

Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutos

Kaavaselostus, kaavaehdotus 13.2.2026

OAS nähtävillä: 8.5.2024 alkaen
Luonnos nähtävillä: 8.5. -6.6.2024
Ehdotus nähtävillä:
Hyväksyminen KH:
Hyväksyminen KV:



Yhteystiedot

Salon kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Hornintie 2-4, 24800 Halikko

Yleiskaavainsinööri
Juha Mäki
puh. 02 778 5113
juha.maki@salo.fi

Pohjakartta-aineisto: © MLL 2023, © Salon kaupunki

Perus- ja tunnistetiedot

TUNNISTETIEDOT

Asianumero: 818/10.02.02/2024

Yleiskaavan selostus, joka koskee 13.2.2026 päivättyä yleiskaavakarttaa.

Kaavanlaatija: Salon kaupunki, Maankäyttöpalvelut, yleiskaavainsinööri Juha Mäki.

KAAVAPROSESSI

Vireilletulo

Kuulutettu 7.5.2024 Salon kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä 8.5.2024 Salon Seudun Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Nähtävillä 8.5.2024 alkaen.

Luonnos

Elinvoimajaosto 26.3.2024 § 35

Nähtävillä 8.5. – 6.6.2024

Ehdotus

Kaupunginhallitus __.__.202_ § __

Nähtävillä __.__. – __.__.202_

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus __.__.202_ § __

Kaupunginvaltuusto __.__.202_ § __

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi

Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutos

Päätarkoitus

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

Yhtenä keskeisimmistä tavoitteista on Riikin teollisuusalueen kilpailukyvyyn ja elinvoiman lisääminen huomioiden alueen arvot ja ominaispiirteet. Mustamäen alueen asuinrakentamista halutaan lisätä. Alue sijaitsee Halikonjokilaakson viljelymaiseman maisema-alueella ja tavoitteena on nykyisen, jäsentymättömän, maisemankuvan sovittaminen uusien toimintojen kanssa.

Riikki-Mustamäki yleiskaavoituksen tavoitteena on suunnitella Riikin teollisuusalueen laajennusta kaupungin omistamalle maalle huomioiden alueen sijoittuminen maisemallisesti herkälle alueelle. Mustamäen osalta selvitetään pientalorakentamisen lisäämistä alueelle maisemaan sovittaen.

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 syntyminen alueelle ja lisäksi alueen houkuttelevuutta asuinalueena.

Elinvoiman ja kilpailukyvyn osalta keskeisenä tavoitteena on alueen työpaikkojen kehittäminen. Tarkoituksena on mahdollistaa olevien yritysten laajentamissuunnitelmat kuin myös mahdollistaa uusien tulijoiden sijoittuminen alueelle. Työpaikkojen ohella tavoitteena on alueen asukasmäärän kasvu.

Yleiskaavan ympäristötavoitteista merkittävin on maisema-arvojen turvaaminen. Alue on osin avointa, viljelykäytössä olevaa peltoa, jonka luontoarvot tyypillisesti ovat vaatimattomat. Yhtenä tavoitteena on maisematilan jäsentäminen nykyisestä, jäsentymättömästä, maisemanreunasta selkeämpään maisemakuvaan.

Ilmastotavoitteiden osalta kaavatyössä tullaan käyttämään KILVA-työkalua (Ilmastokestävä kaavoitus, <https://www.ymparisto.fi/KILVA>), jonka avulla nostetaan esiin ilmastokestäviä ratkaisuja maankäytön suunnittelussa. Työkalussa on huomioitu sekä ilmastomuutoksen hillitseminen että siihen sopeutuminen. Ilmastovaikutuksia arvioidaan KILVA:ssa neljän osion avulla, jotka ovat:

- 1) luonnonvarojen käytön minimointi,
- 2) kestävä elämäntavan mahdollistaminen,
- 3) kulutuksen päästöjen minimointi ja
- 4) ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen.

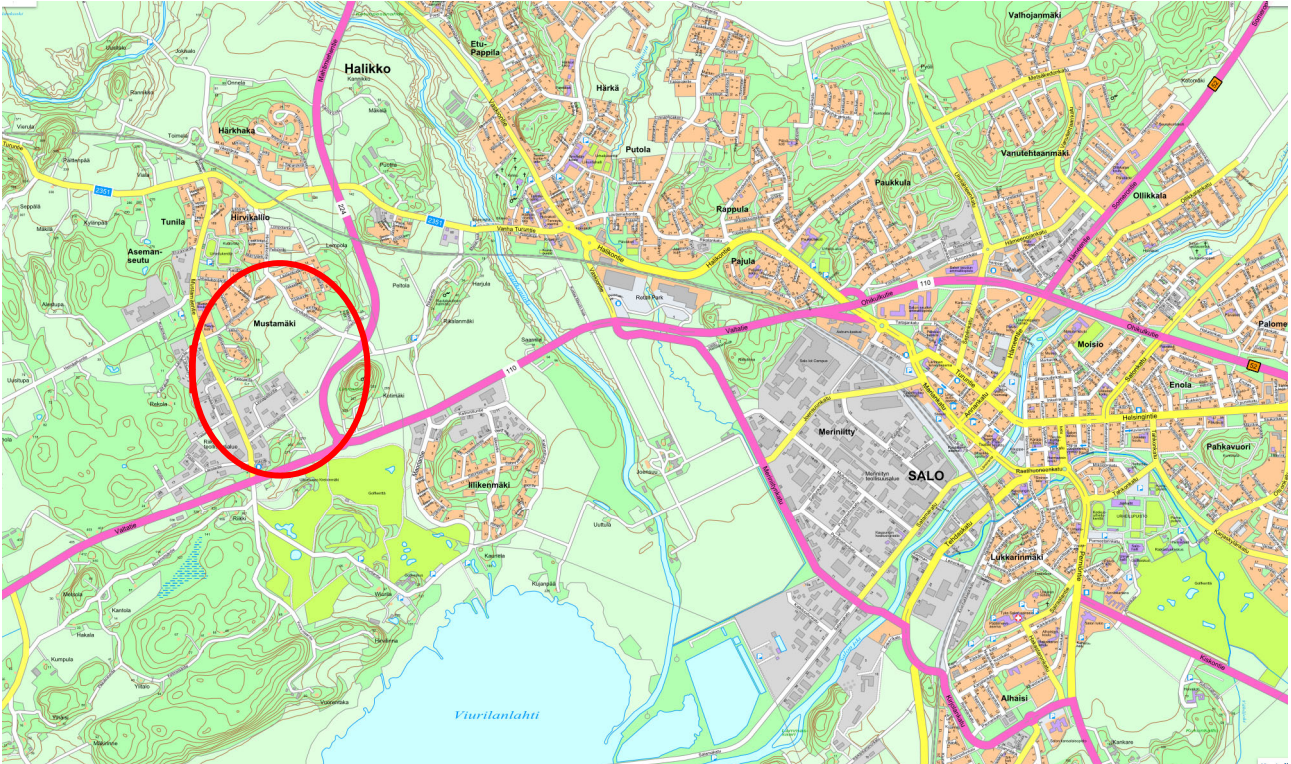
Työkalun lopputuloksena syntyy ”tarkistuslista” seikoista, jotka kuvaavat kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Tulokset ovat lähtökohtana tarkemmille selvityksille tai jatkokeskustelulle.

KAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena (MRL 42 §). Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin 5 kilometriä länteen Salon keskustasta. Kaava-alue sijaitsee seututie 110 ja seututie 224 risteysalueen länsipuolella.



Kuva 1. Yleiskaava-alue (merkitty punaisella) sijaitsee noin 5 km Salon keskustasta länteen.

KAAVA-ALUEEN PINTA-ALA

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 67,3 hehtaaria.

VÄESTÖ

Kaava-alueella on yhteensä 44 asuntoa sekä n. 15 yritystä. Asukkaita alueella on 87. Aivan kaava-alueen pohjoiskärjessä on Varsinais-Suomen hyvinvointialueen ylläpitämä Halikon perhetukikeskus.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Kaavaselostuksen liitteet

Liite 1	Kaavakartta ja -määräykset 13.2.2026
Liite 2	Vuorovaikutusraportti 13.2.2026
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.3.2024

Kaavatyössä hyödynnetyt selvitykset ja suunnitelmat

Kaavatyössä on hyödynnetty voimassa olevista maakunta-, yleis- sekä asemakaavoista saatuja lähtötietoja. Lisäksi työssä on hyödynnetty erilaisia tietokantoja ja inventointeja mm. kulttuuriympäristö, maisema-alueet. Työn aikana laadittuja selvityksiä ovat: Arkeologinen tarkkuusinventointi, maisemaselvitys, rakennusinventointi sekä luontoselvitys.

Tiivistelmä

Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutos sisältyy kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituslainsäädäntöön 2024. Kaavatyö kuulutettiin vireille 7.5.2024.

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin 5 kilometriä länteen Salon keskustasta. Kaava-alue sijaitsee seututeiden 110 ja 224 risteysalueen länsipuolella. Suunnittelualue rajautuu etelässä seututie 110:n, idässä seututie 224:n, pohjoisessa Hirvikalliontien/Juustomestartien ja lännessä Mustamäentien rajaaman alueen sisälle. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 67,3 hehtaaria.

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

Yhtenä keskeisimmistä tavoitteista on Riikin teollisuusalueen kilpailukykyyn ja elinvoiman lisääminen huomioiden alueen arvot ja ominaispiirteet. Mustamäen alueen asuinrakentamista halutaan lisätä. Alue sijaitsee Halikonjokilaakson viljelymaiseman 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 maisematilan jäsentäminen nykyisestä, jäsentymättömästä, maisemanreunasta selkeämpään maisemakuvaan.

Kaava-alueella on voimassa maakuntakaava, jossa suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava-alueen eteläosa on työpaikkatoimintojen aluetta (TP). Itäinen osa alueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu pohjavesialueelle ja alueella on vedenottamo, joka on merkitty sinisellä kärjellään olevalla kolmiolla. Alue sisältyy kokonaisuudessaan sinisen vaakaviivituorasterin alle, jonka merkintä on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue. Alueen poikki etelä-pohjoissuunnassa kulkee pistekatkoviiva merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus. Alueella on kaksi muinaisjäännöstä. Lisäksi alueen läpi kulkee kaksi ulkoilureittiä.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Halikon keskustan osayleiskaava, jonka Halikon kunnanvaltuusto on hyväksynyt päätöksellään 4.3.2002 § 11. Kaava-alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu, joista vanhin on vuodelta 1986 ja uusin vuodelta 2012.

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 neljä muuttuvaa maankäytön aluetta käyttötarkoituksellisesti. Avoimeksi jätettävät peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaina peltoalueina.

Rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta kauttaaltaan kaava-alueella. Samalla paranee rakennetun ympäristön ja maisema-alueen välinen kontrasti, kun selkeytetään maisemanreunaa. Yleiskaavalla muodostetaan täydentyvä asuin- ja työpaikka-alue, joka tukeutuu hyviin liikenneyhteyksiin. Näin ollen ei synny hajautunutta yhdyskuntarakennetta, vaan liikenteellisesti toimiva kokonaisuus. Kaavalla tiivistetään taajamaa huomioiden oleva yhdyskuntarakenne.

Maankäyttöalueet pienentävät avoimia peltoalueita, toisaalta jäsentäen nykyistä maisematilaa selkeämmäksi. Kaavalla osoitettava uusi rakentaminen kohdistuu avoimille peltoalueille ja siten maisemallinen vaikutus on merkittävä, toisaalta rakentamisen sijoittumisella ohjataan maisemanreunan vahvistumista ja nykyisen maisemakuvan kohentamista.

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

Sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot.....	2
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
Tiivistelmä.....	5
1. YLEISKAHAVAPROSESSI	9
1.1 Kaavaproessin vaiheet	9
1.1.1 Vireilletulo	9
1.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9
1.1.3 Kaavaluonnos	10
1.1.4 Kaavaehdotus	10
1.1.5 Kaavan hyväksyminen	10
1.2 Suunnitelmat ja selvitykset.....	10
1.3 Suunnitteluorganisaatio ja sen tehtävät	10
1.4 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	10
1.4.1 Osalliset	10
1.4.2 Tiedottaminen	10
1.4.3 Asukastilaisuudet.....	11
1.4.4 Viranomaisyhteistyö	11
2. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA.....	12
2.1 Alueen yleiskuvaus	12
2.2 Luonnonympäristö	12
2.2.1 Maisemarakenne	12
2.2.2 Maa- ja kallioperä	13
2.2.3 Pohja- ja pintavedet.....	13
2.2.4 Ilmasto	13
2.2.5 Kasvillisuus ja eläimistö	13
2.2.6 Luonnonsuojelu	14
2.3 Kulttuuriperintö	14
2.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö	14
2.3.2 Maisemakuva ja miljöo.....	14
2.3.3 Arkeologinen kulttuuriperintö.....	16
2.4 Rakennettu ympäristö	16
2.5 Maanomistus	17
3. YLEISKAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT JA OHJELMAT	18
3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	18
3.2 Maakuntakaavoitus	18

3.3	Yleiskaavoitus	19
3.4	Asemakaavatilanne.....	19
3.5	Salon kaupungin strategia 2030	20
3.6	Rakennusjärjestys.....	21
3.7	Salon kaupungin ohjelmat ja suunnitelmat.....	22
3.8	Liikennettä koskevia suunnitelmia ja ohjelmia	22
3.9	Luontoselvitykset.....	23
3.10	Vireillä olevat kaavahankkeet.....	23
4.	YLEISKAAVATYÖN TAVOITTEET.....	24
5.	YLEISKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavaratkaisu.....	25
5.2	Mitoitus	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.4	Palvelut	25
5.5	Liikenne.....	25
5.6	Suojelu	26
5.6.1	Kulttuuriympäristö.....	26
5.6.2	Luonto.....	26
5.7	Tekninen huolto.....	26
6.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	27
6.1	Vaikutusarvioinnin tausta.....	27
6.2	Vaikutukset	27
6.2.1	Yleispiirteiset kaavat/suunnitelmat.....	27
6.2.2	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	29
6.2.3	Luonnonympäristö ja pohjavesi	29
6.2.4	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön.....	30
6.2.5	Väestö, työpaikat ja palvelut	31
6.2.6	Liikenne.....	31
6.2.7	Ympäristöhäiriöt	31
6.2.8	Yhdyskuntatalous ja elinkeinoelämä (yritysvaikutukset)	32
6.2.9	Ihmisten elinolot ja elinympäristö.....	32
6.2.10	Ilmastovaikutukset	33
6.2.11	Sosiaaliset vaikutukset.....	36
7.	TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	37
7.1	Ilmastotavoitteet	37
7.2	Salon kaupungin strategia 2030:n tavoitteet	37

