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2022. Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen ja luonnosvaihe

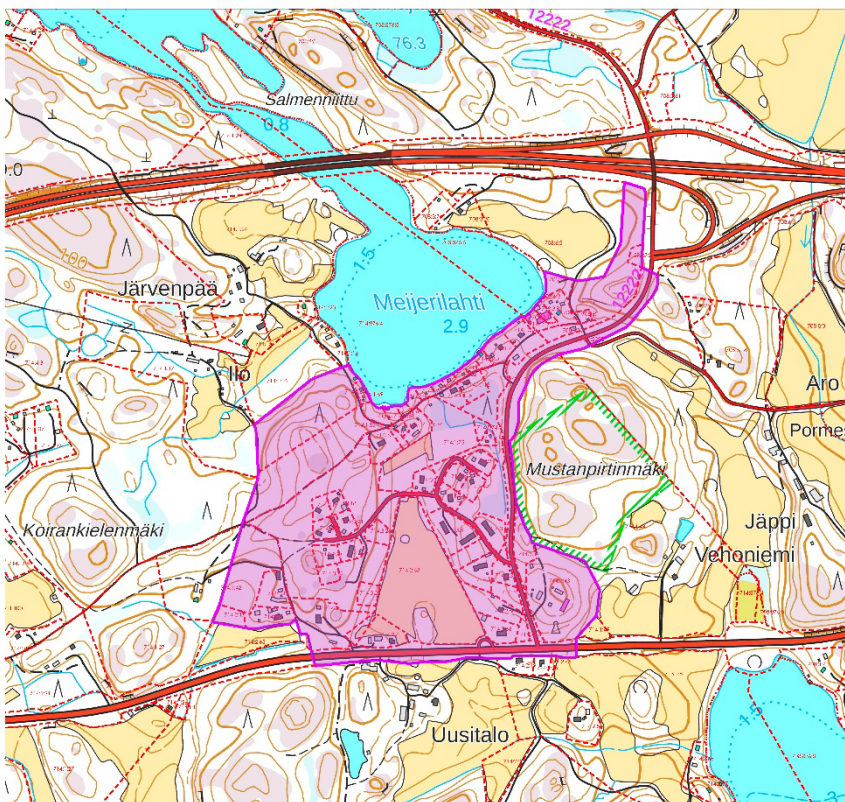
- Kiikalan kunta: kaavatyö käynnistettiin 2008.
- Työ keskeytyi Kiikalan kunnan yhdistyttyä Saloon 1.1.2009.
- Kaupunkikehityslautakunta 26.4.2022 § 82

Ehdotusvaihe

- Elinvoimajaosto pp.kk.2025 § xx
- Kaupunginhallitus pp.kk.2025 § xx

Hyväksymisvaihe

- Kaupunginhallitus pp.kk.2026 § xx
- Kaupunginvaltuusto pp.kk.2026 § xx



Kuva 1 Sijaintikartta.

Kruusilan asemakaava
Salon kaupunki

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kruusilan kylätaajamassa. Kaava-alue rajoittuu pohjoispuolella Pernjärveen sekä pieneltä osin Turku – Helsinki moottoritiehen ja eteläreunalta seututiehen 110 (Helsingintie). Lännessä kaava-alue rajoittuu Teknotien länsipuolella olevaan pelto- ja metsäalueeseen ja idässä Topulin talouskeskuksen peltoaukioon sekä Kalkkilantien reunaan.

Laatimisvaiheen asemakaavaluonnoksessa kaava alueen pinta-ala oli noin 51,5 hehtaaria. Ehdotusvaiheessa rajausta muutettiin siten, että vesialue poistettiin kokonaan kaava-alueesta. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on nyt noin 46,8 hehtaaria. Kaava-alueen ajantasainen rajausta on esitetty edellisellä sivulla löytyvässä kuvassa (kuva 1. sijaintikartta).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavatyön nimeksi on annettu Kruusilan asemakaava. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten alueelle laaditaan ns. ensimmäinen asemakaava. Työn tavoitteena on mahdollistaa Kruusilan taajama-alueen asemakaavoitus.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu vähäisissä määrin uutta asumisen täydennysrakentamista Puolukkapolun sekä Kruusilanpolun ja Kruusilankujan varrelle.

Suunnittelussa on huomioitu alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja sekä luonnonympäristö ja erityisiä luontokohteita. Asemakaavassa on tutkittu myös Pernjärven noin 650 metrin mittaisen ja paikoin hyvin tiiviisti rakennetun rantavyöhykkeen maankäytön mahdollisuudet.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6

1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	7
2.	Tiivistelmä	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	10
3.	Lähtökohdat	10
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	10
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	10
3.1.2	Luonnonympäristö	11
3.1.3	Rakennettu ympäristö	15
3.1.4	Maanomistus	20
3.2	Suunnittelutilanne	22
3.2.1	Kaavallinen tilanne	22
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1	Osalliset	24
4.3.2	Vireilletulo	24
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	26
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	27
4.5.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	36
5.	Asemakaavan kuvaus	37

5.1	Kaavan rakenne	37
5.1.1	Mitoitus	38
5.1.2	Palvelut	39
5.1.3	Hulevedet	40
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	40
5.3	Aluevaraukset.....	40
5.3.1	Korttelialueet.....	40
5.3.2.	Muut alueet.....	41
5.4	Kaavan vaikutukset	42
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	42
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	42
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon	45
5.4.4	Muut vaikutukset	45
5.5	Ympäristön häiriötekijät	46
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	46
5.7	Nimistö.....	46
6.	Asemakaavan toteutus	46
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	46
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	46
6.3	Toteutuksen seuranta	46

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1- sijaintikartta
- Liite 2- maanomistuskartta
- Liite 3- Kopio maakuntakaavasta
- Liite 4- Kopio Kruusilan osayleiskaavasta
- Liite 5- Asemakaavaluonnos 12.04.2022
- Liite 6- Laativaiheen vastineraportti
- Liite 7- Asemakaavaehdotus 02.02.2026

- Liite 8- Asemakaavan seurantalomake
- Ehdotusvaiheen vastineraportti
- Asemakaavaehdotus x.x.2024, täydennetty x.x.2024

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kruusilan alueelta on ennen luonnosvaihetta laadittu alla mainitut selvitykset:

- Osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys, Kiikalan kunta, Maa ja Vesi Oy, 9.12.2003
- E18-tien suunnittelun Liito-oravaselvitys, SITO-konsultit, 2001
- E18-tien liito-oravan seuranta, Luontotieto Keiron Oy, 2007
- Rakennettu kulttuuriympäristö, Museovirasto ja ympäristöministeriö, 1993
- Rakennuskantaluettelo

Ennen ehdotusvaihetta laadittiin seuraavat selvitykset alueelle:

- SALON KRUUSILAN ASEMAKAAVAN LUONTOSELVITYS, Envibio, 14.10.2025
- Rakennusinventointiraportti 2026. Asemakaava, Kruusila. Salon kaupunki. Maankäyttöpalvelut.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo/Aloitusvaihe (OAS)

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osalliset voivat kertoa kaavoittajalle myös kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyviä mielipiteitään aloitusvaiheen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ja Varsinais-Suomen liitolle.

Laatimisvaihe (kaavaluonnos)

Kevään 2022 aikana valmisteltiin asemakaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta asetti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Laatimisvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 18.5.- 17.6.2022 välisen ajan kaupungin kotisivuilla sekä Halikon virastotalon ilmoitustaululla.

Kruusilan asemakaava
Salon kaupunki

Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi lähettämällä kirjeet kaava-alueen ja siihen välittömästi rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille. Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana. Luonnosvaiheessa mielipiteen pystyi ilmoittamaan kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Luonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaisilta ja muilta julkisilta tahoilta.

Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

Ehdotusvaiheessa laadittiin kaavaehdotus, jossa on huomioitu lähtötiedot, tavoitteet ja valmisteluvaiheessa saatu palaute. Kaupunginhallitus asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRA:n 27 §:n mukaisesti. Ehdotusvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuuluttamalla. Kuultavaksi osoitetuille ulkopaikkakuntalaisille lähetetään kirjeet.

Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää kaavaehdotusta koskevan muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutukset tulee osoittaa kaupunginhallitukselle ja toimittaa kirjallisena hallinto-osaston kirjaamoon tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@salo.fi.

Kunnan perusteltu kannanotto muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutoksen. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja paikallislehdessä. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli oikeus antaa valitusluvan. Jos kaavasta ei valiteta, se tulee voimaan, kun asiasta on ilmoitettu kuulutuksella (lainvoimaisuuskuulutus) paikallislehdessä sekä kaupungin sähköisellä [ilmoitustaululla](#).

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 47 hehtaaria. Asemakaavassa muodostuu noin 40 erillispientalojen korttelialuetta (AO, AO-1), 4 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle (AR) sekä yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Lisäksi kaavassa on osoitettu 12 loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1, RA-2 ja RA-3), joiden rakennusoikeus vaihtelee 25 -100 k-m² välillä.

Matkailutoimintoja varten kaava sisältää yhden matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM-1), jolle voidaan sijoittaa matkailupalveluja ja enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus talousrakennuksineen. Lähipalveluiden sijoittumista tukee yksi lähipalvelurakennusten korttelialue (PL).

Asemakaavalla muodostuu yhteensä 18 255 k-m² rakennusoikeutta, josta uuden rakennusoikeus on noin 30 %.

Asemakaavalla muodostuu seuraavat korttelit:

Korttelissa	Merkintä	Merkinnän selitys
204-208, 2011-2021	AO, AO-1	Erillispientalojen korttelialueelle.
218, 219	AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle
209	AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
211	PL	Lähipalvelurakennusten korttelialue.
213	RA-1, RA-2, RA-3	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään *100 k-m ² . Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä siihen liittyviä sauna- ja talousrakennuksia. (*RA-2 50k-m ² ja RA-3 25k-m ²)
213	RM-1	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia sekä enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen.

