

E18 Kiikala-Suomusjärvi liittymäalue asemakaava

Kaavaselostus, kaavaluonnos 17.4.2026

OAS nähtävillä: 30.1.2024 alkaen

Luonnos nähtävillä:

Ehdotus nähtävillä:

Hyväksyminen KH:

Hyväksyminen KV:

Lainvoimainen kaava:



1. Perus – ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma:

Asemakaava

Selostus koskee 17.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Suunnittelualue:

Alue rajattu liitteenä (liite 1) olevan kartan mukaisesti.

Asemakaava koskee:

Kiikalan / Suomensjärven korttelit xxx-yyy, liikennealuetta, katualuetta, virkistysaluetta ja erityisaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Kiikalan / Suomensjärven korttelit xxx-yyy, liikennealuetta, katualuetta, virkistysaluetta ja erityisaluetta.

Asianumero:

210/10.02.03/2024

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, yleiskaavainsinööri Juha Mäki.

Kaavan vireille tulo:

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu julkisessa tietoverkossa 30.1.2024 sekä Salon Seudun Sanomissa 31.1.2024.

Kaavan käsittelyt:

Kaupunginhallituksen elinvoimajasto 28.4.2026 § x (Laatimisvaihe)

Kaupunginhallitus x.x.202x § x (Ehdotusvaihe)

Kaupunginvaltuusto x.x.202x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suomensjärven taajamassa E18-tien (Valtatie 1) ja Suomensjärventien eritasoliittymän (no 18) koillispuolella. Eritasoliittymä sijoittuu suunnittelualueelle. Alue sijaitsee n. 1,5 kilometriä Suomensjärven taajamasta pohjoiseen. Kaupungin omistamien alueiden lisäksi kaava-alueeseen kuuluu muutama yksityinen pientalokiinteistö. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 81 ha. Suunnittelualue tarkentuu työn edetessä. Liite 1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on E18 Kiikala-Suomusjärvi liittymäalue asemakaava.

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa osayleiskaavan mukaisia työpaikkatontteja ja asumista alueelle.

1.4 Sisällys

1.	Perus – ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Sisällys	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3.	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja väestö.....	8
3.1.4	Maanomistus.....	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	12
3.2.2	Selvitykset.....	15
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17

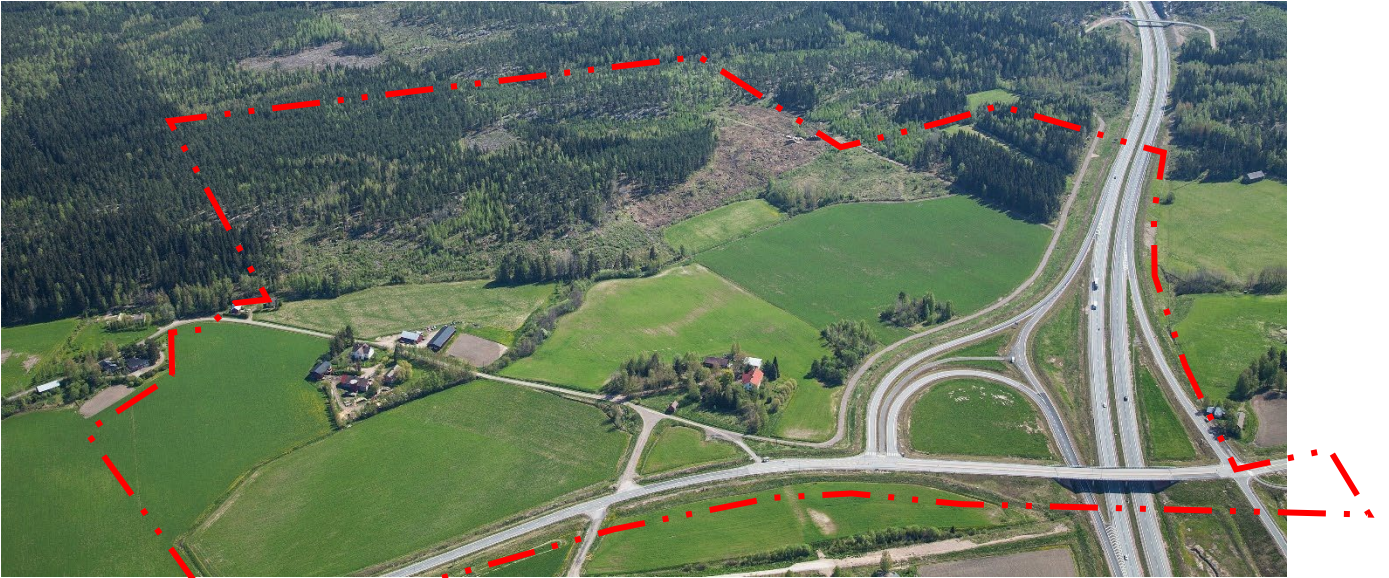
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	18
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	18
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	18
4.5.5	Suunnitteluvaiheen käsittely ja päätökset.....	19
5.	Asemakaavan kuvaus	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset	19
5.1.2	Palvelut.....	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Aluevaraukset.....	20
5.3.1	Korttelialueet	20
5.3.2	Muut alueet	20
5.4	Kaavan vaikutukset	21
5.4.1	Yleispiirteisiin kaavoihin/suunnitelmiin/ohjelmiin	21
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.4.3	Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.4.4	Liikenteeseen	27
5.4.5	Kuntatalouteen.....	27
5.4.6	Sosiaaliset vaikutukset	28
5.4.7	Yritysvaikutukset	28
5.4.8	Ilmastovaikutukset	28
5.5	Ympäristön häiriötekijät	31
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	31
5.7	Nimistö.....	31
6.	Asemakaavan toteutus.....	31
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
6.3	Toteutuksen seuranta.....	31

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1.	Sijaintikartta
Liite 2.	Otteet E-18-liittymäalueen osayleiskaavoista
Liite 3.	Maanomistuskartta
Liite 4.	Laatimisvaiheen asemakaavaluonnos 17.4.2026
Liite 5.	Asemakaavakartta
Liite 6.	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
Liite 7.	Saatujen palautteiden tiivistelmät vastineineen
Liite 8.	Havainnekuva
Liite 9.	Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Salon seudun maakuntakaava 2008
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava 2018
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava 2021
- E-18-liittymäalueen osayleiskaava 2013
- Keskustan pohjoisosan-moottoritien-Lahnajärven osayleiskaava 2004
- A144 E18 Kiikala-Suomusjärvi liittymäalue asemakaavan pohjavesivaikutusten arviointi 2025
- E18 Kiikala-Suomusjärvi liittymäalueen asemakaavan luontoselvitys 2024
- Suomusjärven liittymäalueen maisemaselvitys 2024
- Suomusjärvi-Kiikala E-18 tien liittymäalueen osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2008
- Kitulan vedenottamon suoja-aluepäätös 11.2.1982
- Märynummen, Kajalan, Kustavansuon, Saarenkylän, Kitulan ja Pyymäki-Tuohitun pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2012
- Salon seudun maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2004
- Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet -Ehdotus Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi 2014
- Museon informaatioportaali <https://mip.turku.fi>
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna <https://www.kyppi.fi>
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY <https://www.rky.fi>
- Suomen väylät <https://suomenvaylat.vayla.fi>
- Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin



Kuva 1. Ilmakuva kaava-alueesta vuodelta 2012. Kuvaussuunta lännestä. Aluerajaus on viitteellinen. © Salon kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmissa 2023-26 ja on sisällynyt Salon kaupunginhallituksen vuosittain hyväksymiin kaavoituskatsauksiin vuosina 2023-26. Ensimmäisen kerran Kiikala-Suomusjärvi liittymäalueen asemakaava on mainittu Salon kaupungin kaavoituskatsauksessa vuonna 2018.

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 30.1.2024. Kaavamuutos oli laatimisvaiheen kuulemistä varten nähtävillä x.x. – x.x.2026. Kaavamuutos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä x. x. – x.x.202x. Täydentyy...

2.2 Asemakaava

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa osayleiskaavan mukaisia työpaikkatontteja ja asumista alueelle.

Asemakaavassa alueelle on osoitettu uusia toimitilarakennusten korttelialueita (KTY/KTY-1) peltoalueelle ja metsäiselle mäelle teollisuusrakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelialueille ajetaan Suomusjärventieltä alkavaa uutta pitkää katua pitkin. Työpaikka-alueiden pohjoispuolelle, nykyisen Kiertotien varteen, on osoitettu neljä erillispientalojen korttelialuetta (AO-1, AO-2, AOT), joista kahdessa on olevat tilakeskukset talousrakennuksineen. Uuden kadun alkupäässä oleva tilakeskus on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO-2).

Korttelialueiden välille on osoitettu lähivirkistysalueita (VL, VL-1 ja VL-2). Moottoritien ja työpaikka-alueen välinen alue on osoitettu suojaviheralueina (EV, EV-1). Lähivirkistysalueelle (VL-1) sekä suojaviheralueelle (EV-1) on annettu erillismääräys alueen maisemoinnista sekä istuttamisesta. Suomusjärventien ja korttelialueiden väliset alueet on osoitettu maisemallisesti

arvokkaina peltoalueina (MA). Eritasoliittymä ja Suomensjärventie ovat yleisen tien alueita (LT). Liityntäpysäköintialueet on osoitettu yleisenä pysäköintialueena (LP).