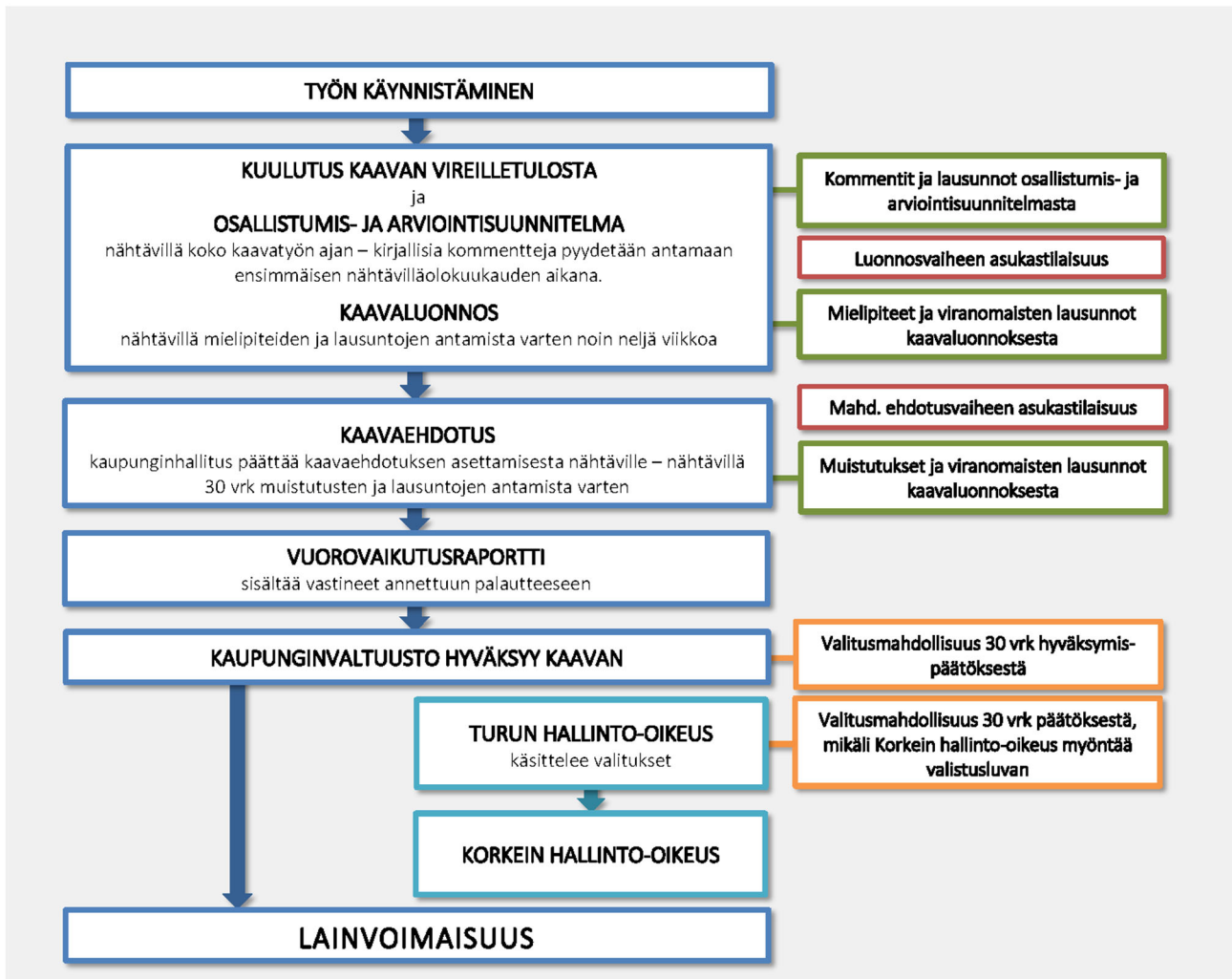
7.3	Liikennettä koskevat tavoitteet	38
7.4	Vireillä olevat kaavahankkeet	38
8.	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	39
9.	YHTEYSTIEDOT	39

1. YLEISKAAVAPROSESSI

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Riikki-Mustamäki yleiskaavaa koskeva kaavaprosessi on esitetty kuvan 2 kaaviossa. Kaavahanke käsittää pääpiirteissään viisi vaihetta: vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, kaavaehdotus ja hyväksyminen. Kaavoitusvaiheeseen sisältyy kaksi nähtävilläoloa, joista ensimmäinen koskee kaavaluonnosta. Vasta sen jälkeen kaupunginhallitus asettaa varsinaisen kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville.

RIIKKI-MUSTAMÄKI YLEISKAAVAN KAAVAPROSESSI



Kuva 2. Kaaviokuva kaavaprosessin kulusta ja siihen liittyvistä osallistumismahdollisuuksista.

1.1.1 Vireilletulo

Yleiskaavan vireilletulo on kuulutettu 7.5.2024 Salon kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä 8.5.2024 Salon Seudun Sanomissa.

1.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeesta laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan, miten kaavoitukseen osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään sekä vaikutusten arviointi järjestetään. OAS on nähtävillä 8.5.2024 alkaen koko kaavaprosessin ajan ja sitä voidaan tarkistaa tarvittaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollisuus antaa kirjallista palautetta ajalla 8.5.-6.6.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä 3.

1.1.3 Kaavaluonnos

Elinvoimajaosto päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville kokouksessaan 26.3.2024. Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.5.-6.6.2024 Halikon virastotalolla ja Salon kaupungin internetsivuilla (AKL 62 §, MRA 30 §). Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi lähettämällä kirjeet kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajille ja naapureille. Maanomistajilla, asukkailla ja muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kirjallisesti kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana. Lisäksi kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaistahoilta.

Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 29.5.2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 6 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden tiivistelmät ja vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 2 olevassa vuorovaikutusraportissa.

1.1.4 Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville kokouksessaan X.X.2026. Kaavaehdotus oli nähtävillä __. __. – __. __.2026 Halikon virastotalolla ja Salon kaupungin internetsivuilla. Maanomistajilla, asukkailla ja muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää muistutuksensa kirjallisesti kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaistahoilta. Ehdotusvaiheessa ei järjestetty asukastilaisuutta.

1.1.5 Kaavan hyväksyminen

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyy Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutoksen. Tarkistetun aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely on vuoden 2026 aikana. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan AKL 67 §:n mukaisesti niitä kunnan jäseniä sekä muistutuksen tekijöitä, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

1.2 Suunnitelmat ja selvitykset

Kaavatyössä on hyödynnetty voimassa olevista maakunta-, yleis- sekä asemakaavoista saatuja lähtötietoja. Lisäksi työssä on hyödynnetty erilaisia tietokantoja ja inventointeja mm. kulttuuriympäristö, maisema-alueet. Työn aikana laadittuja selvityksiä ovat: Arkeologinen tarkkuusinventointi, maisemaselvitys, rakennusinventointi sekä luontoselvitys.

1.3 Suunnitteluorganisaatio ja sen tehtävät

Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutos on tehty Salon kaupungin omana työnä. Kaavatyöstä on vastannut yleiskaavainsinööri Juha Mäki.

1.4 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

1.4.1 Osalliset

Kaavahankkeen osalliset on lueteltu 12.3.2024 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavaselostuksen liitteenä 3. Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia voivat siten olla esimerkiksi kunnan hallintokunnat, valtion viranomaiset, asukas- ja ympäristöyhdistykset.

1.4.2 Tiedottaminen

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan Salon Seudun Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Lisäksi alueen maanomistajille lähetetään kirjeet kaavatyön keskeisistä vaiheista.

Uusimmat kaava-asiakirjat ja valmisteluaineisto päivitetään ja ne ovat nähtävillä koko ajan kaupungin internetsivulla. Lisäksi nähtävilläoloaikoina kaava-aineistoon ja kaavaan liittyvään valmisteluaineistoon voi käydä tutustumassa ajanvarauksella Halikon virastotalolla, Hornintie 2-4. Ajanvaraus pyydetään tekemään puhelimitse 02 778 5113 tai sähköpostitse juha.maki@salo.fi.

1.4.3 Asukastilaisuudet

Kaavatyön aikana järjestettiin yksi esittelytilaisuus asukkaille ja muille osallisille. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella ei ehdotusvaiheen tilaisuutta koettu tarpeelliseksi. Osallisilla oli mahdollisuus antaa palautetta sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta sen ollessa nähtävillä. Osallistumismahdollisuudet on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

1.4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavatyön eri vaiheissa.

2. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue rajautuu etelässä seututie 110:n, idässä seututie 224:n, pohjoisessa Hirvikalliontien/Juustomestarintien ja lännessä Mustamäentien rajaaman alueen sisälle. Kaava-alueen eteläosa muodostuu toteutuneesta Riikin teollisuusalueesta ja sen eteläpuolella olevan puustoisien mäen kupeessa olevasta pientalo-alueesta. Isojen maanteiden risteyksessä on kiertoliittymä. Maantien 224 varsi on muutoin avointa peltoaluetta, mutta Hirvikalliontien risteysalueella on maanlajitusalue, jota voidaan pitää kauneusvirheenä avoimessa maisemassa. Mustamäentien varsi on rakennettua ympäristöä, pohjoisosan ollessa pientalototeutusta, joka jatkuu Juustomestarintien varrella. Aivan kaava-alueen pohjoiskärjessä on Varsinais-Suomen hyvinvointialueen ylläpitämä Halikon perhetukikeskus. Hirvikalliontien varsi on rakentamatonta, avointa peltoa, lukuun ottamatta Pormestarintieltä tulevaa pistokatua, jonka varressa on kaksi vanhaa maatilakeskusta. Kaava-alueen keskiosa on avointa peltoa. Peltoalueella on käytöstä poistettu pohjavedenottoamo.

Kaava-alue sijoittuu kokonaan valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle: Halikonjokilaakson viljelymaisema-alue. Aivan kaava-alueen itäiseen kärkeen osuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön rajausta Halikon kirkonseutu.



Kuva 3. Ilmakuva (2013) kaakosta kuvattuna kaava-alueelle. Oikeassa alakulmassa Linnamäki.

2.2 Luonnonympäristö

2.2.1 Maisemarakenne

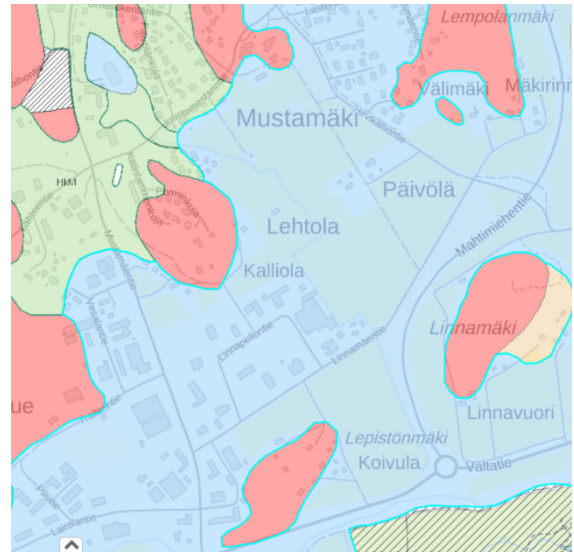
Yleiskaava-alue sijoittuu Lounaismaan maisemamaakuntaan ja siellä tarkemmin Lounaisrannikon ja Saaristomerenseutuun (Maisemanhoito, Maisema-aluetyöryhmän mietintö I, YM, Mietintö 66/1992). Lounaismaan suurmaisemaa luonnehtivat laajat kallioalueet, jotka ovat jäsentyneet kallioperää halkovien suoralinjaisten murroslaaksojen mukaan. Ruhjelaaksojen muodostamat lahdet jatkuvat kapeina syvälle sisämaahan, mistä hyvänä esimerkkinä on Halikonlahti. Silo- ja avokallioita on alueella paljon, mikä on tyypillistä rannikon veden huuhtomilla alueilla.

Yleiskaava-alue sijoittuu Halikonlahden pohjukkaan, joka koostuu alavasta peltoalueesta ja aluetta rajaavista harju- ja moreeniselänteistä. Kaava-alueen maaston korkein kohta +55,6 mpy on luoteisosassa olevan kalliomäen päällä. Kaava-alueen maaston alin kohta noin +15 mpy löytyy kaakkoiskulmasta, aivan liikenneympyrän vierestä. Maasto laskee merenlahtea kohti.

2.2.2 Maa- ja kallioperä

Salon seudun kallioperä on pääasiassa syväkiviä, graniittia, kvartsi- ja granodioriittia sekä gneissia. Kaava-alueen kallioperä on graniittia. Alueen maaperä muodostuu pääosin savesta. Kalliomaata on aivan pohjoiskärjessä sekä alueella olevat puustoiset mäet. Hiekkaa on alueen luoteisosassa.

GTK:n happamat sulfaattimaat karttapalvelun perusteella kaava-alueen kaakkoisalueella on todennäköisyys hapan sulfaattimaan esiintymälle kohtalainen (<https://gtkdata.gtk.fi/hasu/>).



Kuva 4. Kaava-alueen maaperä.