		Rakennusalueelle saa rakentaa 350 m ² sr-alueella olevan rakennuksen lisäksi.
--	--	--

Maa- ja metsätalousalueet (M) muodostavat merkittävän osan kaavan alueesta, ja niiden lisäksi asemakaavaan sisältyy maisemallisesti arvokas peltoalue (MA) sekä alue, jolla on erityisiä ympäristö arvoja (MY). Virkistystä ja ulkoilua varten kaavassa on lähivirkistysalueita (VL) sekä uimaranta-alue (VV), johon voidaan rakentaa sitä palvelevia pieniä rakennuksia, kuten saunan. Muu osa alueesta on osoitettu katualueeksi, maantiealueeksi (LT) ja yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) sekä suojaviheralueeksi (EV). Korttelialueita on yhteensä noin 17,71 hehtaaria, virkistysalueita noin 2,86 hehtaaria, maa- ja metsätalousalueita noin 18,47 hehtaaria, EV- ja ET- alueita yhteensä noin 0,12 hehtaaria sekä liikennealueita noin 7,67 hehtaaria.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutuu maanomistajien aikataulun mukaisesti. Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan lainvoimaistumisen jälkeen.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Kruusilan taajamassa. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 47,0 hehtaaria. Kaava-alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa erillispientaloista, rivitaloista sekä vapaa-ajan asunnoista. Suunnittelualueella on runsaasti pelto- ja metsäalueita. Kaava-alue rajoittuu etelässä Seututiehen 110 (Helsingintiehen) ja idässä Kalkkilantiehen (12222). Lännessä alue liittyy ympäröiviin pelto- ja metsäalueisiin. Pohjoisessa alue rajoittuu pelto- ja metsäalueiden lisäksi Pernjärveen ja pieneltä osin moottoritiehen.



Kuva 2 Kaava-alueen ilmakuva (Ehdotusvaiheen rajaust).

3.1.2 Luonnonympäristö

Suojelutilanne ja luontoselvityksen sisältö

Suunnittelualueelta on tehty Kruusilan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys vuonna 2003. Lisäksi vuonna 2008 on tehty asemakaavatyön yhteydessä maastossa tarkistuksia luontokohteiden tilasta. Kevään-kesän 2025 aikana alueelle laadittiin uusi luontotutkimus (Salon Kruusilan asemakaavan luontoselvitys 2025), jonka tarkoituksena oli kartoittaa luontoarvoja ja arvioida niiden vaikutusta maankäytön suunnittelulle.

Työhön sisältyvät seuraavat osat:

- kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus
- lepakkokartoitus
- pesimälinnustokartoitus
- liito-oravakartoitus
- viitasammakkokartoitus
- muiden uhanalaisten, silmälläpidettävien ja EU:n direktiivilajien esiintymien selvitys
- ekologisten yhteyksien tarkastelu

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaava-alueen maisema vaihtelee perinteisestä peltomaisemasta metsäisiin kumpareisiin.

Maasto on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa ja maaperä pääosin savea, hiekkamoreenia tai

Kruusilan asemakaava
Salon kaupunki

kalliomaata. Alueen kasvillisuus koostuu peltojen ohella sekametsistä, joissa on kuusta, mäntyä ja koivua sekä paikoin haapaa.

Luonnonmonimuotoisuus ja arvokkaat luontotyypit

Luontotutkimuksessa selvitysalueelta löytyi kolme arvokasta luontotyyppikohdetta. Ne arvotettiin käyttäen julkaisun Mäkelä & Salo (2024) neljäportaista luokitusta:

Luokka 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet

Luokka 2: Erityisen tärkeät kohteet

Luokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet

Luokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet

Arvokas luontotyyppi	Arvoluokka	Suositus
1.Meijerilahden eteläpuolen suo Pieni suo, joka ei ole luonnontilainen, mutta silti luontoarvoiltaan merkittävä. Suo alue sisältää silmälläpidettävää isovarpurämettä ja erittäin uhanalaista ruohokorpea. Kohde on metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö ja täyttää METSO I- luokan kriteerit.	3	Suo tulee jättää luonnontilaiseksi, ja myös sen välitön lähiympäristö rakentamattomaksi.
2. Kruusilanpolun eteläpuolen lähteikkö Pieni lähteikkö nuorehkossa harvennetussa kangasmetsässä. Kohde ei ole luonnontilainen eikä vesilain suojaama, mutta se lisää alueen luonnon monimuotoisuutta. Lähteiköt ovat Suomessa vaarantuneita ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisia, joten kohde on paikallisesti arvokas ja suojelemisen arvoinen.	3	Lähteikkö lähiympäristöineen tulee jättää rakentamatta. Se tulee huomioida myös metsänkäsittelyssä, eikä lähteikön yli pidä esimerkiksi ajaa koneilla.
3. Kalkkilantien itäpuolen suolaikku Painanteeseen kehittynyt märkä ja ruohoinen suolaikku. Suolaikku kuuluu lähinnä luontotyyppiin ruohokorvet, joka on koko Suomen tasolla	4	Suolaikku lähiympäristöineen tulee jättää rakentamatta. Se tulee huomioida myös

vaarantunut ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi. Se voitaneen luokitella myös metsälain erityisen tärkeäksi elinympäristöksi.		metsänkäsittelyssä, eikä laikon yli pidä esimerkiksi ajaa koneilla.
---	--	---

Arvokkaiden luontotyyppikohteiden kartoituksen lisäksi selvitysalueelta rajattiin 40 luontotyyppikuviota, joista laadittiin kuvaukset. Kuvaukset luontotyyppikohteista ja liitekartta, johon merkityt kohteiden sijainnit on merkitty löytyvät luontotutkimuksesta.

Eläimistö

Alueen eläimistö on tavanomaista eteläsuomalaista lajistoa. Alla on kuvattu luontotutkimuksessa kartoitetut lajit ja kartoitukseen perustuvat suosituksen maankäyttöön.

Luontotutkimuksen eläimistö	Suositus
1. Pesimälinnusto Selvitysalueella todettiin 39 pesivää lintulajia. Lajisto on tyyppillistä kylämäiselle ympäristölle eikä erityisen harvinaisia tai suojeltavia lajeja havaittu. Mielenkiintoisimpana lajina mainittakoon käenpiika.	Linnustoon perustuvia maankäyttörajoitteita ei ole.
2. Lepakot Alueella havaittiin pohjanlepakoita sekä viiksi- / isoviiksisiippoja. Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.	Lepakoille tärkeiksi elinalueiksi rajattiin kolme aluetta. Alueiden arvoluokka on III, joten lepakot tulee huomioida maankäytössä mahdollisuuksien mukaan. Maisemarakennetta tulisi säilyttää pääpiirteissään, mutta kohtuullinen rakentaminen on sallittua, kunhan puustoiset alueet eivät häviä kokonaan. Keinovalon lisäämistä tulisi välttää. Ennen rakennusten purkamista on hyvä selvittää, esiintyvätkö niissä lepakot. Kolopuut tulisi säästää.

3. Liito-oravat Vuoden 2025 kartoituksessa ei havaittu liito-oravan esiintymistä. Sopivaa puustoa esiintyy vain pienialaisesti Meijerilahden itärannalla, mutta sopivaa puustoa kasvaa vain pieninä metsiköinä.	Liito-oravaan liittyviä maankäytönrajoitteita ei ollut.
4. Viitasammakko Alueelta ei löytynyt viitasammakon lisääntymisalueita, vaikka potentiaalinen elinympäristö on Meijerilahden eteläpuolisella suolla. Viitasammakon elinympäristöä ovat suot, vesistöjen rannat ja erilaiset pienvedet kuten ojat ja lammet sekä näiden läheiset maa-alueet. Laji sisältyy EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain nojalla.	Ei maankäyttövaikutuksia.

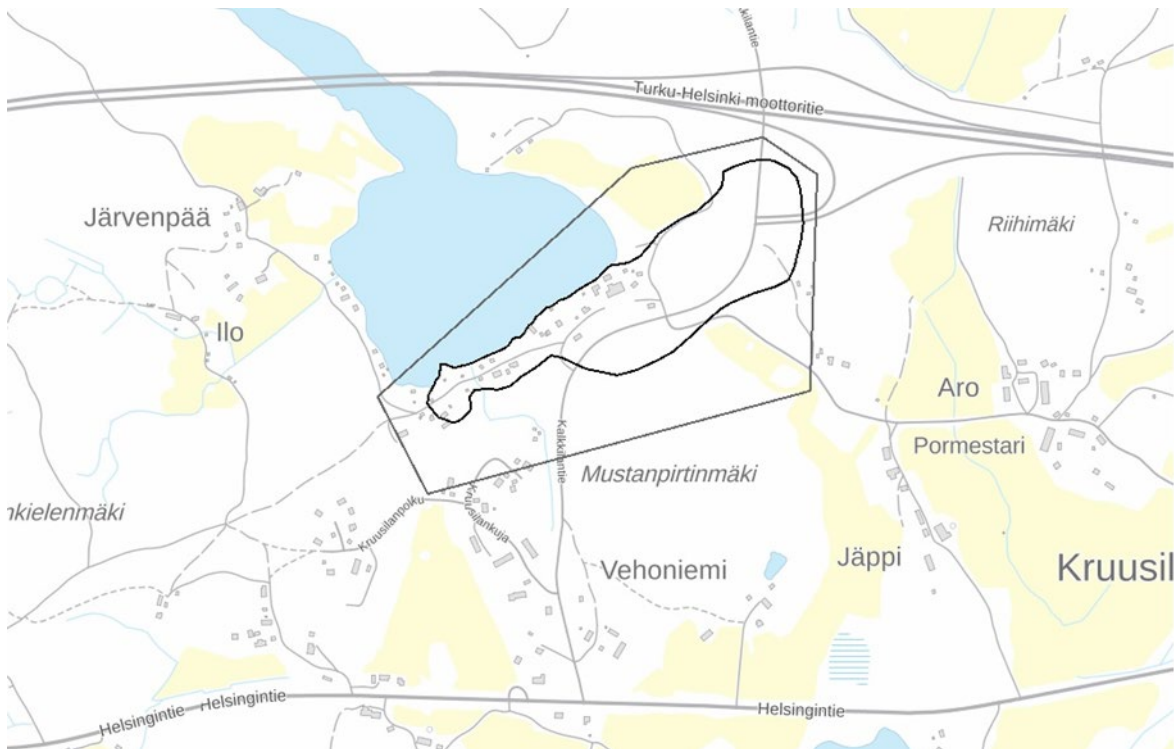
Muu lajisto

Yhdeltä vanhalta kannolta löydettiin erittäin uhanalaisen lahokaviosammalen itiöryhmiä, mutta pelkkä niiden esiintyminen ei osoita erityisiä luonto arvoja. Alue ei tutkimuksen perusteella ole lajille tärkeä ydinalue, sillä se ei ole riittävän kostea tai runsaslahopuustoinen.