Liittymä alueelle pysyy paikallaan, mutta liikennejärjestelyt alueelle on muutettu. Uusi maantiehen liittyvä katu, Nahvonrinteentie, toimii pääajosuuntana, johon Kiertotie liittyy hieman nykyistä pohjoisempaan.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 80,8 ha, josta korttelialuetta on n. 23,1 ha, virkistysaluetta n. 27,5 ha, maa- ja metsätalousaluetta n. 9,8 ha, liikennealuetta n. 13,4 ha, erityisaluetta n. 2,5 ha ja katualuetta n. 4,5 ha. Tehokkuusluku korttelialueilla on työpaikka-alueilla 0.25-0.40 ja omakotitonteilla se vaihtelee välillä 0.10-0.25. Rakennusoikeus koko kaava-alueella on n. 78 000 k-m², josta työpaikkarakentamista on n. 72 600 k-m² ja asumista n. 5 400 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Tavoitteena on kaavan valmistuminen vuosien 2026-27 aikana. Tonttien luovuttaminen tapahtuu kunnallistekniikan valmistuttua ja luovutus kysynnän mukaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee aivan moottoritien (Valtatie 1) liittymän no 18 välittömässä läheisyydessä. Alue sijaitsee Suomensjärven kuntakeskuksesta n. 1,5 kilometriä pohjoiseen. Alueesta merkittävin osa on rakentamatonta; alueesta noin puolet on viljeltyä peltoa ja puolet metsäistä kallioista mäkeä. Metsäinen alue on talousmetsää ja alueella on suoritettu runsaita hakkuita viime vuosina. Kaava-alueeseen sisältyy myös kolme vanhaa kantatilaa talousrakennuksineen. Kaava-alue rajautuu lännessä ja etelässä maanteihin ja sen lounaiskulmassa on eritasoliittymä moottoritiele. Suomensjärventien keskimääräinen vuorokausiliikenne seurantakaudella 2012-2021 on ollut n. 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa vuosittain, joten liikennemäärä ei ole kasvanut lainkaan ajanjaksolla. Raskaan liikenteen määrä oli vuoteen 2015 asti n. 30/vrk. ja sen jälkeen se kasvoi 2016 nykyisin vakiintuneeseen n. 80/vrk.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue koostuu erilaisista maisemallisista kokonaisuuksista. Alueen länsireunaa hallitsee Varesjokilaakson viljelymaisema, joka on todettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY): Anerionjärven kyläasutus. Se koostuu laajasta ja avoimesta peltomaisemasta, johon ilmeikkyyttä tuo kumpareet, metsäsaarekkeet, joki sekä hyvin säilyneet maalaistalot. Alueen itäosa on metsäistä kalliomaastoa, jonka maisemallista vaikutusta reunavyöhykkeenä on syönyt voimakas metsätalouskäyttö.

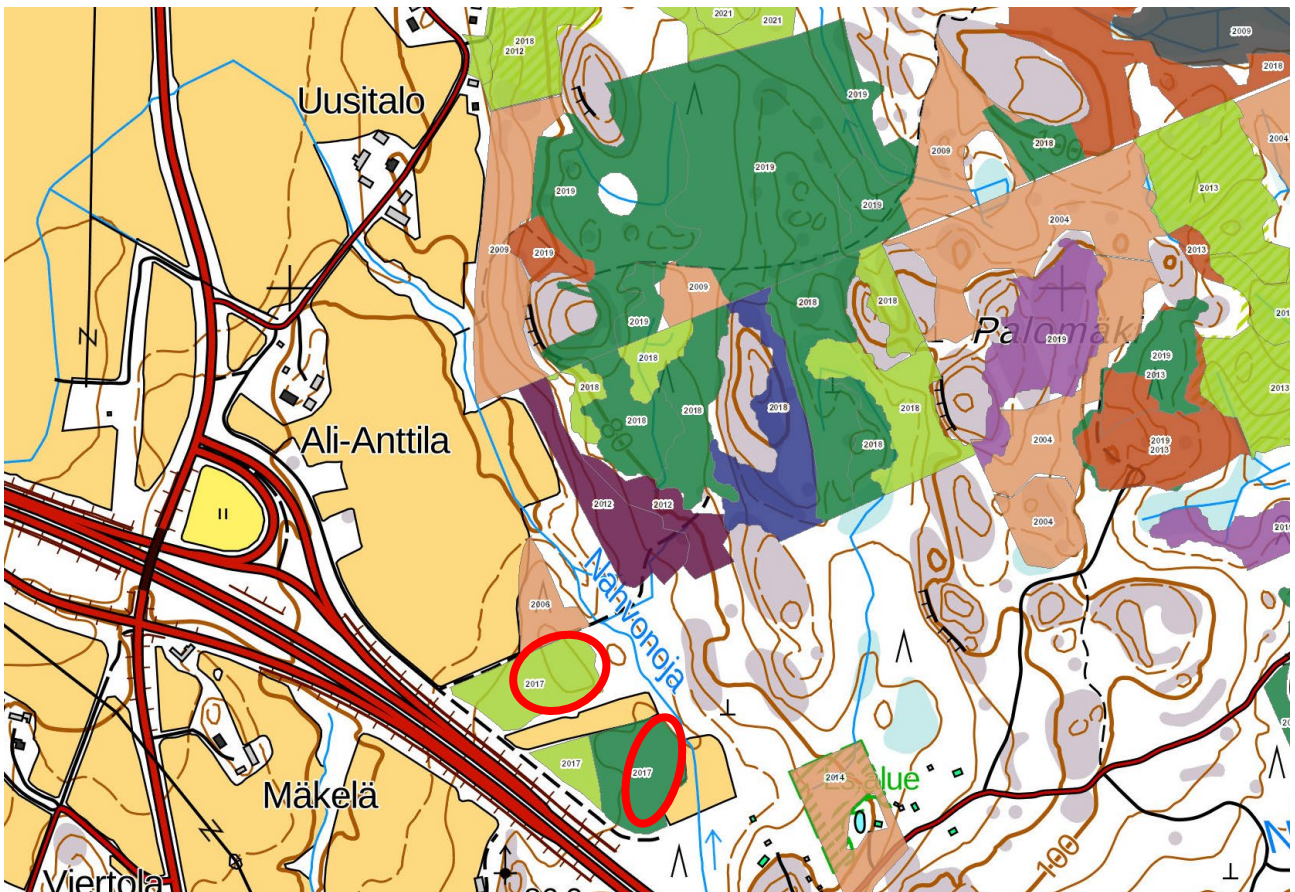
Kaava-alueen maastonmuodot viettävät lännestä itään matalimman kohdan ollessa +50 mmpy ja korkeimmillaan +114 mmpy aivan kaava-alueen itäisimmässä kulmassa.

Alueen maaperä on peltoalueilla savea ja metsäisillä alueilla kalliota. Rinteen länsiosa on hiekkamoreenia. Ali-Anttilan tilakeskuksen itä- ja eteläpuolella on hieman saraturvetta. Ali-Anttilan tilakeskus sijaitsee kallioisella kumpareella ja Uusitalo hiekkamoreenilla. Rakennettavuudeltaan parasta aluetta on koko mäkialue.

Alueella on kolme arvokasta luontotyyppiä: Nahvonoja, ruohoinen sararäme sekä Palomäen länsipuolen kalliometsä. Metsäiset alueet ovat muutoin tavanomaista talousmetsää.

Kaava-alueella ei ole vesistöjä. Alueen läpi kulkee aina Suomusjärven keskustasta alkunsa saava valtaoja Nahvonoja, joka liittyy Varesjokeen kaava-alueen ulkopuolella. Varesjoki laskee Aneriojärveen, joka on kokonaisuudessaan luonnonsuojelualuetta ja Natura-aluetta. Kaava-alueesta merkittävin osa on pohjavesialuetta ja aivan kaava-alueen länsipuolella, Suomusjärventien toisella puolella, on Kitulan vedenottamo.

Kaava-alueen metsäiset alueet ovat olleet vahvassa metsätaloukskäytössä. Vuosina 2017-2019 alueella on suoritettu laajoja avo- ja harvennushakkuita (kuva 2). Osayleiskaavaan 2008 laaditussa luontoselvityksessä alueelta löytyi kaksi mahdollista metsälakikohdetta: Nahvonojan kalliojyrkäne sijoittuu kokonaan kaava-alueelle ja Palomäki osuu kaava-alueelle vain pieneltä osin alueen itäisimmässä kulmassa. Vuoden 2024 selvityksessä edellisiä kohteita ei enää tulkittu metsälakikohteiksi. Lisäksi yksi liito-oravarajaus ulottuu alueelle, joka tosin on jo hoidettu metsänhoidollisin menetelmin (kuva 2).



Kuva 2. Ote metsänkäyttöilmoitus-karttapalvelusta (<https://metsakeskus.maps.arcgis.com>). Kaava-alueen metsät ovat aktiivisessa talousmetsäkäytössä. Vaalean vihreä = avohakkuu, tumman vihreä = harvennushakkuu, violetti = kaistalehakkuu. Hakattu liito-oravan elinympäristö merkitty punaisilla rajauksilla.

Peltoalueet ovat tyypillistä viljeltyä peltoa. Aivan moottoritien rampin vieressä on kaksi puustoista kumpareta. Kahdessa tilakeskuksessa on pihapiirissä runsaasti puustoa ja toista pihapiiriä ympäröi lähes kauttaaltaan lehtipuuvivistö. Kyseinen puurivi muodostaa maisemanreunan yhdessä Nahvonojan reunustalla kasvavan puuston kanssa (kuva 3).



Kuva 3. Alueella olevat tilakeskukset. 1.Ali-Anttila, 2.Uusitalo, 3.Nikkilä. © Salon kaupunki ja 2015 Blom

3.1.3 Rakennettu ympäristö ja väestö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä asuu 11 asukasta. Alueella ei ole ollut uudisrakentamista eikä uusia rakennuslupia vireillä.