<https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html>

2.2.3 Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualueella ei ole pintavesiä. Alueen poikki pohjois-eteläsuuntaisesti kulkee laskuoja, joka liittyy 110-tien eteläpuolella Myllyjoaan ja purkautuu Viurilanlahteen.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on pohjavesialuetta. Mustamäen pohjavesialue kuuluu 2-luokkaan. Alueella on Mustamäen käytöstä poistettu vedenottamo, joka näkyy kuvassa 5 sinisenä pallona.



Kuva 5. Kaava-alueen pohja- ja pintavedet.

2.2.4 Ilmasto

Kaava-alue sijaitsee hemiborealisella ilmastovyöhykkeellä. Merellisyys leimaa alueen ilmastoa. Vuoden keskilämpötila on $>5^{\circ}\text{C}$ ja vuoden sademäärä on 650-700 mm (<https://www.ilmatieteenlaitos.fi/vuositilastot>).

Suunnittelualueen vallitseva tuulensuunta on lounas. Kapea ja pitkä lounaasta koilliseen työntyvä merenlahti ohjaa ja voimistaa tuulia tässä suunnassa.

2.2.5 Kasvillisuus ja eläimistö

Kasvimaantieteellisesti kaava-alue sijaitsee hemiborealaisen ja eteläborealaisen vyöhykkeen rajalla. Vyöhykkeen kasvukausi on niin pitkä, että tammi menestyy ja uusiutuu luontaisesti. Lisäksi vyöhykkeellä on enemmän lehtimetsävyöhykkeen eläin- ja kasvilajistoa kuin muualla borealisessa vyöhykkeessä. Suunnittelualue kuuluu mantereen parhaimpaan 1b-kasvuvyöhykkeeseen, lounais- ja etelärannikkoon.

Kaava-alue kuuluu maastonmuodoiltaan tasaiseen laaksopainanteeseen.

2.2.6 Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelukohteita. Alueella on yksi metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö: Mustamäen lehtolaikku.

2.3 Kulttuuriperintö

2.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen itäinen osa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Halikon kirkonseutu. Voimassa olevassa maakuntakaavassa rakennettu kulttuuriympäristö kohde on laajempi ja viittää vuoden 1993 RKY-kohteeseen Halikonlahden kulttuurimaisema. Vuoden 2009 RKY-inventoinnissa rajausta muutettiin ja nykyisellään se ulottuu kaava-alueelle vain hieman itäisellä osalla (kuva 12).

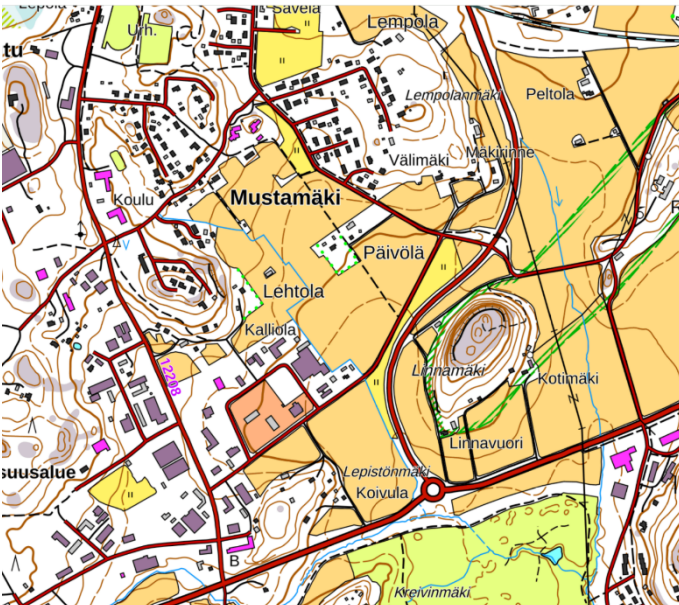
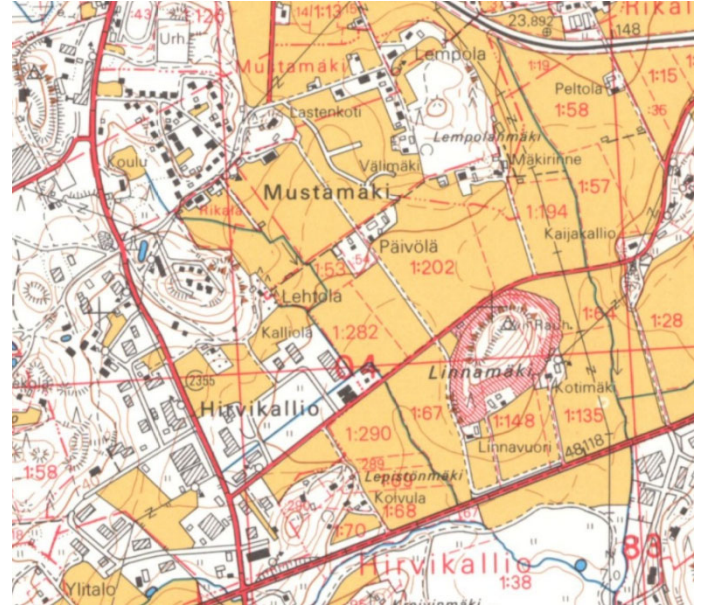
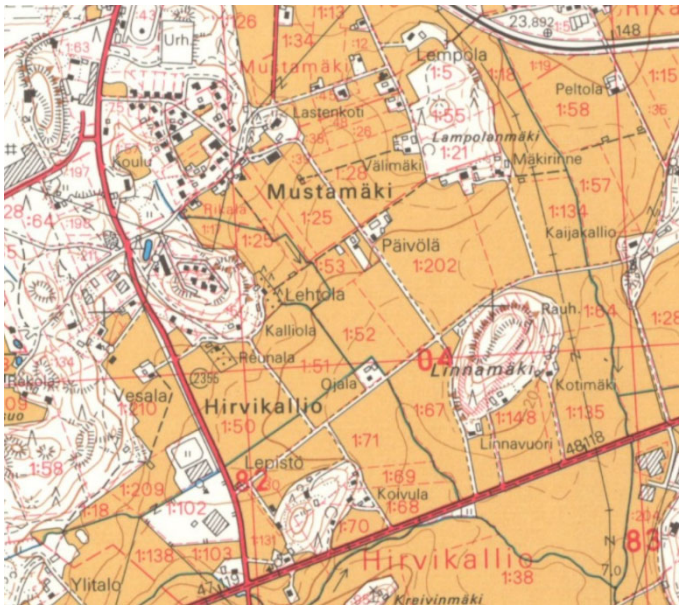
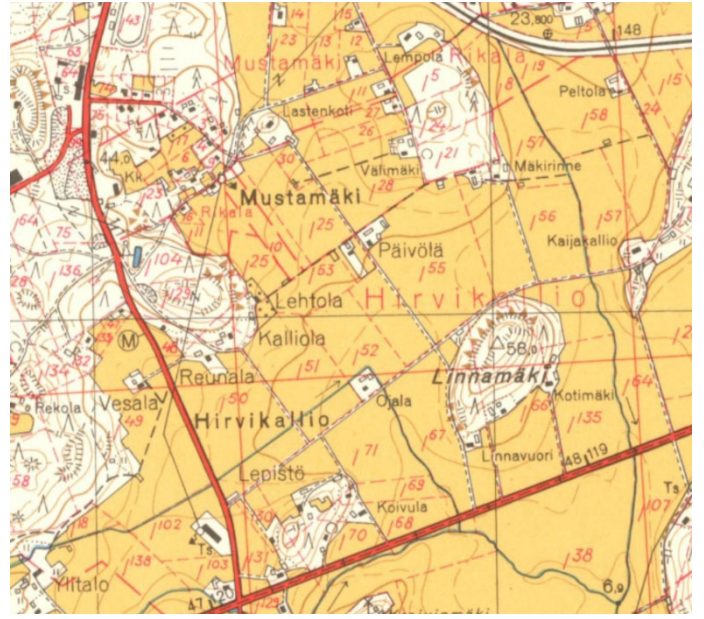
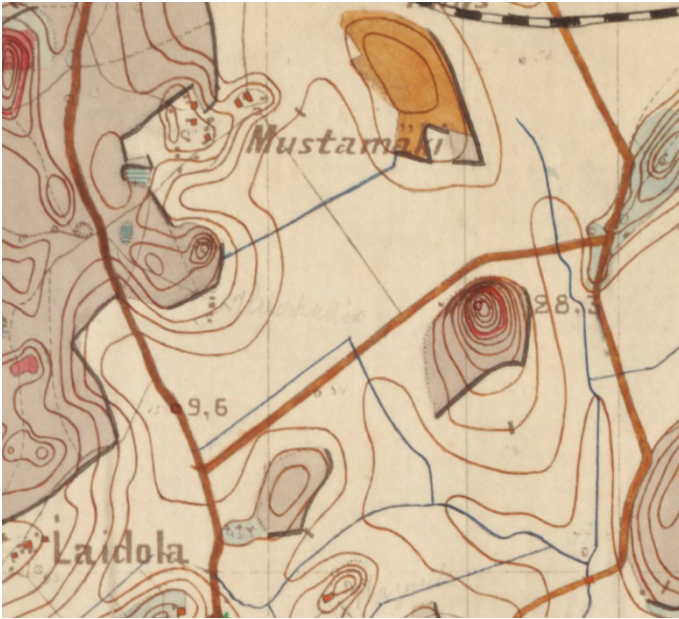
2.3.2 Maisemakuva ja miljöö

Suunnittelualue liittyy alueen itäpuolella olevaan Rikalan laajaan muinaismuistoalueeseen sekä Halikonjokilaakson avoimeen viljelymaisema-alueeseen. Nykytilanteessa rakennetun ja avoimen alueen maisemareuna on jäsentymätön eikä selkeää reunaa maisemalle ole. Aluetta hallitsee toisaalta Riikin alueen isot teollisuushallit, toisaalta kaksi vanhaa tilakeskusta puuriveineen. Avoimen peltoalueen keskellä on huomion kiinnittävä vanha lato. Mahtimiehentien ja Hirvikalliontien risteysalueella on maanlajityskä, joka ei istu parhaimmalla tavalla avoimeen maisemaan.

Kaava-alue on vanhaa peltoaluetta, josta korostuu kaksi puustoista mäkeä. Peltoalueella maasto nousee eteläisimmästä 15 metristä 30 metriin suunnassa kaakko-luode ja mäenlaet sijaitsevat korkeuskäyrillä 41 ja 55.



Kuva 6. Kaava-alueen maiseman tilarakenne.



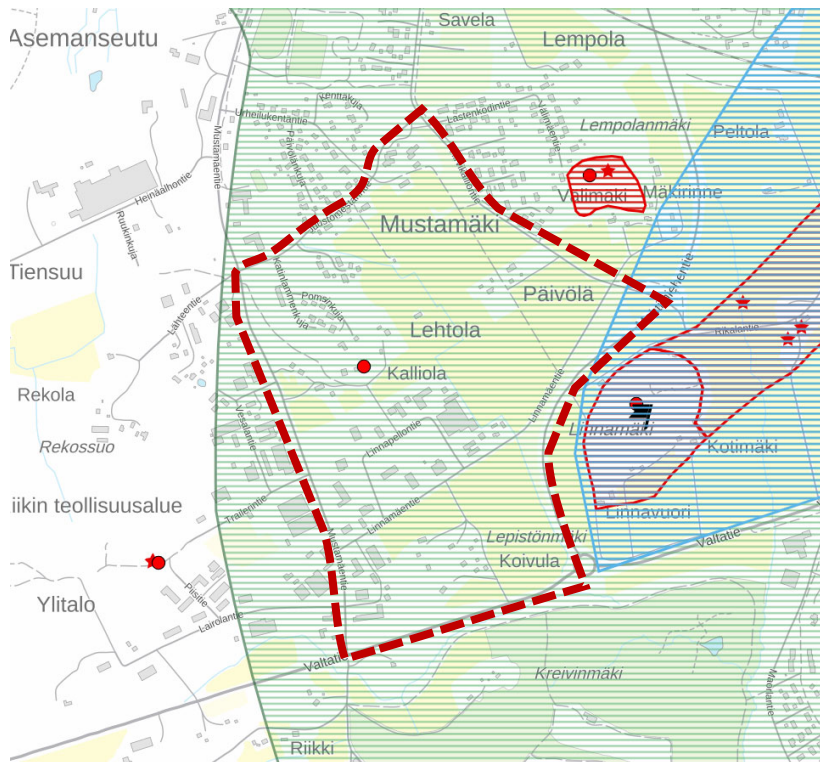
Kuvat 7-11. Ote vuosien 1878, 1964, 1982, 1992 ja 2021 peruskartoista. Kartoista näkyy, miten maankäyttö on pikkuhiljaa edennyt Linnavuorta ja Rikalanmäkeä kohti nyky-päivään tultaessa. (<https://vanhatkartat.fi/>)

2.3.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueella on maakuntakaavaan kirjattu kaksi muinaisjäännöstä:

- 1) Mustamäki (Lastenmäki), Torpan pellolta, melko pieneltä alalta 1800-luvun lopulla löytynyt, pronssikoruja sisältänyt kätkö. Paikalla ei ole havaittu mitään kalmistoon viittaavaa. Kyseessä on löytöpaikka, eikä kohdetta ole rekisteröity kulttuuriympäristön palveluikkunaan (<https://www.kyppi.fi/>).
- 2) Hirvikallion vanha kylätontti, Vanha kantatalon tontti, jolla ei ole enää rakennuksia. Historiallisen ajan kiinteä muinaisjäännös. (<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000009579>)

Kulttuuriperinnön osalta alueelle laadittiin kaavatyön aikana arkeologinen tarkkuusinventointi. Inventoinnissa ei löytynyt uusia kohteita.



Kuva 12. Kaava-alueen kulttuuriperintö (<https://kartta.museoverkko.fi/>). Kuvakaappaus 16.2.2024. Kaavarajaus viitteellinen.