Kaavoitettavalla alueella havaittiin (haitallinen vieraslaji) jättipalsamia ja komealupiinia, joiden leviäminen on hyvä estää hoitotoimin.

Luontotutkimuksen perusteella kaavaan lisätyt määräykset on esitetty kappaleessa 5: Asemakaavan kuvaus.

Pienilmasto, vesistöt ja vesitalous



Kruusilan pohjavesialueen ja muodostumisalueen rajat kartalla.

Kaava-alueella sijaitsee Kruusilan pohjavesialue. Kohde on luokiteltu 1-luokan pohjavesialueena. Pohjavesialue on huomioitu asemakaavaluonnoksessa pv -rajauksella. Meijerilahden läheisyys ja kosteikot ylläpitävät paikallisesti viileämpää ja kosteampaa pienilmastoa. Rakentamisessa on varmistettava, ettei pohjaveden virtaus tai laatu heikkene.

Maa- ja metsätalous

Osa suunnittelualueesta on nykyisin maatalouskäytössä. Peltoalueet säilyvät pääosin viljelykäytössä. Metsäalueet ovat talouskäytössä. Kaavassa on pyritty säilyttämään viheryhteyksiä ja metsäisiä alueita erityisesti maisemallisesti ja ekologisesti merkittävissä kohdissa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja väestön kehitys

Kaava-alueella asuu vakituksia asukkaita. Ranta-alueilla sijaitsevat rakennuspaikat muodostuvat nykytilanteessa pääosin vakituisten asuinrakennusten pihapiiriin kuuluvista saunoista ja pienrakennuksista, ja varsinaiset asuinrakennukset sijaitsevat hieman etäällä rannasta Kruusilanrantatien etäpuolella. Alueella on myös vapaa-ajan asutusta, mikä kasvattaa väestön määrä erityisesti kesäkaudella.

Asemakaavassa osoitetaan ranta-alueille selkeämmin omat tontit ja rakennusoikeudet. Tämä parantaa tonttien hallittavuutta ja mahdollistaa jatkossa myös tonttien myynnin nykyistä jouhevammin, mikä voi myös kasvattaa väestön määrää kesäaikoina. Myös uudet asuinrakentamiselle osoitetut tontit kaavassa mahdollistavat väestön hienoisen kasvun tulevaisuudessa, kun alueen täydennysrakentaminen etenee.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Yhdyskuntarakenne on maaseutumainen ja väljä. Alueella perinteisiä maatilojen pihapiirejä, joissa asuinrakennukset ja talousrakennukset ja piharakenteet muodostavat pienimuotoisia kokonaisuuksia. Näiden lomassa sijaitsee omakotitaloalueita. Rakennettu ympäristö vaihtelee asutuskeskittymien sekä laajojen peltoalueiden ja metsäalueiden välillä. Ranta-alueilla rakennuskanta on pienimittakaavaista ja koostuu pääasiassa saunoista ja pienistä talousrakennuksista.

Taajamakuva on luonteeltaan kylämäinen. Rakennukset sijoittuvat olemassa olevien teiden varsille tai niiden läheisyyteen ja avoimet peltomaisemat sekä metsävyöhykkeet muodostavat maisemallisesti merkittäviä kokonaisuuksia. Alueen rakennusperinne näkyy rakennusten mittakaavassa, materiaaleissa ja pihapiirien rakenteissa.

Kaavassa osoitettu uusi rakentaminen tukeutuu nykyiseen tieverkkoon ja täydentää yhdyskuntarakennetta maltillisesti. Kaava säilyttää alueen maaseutumaisen yleisilmeen ja ohjaa uutta rakentumista soveltumaan olemassa olevaan kylä- ja maisemarakenteeseen.

Asuminen

Kaava-alueella asuinrakentaminen koostuu sekä omakotitaloista että muutamista rivitaloista. Ranta-alueilla rakennuskanta on pienimuotoista ja liittyy usein vakituisten asuntojen pihapiireihin. Alueella on myös vapaa-ajan asutusta.

Palvelut

Kaava-alueella Pernjärven rannalla sijaitsee Ystävyyden Majatalo, joka tarjoaa muun muassa majoituspalveluita. Lisäksi kaava-alueella Kalkkilantien ja Seututien 110 risteyksessä on juhla- ja kokouspaikka Villa Topuli. Kaava-alueelta on matkaa Salon keskustan palveluihin noin 20 kilometriä. Suomensjärven tai Muurlan taajamaan on matkaa noin 10 kilometriä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikat koostuvat lähinnä pienimuotoisesta palvelu- ja yritystoiminnasta sekä metsä- ja maataloudesta.

Virkistys

Kaava-alueella on runsaasti pelto- ja metsäalueita, jotka mahdollistavat ulkoilun ja luonnossa liikkumisen. Pernjärven rantavyöhyke sijoittuu osittain kaava-alueelle, mutta ranta-alueet ovat pääosin yksityisessä käytössä lukuun ottamatta kaupungin omistamaa aluetta, joka kaavassa merkattu uimaranta-alueeksi (VV). Kaavassa osoitetut lähivirkistysalueet (VL) täydentävät alueen virkistysverkkoa.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaa liikenne- ja kunnallistekniseen verkkoon. Helsinki-Turku E18 moottoritie on kaava-alueen pohjoispuolella. Kruusilassa on moottoritien liittymäramppi 17. Seututie 110 on kaava-alueen eteläpuolella. Kaava alueen itäpuolella kulkee Kalkkilan yhdystie 12222. Kaava-alueen pääkadut ovat Kruusilanrantatie ja Kruusilankuja, jotka toimivat asuinalueita palvelevina kokoojakatuina.

Kunnallistekniikka on kaava-alueella pääosin valmiina, uudet rakennuspalikat voidaan liittää olemassa oleviin vesi-, sähkö-, ja tietoliikenneverkkoihin ilman merkittäviä laajentamistarpeita. Alueella sijaitsee Kruusilan pohjavedenottoamo, joka on kaavassa osoitettu ET- alueena. Ehdotusvaiheessa kaavaan on lisätty muuntamopaikkojen rakennusalat ja -oikeudet. Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen on määrältään maltillista, eikä sen arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Muinaismuistot

Kaava-alueella on kolme muinaisjäännettä Rasvala Ylhäis Elias, Rasvala Ylhäis Johan ja Rasvala Topuli. Kohteita ei ole erikseen huomioitu kaavakartalla, koska uusi rakentaminen ei suoraan kohdistu niiden alueelle.

Kruusilan kylä ja kulttuurimaisema-alue

Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu osittain Kruusilan kylä ja kulttuurimaisema-alue, tämä on huomioitu asemakaavakartalla km -merkinnällä. Vanha kylätontti on huomioitu asemakaavassa sk -merkinnällä. Kaava-alueella sijaitsee Topulin muistokivi, tämä on huomioitu kaavassa muistomerkki merkinnällä.

Kruusilan historiallisesti arvokkaat rakennukset

Asemakaava-alueella sijaitsee useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja rakennusryhmiä. Ehdotusvaiheessa tehtiin rakennusinventoi kaavan alueen rakennuksista. Inventointiraportti tehtiin kaupungin omana työnä. Inventoinnin yhteydessä todettiin, että uusien suojelusmerkintöjen lisäämiselle ehdotusvaiheessa ei ole perusteita, sillä useiden kohteiden mahdolliset suojeluarvot olivat jo menetetty purkamisen, merkittävien muutosten tai rakennuksen heikon kunnon vuoksi.

Rakennetun ympäristön arvokkaimmat kohteet on esitetty alla olevassa taulukossa. Kohteet perustuvat rakennusinventointiin ja Lounaistieto karttapalvelun tietoihin.

Kohdetiedot	Kulttuurihistoriallinen arvotus:	Arvotusluokka	Kaava merk.
Vanha kyläalue. Rasvalan kylässä on isojaon aikaan ollut neljä taloa: Uustupa, Tapuli ja kaksi Ylhäisi nimistä taloa. Tilakeskukset ovat sijainneet hajallaan raitin varrella. Kylässä on edelleen kahden kantatilan Tapulin ja Uusitalon rakennukset.	Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas	Seudullinen	sk
Talonpoikaistalo (vanha osa 6x10,5m) alun perin 1889, laajennettu myöhemmin. Navetta ja kanala 1889-1890-luvulta. Osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.	-	Paikallinen	-
Mansardikattoinen, hirsirunkoinen peiterimoitetulla pystylaudoituksella vuorattu, asuinrakennus, Elias Patrik Laine 1924 - 26, ikkunat uusittu 1965-70. Navetta n. 1926.	Ympäristöllisesti arvokas		-
Kruusilan osuusmeijeri 1928. Rakennus on tiilirunkoinen rapattu ja	-	Paikallinen	sr3

kaksikerroksinen. Yläkerrassa on toiminut osuuskauppa 1928- 1960/70-luvulla ja kauppiaan asunto. Ystävyyden majatalo/kurssikeskus 1980-lta lähtien.			
Harkkokiviperustukselle rakennettu hirsirunkoinen satulakattoinen peiterimoitetulla pystyautoituksella vuorattu asuinrakennus n. 1900. Rakennuksessa on toiminut kauppa ja posti 1920-l. Asuntona 1940-l. Navetta 1930-l.	Historiallisesti arvokas, ympäristöllisesti arvokas	Maisemallinen	sr2
Keskeismuurillinen asuinrakennus (8x9,7m) 1800-luvulta, peruskorjattu viimeksi 1990-luvulla. Sauna on 1930-luvulta.	Ympäristöllisesti arvokas	Maisemallinen	srr4
Uusitalon syytinkiläisasunto. Asuinrakennus, alun perin 1800-luvun lopulta, sisätilamuutoksia 1966, laajennuksia ja korjauksia 1972, 1981. Navetta-rehuvarasto 1800-1900-luvulta. Kanala-varasto/AT ennen 1914. Toimistorakennus 108-90-l.	Historiallisesti arvokas	Maisemallinen	srr2
Lohkottu Uusitalosta 1920-l. Hirsi/rankorakenteinen satulakattoinen mineriitilla vuorattu satulakattoinen asuinrakennus alun perin 1927-30, laajennus ja peruskorjaus 1960-l. Navetta-liiteri n. 1925. Sauna-kanala n. 1930.	-	-	-

Kantatalo, sijaitsee vanhalla kyläalueella. Kesäsiirtolana (1990-l). Talonpoikaistalo 1920-l, sisätiloissa- ja julkisivuissa tehty muutoksia. Aitta 1800-l, nyk. majoitustiloja. Vaja 1920-l. Kuivuri 1920-l, nyk. majoitustiloja.	Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas	Paikallinen	srr1
--	---	-------------	------

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole merkittäviä saastuneita maa-alueita tai tulvariskejä. Melu- ja värinähaittoja aiheuttaa lähinnä E18-moottoritie ja satunnaisesti maatalouskoneet. Ilmanlaatu on alueella hyvä, eikä muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä esiinny.