Yhdyskuntarakenne

Alue on harvaan asuttua maaseutua. Vanhat tilakeskukset sijoittuvat vanhan läpikulkutien varteen. Nykyään läpikulkuliikenne kulkee 1970-luvulla rakennettua Suomensjärventietä aivan kaava-alueen länsirajalla. Etelässä kaava-alue rajautuu Valtatie 1:n, joka on moottoritie. Kaavoitettava alue sijaitsee aivan moottoritien eritasoliittymän kupeessa, liittymän koillispuolella. Kaavoitettavalla alueella olevat vanhat rakennukset ovat asuinkäytössä.

Asuminen

Kaava-alueella on kolme asuinkäytössä olevaa vanhaa tilakeskusta. Aivan kaava-alueen pohjoispuolella on kaksi omakotitaloa.

Palvelut ja työpaikat

Alueella ei ole yritystoimintaa, työpaikkoja eikä palveluita. Lähimmät, taajamatason palvelut, ovat Suomensjärven keskustassa n. 1,5 kilometrin päässä. Lisäksi n. 2 kilometrin päässä moottoritietä itään, seuraavassa eritasoliittymässä, on liikenneasema, jossa on myös laajahko palvelutaso.

Virkistys

Kaava-alueella ei ole virkistysalueita; alueen metsissä kulkeminen lukeutuu jokaisenoikeuksien piiriin. Noin 4,5 kilometrin päässä pohjoiseen on Härjänvatsan uimaranta. Suomensjärven keskustassa on urheilukenttä ja kuntorata reilun kahden kilometrin päässä.

Liikenne, kävely ja pyöräreitit

Kaava-alueen nykyinen liikenne kulkee Kiertotietä pitkin ja liikenne on hyvin vähäistä. Tietä käyttäneen alueen viisi kiinteistöä sekä maa- ja metsätalouteen liittyvä liikkuminen.

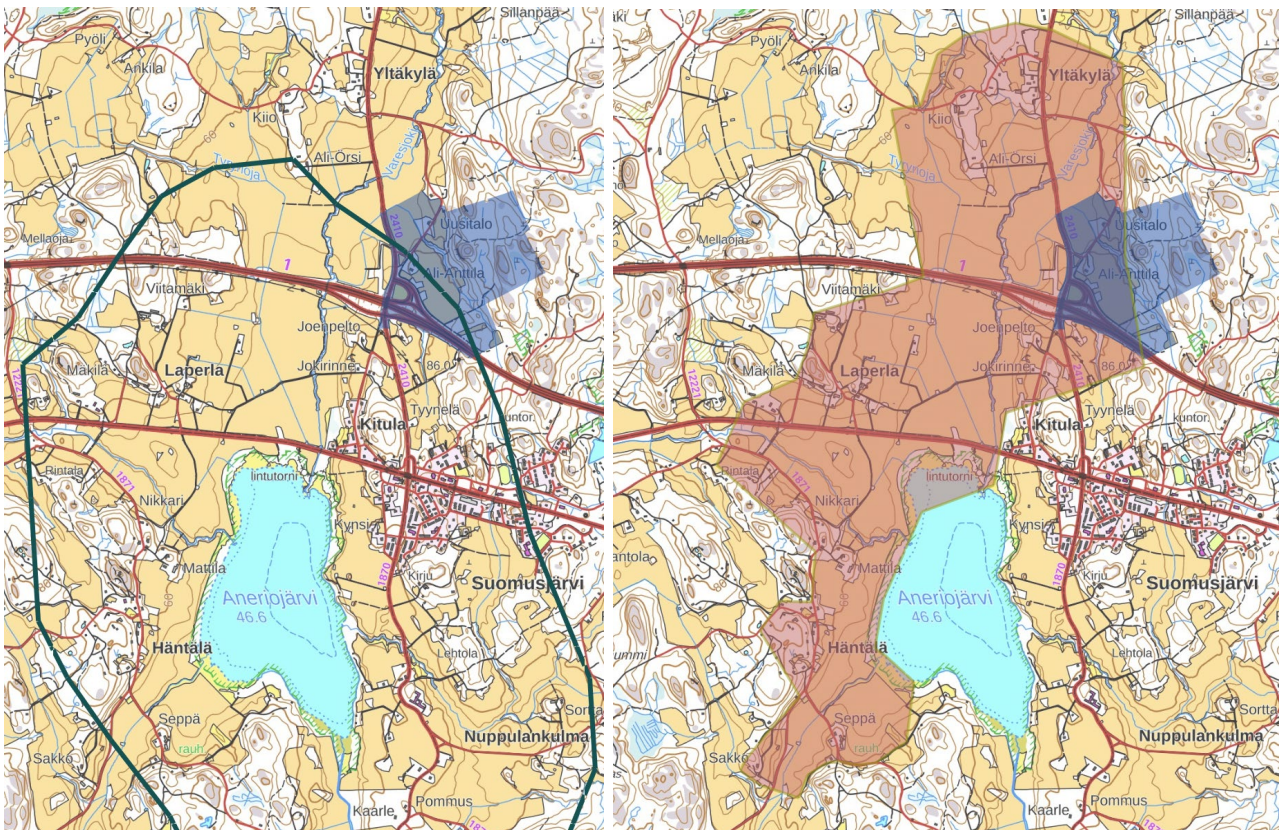
Kiertotie liittyy Suomensjärventiehen, joka on maantie. Suomensjärventien keskimääräinen vuorokausiliikenne on n. 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaava-alue rajautuu etelässä moottoritiehen ja siinä vuorokausiliikenne on noin 13 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Eritasoliittymän rampeilla liikennemäärät ovat itäpuolen rampeilla n. 350 ajoneuvoa vuorokaudessa ja länsipuolen rampeilla n. 270 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Linja-auto liikenteen vakiovuorot ajavat maantietä 110 pitkin Suomensjärven keskustaan ja etäisyys lähimmälle pysäkillä on Kiertotien liittymästä noin 1,8 km. Moottoritien liittymässä on molemmilla puolilla pikavuoropysäkit sekä liityntäpysäköintialueet. Liityntäpysäköintialueilta on sujuvat jalankulkuyhteydet pysäkeille. Suomensjärventien varrella ei ole erillistä jalankulkuväylää, vaan moottoritien ylittävän sillan joutuu ylittämään piennarta pitkin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen lounaiskulma sisältyy Kiskon-Kiikalan kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (kuva 4). Vuoden 2014 maakunnallisten maisema-alueiden päivityksessä rajausta laajennettiin siten, että se käsittää kaikki Kiertotien varren rakennetut kiinteistöt. Rajausta ei ole vahvistettu maakuntakaavaan.

Suunnittelualueen länsiosa sisältyy valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) Anerionjärven kyläasutus-rajauksen sisään (kuva 4). Samalla rajauksella kohde on merkitty maakuntakaavaan seudullisesti merkittävänä rakennetun ympäristön kokonaisuutena (sra28): Laperlan kylän kulttuurimaisema.



Kuva 4. Vasemmassa kuvassa on Kiskon-Kiikalan kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Oikeassa kuvassa on rakennetun kulttuuriympäristön RKY-alueen Anerionjärven kyläasutus. Sinisellä täyttövärillä on kaava-alue.

Kaava-alueen rakennuskanta on inventoitu. Alueella on kolme kohdetta. Kohteet ovat: Ali-Anttila, Nikkilä ja Uusitalo (Kuva 3).

Ali-Anttilan luettelointiperuste on rakennushistoriallinen, historiallinen sekä maisemallinen. Ali-Anttilan kokonaisuuteen on kuulunut kolme rakennusta: asuinrakennus, navetta ja sauna, joista navetta on purettu.

Nikkilän luettelointiperuste on historiallinen sekä maisemallinen. Nikkilään kuuluu kaksi rakennusta: asuinrakennus ja navetta.

Uusitalon luettelointiperuste on maisemallinen. Uusitaloon kuuluu kaksi rakennusta: asuinrakennus ja navetta.

Kaava-alueella on yksi muinaisjäännösrekisteristä löytyvä alue: Uusitalo. Kaava-alueelta laadittu viimeisin arkeologinen inventointi on Suomusjärvi-Kiikala E-18 tien liittymäalueen osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2008. Inventointiraportin lopussa on todettu, että Uusitalon, Ali-Kriipin ja Yli-Anttilan voi merkitä tuhoutuneeksi ja 3 luokkaan. Kohteita ei tarvitse merkitä kaavaan inventoinnin pohjalta. Kaavaselostuksessa suositellaan todettavaksi, että aikaisempien inventointien yhteydessä kyseisiltä paikoilta on löydetty merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä, mutta että nyt tehdyssä inventoinnissa ne on todettu tuhoutuneiksi.