2.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue rajautuu etelässä seututie 110:n, idässä seututie 224:n, pohjoisessa Hirvikalliontien/Juustomestariintien ja lännessä Mustamäentien rajaamaan alueen sisälle. Kaava-alueen eteläosa muodostuu toteutuneesta Riikin teollisuusalueesta ja sen eteläpuolella olevan puustoisien mäen kupeessa olevasta pientalo-alueesta. Isojen maanteiden risteyksessä on kiertoaliittymä. Maantien 224 varsi on muutoin avointa peltoaluetta, mutta Hirvikalliontien risteysalueella on maanlajitusalue, jota voidaan pitää kauneusvirheenä avoimessa maisemassa. Mustamäentien varsi on rakennettua ympäristöä, pohjoisosan ollessa pientalototeutusta, joka jatkuu Juustomestariintien varrella. Aivan kaava-alueen pohjoiskärjessä on Varsinais-Suomen hyvinvointialueen ylläpitämä Halikon perhetukikeskus. Hirvikalliontien varsi on rakentamatonta, avointa peltoa, lukuun ottamatta Pormestariintieltä tulevaa pistokatua, jonka varressa on kaksi vanhaa maatilakeskusta. Kaava-alueen keskiosa on avointa peltoa. Peltoalueella on käytöstä poistettu pohjavedenotto.

Kaava-alueen pohjoispuolella on Mustamäen koulu ja päiväkoti sekä pientaloasuntoalueita. Mustämäentien länsipuoli on kokonaisuudessaan Riikin työpaikka-aluetta. Kaava-alueen eteläpuolella on golfkenttä heti maantien 110 eteläpuolella. Kaava-alueen itäpuoli on Rikalanmäen kulttuuriympäristöaluetta.

Seututie 110, seututie 224 ja Mustämäentie ovat Varsinais-Suomen ELY-keskuksen hallinnoima kestopäällysteisiä teitä. Muu liikenneverkko on kaupungin ylläpitämää kestopäällysteistä katuverkkoa. Alueen ainoa jalan- kulku- ja pyöräilyväylä kulkee Hirvikalliontien varressa siten, että väylästä puuttuu n. 200 metrin pituinen pätkä hieman ennen Mustämäentien alikulkua.

Alueen läpi kulkee vesijohto ja viemäri, joten koko alue on liitettävissä verkostoon. Alueella on myös hulevesiverkostoa. Alueen lounaiskulmaan tulee kaukolämpö. Alueen sähkönjakelu tapahtuu maakaapeleita pitkin, joita kulkee alueella runsaasti. Alueen kaikilla kaduilla on katuvalaistus.

2.5 Maanomistus

Salon kaupungin maanomistus on noin kolmannes kaava-alueen pinta-alasta (22,0 ha). Valtio omistaa maanteiden alueet ja loput alueesta on yksityisessä omistuksessa.

Kaupungin omistamalla alueella on rakentamattomia kaavatontteja 15 pientalotonttia (AO, AO-1, AP ja AR). Yksityistä pientalotonttivarantoa (AO ja AR) on 12 kappaletta.

3. YLEISKAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT JA OHJELMAT

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulivat voimaan 1.4.2018. VAT:t ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Maakuntakaava välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

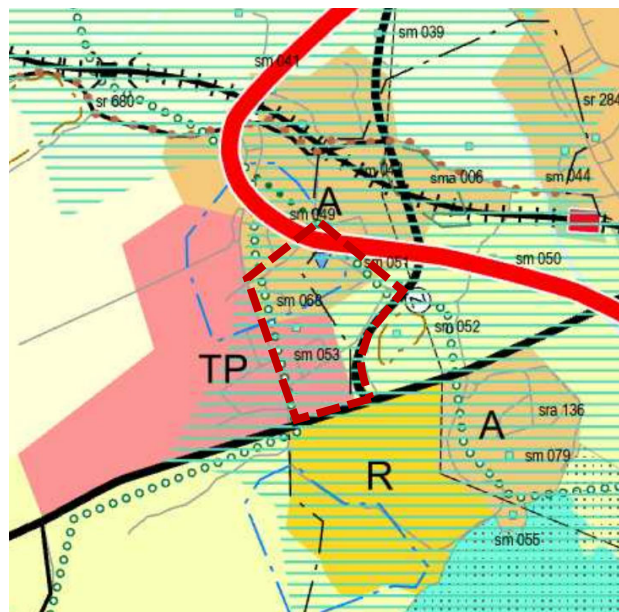
- Tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

3.2 Maakuntakaavoitus

Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava, joka on laadittu seutukunnittain valmisteltuna kokonaismaakuntakaavoina. Ympäristöministeriö vahvisti kokonaismaakuntakaavaan sisältyvän Salon seudun maakuntakaavan 12.11.2008. Kokonaiskaavaa on täydennetty teemasisältöisillä Salo-Lohja-oikoradan (vahvistuspäätös 4.12.2012), Tuulivoiman (vahvistuspäätös 9.9.2014) sekä Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen (vahvistuspäätös 11.6.2018) vaihe-maakuntakaavoilla.

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava-alueen eteläosa on työpaikkatoimintojen aluetta (TP). Itäinen osa alueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu pohjavesialueelle ja alueella on vedenottamo, joka on merkitty sinisellä kärjellään olevalla kolmiolla.



Kuva 13. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualue on viitteellisesti rajattu kartalle katkoviivalla.

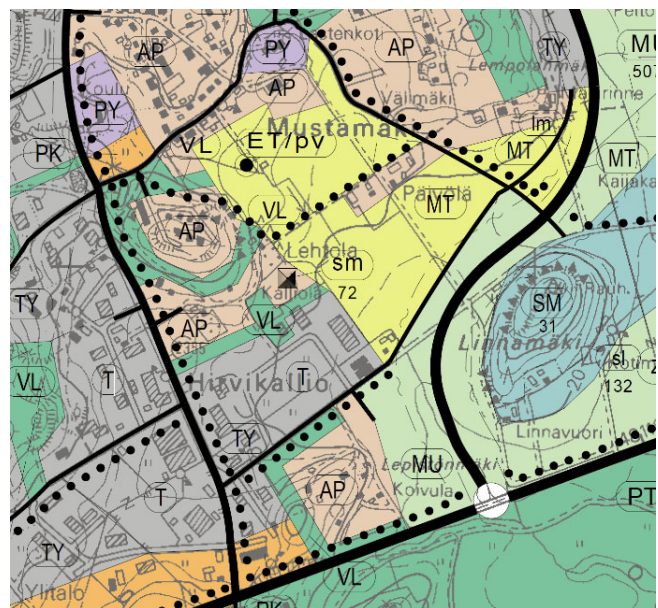
Alue sisältyy kokonaisuudessaan sinisen vaakaviivointurasterin alle, jonka merkintä on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue. Tässä tapauksessa kyse on valtakunnallisesti arvokkaasta Halikonjokilaakson viljelymaisema-alueesta. Alueen poikki etelä-pohjoissuunnassa kulkee pistekatkoviiva merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus, joka viittaa vuoden 1993 RKY-kohteeseen Halikonlahden kulttuurimaisema. Vuoden 2009 RKY-inventoinnissa rajausta tarkennettiin ja nykyisellään se ulottuu kaava-alueelle vain hieman itäisellä osalla (kuva 11 sivulla 18). Kaava-alueella on kaksi muinaisjäännöstä: sm49, Mustamäki (Lastenmäki) ja sm68, Hirvikallion vanha kylätontti. Lisäksi alueen läpi kulkee kaksi ulkoilureittiä.

Viimeisimpänä vaihemaakuntakaavana maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.6.2021 Luonnonvarojen ja -arvojen vaihemaakuntakaavan, joka käsittelee luonnonarvoja, virkistystä, matkailua sekä luonnonvaroja. Siinä Riikki-Mustamäen suunnittelualueelle on merkitty pohjavesialue sekä alueen läpi kulkevat kaksi ulkoilureittiä.

3.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Halikon keskustan osayleiskaava, jonka Halikon kunnanvaltuusto on hyväksynyt päätöksellään 4.3.2002 § 11.

Suunnittelualueen pohjoisimmassa kärjessä on vaaraus julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY). Muutoin pohjoisosa muodostuu oleviin liikenneväyliin tukeutuvista pientaloalueista (AP). Eteläosa alueesta on teollisuusalueita (T, TY) sekä tuotantoa palvelevien rakennusten aluetta (TYK) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueiden välissä on lähivirkistysalueita (VL) erottamassa toimintoja. Suunnittelualueen keskiosaa sekä itäisin osa ovat maa- ja metsätalousalueita (MT, MU). Alueen keskivaiheilla kulkee pohjavesialueen raja ja alueella oleva pohjavedenotto on merkitty pistekohteena (ET/pv). Alueella on yksi muinaismuistokohde (sm72): Hirvikallio.



Kuva 14. Ote oikeusvaikutteisesta Halikon keskustan osayleiskaavasta (4.3.2002 § 11). Suunnittelualue sijoittuu kaavassa näkyvien teiden rajaaman alueen sisään.

3.4 Asemakaavatilanne

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Alueella on voimassa useita asemakaavoja, joista vanhin on vuodelta 1986 ja uusin vuodelta 2012.

Asemakaavat:

- Halikko Asemanseutu 13.6.1986
- Halikko Rikala 30.8.1995
- Halikko Rikala 15.1.2001
- Halikko Metsärinne 4.4.2011
- Halikko Riikki 26.3.2012

Asemakaavoissa alueen pohjoisosa sekä eteläinen mäki-alue on pientalojen korttelialueita (AO, AP ja AR). Pohjoiskärjessä on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Etelä- ja keskiosassa, Riikin teollisuusalueen puolella, on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T) sekä liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueita (KL, KLT). Alueiden välissä on lähivirkistysalueita (VL) sekä suojaviheralueita (EV). Alueen itäinen puolisko on pääsääntöisesti maa- ja metsätalousalueita (MT, M). Lisäksi alueella on maantie- ja katualueita sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja teitä.

Alueella ei ole toistaiseksi vireillä asemakaavahankkeita, mutta Riikin alueen laajennus aloitettaneen jo yleiskaavatyön aikana.



Kuva 15. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu viitteellisesti kartalle katkoviivalla.

Asemakaavasta on toteutumaton varantoa yhteensä 21 omakotitonttia (AO) sekä rivi- ja asuinpienalojen (AR, AP) korttelialuetta 6 tonttia yhteensä n. 3000 k-m² rakennusoikeutta. Näistä kaupunki omistaa 10 AO-tonttia ja n. 2140 k-m² yhtiömuotoista (AR, AP) rakennusoikeutta.

3.5 Salon kaupungin strategia 2030

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

PÄÄMÄÄRÄT:

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

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

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

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

Salon työavain:

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

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

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

Työavaimen strategisista tavoitteista voi nostaa tämän kaavatyön osalta seuraavat:

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

Salon kotiaivain:

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

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

Hyvinvoiva Salo: Edistää arjen sujuvuutta, saavutettavuutta ja Saloon kotoutumista. Ottaa eri-ikäiset ja -taustaiset kuntalaiset yhä aktiivisemmin mukaan kehittämään omaa asuinympäristöään.

Työavaimen strategisista tavoitteista voi nostaa tämän kaavatyön osalta seuraavat:

- Huolehdimme riittävästä kaavoituksesta ja tonttitarjonnasta hyvin saavutettavilla alueilla.
- Tarjoamme monipuolisia asumismahdollisuuksia sekä vakituiseen että vapaa-ajan asumiseen.
- Parannamme kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.
- Otamme lapset ja nuoret mukaan kehittämään asuin- ja elinympäristöä ja huolehdimme ympäristön lapsiystävällisyydestä.

Salon palveluvain:

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

Salon vapaa-ajan avain:

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

KÄRKIHANKKEET:

Kaava-alueita koskevia kärkihankkeita strategiassa ovat **mahdollistava maankäyttö** sekä **elävät ja yhteisölliset kylät**.

Mahdollistava maankäyttö: Salon kaupungin elinvoiman takaamiseksi strategiakaudella parannetaan kaavoituksen sujuvuutta, vauhditetaan keskustan kehittämistyötä sekä huolehditaan taajamien tarkoituksenmukaisesta maankäytöstä. Kaupunki hyödyntää moottoritien läheisyyttä kaavoittamalla sekä yritys- että asuintontteja liittymien läheisyyteen. Salo päättää Asuntomessujen hakemisesta sekä hyväksyy Salon keskustavision 2030 vuoden 2023 aikana.

Elävät ja yhteisölliset kylät: Yksi Salon rikkaus on sen lumoavissa ja erilaisissa kylissä. Toimijat eri kylillä luovat yhteisöllisyyttä ja kehittävät omaa asuinympäristöään entistä paremmaksi. Kaupungin tulee osaltaan huolehtia kylien elinvoimasta muun muassa palveluiden ja maankäytön keinoin. Elävät ja yhteisölliset kylät -kärkihankkeella kehitetään kaupungin ja kylien välistä yhteistyötä ja kootaan yhteen eri vapaaehtoistoimijat sekä luodaan yhteiset periaatteet kylien toiminnan kehittämiseksi.