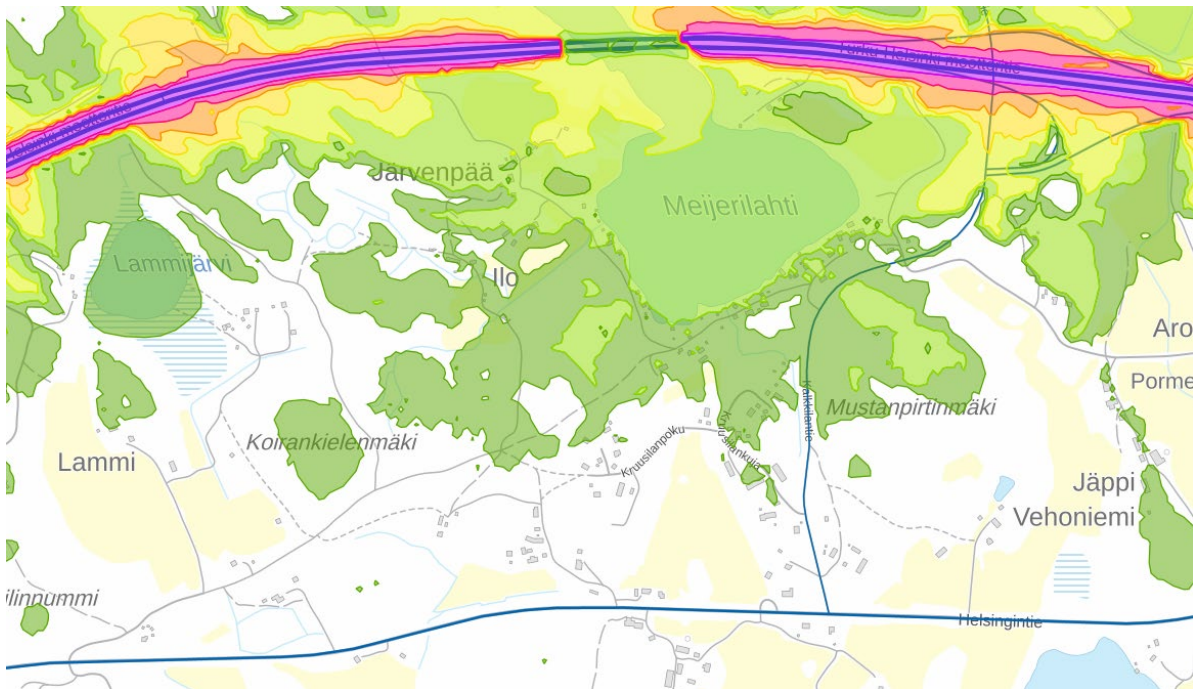
Melu

Väylävirasto melukarttojen mukaan päiväajan keskiäänitaso sijoittuu kaava-alueella pääosin tasolle 40-45 dB. Alueen pohjoisreunassa melutaso nousee paikoin 50-55 dB:iin moottoritien vaikutuksesta. Tämä jää asumisen päiväohjearvon (55 dB) alapuolelle, mutta ylittää paikoin loma-asumiselle yleisesti käytetyn suositustason (40-50 dB).

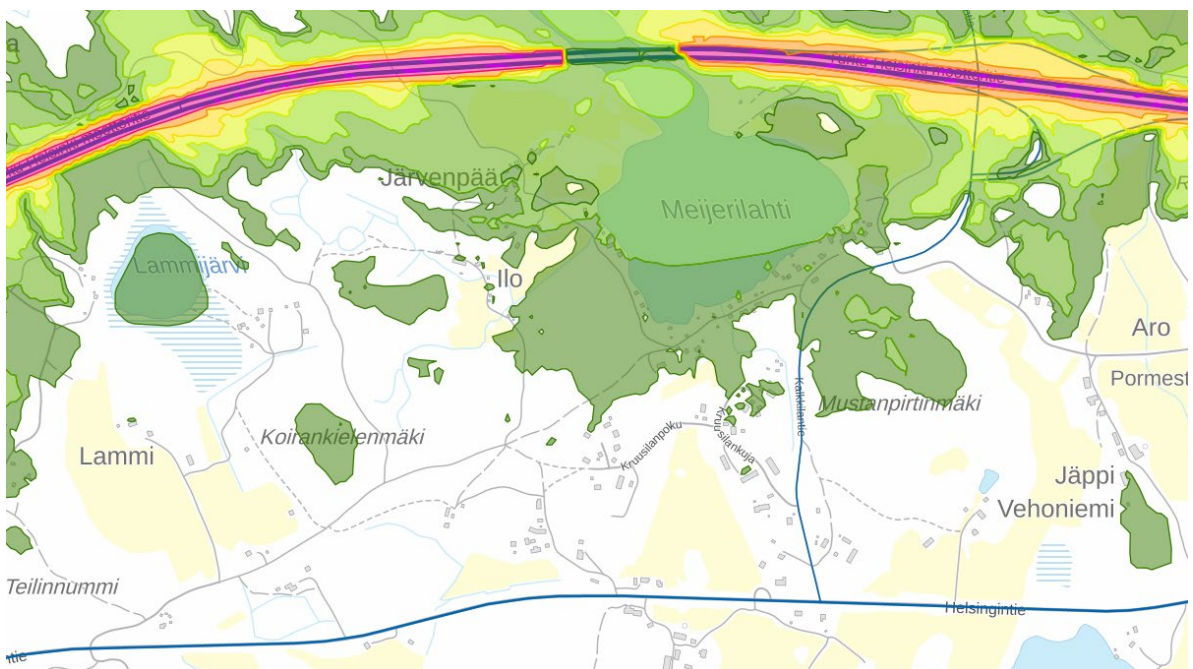
Yöajan melutasot sijoittuvat pääosin tasolle 40-45 dB, eikä yöajan ohjearvo 45 dB ylity kaava-alueella. (Katso s.21 kuvat 4-5)

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 47,0 hehtaaria. Kaava-alue käsittää sekä yksityisten maanomistajien että kaupungin omistuksessa olevaa maata. Valtion omistuksessa on Seututie 110 ja Kalkkilantie 12222. Maanomistuskartta on selostuksen liitteenä.



Kuva 3 Kuvakaappaus Väyläviraston karttapalvelusta tasolta: Melun ekvivalenttitaso (päivä) maantiet ja kadut 2022. Lähde: Digiroad, Väylävirasto. Aineisto on ladattu Väyläviraston Lataus- ja katselupalvelusta 14.11.2025 lisenssillä CC 4.0 BY. <https://suomenvaylat.vayla.fi/>



Kuva 5 Kuvakaappaus Väyläviraston karttapalvelusta tasolta: Melun ekvivalenttitaso (yö) maantiet ja kadut 2022. Lähde: Digiroad, Väylävirasto. Aineisto on ladattu Väyläviraston Lataus- ja katselupalvelusta 14.11.2025 lisenssillä CC 4.0 BY. <https://suomenvaylat.vayla.fi/>

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavallinen tilanne

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on suurelta osin osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alue kuuluu myös kaavamerkinnän kylä (at) vaikutuspiiriin. Merkinnällä (at) tarkoitetaan seudullisesti merkittävää kyläaluetta, jolla on asumisen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluja. Merkintään liittyvä suunnittelumääräys edellyttää, että maankäytön suunnittelulla tulee turvata peruspalvelujen säilyminen ja uudet asuinalueet sekä täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuvaksi. Suunnittelualueen keskiosa on pohjavesialuetta (pv). Alueella on myös virkistyskohde (V), jolla tarkoitetaan uimarantaa. Merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus sijaitsee suunnittelualueen kaakkoisosassa. Tiestöön liittyvät merkinnät ovat E18-moottoritietä tarkoittava (mo), seututietä 110 tarkoittava (st) ja Kalkkilantietä 12222 tarkoittava (yt).

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on tullut voimaan 20.12.2004. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu maa- ja metsätalousalueita (M, MY, MA) tai asumistarkoitukseen varattuja alueita (AO, AP, RA). Aluevarauksia on osoitettu myös lähipalveluille (PL), matkailupalveluille (RM), yhdyskuntatekniselle huollolle (ET), uimarannalle (VV) sekä tie- ja vesialueille. Kaavaan on rajattu myös pohjavesialue (pv) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo).

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten alueelle laaditaan ns. ensimmäinen asemakaava.

Entisen Kiikalan kunnan toimesta käynnistettiin (v. 2008) Kruusilan kylätaajamaa koskevan asekaavan laatiminen. Kaavahanke keskeytyi ehdotusvaiheessa maakuntakaavan Salo-Lohja ratalinjan vaihemaakuntakaavatyön käynnistymisen seurauksena. Vaihemaakuntakaavatyö on valmistunut ja Salo-Lohja ratalinja on toteutumassa toisaalle.

Asemakaavatyö käynnistetään kokonaan uudestaan ja alueen maankäytön suunnittelu pohjautuu pitkälti aiemmin laadittuun kaavaehdotukseen. Asemakaavoitettavaa aluetta on tosin supistettu ja suunnittelualue on kooltaan nyt noin 51,5 hehtaaria.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvosto uudisti 14.12.2017 alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvoston päätöksessä uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu viiteen asiakokonaisuuteen:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kruusilan asemakaavan laatiminen on aloitettu kaupungin aloitteesta ja se on mainittu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa. Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä maankäyttöpalveluissa. Kaavoitettava alue käsittää sekä yksityisten maanomistajien että kaupungin omistuksessa olevia maa-alueita.