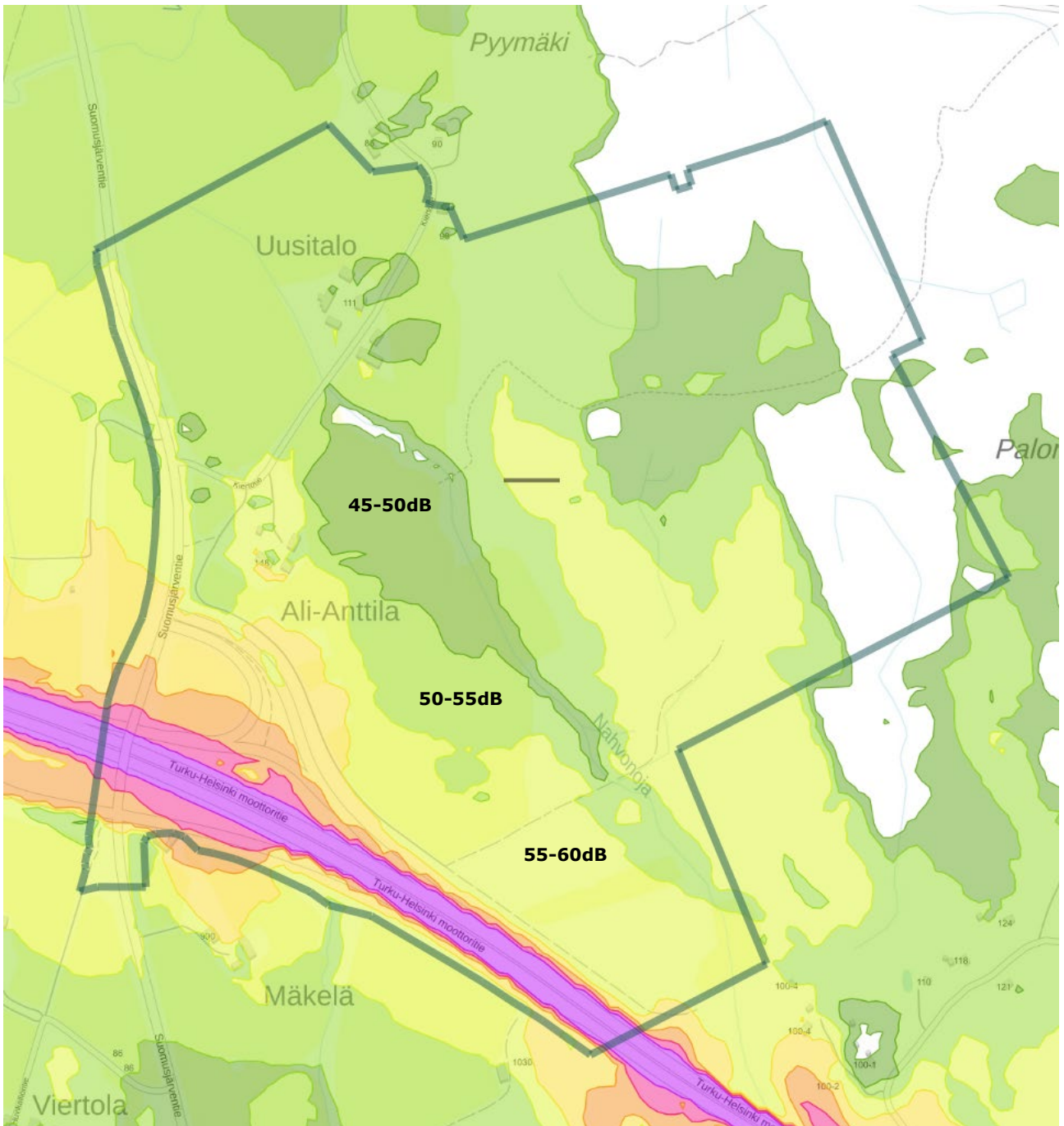
Tekninen huolto

Suomusjärventien länsipuolella tien varrella kulkevat sekä vesijohto että viemäri ja alue on liitettävissä näihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alue sijoittuu I-luokan pohjavesialueelle ja aivan kaava-alueen länsipuolella on Kitulan vedenottamo. Vedenottamon lähisuojavaivähyke ulottuu osin kaava-alueelle.

Asemakaava-alue rajautuu etelässä vilkasliikenteiseen moottoritiehen ja lännessä maantiehen. Ajoneuvoliikenteestä aiheutuu jonkin verran meluhaittaa lähimmälle rakennetulle asuintalolle ja teiden laskennallinen melualue ulottuu kaava-alueen puolelle hieman. Kuvassa 5 on esitetty päiväaikainen liikennemelu vuonna 2022. Tummin vihreä on 45-50 dB ja vaaleanvihreä 50-55 dB.



Kuva 5. Kuvakaappaus Väyläviraston karttapalvelusta tasolta: Melun ekvivalenttitaso (päivä) maantiet ja kadut 2022. Lähde: Digiroad, Väylävirasto. Aineisto on ladattu Väyläviraston Lataus- ja katselupalvelusta 13.3.2025 lisenssillä CC 4.0 BY. <https://suomenvaylat.vayla.fi/> Kaavarajaus sekä melun lukuarvot lisätty tekijän toimesta.

Kaavoitettavalla alueella on ollut saastunut maa-alue. Kohteen maaperä kunnostettiin 3.11.2005 massanvaihtotyönä Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätöksen Dnro LOS-2005-Y-839-18 mukaisesti. Kohteella ei kunnostuksen jälkeen todettu jäännöspitoisuuksia, ja päätöksessä asetetut puhdistustavoitteet saavutettiin. Maa-alue sijaitsee moottoritien liittymän alla.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaava tehdään alueelle, joka tällä hetkellä on harvaan asuttua maaseutua. Kaava-alueella ja sen lähistössä asuu 11 asukasta.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa lähes koko suunnittelualueen kolmea rakennettua kiinteistöä sekä Suomusjärventien viereistä peltoaluetta lukuun ottamatta. Liikennealueet omistaa valtio.

3.2 Suunnittelutilanne

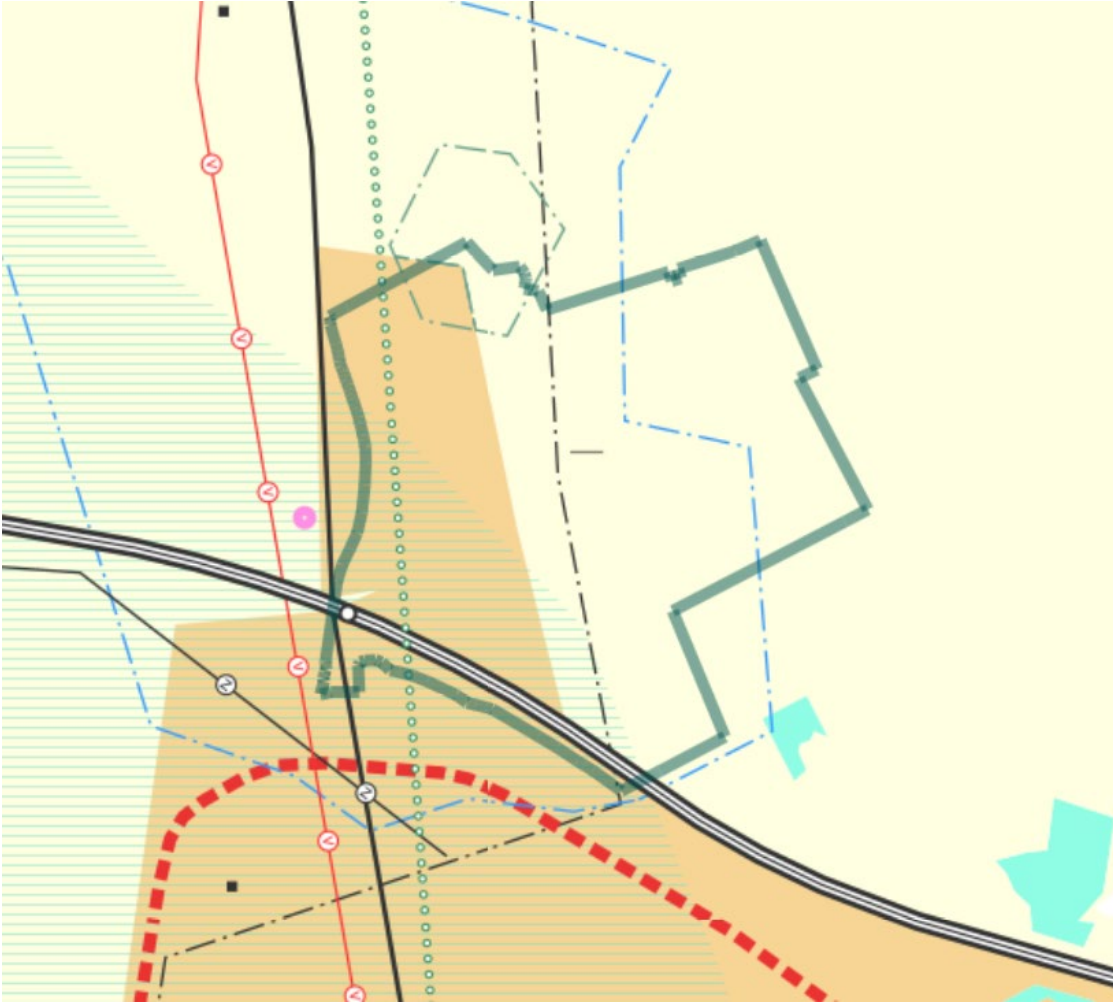
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

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

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueen länsiosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava-alueen itäinen osa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualue sijoittuu lähes kauttaaltaan pohjavesialueelle; n. 75% alueen pinta-alasta. Suunnittelualueen länsipuolella on vedenottamo, joka on merkitty vaaleanpunaisella pallolla. Alueen lounaiskulma sisältyy sinisen vaakaviivouitusrasterin alle, jonka merkintä on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue. Alueen keskivaiheilta etelä-pohjoissuunnassa kulkee pistekatkoviiva merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus. Kaava-alueella on yksi muinaisjäännösalue: sma003, Uusitalo. Lisäksi alueen läpi kulkee seudullinen ulkoilureitti.