3.6 Rakennusjärjestys

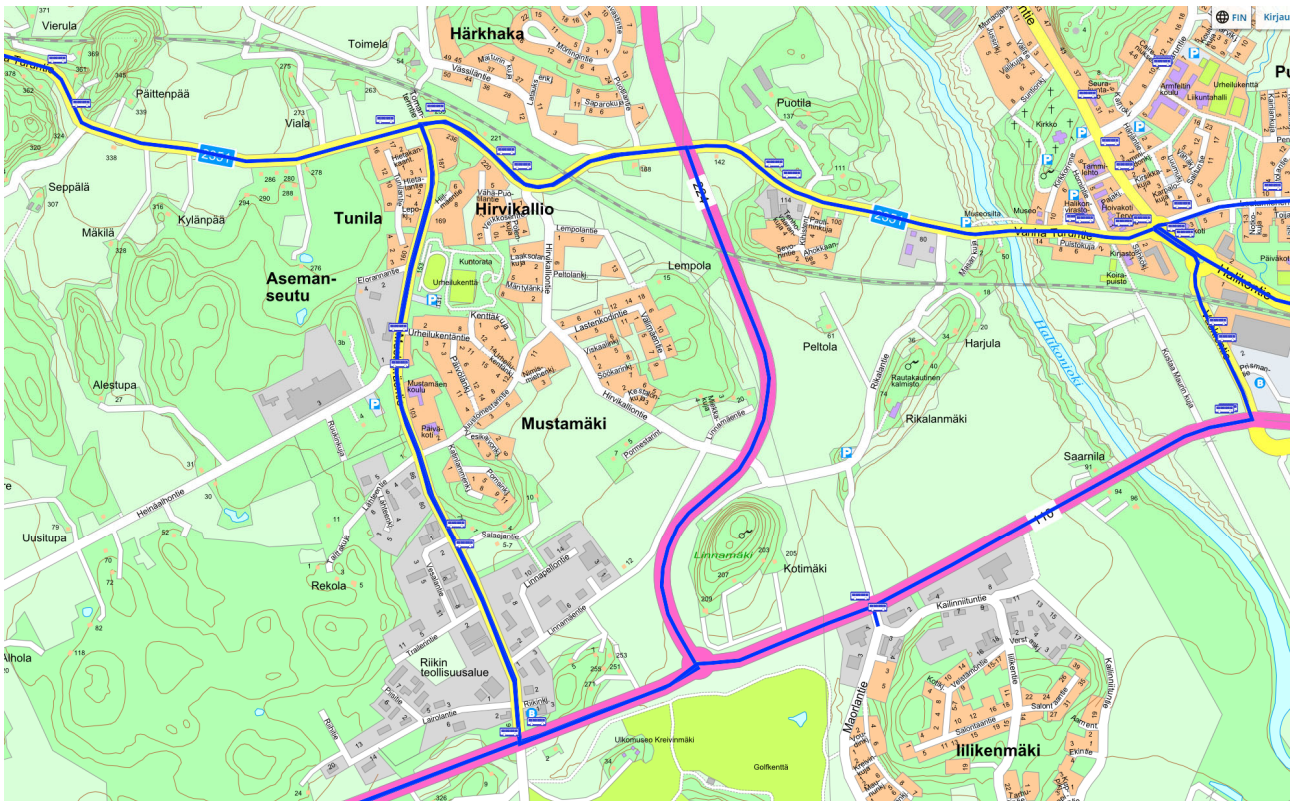
Salon kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 14.12.2020 hyväksymä ja astunut voimaan 1.2.2021. Uuden 1.1.2025 voimaantulleen rakentamislain mukainen rakennusjärjestys on ollut luonnoksena nähtävillä 24.5.–24.6.2025.

3.7 Salon kaupungin ohjelmat ja suunnitelmat

Alueidenkäyttösuunnitelmien, rakennusjärjestyksen ja strategian isäksi yleiskaavatyössä on huomioitava laaditut ohjelmat ja suunnitelmat tarpeen mukaan. Yleiskaavalliseen ohjelmaan laaditut raportit ja selvitykset, jossa luodaan pitkän aikavälin suuntaviivat Salon kaupungin maankäytön tarkemman suunnittelun pohjaksi. Elinkeinopoliittisen ohjelman tavoitetta kehittää yritysten toimintamahdollisuuksia. Muita mahdollisesti huomioitavia ohjelmia ja suunnitelmia ovat mm. ilmasto- ja ympäristöohjelma ja maapoliittinen ohjelma.

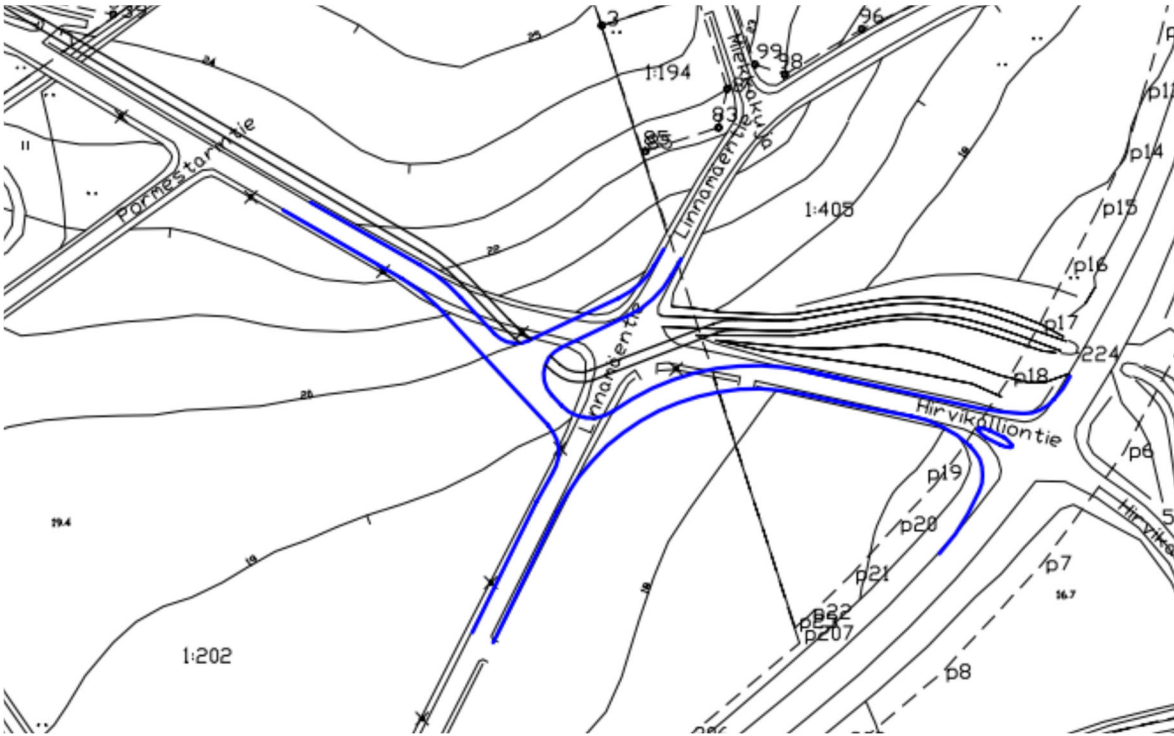
3.8 Liikennettä koskevia suunnitelmia ja ohjelmia

Alueen pääväylillä kulkee paikallisliikenteen linjat 120, 123 (kouluvuoro) ja 235. Päivittäin talvikaudella vuoroja kulkee 7-11 ja kesäkaudella muutaman vähemmän. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Mustamäentiellä.



Kuva 16. Joukkoliikenteen linjat ja pysäkit (<https://kartta.salo.fi/>).

Vuonna 2015 laadittiin osana ”Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää”-hanketta Salon seututeiden ST224 ja ST110 liittymätarkastelut. Yhtenä selvittävänä kohteena oli Mahtimiehen-tien ja Hirvikalliontien liittymä. Itse liittymälle ei esitetty muutoksia, mutta katujärjestelyjä osoitettiin muutettavaksi siten, että Linnamäentien etelään johtava osuus muutetaan pääsuunnaksi, johon Hirvikalliontie liittyy T-liittymänä.



Kuva 17. Hirvikalliontien uusi liikennejärjestely.

3.9 Luontoselvitykset

Alueelle laadittiin luontoselvitys 2025. Alueen voimassa olevassa yleiskaavassa sekä asemakaavoissa ei ole tiedossa olevia luontokohteita.

3.10 Vireillä olevat kaavahankkeet

Kaavoituskatsauksissa 2024-26 on vuosittain ollut varaus asemakaavan muutokselle: A187 Riikin teollisuus-alue. Teollisuusalueen laajentaminen asemakaavan muutoksella. Kaavatyö on aloitusvaiheessa.

4. YLEISKAAVATYÖN TAVOITTEET

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

Yhtenä keskeisimmistä tavoitteista on Riikin teollisuusalueen kilpailukyyn ja elinvoiman lisääminen huomioiden alueen arvot ja ominaispiirteet. Mustamäen alueen asuinrakentamista halutaan lisätä. Alue sijaitsee Hali-konjokilaakson maisema-alueella ja tavoitteena on nykyisen, jäsentymättömän, maisemankuvan sovittaminen uusien toimintojen kanssa.

Riikki-Mustamäki yleiskaavoituksen tavoitteena on suunnitella Riikin teollisuusalueen laajennusta kaupungin omistamalle maalle huomioiden alueen sijoittuminen maisemallisesti herkälle alueelle. Mustamäen osalta selvitetään pientalorakentamisen lisäämistä alueelle maisemaan sovittaen.

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.

Elinvoiman ja kilpailukyyn osalta keskeisenä tavoitteena on alueen työpaikkojen kehittäminen. Tarkoituksena on mahdollistaa olevien yritysten laajentamissuunnitelmat kuin myös mahdollistaa uusien tulijoiden sijoittuminen alueelle. Työpaikkojen ohella tavoitteena on alueen asukasmäärän kasvu.

Yleiskaavan ympäristötavoitteista merkittävin on maisema-arvojen turvaaminen. Alue on osin avointa, viljelykäytössä olevaa peltoa, jonka luontoarvot tyypillisesti ovat vaatimattomat. Yhtenä tavoitteena on maisematiilan jäsentäminen nykyisestä, jäsentymättömästä, maisemanreunasta selkeämpään maisemakuvaan.

Ilmastotavoitteiden osalta kaavatyössä tullaan käyttämään KILVA-työkalua (Ilmastokestävä kaavoitus, <https://www.ymparisto.fi/KILVA>), jonka avulla nostetaan esiin ilmastokestäviä ratkaisuja maankäytön suunnittelussa. Työkalussa on huomioitu sekä ilmastomuutoksen hillitseminen että siihen sopeutuminen. Ilmastovaikutuksia arvioidaan KILVA:ssa neljän osion avulla, jotka ovat:

- 1) luonnonvarojen käytön minimointi,
- 2) kestävä elämäntavan mahdollistaminen,
- 3) kulutuksen päästöjen minimointi ja
- 4) ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen.

Työkalun lopputuloksena syntyy ”tarkistuslista” seikoista, jotka kuvaavat kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Tulokset ovat lähtökohtana tarkemmille selvityksille tai jatkokeskustelulle.

5. YLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisu

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 neljä muuttuvaa maankäytön aluetta käyttötarkoituksmerkinnöillä. Avoimeksi jätettävät peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaina peltoalueina.

5.2 Mitoitus

Yleiskaavassa ei osoiteta rakennusoikeuksia eikä rakennuspaikkojen määriä. Kaava-alueen pinta-alasta n. 39 hehtaaria on varattu maankäytölle ja n. 28,3 hehtaaria on maisemapeltoa, suojaviheraluetta ja virkistysalueita. Pientalovaltainen asuntoalue (AP) varausta on n. 17,0 ha, josta oleva, asemakaavoitettu osuus on n. 13,9 ha ja uutta aluetta n. 3,1 ha. Asuinpientalojen sekä työpaikkarakennusten aluetta (ATP) on n. 2,8 ha, joka on osoitettu uutena. Alueella on voimassa oleva asemakaava, jonka muutosta yleiskaava ohjaa. Teollisuus- ja varastoaluetta (T, TY) on n. 14,5 ha ja työpaikka-alue (TP) 3,2 ha, josta uutta on 3,3 ha. Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) on 1,5 ha ja se on olemassa olevaa.

5.3 Aluevaraukset

Merkittävin osa alueesta on olemassa olevan tilanteen toteamista. Uusi pientalovaltainen asuinalue (AP-5) on osoitettu kaava-alueen pohjoisosaan siten, että alue liittyy Hirvikalliontiehen. Alue täydentää olevaa väljää rakennetta siten, että vanhan ja uuden väliin jää lähivirkistysaluetta. Uusi asuinpientalojen sekä työpaikkarakennusten alue (ATP-1) on osoitettu pientalo- ja teollisuusalueiden väliin siten, että toimintojen sijoittelulle on annettu tarkempia määräyksiä. Uudet työpaikka-alueet (TY-1, TP-4) sijoittuu Linnamäentien eteläpuolelle. Alue on luontevaa laajennusaluetta nykyiselle teollisuusalueelle. Kaavamuutoksella muutetaan alueella oleva pientalovaltainen asuntoalue-merkintä työpaikka-alueeksi (TY-1, TP-4) vastaamaan paremmin olevaa ympäristöä. Uudet alueet sijoittuvat avoimeen maisemaan tai sen reunalle ja niille on annettu tarkempia määräyksiä maisemaan sovittamisesta. Lähivirkistysalueita (VL, VL-2, VL/s) on osoitettu eri toimintojen välille sekä uusien ja vanhojen alueiden välille. Teollisuus- ja varastoalueen ja asuinpientalojen sekä työpaikkarakennusten alueen välille on osoitettu suojaviheralue (EV-2). Keskeisin peltoalue on osoitettu maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA-3).

5.4 Palvelut

Yleiskaava-alueelle ei osoiteta erillisiä alueita palveluja varten, vaan alueelle on mahdollista sijoittaa pieni-muotoisia, alueen toiminnallisuutta tukevia, palveluja. Julkisenä palveluna osoitetaan oleva Varsinais-Suomen hyvinvointialueen ylläpitämä Halikon perhetukikeskus.

5.5 Liikenne

Uudet alueet tukeutuvat olevaan tie- ja katuverkkoon, joten uutta katua ei tarvitse toteuttaa kuin maankäyttöalueiden sisäinen liikenneverkko. Jalankulun sekä pyöräilyn osalta on esitetty uudet varaukset pääteiden/-katujen varsille. Lisäksi esitetään Hirvikalliontieltä puuttuva n. 200 metrin osuus.