Kaavaluonnos on kuulutettu vireille 18.5 ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.5.-17.6.2022 välisen ajan kaupungin kotisivuilla sekä Halikon virastotalon ilmoitustaululla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tarkoituksena on käsitellä asemakaavan vireilletulo ja kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnan 26.4.2022 kokouksessa. Kaupunkikehityslautakunta asettaa

asemakaavaluonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi. Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotetaan lehtikuulutuksen lisäksi lähettämällä kirjeet kaava-alueen ja siihen välittömästi rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille. Kaavaehdotuksessa huomioidaan osallisilta saatu palaute ja lausunnot. Kaavaluonnos on kuulutettu vireille 18.5 ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.5.- 17.6.2022 välisen ajan kaupungin kotisivuilla sekä Halikon virastotalon ilmoitustaululla.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Asemakaavaa varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko prosessin ajan ja sitä päivitetään tarvittaessa kaavatyön edetessä.

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin toimialat ja päättäjät
- Viranomaiset (Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo)
- Liikelaitos Salon Vesi
- Sähkö- ja teleyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Kruusilan asemakaavatyö käynnistyi alkujaan entisen Kiikalan kunnan aikana. Kiikalan hallitus kuulutti asemakaavan vireilletulosta (MRL 63 §) 5.5.2008, ja kaavaluonnos oli nähtävillä 7.11.2008-1.12.2008. Kaavatyö keskeytyi myöhemmin Salo- Lohja – ratalinjausta koskevan vaihemaakuntakaavan valmistelun johdosta.

Kiikalan kunta liitettiin Salon kaupunkiin vuoden 2009 alussa, ja kaavatyö jäi keskeytyneenä odottamaan myöhempää valmistelua.

Asemakaavatyö käynnistettiin uudelleen Salon kaupungin Kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä 26.4.2022 (§ 82), jossa päätettiin, että kaavatyö jatkuu ja laatimisvaiheen kaava voidaan laittaa nähtäville. Kaavatyö otettiin myös mukaan Salon kaavoituskatsaukseen 2022, jolloin kaavatyön katsotaan tulleen myös uudelleen vireille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Asemakaavaluonnos (päiväty 12.4.2022) käsiteltiin Kaupunkikehityslautakunnassa 26.4.2022 (§ 82), minkä jälkeen luonnos asetettiin MRA 30 §:n mukaan nähtävillä 18.5.- 17.6.2022 välisen ajan Halikon virastotalossa (Hornintie 2-4, 2. krs.) sekä internetissä. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Maankäyttöpalvelut lähetti elokuussa 2025 alueen maanomistajille ja asukkaille erillisen tiedotuskirjeen kaavatyön jatkumisesta. Kirje ei ollut virallinen kuulemisasiakirja, vaan tarkoitettu informoimaan osallisia kaavatyön jatkumisesta ja tarjoamaan mahdollisuus keskusteluun ja lisänäkökohtien esittämiseen ennen kaavaehdotuksen valmistumista.

Ehdotusvaihetta koskevat tiedot täydentyvät päätöksenteon jälkeen...

Hyväksymisvaihe

Täydentyy....

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Kruusilan taajama-alueen asemakaavoitus.

Asemakaavassa on osoitettu maltillisesti uutta asuinrakentamista, joka toteutetaan lähinnä täydennysrakentamisella. Täydennysrakentaminen on sijoitettu ensisijaisesti jo olemassa olevien katujen varrelle ja tavanomaisille talousmetsäalueille. Kaavan tavoitteena on niin ikään Kruusilan alueen kulttuuriympäristön ja historiallisesti arvokkaan vanhan rakennuskannan säilyminen sekä arvokkaiden luontokohteiden huomioiminen. Hankkeessa käsitellään samalla

Kruusilan asemakaava
Salon kaupunki

myös Pernjärven noin 650 metrin mittaisen ja paikoin hyvin tiiviisti rakennetun rantavyöhykkeen maankäyttö.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sekä seudullisesti merkittävän kyläalueen piiriin. Suunnittelualueen keskiosan pohjavesialue sekä maakuntakaavan kulttuuriympäristömerkinnän ohjaavat kaavaa siten, että pohjavesien suojelu ja maisema-arvot turvataan.

Osayleiskaava (2004) osoittaa alueelle asumisen, maa- ja metsätalouden, palvelujen, matkailu ja virkistysalueita. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Valmisteilla oleva asemakaava tulee toteuttamaan yleiskaavan ja maakuntakaavan sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita. Valtakunnallisten tavoitteiden mukaisesti kaavan tulee edistää toimivaa yhdyskuntarakennetta, turvallista elinympäristöä, kulttuuriympäristön säilymistä ja luonnonvarojen kestäväää käyttöä. (Tarkemmat kuvaukset voimassa olevista kaavoista ja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löydät selostuksen kappaleesta 3.2.2 Kaavallinen tilanne)

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen on kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, vanha kyläalue sekä maisemallisesti merkittävät peltoaukeat ja ranta rakentaminen rajoittavat asettavat tavoitteeksi ominaispiirteiden säilyttämisen. Kaavassa pyritään varmistamaan, että uudisrakentaminen sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Pohjavesialue edellyttää rakentamisen ja hulevesien erityistä ohjausta. Pernjärven ranta-alueen rantarakentamista pyritään kaavassa ohjaamaan siten, että ohjaamista maiseman arvo ja vesistön hyvä tila turvataan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaava prosessin aikana ei ole esitetty merkittäviä selkeitä tavoitteita, jotka olisivat edellyttäneet kaava ratkaisun olennaista muuttamista. Osallisten kommentit ovat pääosin koskeneet kaavan teknisiä ratkaisuja, pieniä muutoksia tai yksittäiseen rakennuspaikkaan liittyviä ratkaisuja, ja nämä on mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa tavanomaisen vuorovaikutus menettelyn mukaisesti.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Erityistä huomiota on kiinnitetty kulttuurihistoriallisten kohteiden ja rakennetun ympäristön arvojen turvaamiseen, pohjavesialueiden suojeluun sekä hulevesien hallintaan ja sitä kautta Pernjärven tilan turvaamiseen. Lisäksi tavoitteena on ollut, että uusi rakentamisen soveltuu alueen mittakaavaan ja ympäristöön ja että luonnonsuojelun kannalta arvokkaat kohteet ja alueet huomioidaan kaavaratkaisussa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta ei laadittu vaihtoehtoisia ratkaisuja. Alueen maankäyttö perustuu pääosin olemassa olevan rakenteen täydentämiseen, nykytilan toteamiseen ja yleiskaavan osoittamiin maankäyttöperiaateisiin, minkä vuoksi vaihtoehtotarkastelulle ei katsottu olevan tarvetta. Suunnittelua on kuitenkin ohjannut tarve selkeyttää maankäyttöä, osoittaa rakennusoikeudet ja rajaukset yksiselitteisesti sekä turvata kulttuuriympäristön, luonnonkohteiden ja pohjavesialueen arvot.

Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Aloitussvaihe

Aloitussvaiheen aikana ei saapunut mielipiteitä.

Laatimisvaiheen kuuleminen. Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemistä varten nähtävillä 17.5-17.6.2022 välisen ajan.

Selostuksen liitteenä on yhteenveto luonnosvaiheen kaavasta esitetyistä mielipiteistä ja kannanotoista sekä niihin annetut vastineet (liite 7).

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Alueellinen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Liikelaitos Salon Vesi
- Caruna Oy
- Lounea
- Salon kaupunki / Rakennusvalvonta

- Salon kaupunki / Ympäristöterveydenhuolto
- Salon kaupunki / Ympäristönsuojelu

Lausuntoja saapui yhteensä seitsemän (7). Lausuntoja ei saatu Varsinais- Suomen liitolta, rakennusvalvonnalta eikä ympäristönsuojelulta. Lisäksi kaavasta saatiin kaksi kirjallista mielipidettä, jotka olivat useamman kaava-alueen kiinteistönomistajan allekirjoittama.

Kaavatyön aikana kaavoittaja vastaanotti mm. puhelimitse alueen asukailta ja maanomistajilta myös epävirallisia mielipiteitä ja huomioita kaavaan liittyen. Palautteet koskivat mm. liittymäjärjestelyjä, ajoyhteyksiä sekä alueen liikenneturvallisuutta.

Kaavoittaja kommenttien perusteella tarkisti liittymäkieltomerkinnän erään rakennuspaikan kohdalla ja muutti merkinnän paikkaa vastaamaan paremmin kiinteetön omistajan tarpeita kuitenkin vaarantamatta liikenneturvallisuutta.

Lisäksi kaavatyön aikana esitettiin toive Teknotien jatkamisesta. Asiasta keskusteltiin liikennesuunnittelun kanssa ja kaavassa ei katsottu tarkoituksenmukaiseksi osoittaa uutta katualuetta, mutta alueelle on osoitettu ajoyhteys VL- alueen kautta, mikä mahdollistaa kulkuyhteyden säilymisen ilman uuden kadun rakentamista.

Kaavatyön yhteydessä tuotiin esille myös ympäristön hoitoon, valaistukseen ja yleiseen turvallisuuteen liittyviä huomioita. Nämä eivät kuitenkaan edellyttäneet asemakaavallisia ratkaisuja vaan kuuluvat pääosin jatko suunnitteluun tai kunnossapidon piiriin.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen, osallisten kanssa käytyjen keskustelujen ja jatko kehittelyn perusteella kaavaan tehtiin ehdotusvaiheessa useita muutoksia ja täsmennyksiä:

Liittymät ja liikennejärjestelyt

- Vanhan ykköstien LT-alueen rajausta on tarkistettu Teknotien liittymän kohdalla ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti siten, että tiealue noudattaa nykyistä tiealueen rajaa.
- Liittymäkieltomerkintöjä on tarkennettu ja osin muutettu. Merkintöjä ja sijaintia on arvioitu uudelleen.
- Ajo- merkintää jatkettu niin, että yhdistyy VL-alueen kautta Teknotiehen.
- Lisäksi ajo- yhteysmerkinnällä on osoitettu olemassa oleva ajotie M-alueen kautta samalla kiinteistöllä sijaitseville rakennuksille.
- Maantiehen kuuluva ohjeellinen jalankulku- ja polkupyörätie (LT/jkpp) jatkettiin PL alueeseen asti. Kaavasta myös poistettiin pp= Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, joka oli tämän muutoksen jälkeen turha.

- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti- merkintöjä on tarkistettu ja lisätty puutuvat kaavakarttaan.
- Kaavan yleisiin määräyksiin lisättiin määräys:
PL korttelialueella auto- ja pyöräpaikkoja on osoitettava vähintään:
1ap/50 k-m²
1pp/100 k-m²
Polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.
Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus
- Puutuvat näkemäaluemerkinnät lisättiin.

Rakennusalat ja rakennusoikeudet

- Rakennusaloja on tarkistettu ja täsmennetty.
- Rakennusoikeuksia on nostettu vastaamaan paremmin jo toteutunutta rakentamista. Muutokset on pyritty huomioimaan myös rakentamislain uudistus, jossa rakennusoikeuden laskentatapa on muuttunut.
- Ehdotusvaiheessa korttelin rajoja ja numerointia muutettiin.
- Luonnosvaiheessa korttelissa 225 oli kolme rakennuspaikkaa. Ehdotusvaiheessa yksi rakennuspaikka poistettiin, koska alue osoittautui lähes kokonaan luontotutkimuksen perusteella suojeltavaksi (luo-1 -alueeksi).
- AP-korttelin merkintä muutettiin AL-merkinnäksi (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue), jotta alue mahdollistaa myös majoitus ja kahvilatoiminnan.
- Muuntamoiden kaksi ohjeellista rakennusalamerkintään on lisätty kaavakarttaan Carunan lausunnon perusteella.
- RA-1, RA-2 ja RA-3 määräysten muotoilua tarkennettiin.
Laatimisvaiheen määräys:
 - *RA-1=Loma-asuntojen korttelialue. Rakennusosalle saa rakentaa yhden 100 m² loma-asuntorakennuksen.*
 Ehdotusvaiheen määräys:
 - *RA-1=Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m².
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä siihen liittyviä sauna- ja talousrakennuksia.*
- Samalla tavalla myös RA-2 ja RA-3 määräyksien muotoilua muutettiin.
Rakennusoikeuden määrät pysyivät luonnoksen tasolla.
- RM-1 alueen määräystä muutettiin niin, että alue tehokkuus poistettiin kartasta ja rakennusoikeuden määrä lisättiin RM- 1 määräyksen selitystekstiin.

Luonnosvaiheessa:

- *RM-1= Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailupalvelevia rakennuksia sekä enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen.*

Ehdotusvaiheessa:

- *RM-1= Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia sekä enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Rakennusalueelle saa rakentaa 350 m² sr-alueella olevan rakennuksen lisäksi.*

Johtovaraukset ja tekninen huolto

- Johtovaroja on päivitetty vastaamaan uusimpia tietoja.

Vesialueet ja rakennuspaikkojenrajat

- Kaavan vesialueen ja ranta-alueiden (RA-alueet yms.) raja noudattaa nyt kiinteistörajat. Ratkaisuun päädyttiin, koska vesiraja muuttuu luonnollisesti ajan myötä. Kiinteistörajaa pidettiin täsmällisempänä ja pysyvämpänä rajauksena.
- Kaavasta poistettiin vesialueen (W) merkintä, koska se ei ollut tarpeellinen ja sen mukanaolo olisi vain lisännyt kuultavia osallisia.
- Puolukkapolun rakennuspaikkojen sijaintia on tarkistettu siten, että AO alueita katkaisevat pienet VL- alueet on poistettu ja muodostettu isompia yhtenäisempiä VL- alueita. Lisäksi yksi rakennuspaikka poistettiin, jotta luo- 2 alue oli kokonaan VL- alueella.

Luonnonympäristö ja luo- merkintä

- Luontotutkimuksen perusteella luo- merkintöjä ja rajoja on tarkennettu ja muutettu. Luonnosvaiheessa määräys:

- *luo = Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen puustoa ei saa kaataa tai käsitellä niin, että heikennettäisiin alueella todetun uhanalaislajin elinmahdollisuuksia. Numero viittaa luetteloon selostuksessa.*

Ehdotusvaiheen määräykset:

- *luo-1= Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä suoalue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä luontotyyppi. Alue tulee jättää*

rakentamatta. Alue ja sen lähiympäristö on säilytettävä luonnontilaisena.

Kuivattavia tai maaperää muuttavia toimenpiteitä ei saa tehdä

- *luo-2= Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee erittäin uhanalainen luontotyyppi, lähteikkö. Alue tulee jättää rakentamatta. Metsänkäsittelyssä ei saa aiheuttaa vaurioita luontotyyppille eikä alueen yli saa ajaa koneilla.*
- *luo-3= Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, suolaikku. Alue tulee jättää rakentamatta. Metsänkäsittelyssä ei saa aiheuttaa vaurioita luontotyyppille eikä alueen yli ei saa ajaa koneilla.*
- *luo-4= Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla lepakoiden elinolosuhteet tulee huomioida maankäytössä. Maisemarakenne tulee säilyttää nykyisellään. Puustoisilla alueilla ei saa tehdä laaja-alaisia hakkuita. Keinovalon lisäämistä tulee välttää. Kolopuut tulee säilyttää. Rakennusten purkamisen yhteydessä on selvitettävä lepakoiden esiintyminen; mikäli rakennus todetaan lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikaksi, purkaminen edellyttää luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeamislupaa.*

Pohjavesialueita koskeva määräys (pv)

Luonnosvaiheessa määräys oli:

- *pv= Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai laitteita, jotka aiheuttavat pohjaveden pilaantumisriskiä. Alueella ei sallita jätevesien maahan imeyttämistä. Ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Rakentamisessa on jätettävä koskematon, vähintään 4 metrin syvyinen suojakerros pohjaveden ylimmän pinnan yläpuolelle. Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen.*

Uusi muotoilu ehdotusvaiheen kaavassa:

- *pv= Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakenteita tai toimintoja, joista aiheutuu pohjaveden pilaantumis- tai muuttumisriski. Alueella ei sallita jätevesien maahan imeyttämistä. Ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla, ja niiden hulevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäviksi. Rakentamisessa on jätettävä vähintään 4 metrin koskematon suojakerros pohjaveden ylimmän*

tason yläpuolelle. Rakentamisessa ja maankäytössä on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen ja pohjaveden muodostumisen turvaamiseen.

Hulevesiä koskeva määräys:

Luonnosvaiheessa:

- *Hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää tontilla siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapureille.*

Ehdotusvaiheessa määräys:

- *Hulevedet.*
Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti syntypaikallaan imeyttämällä ja viivyttämällä luonnonmukaisin menetelmin. Mikäli hulevesiä ei ole mahdollista imeyttää tai viivyttää rakennuspaikalla, ne tulee johtaa eteenpäin hidastaen virtaamaa esimerkiksi avo-ojien, viivytyispainanteiden, tasausaltaiden tai muiden luonnonmukaisten viivytysrakenteiden kautta siten, että vesi pääsee imeytymään maahan, pidättymään kasvillisuuteen ja haihtumaan ilmaan. Ranta-alueilla hulevedet tulee ensisijaisesti johtaa vesistöön pintavaluntana luonnonmukaisten viivytysrakenteiden kautta. Kruusilan Rantatieltä ja Järvikalliontieltä tulevia hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön, vaan ne tulee ohjata avo-ojien, pintavalutus kenttien tai muiden luonnonmukaisten viivytysratkaisujen kautta ennen vesistöön päätymistä.

Suojelumääräykset ja kulttuuriympäristö

- Kaavaan on lisätty määräys:
 - *Vanha rakennuspaikka ja rakennuskanta.*
Aiemmin rakennusluvalla toteutettuja tai muuten luvallisiksi katsottavia rakennuksia, jotka kaavan hyväksymishetkellä sijaitsevat rakennusalan ulkopuolella saa peruskorjata ja kunnostaa.
- km-merkintään liittyvää määräystä on päivitetty:
Luonnoksessa:
 - *km= Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueen sisällä ja lähialueiden uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen ympäristön historiallisesti arvokkaiden rakennusten*

kanssa julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintojen, aukotuksen ja värityksen osalta.

Ehdotusvaiheessa uusi muotoilu:

- *km= Seudullisesti merkittävä kylä ja kulttuurimaisema.*

Alue on maakuntakaavassa osoitettu seudullisesti merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi, Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee turvata kylärakenteen, kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, sijoittelultaan ja rakennustavaltaan olemassa olevaan kylärakenteeseen. Alueen sisällä ja lähialueiden uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen ympäristön historiallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintojen, aukotuksen ja värityksen osalta.

- sr-merkinnät:

Luonnosvaiheessa määräys:

- *sr= Suojeltava rakennus. Korjaus- ja muutostöiden sekä uuden rakennuksen ja piha-alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä. Rakennuslupaa haettaessa on korjaus- ja muutostöissä pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa luetteloon selostuksessa.*

Ehdotusvaiheen uusi muotoilu:

- *sr=Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä. Rakentamislupaa haettaessa on korjaus- ja muutostöissä pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa luetteloon selostuksessa.*

- srr-merkinnät:

Luonnosvaiheessa määräys:

- *srr= Suojeltava rakennusryhmä.*
Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset/ rakennustaiteelliset arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia

materiaaleja. Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Rakennuslupaa haettaessa on korjaus- ja muutostöissä pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa luetteloon selostuksessa.

Ehdotusvaiheen uusi muotoilu:

- *srr=Suojeltava rakennusryhmä.*

Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset/ rakennustaiteelliset arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Rakentamislupaa haettaessa on korjaus- ja muutostöissä pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa luetteloon selostuksessa.

- sk- merkintä muuttui luonnosvaiheen jälkeen.

Laatimisvaiheessa merkintä:

- *sk=Vanha kylätontti.*

Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivun, mittasuhteiden, ja pintojen, ovien, ikkunoiden, rakennusaineiden, värityksen ja kattamisaineiden sekä yksityiskohtien puolesta ympäristön rakennuksiin.