Viimeisimpänä vaihemaakuntakaavana maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.6.2021 Luonnonvarojen ja -arvojen vaihemaakuntakaavan, joka käsittelee luonnonarvoja, virkistystä, matkailua sekä luonnonvaroja. Siinä suunnittelualueelle on merkitty pohjavesialue sekä alueen läpi kulkeva ulkoilureitti.



Kuva 6. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alue on vihreällä rajauksella.

Suunnittelualueilla on voimassa **oikeusvaikutteinen E-18-liittymäalueen osayleiskaava**, joka on hyväksytty 4.3.2013. Yleiskaavassa alueet ovat pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), työpaikka-aluetta (TP) ja teollisuus- ja varastoaluetta (TY). Asuntoalueilla on määritelty tonttitehokkuus ($e=0.15$) sekä rakennuspaikkojen lukumäärä. TP- ja TY-alueilla on määritelty tonttitehokkuus ($e=0.25-0.30$). Suunnittelualue sijaitsee pohjavesi- ja vedenottamon suoja-alueella. Pohjavesialueen rajausta on osoitettu sekä maakunta- että osayleiskaavassa. Alueella tai alueen sisällä rajautuu luonnon monimuotoisuuden (luo) kannalta erityisen tärkeitä alueita kolme rajausta. Alueen poikki pohjois-eteläsuunnassa kulkee merkintä: Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue. Kaava-alueella on yksi muinaisjäännekohte. Moottoritien laidalla kulkee merkintä: Laskennallinen 55dB(A):n moottoritien liikennemelualue. Lisäksi alueella on uusia pääsyteitä.

Suunnittelualueen eteläisin osa osuu **oikeusvaikutteisen Keskustan pohjoisosan-moottoritien-Lahnajärven osayleiskaavan** (kv 16.12.2004) alueelle lähinnä yleisen tien alueen (LT) osalle sekä hyvin pieneltä alalta maa- ja metsätalousalueelle (M). Ote osayleiskaavoista on selostuksen liitteessä 2.

Alueella ei ole voimassa olevaa **asemakaavaa**. Laadittava asemakaava on ensimmäinen.

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025

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

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

Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin

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

PÄÄMÄÄRÄT:

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

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

Kestävän talouden Salo: Kestävän talouden Salossa verotulopohjaa vahvistavat menestyvät yritykset sekä muuttovoitto. Talouden tasapainoa edistävät kustannustehokkaat, vaikuttavat ja ennaltaehkäisevät palvelut. Salo toimii ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästi sekä pitää hyvää huolta laajasta rakennetun ympäristön omaisuudestaan.

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 strateginen tavoite: Luomme yrityksille hyvät toimintaedellytykset mahdollistamalla uusien yritysten ja työpaikkojen syntyä. Teemme Salosta Suomen yritysystävällisimmän kaupungin.

Salon kotiavain:

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

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

Työavaimen strateginen tavoite: Tarjoamme monipuolisia asumismahdollisuuksia sekä vakituiseen että vapaa-ajan asumiseen.

Salon palveluavain:

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

Salon vapaa-ajan avain:

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

KÄRKIHANKKEET:

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

Mahdollistava maankäyttö: Salon kaupungin elinvoiman takaamiseksi strategiakaudella parannetaan kaavoituksen sujuvuutta, vauhditetaan keskustan kehittämistyötä sekä huolehditaan taajamien tarkoituksenmukaisesta maankäytöstä. Kaupunki hyödyntää moottoritien läheisyyttä kaavoittamalla sekä yritys- että asuintontteja liittymien läheisyyteen. Salo on sitoutunut Asuntomessujen toteuttamiseen vuonna 2028.

3.2.2 Selvitykset

Kaavatyössä hyödynnetään seuraavia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja:

- Salon seudun maakuntakaava 2008
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava 2018
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava 2021
- E-18-liittymäalueen osayleiskaava 2013
- Keskustan pohjoisosan-moottoritien-Lahnajärven osayleiskaava 2004
- A144 E18 Kiikala-Suomusjärvi liittymäalue asemakaavan pohjavesivaikutusten arviointi 2025
- E18 Kiikala-Suomusjärvi liittymäalueen asemakaavan luontoselvitys 2024
- Suomusjärven liittymäalueen maisemaselvitys 2024
- Suomusjärvi-Kiikala E-18 tien liittymäalueen osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2008
- Kitulan vedenottamon suoja-aluepäätös 11.2.1982
- Märynummen, Kajalan, Kustavansuon, Saarenkylän, Kitulan ja Pyymäki-Tuohitun pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2012
- Salon seudun maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2004
- Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet -Ehdotus Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi 2014
- Museon informaatioportaali <https://mip.turku.fi>
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna <https://www.kyppi.fi>
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY <https://www.rky.fi>
- Suomen väylät <https://suomenvaylat.vayla.fi>

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa osayleiskaavan mukaisia työpaikkatontteja ja asumista alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmissa 2023-26 ja on sisällynyt Salon kaupunginhallituksen vuosittain hyväksymiin kaavoituskatsauksiin vuosina 2023-26. Ensimmäisen kerran Kiikala-Suomusjärvi liittymäalueen asemakaava on mainittu Salon kaupungin kaavoituskatsauksessa vuonna 2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät (elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta, liikelaitos Salon Vesi), Lupa- ja valvontavirasto, Lounais-Suomen elinvoimakeskus, Varsinais- Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu julkisessa tietoverkossa 30.1.2024 sekä Salon Seudun Sanomissa 31.1.2024. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 30.1.-14.2.2024 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

OAS on ollut nähtävillä 30.1.-14.2.2024 välisen ajan. OAS:sta saatiin yksi kannanotto.

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos asetettiin nähtävillä x. X – x.x.2026 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset. Täydentyy.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyy.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa osayleiskaavan mukaisia työpaikkatontteja ja asumista alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Osayleiskaavassa alue on pääsääntöisesti osoitettu työpaikka- ja teollisuus- ja varastoalueina. Olevien tilakeskusten ympäristöön on kaavoitettu täydentäviä pientaloalueita. Tonttihakkuudeksi kaavoitettavalla alueella on yritysalueilla esitetty $e=0.25-0.30$ ja asuinalueilla $e=0.15$. Asuinalueilla on osoitettu alueen sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärä. Tavoitteena on tarkentaa yleiskaavan mitoitusta niin rakennusoikeuksien kuin rakennuspaikkojen osalta asemakaavan tarkkuudella. Samoin selvittää osayleiskaavan liikennetarkoituksien toimivuus.

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

- Kiertotaloudessa toimivien yritysten sijoittuminen Saloon on mahdollistettu takaamalla sopivien tonttien saatavuus.
- Myytävänä oleva tonttivaranto vastaa kahden vuoden kysyntää.
- Liikkumistarve on vähentynyt ja infrastruktuurin hyödyntäminen on parantunut eheyttämällä yhdyskuntarakennetta. Joukkoliikenteen valitseminen on helpottunut ja tarve yksityisautoilulle on vähentynyt. Kestävällä kaupunkisuunnittelulla on säästetty luonnonvaroja ja taloudellisia resursseja.
- Kaavahankkeille on asetettu kaavakohtaiset tavoitteet ja käydään tavoitteiden toteutuminen kaavaselostuksessa läpi. Peilataan jokaisen kaavahankkeen toteutumista suhteessa ilmasto- ja ympäristöohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin ja arvioidaan, miten asetetut tavoitteet täyttyvät.
- Ilmastoasiat on otettu huomioon entistä paremmin kaavoituksessa hyödyntämällä ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistaa.
- Asemakaavoituksella on ohjattu yksityiskohtaisesti kasvillisuuden ja istutuksen määrää, laatua ja sijaintia korttelialueilla ja tonteilla sekä huomioitu hulevesien hoitoon liittyvät asiat.

Salon kaupunkistrategia 2030 tavoitteet ovat:

- Luomme yrityksille hyvät toimintaedellytykset mahdollistamalla uusien yritysten ja työpaikkojen syntyä.
- Tarjoamme monipuolisia asumismahdollisuuksia sekä vakituiseen että vapaa-ajan asumiseen.

Strategian tätä kaavaa koskeva kärkihanke: 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 on sitoutunut Asuntomessujen toteuttamiseen vuonna 2028.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on yleiskaavassa osoitetun maankäytön sovittaminen oleviin maisemallisiin sekä kulttuuriympäristöllisiin suojelutavoitteisiin. Lisäksi tavoitteena on turvata alueella olevien arvokkaiden rakennusten säilyminen. Kaavatyön aikana selvitettyt alueen luontoarvot pyritään turvaamaan.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Uudisrakentamisen tulee muodostaa alueen luonteeseen sopivaa ympäristöä. Tavoitteena on maisemanreunan muodostaminen siten, että uusien yritysalueiden ja avoimena säilytettävän peltoalueen/kulttuuriympäristön väliin muodostuu puustoinen maisemanreuna, jossa uudet työpaikkarakennukset eivät näy niin voimakkaasti ympäristöstään. Uusien pientalojen osalta muodostetaan tiiviimpi kylämäinen ympäristö, joka kaukomaisemassa jää olevan puustoisien ympäristön taakse suojaan. Moottoritien viereen osoitetuille kortteleille tavoitellaan huoliteltua yleisilmettä mm. antamalla tarkempia määräyksiä rakentamisen ulkoasusta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Muut tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Tavoitteiden pohjalta tehtiin yksi kaavaluonnos, jota kehitettiin suunnittelutyön aikana eri toimialojen välisten neuvottelujen pohjalta. Yleiskaavan esitystavan pohjalta voidaan laatia suoraan yksi vaihtoehto. Kaavaluonnos noudattaa vahvasti osayleiskaavaa. Yritystonttien sijoittuminen ja laajuus tarkentui maastonmuotojen pohjalta ja rakennusoikeus vaihtelee välillä $e=0.25-0.40$. Asemakaava tarkentaa yleiskaavaa ja osin korttelialueita sijoittuu yleiskaavavarausten ulkopuolelle, toisaalta yleiskaavan aluevarauksia osoitetaan lähivirkistysalueina. Liikennetarkaisujen osalta jouduttiin poistamaan toinen teollisuusalueelle osoitettu pääsytie. Maasto on aivan liian jyrkkää, jotta tie voitaisiin rinteeseen toteuttaa. Parhaimmillaan kaltevuus olisi yli 10%.