Joukkoliikenteeseen ei esitetä muutosta.

5.6 Suojelu

5.6.1 Kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) on osoitettu kaavakartalla ja sen huomiointiin on liitetty yleiskaavamääräys. Kaava-alueeseen sisältyy pieni alue Halikon kirkonseutua (rky). RKY-alueeseen sisältyvä osa on jo asemakaavassa, joka ohjaa rakentamista siltä osin. Yleiskaavan ohjausvaikutus kohdistuu mahdolliseen asemakaavamuutoksen, jos sellainen tarve joskus ilmenee.

Koko kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaan maisema-aluerajauksen sisään (Halikonjokilaakson viljelymaisema) ja yleismääräyksiin on annettu määräyksiä maiseman huomioimiseksi. Lisäksi avoimeksi jätettävälle peltoalueelle (MA-3) on annettu tarkentavia määräyksiä. Maisema-alueeseen rajautuville maankäyttö-alueille on annettu tarkempia määräyksiä reunavyöhykkeiden käsittelyyn siten, että tavoite selkeämmästä maisemareunasta toteutuisi.

Tiedossa oleva muinaisjäännöskohde on osoitettu kaavakartalla. Alueelle laaditun tarkkuusinventoinnin johdosta ei muita merkintöjä tarvitse esittää.

Alueelle laaditun rakennusinventoinnin johdosta kohteita on osoitettu säilytettäväksi seuraavasti: kohteet, jotka muodostavat laajempia rakennuskokonaisuuksia tai korttelialueita, on osoitettu AP/s-aluevarausmerkinnällä. Yksittäiset rakennuskohteet on osoitettu merkinnällä sr-p: paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde. Kaava-alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua, vanhimpien kaavojen ollessa vuodelta 1986, joten tarkempi suojelu ratkaistaan asemakaavamuutoksen yhteydessä tai muun lupaprosessin.

sr-p-merkinnällä osoitetut kohteet ja niiden arvotus, numerointi vastaa kaavakarttaa:

1. Mäkitupa, rakennushistoriallinen
2. Ojala, rakennushistoriallinen
3. Reunala, rakennushistoriallinen

AP/s-alueille sijoittuvat kohteet:

- Päivärinta, Päivärinta (talousrakennuksia) ja Alitupa, rakennushistoriallisesti arvokkaita
- Juhola ja Päivölä, rakennushistoriallisesti arvokkaita
- Kannisto ja Pikkukoivula, rakennushistoriallisesti arvokkaita

5.6.2 Luonto

Alueen luontoselvityksessä havaitut kohteet on osoitettu luo-rajauksella tai VL/s-aluevarausmerkinnällä. Luontokohde on metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö: Mustamäen lehtolaikku. Lähivirkistysalueelle, jolla ympäristö säilytetään (VL/s) sijoittuu inventoinnin perusteella kaksi luontokohdetta (Mustamäentien lampi ja Mustamäentien ketolaikku), joiden turvaamiseksi alue on osoitettu säilytettävänä. Alueella tapahtuvien toimenpiteiden tulee säilyttää alueen luonne esim. ketolaikkua tulisi hoitaa niittämällä. Uusi rakentaminen osoitetaan peltoalueille, joten alueen puustoiset osat säilyvät nykyisen mukaisina.

5.7 Tekninen huolto

Kaava-alueen läpi kulkee vesi- ja viemärijohdot, joihin alue on liitettävissä. Lisäksi alueella on kaukolämpö ja Mustamäentie alitse tulee yksi alitus kaava-alueen puolelle. Alue on liitettävissä olevaan sähköverkkoon. Kaava-alueella on eri puolilla yhteensä kuusi puistomuuntamoita, mahdollinen lisärakentamistarve sijainti-
neen ratkaistaan asemakaavassa. Yksittäisiä puistomuuntamoita ei esitetä yleiskaavatasolla.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Vaikutusarvioinnin tausta

Alueidenkäyttölain 9 § 1 mom. mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § tarkentaa, että kaavan vaikutuksia selvitetessä on otettava huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutoksen vaikutusarviointi perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saatuihin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Lähtötietona vaikutusarvioinnissa ovat olleet alueelle aiemmin laaditut maankäytön suunnitelmat.

Vaikutuksia arvioidaan koko siltä alueelta, johon ympäristössä tapahtuvien muutosten vaikutusten oletetaan ulottuvan. Kaavahankkeen merkittävimmiksi vaikutuksiksi on tunnistettu maankäytön muutoksen mukanaan tuomat vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, jossain määrin kulttuuriperintöön, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen, elinkeinoelämään, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä ilmastoon kohdistuvat vaikutukset. Ne maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n listauksen aihepiirit, joihin ei voida katsoa kohdistuvan vaikutuksia tai vaikutukset jäävät vähäisiksi, on jätetty käsittelemättä seuraavassa vaikutuksia koskevassa luvussa.

6.2 Vaikutukset

6.2.1 Yleispiirteiset kaavat/suunnitelmat

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista kaavaa koskevia tavoitteita oli erityisesti:

- Tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Yleiskaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen alueen ominaispiirteet ja vahvuudet huomioiden. Alueelle on mahdollista sijoittaa uutta yritystoimintaa kuin myös olevien yritysten laajentumista. Alueelle sijoittuu

myös uutta asumista. Tehdyt muutokset tukevat alueen elinvoimaa ja mahdollistavat niin elinkeino- ja yritys-toiminnan kehittämisen kuin myös monipuolisen asuntotuotannon. Alueellinen väestönkasvu toteutuu rakentamisen myötä. Rakentaminen tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu siihen.

Kaava-alueelle osoitetaan uusia kevyen liikenteen reittejä, jotka tukevat olevaa liikennejärjestelmää sekä yhdistävät eri maankäyttömuotoja siten, että alueet ovat saavutettavissa niin jalan kuin polkupyörällä tai muulla kevyen liikenteen kulkuvälineellä.

Uusi rakentaminen kohdistuu avoimille peltoalueille ja siten maisemallinen vaikutus on merkittävä, toisaalta rakentamisen sijoittumisella ohjataan maisemanreunan vahvistumista ja nykyisen maisemakuvan kohentamista. Kaavassa on huomioitu maisemallisesti merkittävät vanhat tilakeskukset sekä niitä ympäröivien puurivien maisemaa rajaava merkitys sekä yksittäisenä detaljina alueen agraarihistoriaa peilaavan ladon näkyvyys avoimessa maisematilassa. Erillisellä maankäyttömerkinnän määräyksellä huomioidaan uuden rakentamisen suhdetta avoimeen peltomaisemaan.

Kaavassa on huomioitu valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristö ja maisema kuin myös muinaismuistot. Valtakunnallisella tasolla merkittävät kohteet, Halikon kirkonseutu sekä Halikonjokilaakson viljelymaisema, ovat huomioitu kaavassa merkinnöillä ja/tai määräyksillä.



Kuva 18. Muutosta maisemaan on havainnollistettu sijoittamalla muuttuvat maankäyttöalueet viistoilmakuvaan. Kuvaussuunta kaakosta. Linnamäki kuvan oikeassa alakulmassa.

Maakuntakaavan ohjausvaikutus on huomioitu ja yleiskaavaa voidaan pitää maakuntakaavan mukaisena. Alueelle osoitetaan taajaman laajennusalueita yhdyskuntarakennetta täydentäen. Kaavamääräyksillä eheytetään rakentamisen vaikutusta taajamakuvaan ja maisemaan sovittaen. Yleiskaava tarkentaa maakuntakaavan aluevarausta siten, että alueelliset erityisarvot on huomioitu ja maankäyttö osoitettu luontevaan paikkaan. Kaava-alueen maankäyttö täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta ja herkemmissä rakennetun ympäristön kohdissa on annettu tarkentavia määräyksiä alueiden yhteensovittamisesta.

Yleiskaavaratkaisussa on huomioitu niin rky-alue kuin myös maisema-alue ja esitetty ne voimassa olevien rajausten mukaisina.

Yleiskaava on **Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan** mukainen.

Yleiskaavan merkittävä ohjausvaikutus alueelle laadittavien **asemakaavojen** osalta kohdistuu erityisesti voimassa olevan AO-alueen muuttamiseen työpaikka-alueeksi. Myös pohjoisosassa olevaan MT-alueen maankäyttö tulee muuttumaan yleiskaavan myötä.

6.2.2 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Yleiskaava-alue on pääsääntöisesti toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisina. Alueen etelä-osassa on asemakaavan mukainen pientalokortteli, joka nyt muutetaan työpaikka-alueeksi. Muutokselle on perustelut; alueen sijainti aivan teollisuusaluetta vastapäätä ei mahdollista hyvää asuinympäristöä. Pormestartien (ak 2001) ja Salaojantien (ak 1986) toteutumattomille asemakaava-alueille kohdistuu tarkentavia muutoksia, jotka liittyvät säilytettävään rakennuskantaan kuin myös maisemaan. Näiden osalta yleiskaava ohjaa mahdollisia asemakaavamuutoksia.

Rakentamisen myötä alueelle tulee uusia asukkaita sekä muita käyttäjiä. Uudet asuinalueet sijoittuvat pääosin Hirvikalliontiehen tukeutuen. Työpaikka-alue tukeutuu Linnamäentiehen.

Rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta kauttaaltaan kaava-alueella. Samalla paranee rakennetun ympäristön ja maisema-alueen välinen kontrasti, kun selkeytetään maisemanreunaa. Yleiskaavalla muodostetaan täydentyvä asuin- ja työpaikka-alue, joka tukeutuu hyvin liikenneyhteyksiin. Näin ollen ei synny hajautunutta yhdyskuntarakennetta, vaan liikenteellisesti toimiva kokonaisuus. Kaavalla tiivistetään taajamaa huomioiden oleva yhdyskuntarakenne.

Yleiskaavan uudet rakentamiseen osoitetut alueet ovat pääsääntöisesti asuntorakentamista pohjoisosassa ja työpaikkarakentamista etelässä. Vähäisessä määrin alueelle voi sijoittua myös palveluita, mutta erillistä aluevarausmerkintää alueelle ei osoiteta, vaan tarkemmassa suunnittelussa voidaan määritellä alueen sisäisten palvelujen määrä.

Nykyisten, maatalouskäytössä olevien, peltoalueiden luonne muuttuu työpaikka tai asuinalueiksi. Kaava-alueen itäisimmät peltoalueet jätetään avoimiksi; peltoalueet kytkevät kaava-alueen Rikalanmäen ja Linnamäen kulttuuriympäristöön osana alueen laajempaan kokonaisuutta. Merkittävimmät näkymät jäävät avoimiksi ja onnistuneella asemakaavoituksella voidaan pehmentää rakentamisen kontrastia maisemaan ja tukea maisemakuvan selkeytymistä.

6.2.3 Luonnonympäristö ja pohjavesi

Yleiskaavan uudet rakentamiseen osoitetut aluevaraukset sijoittuvat peltoalueille, joka on luonteeltaan tuotantoaluetta. Näin ollen kaavalla ei ole mainittavaa heikentävää vaikutusta luonnonympäristöön. Luontoselvityksen kohteet on huomioitu suojelumerkinnöillä.

Alueen sijoituessa osin Mustamäen 2-luokan pohjavesialueelle ja osin pohjaveden muodostumisalueelle, kaavaan on annettu erillisiä pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä. Mustamäen pohjavesialue on luokiteltu muuksi vedenhankintakäyttöön soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

Kaavamääräyksessä on mainittu, että pohjavesialueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Pohjaveden laadun turvaamista ja pinnantason säilyttämistä ohjataan erillisellä pohjavesialueita koskevalla yleismääräyksellä, joka koskee myös hulevesien hallintaa pohjavesialueilla.

Selvemmin pohjavesivaikutuksia voi muodostua pohjavesialueen osalla, jolle on osoitettu uusi asuinalue. Se sijoittuu lähes kokonaisuudessaan pohjavesialueelle ja pieneltä osin pohjaveden muodostumisalueelle. Rakennetun alueen osuus Mustamäen pohjaveden muodostumisalueen pinta-alasta kasvaa nykyisestä n. 0,3 ha ja pohjavesialueesta n. 2,6 ha. Pohjavesialueen pinta-alasta rakennettua/asemakaavoitettua tonttia on nykyään noin 77 % ja pohjaveden muodostamisalueesta noin 83%. Kaavan toteutumisen jälkeen luvut ovat n. 81/84%, näin ollen pohjaveden muodostumisalue pienenee hieman ja siten voi heikentää pohjaveden määrää. Uuden pientaloalueen rakentamisessa pitää käyttää sellaisia perustamis- ja pohjarakentamistekniikoita, joilla ei vaikuteta pohjaveteen heikentävästi. Lisäksi alueen maankäytön suunnittelussa tulee jättää riittävästi luonnontilaista maanpintaa ja huomioitava ilmastomuutoksen aiheuttamat haasteet vesihuollolle.

Pohjaveden määrämuutoksen lisäksi pohjaveden laatu voi heikentyä vääränlaisten rakennusten perustamis- ja pohjarakentamistapojen ja hulevesien takia. Tarkempi vaikutusarviointi ja yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma laaditaan asemakaavavaiheessa.

6.2.4 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Maankäyttöalueet pienentävät avoimia peltoalueita, toisaalta jäsentäen nykyistä maisemakuvaa selkeämmäksi. Kaavalla osoitettava uusi rakentaminen kohdistuu avoimille peltoalueille ja siten maisemallinen vaikutus on merkittävä, toisaalta rakentamisen sijoittumisella ohjataan maisemanreunan vahvistumista ja nykyisen maisemakuvan kohentamista. Kaavassa on huomioitu maisemallisesti merkittävät vanhat tilakeskukset sekä niitä ympäröivien puurivien maisemaa rajaava merkitys sekä yksittäisenä detaljina alueen agraarihistoriaa peilaavan ladon näkyvyys avoimessa maisematilassa. Erillisellä maakäyttömerkinnän määräyksellä huomioidaan uuden rakentamisen suhdetta avoimeen peltomaisemaan.