Ehdotusvaiheessa:

- *sk=Vanha kylätontti.*
- *Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas kylätontti. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen arvot siten, ettei alueen maisemallinen luonne muutu.*

- Vastuumuseon lausunnon perusteella tielinjaa koskeva määräys laajennettiin ajo-1 lisäksi koskemaan koko vanhaa tielinjaan eli mukaan lukien Kruusilan rantatietä. Yleisiin määräyksiin lisättiin määräys:

- *Kruusilan rantatie*

Kruusilan rantatie on osa historiallista tielinjaa. Historiallisen tien profiili ja muoto tulee säilyttää.

- Kaavoitettavalla alueella on alueita, joissa saattaa sijaita muinaisjäännöksiä. Näiden turvaamiseksi on ehdotusvaiheessa kaavaan muutettu ja lisätty seuraavat kaavamääräykset:

Luonnosvaiheessa:

- *MA= Maisemallisesti arvokas peltoalue.*

Muutetaan ehdotusvaiheessa muotoon:

- *MA= Maisemallisesti arvokas peltoalue.*

Alue tulee säilyttää avoimena. Mikäli alueella suunnitellaan tavanomaisesta maatalouskäytöstä poikkeavia maata merkittävästi muokkaavia toimenpiteitä, tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä olla yhteydessä museoviranomaiseen sen arvioimiseksi, edellyttävätkö toimenpiteet arkeologista selvitystä tai tutkimusta. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

Lisäksi kaavaan lisättiin ehdotusvaiheessa AL-alueelle istutettavalle alueelle määräys:

- *Istutettava alueen osa.*

Alueella sallitaan laidunnus, istutukset ja siirrettävät rakennelmat, jotka eivät edellytä maaperän kaivamista tai muokkaamista.

Mikäli alueella suunnitellaan kaivu-, rakennus- tai muita maata rikkovia toimenpiteitä, tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä olla yhteydessä museoviranomaiseen sen arvioimiseksi, edellyttävätkö toimenpiteet arkeologista selvitystä tai tutkimusta. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

Rakentamisen laatua ohjaavat määräykset

- Kaavaan lisättiin yleisiin määräyksiin:
 - Kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus tulee määrittää kussakin rakentamisluvassa siten, että se vastaa vähintään sisävesille suositeltua tasoa (HW 1/100 + harkinnanvarainen lisäkorkeus) ottaen huomioon rakennusjärjestyksen määräykset.
- Yleisiin määräyksiin myös lisättiin:
 - RA-1, RA-2 ja RA-3 -alueet sekä rantaan rajautuvat AO- tontit sekä RM-1 tontti: Rakentamisessa ja pihapiirien suunnittelussa tulee huomioida maiseman arvot.
- AL tontin uudisrakentamista ohjaava määräys siirrettiin yleisiin määräyksiin omaksi kohdakseen.
 - *AL -alue: Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivun, mittasuhteiden, ja pintojen, ovien, ikkunoiden, rakennusaineiden, värityksen ja kattamisaineiden sekä yksityiskohtien puolesta ympäristön rakennuksiin.*

4.5.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Päivämäärä	Käsitlevä toimielin/taho	Päätös/toimenpide
5.5.2008	Kiikalan kunta	Asemakaavan vireilletulokuulutus (MRL 63 §).
7.11.-1.12.2008	Nähtävilläolo/Kaavaluonnos	Asemakaavaluonnos nähtävillä (MRA 30 §). Kaavatyö myöhemmin keskeytyi Salo–Lohja -ratalinjaan liittyvän maakuntakaavatyön vuoksi.
1.1.2009	-	Kiikalan kunta liitettiin Salon kaupunkiin, ja kaavatyö siirtyi Salon kaupungille.
26.4.2022 (§ 82)	Salon kaupunki, Kaupunkikehityslautakunta	Päätös asemakaavatyön käynnistämisestä uudelleen. Päivitetty asemakaavaluonnos hyväksyttiin asetettavaksi nähtäville.
18.5.-17.6.2022	Nähtävilläolo / kaavaluonnos	Asemakaavaluonnos nähtävillä Halikon virastotalossa ja kaupungin verkkosivuilla. Viranomaislausunnot pyydettiin ja osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteitä.
Elokuu 2025	Salon kaupunki, (maankäyttöpalvelut)	Asukkaille ja maanomistajille lähetettiin tiedotuskirje kaavatyön jatkamisesta ja mahdollisuudesta antaa kommenttia ennen ehdotusvaihetta.

Ehdotusvaihe/sy ksy/talvi	Salon kaupunki, Elinvoimajaosto	Kaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
Ehdotusvaihe/sy ksy/talvi	Salon kaupunki, Kaupunginhallitus	Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §). Mahdollisuus jättää muistutuksia. Lausunnot pyydetään viranomaisilta.
xx.xx.2026– xx.xx.2026	Nähtävillääolo / kaavaehdotus	Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §). Mahdollisuus jättää muistutuksia. Lausunnot pyydetään viranomaisilta.
Hyväksymisvaihe /Kevät 2026	Salon kaupunki, Kaupunginhallitus	Ehdotuksen hyväksyminen kaupunginvaltuustolle esitettäväksi.
Hyväksymisvaihe /Kevät 2026	Salon kaupunki, Valtuusto	Asemakaavan hyväksyminen.
xx.xx.2026– xx.xx.2026	Hyväksymisnähtävillääolo	Kaavan lainvoimaisuutta koskeva kuulutus ja mahdollinen valitusaika.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava muodostuu Kruusilan taajamaan kokonaisuuden, joka sisältää erillispientaloasutusta, rivitaloja, loma-asumista, matkailutoimintoja sekä pienehköä palvelu- ja liiketoimintarakentamista. Kaava tukeutuu pääosin olemassa olevaan katuverkkoon ja nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Rakentaminen sijoittuu täydennysrakentamisena taajaman jo rakentuneille tai rakentamiseen soveltuville osa-alueille.

Asemakaavassa osoitetaan erillispientalojen korttelialueita (AO, AO-1), loma-asumisen korttelialueita (RA-1, RA-2, RA-3) sekä yksi uusi rivitalojen ja muiden kytkettyjen

asuinrakennusten tontti (AR). Lisäksi kaavassa muodostuu asuin-, liike-, toimistorakennusten korttelialue (AL) sekä lähipalvelurakennusten korttelialue (PL). Matkailua palveleva rakentaminen on osoitettu RM-1- korttelialueelle.

Kulttuuriympäristön arvot on otettu huomioon osoittamalla kaavassa suojeltavia rakennuksia ja rakennusryhmistä (sr2, srr2), vanha kylätontti (sk) sekä seudullisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (km). Luontoarvoiltaan merkittävät alueet on osoitettu luo- merkinnöin (luo-1, luo-2, luo-3) luontoselvityksen suositusten mukaisesti.

Virkistysalueita muodostuu lähivirkistysalueista (VL) sekä uimaranta-alueesta (VV). Laajat maa- ja metsätalousalueet (M, MA, MY) sisältyvät kaavaan aluevarauksina. Kaavaan sisältyvät lisäksi yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue (ET), suojaviheralue (EV) ja liikennealueet.

Tonttijako on koko kaavan alueella ohjeellinen.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 46,8 hehtaaria. Kaava mahdollistaa maltillisen lisärakentamisen nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

Kaavassa muodostuu:

- 40 AO- tonttia, joista 15 uutta ja 25 olemassa olevaa
- AR- tontteja 4, joista 1 uusi
- RA-tontteja 12
- RM-1- tontti
- AL- tontti
- PL- tontti
- AO-1- tontteja 2

Uusia asuntoja arvioidaan muodostuvan noin 20-38 asuntoa (15 AO-tonttia eli 15-30 asuntoa ja uusi AR-tontti eli 5-8 asuntoa), mikä vastaa noin 45-95 uutta asukasta (asuntokunnan keskikoko 2,2-2,5 henkilöä). Loma-asumisen RA- alueita ei lasketa pysyvän väestön määrään.

Aluevarausten pinta-alat:

Kaavamerkintä	Pinta-ala ha	Pinta-ala %
A-alueet (AO, AO-1, AR, AL)	15,9508 ha	34,1 %
R-alueet (RA-1, RA-2, RA-3, RM-1)	0,1,4252 ha	3,0 %
P-alueet (PL)	0,3366 ha	0,7 %
V-alueet (VL, VV)	2,8583 ha	6,1 %
M-alueet (M, MA, MY)	18,4722 ha	39,4 %
E-alueet (ET, EV)	0,1264 ha	0,3 %
Kadut ja tiet	7,6667 ha	16,4 %
Kaava-alue yhteensä	46,8362 ha	100%

5.1.2 Palvelut

Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan palvelurakenteeseen. Kaava-alueella sijaitsee kaksi yksityistä palvelu- ja matkailutoimintaa:

- Ystävyyden Majatalo, joka tarjoaa majoitus- ja ohjelmapalveluita. Kaavassa alue on soitetu RM- 1 korttelialueeksi, joka mahdollistaa toiminnan jatkumisen ja kehittämisen.
- Villa Topuli, joka toimii juhla- ja kokouspaikkana sekä kesäkahvilana. Kaavassa alue on osoitettu AL- korttelialueeksi. Kaava mahdollistaa nykyisen toiminnan jatkumisen ja laajentamisen.
- Kaavassa on osoitettu lisäksi PL- korttelialue. Tämä mahdollistaa pienimuotoisen lähipalvelujen sijoittumisen alueelle.

Kaava ei edellytä uusien julkisten palveluiden rakentamista, vaan alue tukeutuu lähitaajamien olemassa olevaa palveluverkkoon.

5.1.3 Hulevedet

Asemakaavassa hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttaa tontilla. Pohjavesialueella (pv) hulevesien imeyttäminen ei ole sallittua, ja ajoneuvo liikenteeseen käytettävät pinnat on päällystettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla kaavamääräysten mukaisesti. Ranta-alueilla hulevedet johdetaan ensisijaisesti luonnonmukaisina pintavaluntoina vesistöön.