Kaavaehdotus laaditaan luonnoksen pohjalta ja korjataan valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Suunnittelun lähtökohtana oli osayleiskaava, jonka pohjalta voitiin laatia asemakaavaluonnos. Luonnoksen sisältö vastaa osayleiskaavaa.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Täydentyä ehdotusvaiheessa

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

4.5.5 Suunnitteluvaiheen käsittely ja päätökset

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

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on noin 80,8 hehtaaria. Se jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	TONTTIEN LKM	RAKENNUSOIKEUS
AO-1	17 122 m ²	9	2 568 k-m ²
AO-2	18 999 m ²	2	2 170 k-m ²
AOT	2 578 m ²	1	644 k-m ²
KTY	36 370 m ²	8	14 548 k-m ²
KTY-1	41 593 m ²	9	16 637 k-m ²
TY	114 055 m ²	15	41 439 k-m ²
VL/VL-1/VL-2	274 833 m ²	-	-
MA	98 194 m ²	-	-
EV	10 439 m ²	-	-
EV-1	14 616 m ²	-	-
LT	132 249 m ²	-	-
LP	2 226 m ²	-	-
Katualue	40 746 m ²	-	-
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	807 955 m ²	36	78 006 k-m ²

Rakennusoikeus koko kaava-alueella on 78 006 k-m². Tonttitehokkuus asuinalueilla vaihtelee välillä e=0.10-0.15. Tehokkuus yritysalueilla on vaihteluvälillä e=0.25-0.40. Arviolta uusia asuntoja syntyy koko alueelle yhteensä 11 kpl. ja väkiluvun lisäys olisi noin 30-40.

Yritystontteja on 33 kappaletta, mutta yritysten määrä voi olla enemmän tai vähemmän riippuen alueen toteutuksesta ja yritysten tonttitarpeista. Alueen tonttijako on ohjeellinen, jotta tontteja voidaan muodostaa tarvetta vastaavasti.

Asunnoille tulee toteuttaa autopaikkoja kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Liiketilaan vaaditaan yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti. Toimisto- ja kokoontumistilat vaaditaan yksi autopaikka kutakin kerrosalan 70 m² kohti. Teollisuuslaitokset vaaditaan yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 m² kohti. Lisäksi autopaikoille on annettu KTY- ja TY-korttelialueilla erillismääräys: avoimet autojen säilytyspaikat tulee jakaa istutuksin pienemmiksi osiksi siten, ettei synny kuutta autopaikkaa suurempia yhtenäisiä paikoitusalueita.

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

5.1.2 Palvelut

AOT- ja KTY/KTY-1 korttelialueilla on mahdollista rakentaa myymälä- ja liiketiloja toimipaikan omaa tarvetta varten.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Yleismääräyksillä ohjataan toteutusta alueen ympäristökuvaan sopivaksi. Kaavamääräyksillä ohjataan korttelien toteutusta turvalliseksi ja viihtyisäksi. Kaavassa annettavat ympäristön laatua koskevat määräykset liittyvät uudisrakentamisen sopivuuteen olemassa olevaan kyläalueeseen kuin myös laajemmin koko maisema- ja kulttuuriympäristöalueeseen. Kaavalla muodostuu uusi puustoinen maisemareuna avoimeksi jäävän peltomaiseman ja uuden yritysalueen väliin. Pellolle osoitetuille työpaikkatonteille annetaan kerrosluvuksi I, jotta rakentaminen pysyisi matalana ja siten kontrasti maisema-alueen suuntaan pysyy maltillisena. Moottoritien varrelle sijoittuville korttelialueille on annettu julkisivumääräys, jonka tarkoituksena on muodostaa miellyttävä mielikuva valtatiellä liikkuville. Istutusmääräyksillä pyritään edistämään rakentamisen maisemavaikutusten sekä kaavan ilmastovaikutuksen lieventämistä. Noudattamalla kaavassa annettuja rakentamiseen ja alueen toteutukseen liittyviä määräyksiä voidaan lieventää luonto-, maisema- tai kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Annetuilla määräyksillä turvataan terveellinen ja turvallinen ympäristö.

Kaava-alueen rakentamista on havainnollistettu havainnekuvalla (liite 8 lisätään ehdotusvaiheessa).

Alueen sijoituessa pohjavesialueelle ja osin pohjavedenottamon suoja-alueelle kaavaan on annettu erillisiä määräyksiä pohjaveden laadun ja määrän turvaamiseksi. Yleisiin kaavamääräyksiin on annettu pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä.

Hulevesien hallitsemisen lähtökohtana tulisi olla hulevesien muodostumisen ja niistä aiheutuvien haittojen minimointi. Hallinnan perustana on mahdollisimman luonnonmukaiset keinot. Asemakaava-alueen maaperä on savea ja kalliota, joten hulevesien imeyttäminen maaperään ei ole mahdollista. Hulevesiä ensisijaisesti viivytetään alueella yleisten alueiden osalta mm. maanpäällisten viherpainanteiden avulla ja tonttikohtaisesti asia ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Viivytetyt hulevedet ohjataan Nahvonojan kautta Varesjokeen, josta ne päättyvät Aneriojärveen. Hulevesien käsittelyä ohjataan kaavamääräyksiin. Kaavassa esitetään määräys hulevesien viivyttämisestä sekä rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelystä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueita (AO-1, AO-2 ja AOT) on n. 3,9 ha ja rakennusoikeutta n. 5400 k-m². Yhdistettyjen erillispientalojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueella (AOT) rakennusoikeuden jakautumista toiminnoille ei ole eritelty. Toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY, KTY-1) on n. 7,8 ha ja rakennusoikeutta noin 31 200 k-m². Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TY) on n. 11,4 ha ja rakennusoikeutta noin 41 400 k-m². Tehokkuusluku korttelialueilla vaihtelee asuinalueilla välillä 0.10-0.25. Tehokkuus yritysalueilla on 0.25-0.40. Kerrosluku on asuntoalueilla peltoalueilla Iu^{1/2} ja rinteessä 1/2kI. Yritysalueilla kerrosluku vaihtelee välillä I-II sijainnista riippuen. Rakennusten sijoitusta ei ole kaavalla tarkemmin määrätty.

5.3.2 Muut alueet

Eritasoliittymä ja Suomensjärventie ovat yleisen tien aluetta (LT) ja sitä on n. 13,2 ha. Olevat liityntäpysäköintialueet ovat yleistä pysäköintialuetta (LP) ja niiden pinta-ala on n. 0,2 ha.

Katualueita on n. 4,5 ha. Lähivirkistysalueita (VL, VL-1, VL-2) on n. 27,5 ha ja suojaviheralueita (EV, EV-1) n. 2,5 ha. Maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) on n. 9,8 ha.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleispiirteisiin kaavoihin/suunnitelmiin/ohjelmiin

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena sekä maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Asemakaavan korttelialueet osuvat molempien maankäyttömerkintöjen alueelle.

Asemakaavoitettava yritysalue on tyypiltään pienehkö teollisuusalue, jota ei ole erikseen ollut tarkoituksenmukaista osoittaa T-alueena maakuntakaavatasolla työssä. Asemakaavalla täydennetään alueen yhdyskuntarakennetta ja parannetaan samalla liikenteellistä toimivuutta. Taajamakuvan eheyteen ja maisemaan sopivuuteen on annettu erillisiä maankäyttömerkintöjä sekä määräyksiä mm. maisemointi- ja istutusvelvoittein. Asemakaavassa esitetty maankäyttö voidaan katsoa olevan maakuntakaavan mukaista ja siten se ei vaikeuta yleispiirteisen kaavan toteuttamista.

Asemakaava sijoittuu **yleiskaavan** AP-, TP- ja TY-alueille. Asemakaavaratkaisu perustuu yleiskaavan antamiin reunaehtoihin ja noudattaa hyvin yleiskaavan aluevarauksia. Peltoalueiden osalta asemakaavalla on tarkennettu rakennuspaikkojen sijaintia ja muotoa, mutta metsäisen mäen yläosassa on pohjoisinta korttelialuetta hieman laajennettu M-alueen puolelle. Tämä ratkaisu perustuu korttelialueen luontevaan ulottuvuuteen ja maastoon sopivuuteen. Lisäksi yksi korttelialue osuu kokonaan M-alueelle. Ratkaisu on perusteltavissa maankäytön luontevasta sijoittumisesta kallioiden lakialueiden väliin sekä alueen sijoittumiselle pohjavesialueen ulkopuolelle. Lisäksi alueen puusto on voimakkaasti käsiteltyä, osin avohakattua, joten alueen luontoarvot ovat siten heikentyneet. Myös moottoritien varren korttelialueita on laajennettu tien suuntaisesti M-alueelle. Tämäkin on perusteltavissa alueen luontevalla sijainnilla sekä sillä että alueen puustoinen osa on avohakattua ja siten luontoarvoja ei alueella enää ole. Toisaalta peltoalueella olevia TP-alueita on siirretty kauemmaksi maisema-alueesta ja siten annettu maisemalle enemmän tilaa ja väljyyttä olevalle vanhalle tilakeskukselle. Myös rinteiden jyrkempiin kohtiin osoitettuja TP- ja TY-alueita on pienennetty ja rinne jätetty kokonaan rakentamatta. Liikennetarkaisua on tarkennettu siten, että uutta pääsytieta jyrkän rinteiden kautta ei osoiteta. Asuinalueiden osalta rakennuspaikkojen määrä on tarkentunut siten, että muodostuu olevaan ympäristöön tukeutuva väljä pientaloalue. Yleiskaavan mitoituksen mukainen kokonaisuusalojen määrä on nostettu 10:stä 14:sta.