Onnistuneella toteutuksella kaava-alueen uudet aluevaraukset muodostavat selkeän maisemanreunan ja siten maisemavaikutukset voivat olla positiivisia. Huonolla toteutuksella maisemakuvaa voidaan myös heikentää.

Paikallisesti kaavan toteuttaminen tuo maisemallista muutosta lähiympäristöön erityisesti Hirvikalliontien läheisyydessä olevilla pientaloalueilla. Myös etelässä olevan Lepistönmäen pientaloalueen lähiympäristöön tulee muutosta maisemakuvaan.



Kuva 19. Muutosta maisemaan on havainnollistettu sijoittamalla muuttuvat maankäyttöalueet viistoilmakuvaan. Kuvaussuunta koillisesta.

Halikon kirkonseudun RKY-alueeseen kaavalla ei ole mainittavaa vaikutusta, rakentamista ei osoiteta lähellekään aluerajausta ja siten kohteen ympäristö säilyy muuttumattomana. RKY-kohde on huomioitu rajauksella

ja yleiskaavamääräyksellä. Kaava-alueen itäisessä kärjessä sijaitsevalla epävirallisella maanlajitusalueella, joka sijaitsee osin RKY-alueella, on ollut toimintaa ilmakuvatarkastelun perusteella ainakin vuodesta 2005 asti ja sen toteutusta ohjaa asemakaavamääräys: Erityisalue. Alueet on säilytettävä avoimena kuten viljelysmaa tai keto. Alueelle ei saa ilman museoviraston lausuntoa sijoittaa rakennuksia taikka rakennelmia.

Hirvikallion vanha kylätontti on merkitty muinaismuistokohteeksi ja annettu suojelumääräys. Kohteen rajaus ja tarkempi tutkimus tehdään mahdollisessa asemakaavan muutoksessa.

6.2.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaavatyössä osoitetaan uusi pientalovaltainen alue n. 3,1 ha. Määrällisesti tämä tarkoittaa n. 20-25 asuntoa, jolloin väestökasvu alueella olisi kokoluokkaa n. 70-80. Osa uusista tonteista kompensoi poistuvia kuutta omakotitonttia.

Uusia työpaikka-alueita kaavoitetaan n. 3,3 ha., joten uusia yrityksiä alueelle voi sijoittua 5-10 riippuen toimijan tonttitarpeesta. Työpaikkamäärä lieenee parinkymmenen luokkaa.

Alueelle ei osoiteta uusia palvelualuevarauksia. Alueen lähipalvelut (koulu, päiväkoti, urheilukenttä ja kunto-rata) ovat aivan kävelymatkan päässä n. 500 m etäisyydellä.

6.2.6 Liikenne

Yleiskaavalla ei ole muuten merkittävää vaikutusta liikenteeseen kuin mitä lisääntyvä asukas-/työpaikkamäärä lisää liikennettä lähinnä pääteillä ja -kaduilla. Merkittävimmän lisääntyvä käyttäjämäärä lisää liikennettä Hirvikalliontiellä, koska lähes kaikki uusi asuntoliikenne kulkee sen kautta. Myös Linnamäentien liikenne kasvaa hieman työmatkaliikenteestä kuin myös alueelle sijoittuvien toimijoiden liikenteestä. Liikennemäärä ei kuitenkaan ole merkittävä, joten nykyisen liikenneverkon välityskyky on riittävä. Kaava-alue rajautuu hyvän välityskyvyn omaavaan liikenneverkkoon.

Lisääntyvä asukasmäärä ja käyttäjämäärä parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja kannattavuutta, vaikka yksityisautot tulevat todennäköisesti olemaan alueen käyttäjien pääasiallinen kulkumuoto. Joukkoliikennereitti kulkee aivan kaavan länsireunaan rajautuvalla Mustamäenttiellä, jonne on uusilta alueiltakin hyvä saavutettavuus. Yleiskaavassa on varattu kattavasti kevyenliikenteen reittien toteuttamiseen, joista osa sijoittuu kaupungin katuverkon varteen, osa ELY-keskuksen vastuulla olevien maanteiden varsiin. Toteutuessaan alueen saavutettavuus kevyen liikenteen kulkutavoilla paranee ja siten voi osaltaan vähentää henkilöautoliikennettä. Lisäksi kaupunki on aloittamassa 2026 Juustomestarintien saneerausta, jonka katusuunnitelman mukaan kadun varteen toteutetaan jalankululle ja pyöräilylle väylä. Voimassa olevassa asemakaavassa uudelta alueelta on vastaava väylä Juustomestarintielle ja sen toteutuessa uudelta alueelta on alueen lähipalveluihin sujuva kevyen liikenteen yhteys.

6.2.7 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriöitä; ainoa ympäristöön kuulumaton elementti on epävirallinen maankäyttöpaikka Hirvikalliontien ja Linnamäentien risteyksessä. Kaavatyössä alue on osoitettu maisemallisesti arvokkaana peltoalueena ja RKY-alueena ja siten mahdollistaa kyseisen, paikkaan sopimattoman, toiminnon poistumisen. Näin ollen kaavalla on mahdollista poistaa oleva ympäristöhäiriö.

Yleiskaava ei merkittävästi tuota tai lisää ympäristöhäiriöitä muuta kuin lisääntyvän yksityisautoilun tuottaman liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa paikallisesti mm. melua, pölyä, päästöjä sekä voi luoda joillain tie-/katuosuuksilla turvallisuuden tunnetta erityisesti, jos kevyen liikenteen ratkaisuja ei toteuteta.

Merkittävimmät lähiympäristöön kohdistuvat välilliset häiriöt ovat toteutuksen aikaisia mm. melu, liikennehäiriöt, mutta pitkällä aikajänteellä pysyviä häiriöitä ei synny.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä olevan Tukesin valvontakohteen konsultointivöhykkeen alueelle ei osoiteta muutoksia nykytilaan.

Alueella mahdollisesti esiintyvän sulfaattimaan tarkempi esiintyminen ja laajuus tulee tarkemmin selvittää asemakaavassa ja antaa tarpeelliset määräykset siten, että haittavaikutukset ovat hallittuja. Näin ollen sulfaattimaista ei synny merkittävää haittaa. Annettu kaavamerkintä ja -määräys antaa riittävästi tietoa tarkempaa suunnittelua varten.

6.2.8 Yhdyskuntatalous ja elinkeinoelämä (yritysvaikutukset)

Uusien alueiden toteuttaminen vaatii resursseja niin toteutusvaiheessa kuin niiden ylläpidossakin. Näin ollen kaupungille tulee investointitarpeita kunnallistekniikan toteutuksen osalta. Kunnallistekniikan toteutus on kokonaiskustannus, kun taas tontinluovutustulot tulevat osissa, tontti kerrallaan, niin kuin myös kiinteistö-verotuotot. Näin ollen sijoitetut eurot kotiutuvat huomattavasti pidemmän ajan kuluttua. Toisaalta tiivistämällä yhdyskuntarakennetta olevan verkoston piirissä, saadaan niiden käyttöä tehostettua ja siten hyödynnettään olevaa. Alueiden täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä säästää resursseja, sillä vesi-, viemäri-, hulevesi-, kaukolämpö-, tietoliikenne- ja sähköverkot ovat jo valmiina alueella. Uudet kadut tuovat myös lisää ylläpitotöitä. Keskeisimmät menoerät alueen toteutumisen jälkeen liittyvät palvelutarpeiden täyttämiseen sekä myöhempään ylläpitoon. Pidemmällä aikajänteellä kaupunki saa verotuloja niin asukkailta, kiinteistöistä kuin toimijoiltakin sekä liittymismaksuista.

Uudet työpaikka-alueet luovat mahdollisuuden harjoittaa elinkeinotoimintaa alueella ja sitä myöten vilkastuttaa alueen elinkeinoelämää ja mahdollista alueellista yhteistyöverkostoa. Kaava mahdollistaa usealla eri tavalla uusille ja olemassa oleville yrittäjille toimintansa laajentamista ja kehittämistä. Aluevaraukset asumiselle mahdollistaa asumisen kehittämisen alueen yrittäjille/työntekijöille ja siten työntekijöiden helpolle saavutettavuudelle.

Kaava mahdollistaa asukasmäärän sekä työpaikkamäärän kasvun, millä on myönteisiä vaikutuksia aluetalouden laajemmin tarkasteltuna. Paikallisesti tarkasteltuna kaavalla poistuu peltoalueita maatalouden käytöstä. Näin ollen vaikutukset ovat kielteisiä sen tyyppiseen yritystoimintaan. Poistuva pinta-ala maataloudesta on myös pois alkutuotannosta, vaikka tässä tapauksessa kyse onkin vain n. 12 hehtaarin pienennyksestä.

Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Kaava mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen alueelle ja olevien laajentamisen, tuo yrityksille työtä ja lisääntyvä työntekijä- ja asukasmäärä tuovat lisäpotentiaalia alueen palvelutason paranemiselle. Lisäksi alueelta voi yrittäjä saada tontin toiminnalleen.

6.2.9 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Uudet asuinalueet luovat uusia mahdollisuuksia asumiseen. Uudet maankäyttöalueet sijoittuvat maatalous-alueille, joten ne eivät vähennä nykyisten asukkaiden virkistysalueita. Sen sijaan lähivirkistysalueiden määrä kasvaa, kun asuinalueiden ja muiden toimintojen välisiä alueita kaavoitetaan ja toteutetaan lähivirkistysalueiksi. Lisääntyvä liikenne voi jonkin verran vaikuttaa pääteiden/-katujen varsilla asuvien viihtyisyyteen. Hirvikalliontien uuden asuinalueen liikenteen pääsuunta on Mahtimiehentie, joten nykyisille asuinalueille ei läpimenoa haittaa juuri synny eikä uusien yritystoiminta-alueiden liikenteen pitäisi lainkaan eksyä asuinalueille.

Merkittävin tekijä, joka vaikuttaa epäedullisesti ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liittyy rakentamiskäytön liikenteeseen ja meluun. Rakentamisen aikana asukkaita haittaavat lähinnä rakentamisen, rakentamiskäytön ja -kuljetusten aiheuttamat häiriöt. Rakennustyön aikaisia ympäristövaikutuksia, lähinnä melua ja tärinää, syntyy mm. maa-ainesten käsittelystä, työmaakuljetuksista, työkoneista, työnaikaisista liikennejärjestelyistä sekä eri materiaalien käsittelystä. Rakentamisen aikaiset vaikutukset kohdistuvat vaikutusalueen ihmisiin ja luonnonympäristöön. Haitallisia rakentamisen aikaisia vaikutuksia voidaan pienentää työmaan huolellisella suunnittelulla ja aikataulutuksella. Erityisesti nämä vaikutukset kohdistuvat Hirvikalliontien sekä Lepistönmäen alueen asukkaisiin, mutta myös alueen työntekijöihin ja muihin alueen käyttäjiin.

6.2.10 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutuksien arvioinnissa on hyödynnetty Ilmastokestävä kaavoitus–tarkistuslistaa osoitteessa:
<https://www.ymparisto.fi/KILVA>.

Työkalun toimintaperiaate:

Tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisulla keräämään sektorikaavioon mahdollisimman täydet värikentät.

Ilmaston kannalta parhaat ratkaisut riippuvat kokonaisuudesta. Merkittävimpiä ratkaisuja tehdään jo suunnittelualueiden valinnassa, mutta tämänkin päätöksen jälkeen suunnittelualueen sisällä voidaan vielä tehdä valinnat mahdollisimman hyvin. Lisäksi on tärkeää, että yleispiirteisimmillä suunnittelun tasoilla kiinnitetään huomiota ilmastonäkökulmaan, jotta asia ohjautuisi myös tarkempaan suunnitteluun mahdollisimman systemaattisesti. Siksi työkalussa käydään läpi samat kysymykset, vaikka käytännön ratkaisua ei välttämättä tehtäisikään juuri käsiteltävässä kaavassa.

Työkalun lähtökysymyksenä on kysymys suunnittelualueen suhteesta olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Sen avulla kartoitetaan, millaisia vaikutusmahdollisuuksia on olemassa. Suurin ilmastoratkaisu tehdään usein valittaessa kaavoitettavan alueen sijainti.

Työkalussa täyttyvän kaavion sektorit on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen laskentamenetelmän pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin. Kukin sektori vastaa noin kymmenystä kokonaisuudesta – joko päästölähteenä tai hiilinieluna.

Mitä tärkeämpi ja mitä parempi valinta ilmaston näkökulmasta, sitä suurempi värialue valitun vastausvaihtoehdon perusteella kolmiosta täyttyy. Lopputuloksena syntyy sektorimainen kuvio, josta näkee vilkaisulla, mitkä ovat annettujen vastausten perusteella kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Mitä täydemmät sektorit, sitä paremmin asiat on otettu huomioon ilmaston kannalta. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen taas esitetään kuvion päälle piirtyvänä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä isompi osa kuvioista peittyy.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



Kuva 20. KILVA-työkalun tuottama sektorikaavio.

Tarkistuslistan lopputuloksena saatiin seuraavaa:

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavan vahvuuksia ilmastokestävyydestä teemoittain:

Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen

Kaavan heikkouksia ilmastokestävyydestä teemoittain:

Liikkumisen tarpeen vähentäminen

Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Tarkistuslista antaa aluevarausyleiskaavaan, joka perustuu uusien alueiden käyttöönottoon, pohdittavaa ilmastovaikutusten näkökulmasta. Tämä siksi että maankäytön alta poistuu luonnonympäristöä; joko metsää tai peltoa. Uudet alueet usein tarvitsevat myös infran rakentamista ja sekin on aina uudisrakentamista ja siten lisää mm. luonnonvarojen käyttöä. Kaavan uudet alueet ovat olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, mutta niiden käyttöönotto edellyttää osin infran uudisrakentamista. Toisaalta tämä myös edesauttaa olevan tehokkaampaa hyödyntämistä. Näin ollen keskeistä yleiskaavan sisällössä onkin tutkia ratkaisuja, joilla vaikutuksia voidaan lieventää.

Hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen perustuu ajatukseen, jossa rakentamisen ulkopuolelle jääville lähivirkistysalueille suoritettaisiin istutustoimenpiteitä. Samoin uutta rakentamista sovitettaessa avoimeen maisemaan, tulisi rakentamisen sopivuutta maisemaan parantaa istutettavalla kasvillisuudella. Tämä on muotoiltu maankäyttömerkinnän kaavamääräykseen.

Yleiskaavatasolla harvemmin annetaan kovin yksityiskohtaisia rakentamiseen tai energiantuotantoon liittyviä määräyksiä, joten nämä asiat eivät voi myös kaavan vahvuuksia ollakaan. Kaavamääräyksiin on kuitenkin annettu yleispiirteisiä määräyksiä, joilla ohjataan alueen asemakaavoitusta ilmastokestävään suuntaan. Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikennratkaisuihin, joiden saavutettavuus on hyvä. Jalankululle sekä polkupyöräilylle alueen sisäiset kulkuyhteydet ovat huonot ja tätä kaavalla yritetään parantaa. Lisäksi kaavaan on annettu erillinen määräys jalankulun, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen huomioimiseksi. Henkilöauto liikenteen muuttuessa sähköiseen suuntaan, negatiiviset vaikutukset siltä osin pienenevät, mutta yleiskaavatasolla ei ole tarkoituksenmukaista määrätä asunto-/työpaikkakohtaisia tai julkisia latauspisteitä.

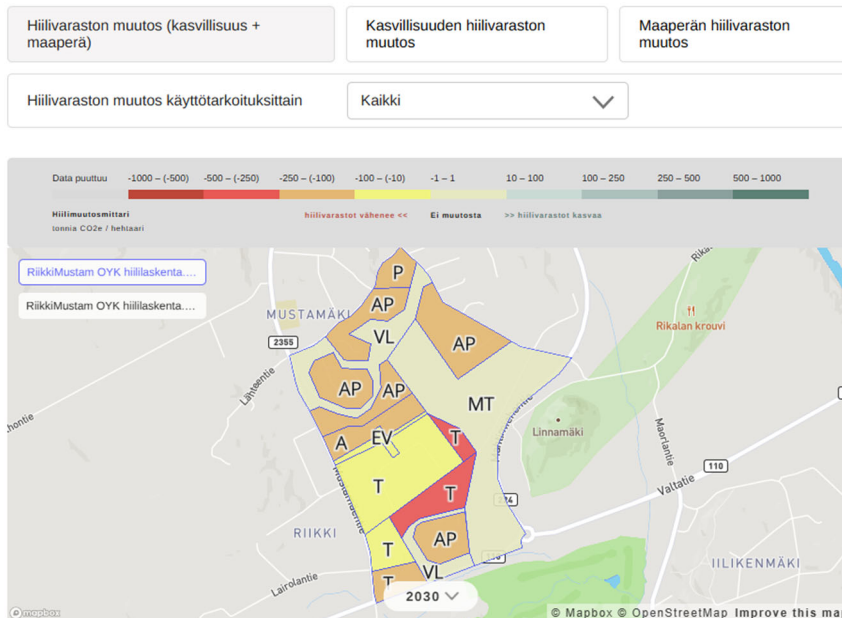
Vesiin ja vedenkiertoon kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta. Alue ei ole tulvariskialuetta. Hulevesien käsittelyyn otetaan kaavamääräyksellä kantaa ja alueen sisälle voidaan myös tehdä hulevettä viivyttäviä altaita.

Muutokset hiilivarastossa

Laskennassa käytettiin osoitteessa <https://hiilikartta.avoin.org/> olevaa työvälinettä. Kuvassa 21 on laskennan tulokset vuodelle 2030. Koko laskennan tulos löytyy osoitteesta:

<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=ba25dfa3-b2d4-4bc3-bea1-0246b193e465>

Hiilivaraston arvioitu muutos



Vuosi 2030

RiikkiMustam OYK hiililaskenta.zip

tCO₂e / ha -97

tCO₂e -6519

ilman kaavaa

tCO₂e / ha 1

tCO₂e 62

Kuva 21. Hiilikartta-työkalun tuottama kuva.

Kartan perusteella myös jo olemassa olevat toiminnot pienentävät hiilivarastoa, mikä jossain määrin mietityttää, koska vanhemmilla alueilla mm. oleva puusto jatkaa kasvuaan ja niiden luulisi kasvattavan varastoa, eikä pienentävän. Esimerkiksi erityisalueella (EV), jolle on annettu määräys ”Alueella tulee turvata riittävä suojapuusto ja muu suojakasvillisuus”, laskenta väittää, että varasto pienenesi 38 tCO₂e ja samalla ilman kaavaa se kasvaisi 3 tCO₂e. Tosiasiallisesti tilanne ei ko. alueen osalta muutu lainkaan. Näin ollen laskentaa tulkittaessa tulisi keskittyä ensisijaisesti muuttuvien maankäyttöalueiden varaston muutoksiin.

6.2.11 Sosiaaliset vaikutukset

Uudet alueet tuovat mukanaan uudenlaista naapurustoa. Tällä voi olla positiivista kuin myös kielteistä vaikutusta oleviin asukkaisiin. Sosiaalisia vaikutuksia syntyy alueen toteutusvaiheessa, jolloin elinympäristön laatu heikkenee hetkellisesti. Lisäksi uusien toimintojen ja käyttäjien tulon liittyvät pelot ja uhkakuvat ovat sosiaalinen vaikutus, johon tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkemmassa suunnittelussa. Pelkoa ja epävarmuutta tulevastakin voidaan lieventää avoimella ja selkeällä tiedottamisella sekä lisäämällä vuorovaikutusta ja osallistamista.

7. TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava täyttää alueidenkäyttölain tavoitteet ja edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Kaava toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita ja siten on kokonaismaakuntakaavan mukainen. Kaupungin osayleiskaavalle asettamien tavoitteiden ja osan osallisten kaavalle asettamista tavoitteista arvioidaan myös täyttyvän.

Taajamarakenteen laajeneminen on hallittua ja se tukeutuu alueen muihin toimintoihin sekä parantaa niiden toimintaedellytyksiä. Kaavan toteutuminen voi osaltaan edistää myös joukkoliikenteen käyttöä, mutta se myös lisää yksityisautoilua. Kaavan toteutuessa myös alueen sisäisen kevyen liikenteen määrä kasvanee.

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriperinnön arvot säilyvät, tosin niiden turvaaminen edellyttää seuraavassa suunnitteluvaiheessa huolellisuutta, jotta ei heikennetä yleiskaavan tavoitetta arvojen säilymiseksi.

Alueelle osoitetaan yritysalueen laajentumista, mikä lisää Riikin alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa. Samalla annetaan erillisiä määräyksiä alueiden toteuttamiselle, jossa uuden rakentamisen sopivuus maisemaan tulee varmistetuksi. Samalla myös maisemakuva kohenee, kun maankäyttöalueet jäsentyvät paremmin. Mustamäelle osoitetaan uusia asuinaluevarauksia, joten tavoite toteutuu. Rakentamisen sopivuudesta maiseman reunalle on annettu määräyksiä, jotka tarkentuvat asemakaava vaiheessa.

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.

Kaavalla annetaan määräyksiä uusien alueiden maisemaan sopivuudesta ja tarkempi sovitustyö tehdään asemakaavoituksen yhteydessä. Onnistuneella toteutuksella maisemakuva selkeytyy. Näin ollen myös tavoite täyttyy.

7.1 Ilmastotavoitteet

Kaavatyössä hyödynnettiin KILVA-työkalua (Ilmastokestävä kaavoitus, <https://www.ymparisto.fi/KILVA>), jonka avulla löydettiin kaavan vahvuuksia kuin myös heikkouksia ilmastovaikutusten näkökulmasta. Saadut tulokset eivät olleet yksiselitteisiä osin johtuen kysymysten asettelusta ja kaavatyön luonteesta. Saatu tulos olikin tarkastuslista-tyyppinen, jolla arvioitiin suunnitelman heikkouksia ja vahvuuksia.

Ilmastotavoitteiden osalta ymmärrys kaavan vaikutuksista lisääntyi ja se lienee myös työvälineen tavoite. Tarkistuslistan pohjalta saatiin yleiskaavaan määräyksiä, jotka ohjaavat asemakaavoitusta ilmastokestävämpään suuntaan.

Kaavassa sovellettiin hiilikartta-työvälinettä. Työväline antoi jossain määrin ristiriitaisia tuloksia, mutta merkittävimpien muutosten osalta tulokset olivat ymmärrettäviä.

7.2 Salon kaupungin strategia 2030:n tavoitteet

Strategian päämäärien voidaan katsoa toteutuvan yleiskaavan toteutuessa.

Yleiskaava tukee Salon työavaimen toteutumista:

Uudet työpaikka-alueet sekä olevien yritysten laajentaminen luo mahdollisuuden työpaikkojen syntymiselle. Yleiskaava mahdollistaa nykyisten yritysten laajentamisen.

Uudet yritykset mahdollistavat elinkeinoelämän monipuolistumisen ja mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen. Tämä nostaa työllisyysastetta.

Kaavaratkaisun pohjalta alueelle voi syntyä uusia työpaikkoja sekä yrityksiä ja niiden myötä myös uusia asukkaita, jotka voivat löytää itselleen tontin myös kaava-alueelta.

Yleiskaava tukee Salon kotiaivaimen toteutumista:

Yleiskaava mahdollistaa uusien yrittäjien ja työntekijöiden lisäämisen alueella. Nykyisille asukkaille muodostuu uusia virkistysalueita alueiden rakennuttua.

Kaava-alueelle rakentavat ja muuttavat uudet asukkaat myös maksavat veronsa kaupungille.

Alueen toteutukseen tähtäävillä kaavoilla suoritetaan osallisten kuulemista ja siten paikalliset voivat ottaa osaa asuinympäristönsä kehittämiseen. Alueen kevyen liikenteen verkoston kehittäminen mahdollistuu.

Uudet alueet mahdollistavat tonttitarjonnan monipuolisen lisäämisen ja alueet sijoittuvat hyvien kulkuyhteyksien läheisyyteen. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset paranevat. Saavutettavuuden parantuminen sekä viljelykäytössä olevien peltöjen muuttuminen virkistysalueiksi edesauttaa ympäristön lapsiystävällistymistä.

Strategiassa erityisen korostetusti esillä olevat kylien ja taajamien kehittämiseen liittyvät näkökulmat toteutuvat hyvin. Kaava mahdollistaa työpaikkojen lisäämisen sekä yritysten toimintaedellytysten parantamisen ja nimenomaan kaavoituksen avulla. Monipuoliset asumismahdollisuudet kylätaajamissa toteutuu; yleiskaavassa ei oteta kantaa talotyyppeihin ja asemakaavassa ratkaistaan tarkemmin rakentamisen mittakaava ja talotyytit. Yleiskaava mahdollistaa niin asunto- kuin yritystonttitarjonnan kasvattamisen.

Kaava-alueita koskevia kärkihankkeita: mahdollistava maankäyttö- sekä elävät ja yhteisölliset kylät-tavoitteet toteutuvat. Kaava mahdollistaa kylän (taajaman, jos ajatellaan Hirvikallio-Mustamäen muodostavan kylämaisen yhteisön) kehittämisen ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kaavatyön voidaan katsoa toteuttavan strategiaa. Kaavalla osoitetaan uusia työpaikka- ja asumisalueita yhden taajaman kasvualueelle. Pitkäjänteisellä kehittämisellä taajamaan syntyy uusia työpaikkoja, yritystoimintaa ja uusia asukkaita, jotka hyödyntävät alueen uusia sekä olevia palveluita ja siten lisäävät elinvoimaa.

7.3 Liikennettä koskevat tavoitteet

Vuonna 2015 laadittiin osana ”Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää”-hanketta Salon seututeiden ST224 ja ST110 liittymätarkastelut.

Linnamäentien ja Hirvikalliontien liittymän pääsuunnan muuttamiseen ei tässä yleiskaavassa oteta kantaa, kyseinen järjestely voidaan tehdä yleiskaavan liikennejärjestelyjen puitteissa. Ratkaisun toteuttaminen edellyttää kuitenkin asemakaavan muutosta, jossa asia voidaan huomioida.

7.4 Vireillä olevat kaavahankkeet

Suunnittelualueella ei ole valmistelussa olevia asemakaavoja. Kaavoituskatsaus 2026:ssä on varauduttu laatimaan Riikin teollisuusalue-niminen asemakaavan muutos, joka sijaitsee yleiskaava-alueella. Yleiskaavan muutos mahdollistaa asemakaavatyön eteenpäin viemisen siten, että voimassa olevan yleiskaavan pientaloalue muutetaan yritysalueeksi ja mahdollistetaan olevien yritysten laajenemiset sekä uusien tulo alueelle.

8. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Yleiskaavaa toteutetaan asemakaavoituksella. Asemakaavoitus on mahdollista tehdä vaiheittain kysynnän mukaan. Asemakaavoitus aloitetaan yleiskaavan voimaantulon jälkeen tai kun on tiedossa toimija, joka olisi tulossa alueelle. Ensimmäinen laadittava asemakaavan muutos alueelle on kaavoituskatsauksessa mainittu Riikin teollisuusalue, jonka laatiminen aloitettaneen vuoden 2026 aikana.

Salossa 13.2.2026

Juha Mäki, yleiskaavainsinööri
Salon kaupunki

9. YHTEYSTIEDOT

Salon kaupunki, Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki
Maankäyttöpalvelut
Hornintie 2-4, 24800 Halikko

Yleiskaavainsinööri
Juha Mäki
puh. 02 778 5113
juha.maki@salo.fi