Uudelta rakentamiselta edellytetään tonttikohtaista hulevesien hallintaa ja viivytystä annettujen kaavamääräysten mukaisesti. Hulevesien johtaminen katu- ja tiealueilla tulee toteuttaa niin, ettei vettä johdeta suoraan vesistöön, vaan kulkua hidastetaan avo-ojien sekä luonnonmukaisten viivytys- ja tasausrakenteiden kautta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen täydennysrakentamista siten, että Kruusilan kulttuuri- ja luonnonympäristön keskeiset arvot säilyvät. Kaavassa turvataan arvokkaat rakennukset ja rakennusryhmät, osoitetaan vanha kylätontti sekä huomioidaan seudullisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Luontoselvityksen mukaiset luontokohteet on merkitty luo- alueina, ja maisemallisesti arvokkaat pelto- ja metsäalueet säilytetään pääosin maa- ja metsätalousalueina. Virkistysmahdollisuuksia tukee lähivirkistysalueet ja uimaranta-alue. Pohjavesien suojele varmistetaan erillisellä kaavamääräyksellä.

Kokonaisuutena kaava täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta ja tukee ympäristön kestävä kehitystä ilman merkittäviä muutoksia luonnonympäristöön tai maisemaan.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavassa on osoitettu asumisen, loma-asumisen, palvelujen, virkistysalueiden, maa- ja metsätalouden sekä teknisen huollon alueita.

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueet ja niiden rakennusoikeudet on esitetty alla olevassa taulukossa, ja muut alueet on lueteltu erikseen kohdassa 5.2.3. Muut alueet.

Kaavamerkintä	Selite	Pinta-ala yhteensä (ha)	Rakennusoikeus yhteensä (k-m ²)	Rakennuspaikkoja

AO ja AO-1	Erillispientalojen alue	11,4344	13270	38 +2
AR	Rivitalot ja kytketyt asuinrakennukset	1,8359	2300	4
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennukset	2,6805	850	1
PL	Lähipalvelurakennukset	0,3366	550	1
RA-1, RA-2, RA-3	Loma-asuntojen alueet	1,1396	525	12
RM-1	Matkailua palveleva alue	0,2856	1 270	1
VV	Uimaranta-alue	0,2313	40	1
Yhteensä		17,9439 ha	18 805 k-m ²	60

Kaava-alueen korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä 17 682 k-m² ja rakennusoikeutta sisältäviä tontteja 60 kpl. Asemakaavassa osoitetaan 16 kokonaan uutta asumiselle tarkoitettua tonttia (15 AO ja 1 AR). Lisäksi kaavassa muodostuu 12 RA- tonttia, joista kuusi on käytännössä rakentamattomia. Näiden uusien rakennuskelpoisten tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 5 350 k-m² (AO 4 450 k-m², AR 500 k-m² ja RA 400 k-m²).

5.3.2. Muut alueet

Muu osa kaava-alueesta muodostuu lähivirkistysalueista (VL), uimaranta-alueesta (VV), maa- ja metsätalousalueesta (M, MA, MY). Lisäksi kaavaan on osoitettu määräyksiä pohjavesialueesta (pv), luo- alueita, vanha kylätontti (sk), seudullisesti merkittävä kulttuuriympäristö (km) sekä suojeltavat rakennukset ja rakennusryhmät (sr2, srr2).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava täydentää Kruusilan taajaman yhdyskuntarakennetta maltillisesti. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin olemassa olevien katujen varrelle. Täydennys rakentaminen on mittakaavaltaan pientalo- ja maaseutuympäristöön sopivaa, eikä kaavassa muodostu irrallisia rakennusryhmiä. Rakentaminen vahvistaa kylämäistä rakennetta ja tukeutuu olemassa olevaa infraan.

Rakennettu kulttuuriympäristö on kaavassa huomioitu mm suojelumerkinnöin (sr-, srr-, ja sk-merkinnät), ja vanha kyläalue on turvattu km- merkinnällä. Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevaa niin, ettei se muuta alueen perusluonnetta tai heikennä arvokkaiden kohteiden asemaa maisemassa. Kokonaisuutena kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön ovat hallittuja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaava-alueella tehdyn luontotutkimuksen perusteella arvokkaat luontokohteet on osoitettu ja suojeltu luo-merkinnöin. Osa rakennusaloista ja -alueista on poistunut tai muuttunut ehdotusvaiheessa luontokohteiden huomioon ottamisen seurauksena. Kaavalla luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä kohteita (lähteikkö, suoalue) sekä lepakoille tärkeät elinympäristöt.

Kaavan vaikutuksia maisemaan on tarkasteltu. Kaava säilyttää pellot ja rantavyöhykkeen maiseman keskeiset piirteet eikä rakentaminen merkittävästi muuta alueen rakennetta. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin olemassa oleva rakenteen yhteyteen.

Ranta-alueilla asemakaava selkeyttää maankäyttöä osoittamalla selkeästi rakennuspaikat ja rakennusoikeudet. Kaavan ei katsota lisäävän merkittävästi uutta rantaviivaan rakentamista sillä ranta on jo pitkälti rakennettua.

Ilmastokestävän kaavoitukset huomioiminen

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

KILVA:n tulosten analysointi

Ehdotusvaiheen kaavassa

Kaavan heikkoudet

- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



Kuva 6 KILVA- työkalulla saatu kuvaaja.

- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Arvioinnin perusteella kaavassa oli useita heikkouksia eikä yhtään vahvuutta. Tulosten tulkinnassa tulee kuitenkin huomioida kaavan sijainti ja alueen luonne. Suunnitelma sijoittuu

olemassa olevaan haja-asutusluonteiseen kyläympäristöön, jossa yhdyskuntarakenne on väljää ja palvelut pääosin sijaitsevat pidemmän matkan päässä. Alueella ei ole realistista julkisenliikenteen merkittävä kehittyminen ja autoliikenteen väheneminen.

Kaava ei mahdollista merkittävää uutta yhdyskuntarakennetta vaan mahdollistaa maltillisen lisärakentamisen nykyisen rakentamisen yhteyteen. Kaavassa muodostuu 15 uuta AO- tonttia sekä yksi AR- tontti. Valtaosa tonteista ja rakentamisesta on jo olemassa olevaa. Myös loma-asumiselle osoitetut RA- alueet ovat pääosin rakennettuja. Rakentamisen mittakaava on maltillista suhteessa alueen kokoon.

Hiilen säilymisen näkökulmasta voidaan todeta, että vaikka kaavassa ei ole erityisiä istutettavaa aluetta koskevia määräyksiä alueen luonne on edelleen väljää ja viherrakenne pääosin säilyy entisellään. Asuinalueita ympäröivät metsä- ja maatalousalueet sekä lähivirkistysalueet, ja rakennettujen alueiden koko suhteessa koko alueen pinta-alaan on maltillinen.

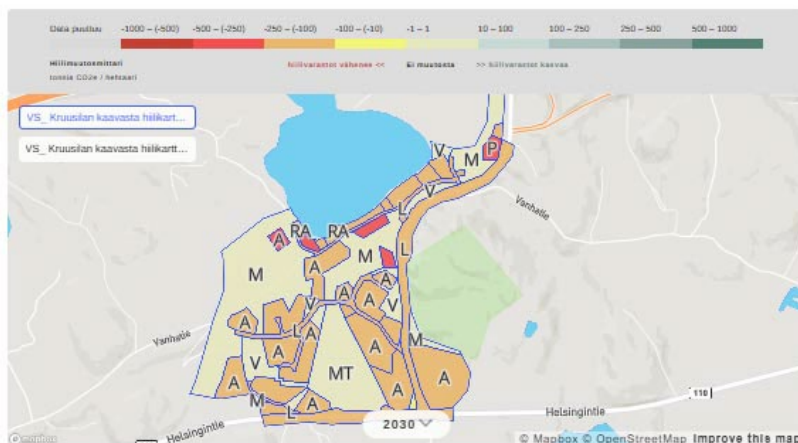
Kaavassa on ilmastonmuutokseen sopeutuminen huomioitu muun muassa rakennusten minimiperustamiskorkeutta koskevalla määräyksellä sekä hulevesien hallintaa koskevalla määräyksillä.

Uusiutuvaan energiantuotantoon ja energiatehokkuuteen liittyviä erityismääräyksiä ei ole sisällytetty kaavaan Kaava kuitenkin mahdollistaa esimerkiksi aurinkopaneelien käytön.

Muutokset hiilivarastossa

Hiilivaraston arvioitu muutos

Hiilivaraston muutos (kasvillisuus + maaperä)	Kasvillisuuden hiilivaraston muutos	Maaperän hiilivaraston muutos
Hiilivaraston muutos käyttötarkoituksittain		Kaikki



Vuosi 2030 VS Kruusilan kaavasta hiilikartta.zip

tCO₂e / ha -116

tCO₂e -5422

ilman kaavaa

tCO₂e / ha 3

tCO₂e 153

Kuva 7 Hiilikartta.

Laskennassa käytettiin osoitteessa <https://hiilikartta.avoin.org/> olevaa työvälinettä. Tulokset vastaavat osayleiskaavatyössä saatuja tuloksia, tarkentaen maankäyttöä hieman. Kuvassa 7 on laskennan tulokset vuodelle 2030. Koko laskennan tulos löytyy osoitteesta:

<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=fe7f0c86-a5be-4ede-c70a-ba87393e80d7>

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Asemakaavavaluonnoksen mukaiset katualueet noudattavat pääosin nykyisiä olemassa olevia tielinjauksia. Jalankulku- ja pyöräily- yhteyksien varaus Kalkkitien varressa on päivitetty yleiskaavan mukaiseksi. Uudet rakennuspaikat voidaan liittää alueen keskitettyyn vesi- ja viemäriverkkoon.

5.4.4 Muut vaikutukset

Asemakaavalla voidaan katsoa olevan positiivisia vaikutuksia Kruusilan taajaman kehitykselle. Kaava mahdollistaa maltillisen kasvun ja tukee taajaman elinvoimaisuutta. Toteutuessaan

kaavan arvoidaan vahvistavan Kruusilan kylärakenteen identiteettiä ja vetovoimaa pitkällä aikavälillä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen liikenteestä saattaa paikoitellen aiheutua jonkin verran meluhaittaa. Alueella ei ole tiedossa muita merkittäviä ympäristöön liittyviä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei vaikutuksia alueen nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava tullaan hyväksymään kaupunginvaltuustossa. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lain voiman. Salon kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaavan toteuttamisen valvonnasta.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 02.02.2026

Eeva Huittinen

Kruusilan asemakaava
Salon kaupunki

Kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki
Hornintie 2-4, Halikko
puhelin 02 778 5101
eeva.huittinen@salo.fi
www.salo.fi