Yleiskaavan rakennusoikeus yritysalueilla on tarkistettu siten, että rinteessä oleville tonteille on annettu tehokkuudeksi 0.25 ja muilla alueilla se on 0.40. Käytännössä yleiskaavan tehokkuudet ovat toiminnoille, jotka tarvitsevat paljon pihatilaa. Asemakaavassa tehokkuudet vaihtelevat $e=0.25-0.40$. Tehokkuuden nostamisella haetaan sellaisten toimijoiden sijoittumista alueelle, jotka tarvitsevat enemmän esimerkiksi tuotanto- tai varastotilaa. Matalimman tehokkuuden kortteleita ovat maaston jyrkempiin kohtiin osoitetut korttelit, jotta välttyttäisiin voimakkailta maastonmuokkauksilta ja rakentaminen/piharatkaisut sovitettaisiin maastoon paremmin.

Laajennusalue M-alueelle moottoritien varrella on perusteltavissa myös yleiskaavan heikentyneen ohjausvaikutuksen johdosta: Yleiskaava on valmistunut 2014 ja siinä alueelle on osoitettu luo-merkinnällä uhanalaisen lajin elin- tai kasvialue (liito-orava). Alueen metsänkayttöilmoitus on joulukuulta 2017 ja se käsitteli alueen avohakkuuta, joka on myös toteutettu. Näin ollen asemakaavalla ei voida toteuttaa yleiskaavan tavoitetta lajin

elinympäristön säilymisestä, koska sen keskeisin osa ehditty avohakkaamaan. Ne osat, mitkä ovat säilyneet ja myös tuoreessa luontoselvityksessä on arvioitu liito-oravalle sopivaksi, on säästetty käyttötarkoituksella VL-2 (Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään luonnontilaisena. Alueella sijaitsee liito-oravalle sopiva metsä. Alueella on aiemmin sijainnut liito-oravan reviiri. Metsää on hoidettava liito-oravaa suosivalla tavalla. Alueen puusto pitää säilyttää ja jättää tavanomaisten metsänhoidollisten toimenpiteiden ulkopuolelle. Vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää täydennysistutuksin siten, että alue kehittyy liito-oravan elinympäristönä. Täydennysistutettaessa suositeltavia puulajeja ovat kuusi, koivu, leppä ja haapa. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesijärjestelyjä kaavassa osoitetulle alueelle.).

Yleiskaavassa osoitetut luonnon monimuotoisuusalueet eivät asemakaavan luontoselvityksen perusteella täytä enää metsälaki-kohteen määritelmää, joten niitä ei asemakaavassa enää osoiteta, mutta jäävät lähivirkistysalueiksi. Pohjavesialueen osalta asemakaava on yhtenäinen yleiskaavan kanssa.

Muinaismuistokohteen osalta viitataan luvussa 3.1.3. mainittuun arkeologiseen selvitykseen, jonka pohjalta voidaan todeta, että Uusitalon, Ali-Kriipin ja Yli-Anttilan kohteet ovat tuhoutuneita eikä siten tarvitse merkitä kaavaan. Aikaisempien inventointien yhteydessä kyseisiltä paikoilta on löydetty merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä, mutta 2008 tehdyssä inventoinnissa ne on todettu tuhoutuneiksi.

Asemakaava on pääsääntöisesti yleiskaavan mukainen eikä vaikeuta yleiskaavan toteuttamista.

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025

- 1) Kiertotaloudessa toimivien yritysten sijoittuminen Saloon on mahdollistettu takaamalla sopivien tonttien saatavuus:

Sijainnin ja ympäristön puolesta kaava-alue ei sovellu kiertotaloutta harjoittaville toimijoille, vaan alueelle haetaan toisenlaista toimijaa. Kaupungin alueella on paremmin ko. toiminnallisuudelle kehitettäviä alueita. Toisaalta alueelle voidaan ohjata toimintoja, jotka saattaisivat viedä varantoa kiertotalousalueilta, joten välillisesti tavoite toteutuu.

- 2) Myytävänä oleva tonttivaranto vastaa kahden vuoden kysyntää:

Kaava-alueen vaikutusalueella sijaitsevalla Ajopellon työpaikka-alueella alueella n. 2 km:n päässä on kohtuullisen laaja varanto (17 tonttia, n. 90000 m²) kaupungin omistuksessa. Ajopellon tonttivarannon riittävyys nykymenekillä on useita vuosia. Tilanteeseen voi tulla muutos, kun alueelta avataan suora ajoyhteys moottoritien eritasoliittymään, joka aiemmin on ollut vain palvelualueen käytössä. Toisaalta kaava-alueelle halutaan toimintoja, jotka voivat hyötyä eritasoliittymän läheisyydestä. Tämäkään ajatus ei enää toimi, koska Ajopellon alueelle ollaan saamassa suora moottoritien liittymäyhteys, kun Kivihovin portti Bulevardin päästä voidaan poistaa. Tämän kaavan myötä alueelle syntyy kilpaileva yritysalue, joka voi johtaa siihen, että nämä molemmat yritysalueet jäävät keskeneräisiksi. Itse tavoite toteutuu siinä mielessä, että syntyy ylieserviä alueella, jonka riittoisuus voi olla jopa 10 vuotta.

- 3) Liikkumistarve on vähentynyt ja infrastruktuurin hyödyntäminen on parantunut ehkeyttämällä yhdyskuntarakennetta. Joukkoliikenteen valitseminen on helpottunut ja tarve yksityisautoilulle on vähentynyt. Kestävällä kaupunkisuunnittelulla on säästetty luonnonvaroja ja taloudellisia resursseja:

Alueella ei ole olevaa katuverkkoa, mutta vesi- ja viemärilinjat kulkevat alueen vierestä. Käytännössä kaikki infra on uudisrakentamista, joten olevaa infraa ei päästä hyödyntämään. Alueen toteutuminen perustuu yksityisautoliikenteeseen; alue ei ole paikallisen joukkoliikenteen saavutettavissa. Moottoritien liittymissä on kaukoliikenteen pysäkit, joten alueen saavutettavuus on parempi. Alueen kautta kulkee pitkin päivää useita vuoroja Turku-Helsinki välillä. Tavoite ei toteudu.

- 4) Kaavahankkeille on asetettu kaavakohtaiset tavoitteet ja käydään tavoitteiden toteutuminen kaavaselostuksessa läpi. Peilataan jokaisen kaavahankkeen toteutumista suhteessa ilmasto- ja ympäristöohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin ja arvioidaan, miten asetetut tavoitteet täyttyvät:

Tätä kohtaa ohjelmassa ei ole kaavoittaja ymmärtänyt ja siten ei myöskään tässä kaavatyössä oteta asiaan kantaa. Tavoite ei toteudu.

- 5) Ilmastoasiat on otettu huomioon entistä paremmin kaavoituksessa hyödyntämällä ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistaa:

Kaavatyössä on hyödynnetty kyseistä työvälinettä. Tarkempi analyysi kohdassa ilmastovaikutusten arviointi. Tavoite toteutuu.

- 6) Asemakaavoituksella on ohjattu yksityiskohtaisesti kasvillisuuden ja istutuksen määrää, laatua ja sijaintia korttelialueilla ja tonteilla sekä huomioitu hulevesien hoitoon liittyvät asiat:

Asemakaavaan on annettu yleisiä määräyksiä istutusvelvoitteista ja olevan puuston säilyttämisestä. Aluevarauksia on osoitettu hulevesien käsittelylle ja annettu erillisiä määräyksiä. Tavoite toteutuu.

Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin

- 1) Edistämme salolaisten työllistymistä ja työkykyä:

Kaava-alueelle voi sijoittua useita eri yrityksiä, joten niiden mukana tulee mahdollisia työpaikkoja. Osa alueelle sijoittuvista työnantajista voi olla salolaisia. Tavoite toteutuu.

- 2) Mahdollistamme yritysten toimintaedellytyksiä sekä uusien yritysten ja työpaikkojen syntyä:

Kaava-alueelle voi sijoittua useita uusia yrityksiä ja niiden mukana tulee työpaikkoja. Tavoite toteutuu.

- 3) Kehitämme kaavoituksen keinoin Salon keskusta-alueita ja taajamia sekä hyödynnämme moottoritien läheisyyden:

Kaava-alue sijoittuu Suomensjärven taajaman läheisyyteen. Kaava-alue sijoittuu aivan moottoritien eritasoliittymän kupeeseen, josta on suora ajoyhteys moottoritielle. Tavoite toteutuu.

- 4) Huolehdimme riittävästä kaavoituksesta ja tonttitarjonnasta hyvin saavutettavilla alueilla.

Kaava vastaa tähän tavoitteeseen hyvin.

- 5) Tarjoamme monipuolisia asumismahdollisuuksia sekä vakituiseen että vapaa-ajan asumiseen.

Alueelle tulee tarjolle uusia, isoja tontteja, joka mahdollistaa väljemmän, kylätyyppisen asumisen läheltä palvelutaajamaa. Tavoite toteutuu.

Strategian tätä kaavaa koskeva kärkihanke: Mahdollistava maankäyttö

Kaava-alue sijoittuu Suomusjärven taajaman läheisyyteen ja mahdollistaa kylämäisen asumisen taajamatyyppisen asumisen vastapainona. Kaava-alue sijoittuu aivan moottoritien eritasoliittymän läheisyyteen ja kaavassa osoitetaan niin yritystoimintaa kuin asumista alueelle. Kaava toteuttaa kärkihanketta.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen muuttaa merkittävästi alueen luonnetta; alue on avointa peltoa ja metsäistä mäkeä. Alueella kulkee kapea yksityistie, jonka varrella on kolme vanhaa väljästi rakennettua tilakeskusta, uudisrakentaminen vaikuttaa myös tähän ympäristöön.

Asemakaavalla muodostetaan työpaikka-alue, joka tukeutuu hyviin liikenneyhteyksiin. Näin ollen ei synny hajautunutta yhdyskuntarakennetta, vaan liikenteellisesti toimiva kokonaisuus. Kaavalla laajennetaan olevaa pientaloaluetta ja siten muodostuu tiiviimpi kylämäinen rakenne. Kaavan sisällössä on huomioitu maakuntakaavan sekä yleiskaavan tavoitteet.

Asemakaavassa annetaan rakentamista tarkemmin ohjaavia määräyksiä, jolloin alueen toteutuessa se muodostaisi yhdenmukaisen maisemakuvan rakennettujen alueiden kanssa.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos lisää toteutuessaan alueen väestömäärää. Uusia asuntoja on mahdollista toteuttaa 11 kpl ja asukaslisäys olisi siten n. 30-40 henkilöä. Näin ollen asukasluku kasvaa lähtökohtiin nähden merkittävästi.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alueen luonne harvaan asutusta maaseudusta muuttuu taajamaksi. Kiertotielle ei kohdistu läpikulkuliikennettä, joten tien loppuosa säilyy nykyisenkaltaisena, vähäliikenteisenä yksityistienä. Olevat asuinrakennukset pysyvät nykykäytön mukaisina ja suojelumerkinnällä varmistetaan niiden säilyvyys osana kulttuurimaisemaa. Uudet työpaikka- ja teollisuusalueet luovat moottoritieiliittymään tukeutuvaa uutta yhdyskuntarakennetta. Kokonaisuutena työpaikka- ja teollisuusalueet täydentävät eritasoliittymän ympäristön taajamarakennetta. Onnistuneella rakentamisen ohjauksella, puuston säilyttämisellä ja istutustoimenpiteillä Valtatien varren tieympäristön maisemakuva kohenee siten, että alue informoi ohikulkijoille korkeatasoisesta työpaikka-alueesta ja elinvoimaisesta taajamasta.

Toteutuessaan asemakaava tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä ja muodostaa uuden yritysalueen moottoritien eritasoliittymän läheisyyteen. Yritysalueena sijainti on luonnollinen laajenemissuunta, mutta samalla menetetään myös osa maaseutumaista maisemarakennetta, joka on säilynyt muuttumattomana vuosikymmeniä. Toisaalta voimakas metsänkäsittely on heikentänyt maisemakuvaa; vaikutus on väliaikainen, mutta pitkäkestoinen. Kaava-alue saattaa toteutua nopeammin, kuin metsän uusiutuminen vahvistaa maisemanreunaa.

Asemakaavassa on esitetty suojeltavaksi kaikki nykyiset säilyneet vanhat asuinrakennukset kaavakartassa esitetyn rajauksen mukaisesti.

Asuminen

Alueelle osoitetaan tiivistyvää maankäyttöä asumiseen olevien tilakeskusten läheisyyteen. Asuntojen määrä kasvaa kolmesta neljääntoista.

Palvelut

Ei vaikutusta. Alueelle voi sijoittua pienimuotoista, toimintaa palvelevia, myymälä- ja liiketiloja toimipaikan omaa tarvetta varten.

Virkistys

Yleisestä jokaisenoikeuteen liittyvään vapaan liikkumisen alueet vähenevät alueiden rakennuttua, mutta toisaalta alueelle jää runsaasti rakentamattomiakin paikkoja ja kaavan VL-alueilla liikkumista voidaan ohjata toteuttamalla mm. polkuverkostoa alueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

RKY-alueen merkittävin säilynyt kokonaisuus on Varesjoen länsipuolinen Yltäkylän alue. Siihen kokonaisuuteen kaava ei vaikuta. Laajemmassa kokonaisuudessa asemakaavan vaikutus on vähäinen; lisäksi maakuntakaavassa sekä osayleiskaavassa alueelle on osoitettu maankäyttöä. Yleiskaava on kuitenkin se väline, jossa tämän mittakaavan ratkaisuja tehdään ja voimassa olevassa yleiskaavassa on hyväksytty, että alueelle tulee maankäyttöä. Kaavan toteutuessa tarkastelun tarve tulee nykyisen RKY-alueerajauksen tarkoituksenmukaisuudelle. Toisaalta menetys ei ole suuri, kaava ei vaikuta Häntälän, Laperlan tai Yltäkylän aluekokonaisuuksiin. Ne jäävät ennalleen. Maankäyttömerkintöjä ja kaavamääräyksiä on annettu lieventämään työpaikkauudisrakentamisen vaikutusta olevaan rakennuskantaan, mutta niiden vaikutus on lähinnä paikallinen.

Ali-Anttila, Nikkilä ja Uusitalo sekä kokonaisuuteen liittyvät rakennukset on osoitettu suojeltava rakennus-merkinnällä (sr) ja määräyksellä. Näin ollen kaavalla turvataan rakennusten säilyminen osana kulttuurimaisemaa. Uusien AO-tonttien määräyksellä varmistetaan rakennuskannan yhdenmukaisuus suhteessa olevaan ympäristöön.

Muinaismuistoihin kaavalla ei ole vaikutusta. Luvussa 3.1.3 on todettu inventointiraportin pohjalta seuraavasti: *”Uusitalon, Ali-Kriipin ja Yli-Anttilan voi merkitä tuhoutuneeksi ja 3 luokkaan. Kohteita ei tarvitse merkitä kaavaan inventoinnin pohjalta. Kaavaselostuksessa suositellaan todettavaksi, että aikaisempien inventointien yhteydessä kyseisiltä paikoilta on löydetty merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä, mutta että nyt tehdyssä inventoinnissa ne on todettu tuhoutuneiksi.”*

Tekninen huolto

Alue liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Kaava-alueen toteutus vaatii uutta vesi- ja viemärijohtoa sekä sähkönjakeluun liittyvän johdot sekä muuntamot. Lisäksi alueelle tulevat tele- ym. kaapelit. Näiden toteutus tuo investointitarpeita kullekin toimijalle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pohjavesialue ja pohjavedenottamon lähisuojavyöhyke on osoitettu kaavassa merkinnällä ja määräyksellä. Alueen sijoittuessa osin Kitulan I-luokan pohjavesialueelle, kaavaan on annettu erillisiä pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä.

Pohjavesialueelle on laadittu vaikutusten arviointi. Arvioinnin yhteenvedossa todetaan:

”Olemassa olevan tutkimusaineiston perusteella on siten pääteltävissä, että alustavassa asemakaavaluonnoksessa osoitettujen toimintojen toteutuminen ei heikennä pohjavesialueen laadullista tai määrällistä tilaa, mikäli kaavamääräyksiä ja muita annettuja ohjeita noudatetaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää hulevesien laatuun ja imeyttämiseen.”

Asemakaava sijoittuu moottoritien ja Suomensjärventien liikennemelun vaikutusalueelle. Kaavaan on annettu määräyksiä melun huomioimiseksi siten, että turvallisuus ja terveellisyysvaatimukset täyttyvät.

Asemakaava ei merkittävästi tuota tai lisää ympäristöhäiriöitä muuta kuin lisääntyvän autoilun tuottaman liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa paikallisesti mm. melua, pölyä, päästöjä sekä voi luoda katuosuuksilla turvattomuuden tunnetta. Merkittävimmät lähiympäristöön kohdistuvat häiriöt ovat toteutuksen aikaisia mm. melu, liikennehäiriöt, mutta pitkällä aikajänteellä pysyviä häiriöitä ei synny.

5.4.3 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Alue sijoittuu Kiskon-Kiikalan kulttuurimaiseman maakunnallisesti merkittävän maisema-alueen vaikutusalueelle, joten rakentaminen avoimelle peltoalueelle ja osin rinteeseen muuttaa maisemaa merkittävästi. Maiseman luonnollinen raja tulee vastaan metsäisen kalliomäen reunassa. Näin ollen keskeisintä vaikutusaluetta on koko pelto välillä moottoritie - metsänreuna. Asemakaavassa tuo väli on osoitettu kokonaan rakentamiselle. Näin ollen alueen avoin maisemaluonne häviää. Toisaalta alueen viereen rakennettu moottoritien eritasoliittymä on jo osaltaan katkaissut maiseman ja rikkonut sitä, voidaan suunnitellun rakentamisen ajatella olevan jatkumoa kyseiselle massiiviselle infralle. Rakentamisen ja jäljelle jäävän maisema-alueen välisille viheralueille osoitetaan kaavassa maisemointivelvoite. Kyseiselle vyöhykkeelle tulee toteuttaa pilaantumattomista, alueen toteuttamisesta syntyvistä maa-aineksista, koostuva maavalli, joka tulee istuttaa osin ainavihannalla puustolla. Tällä luodaan pehmeämpi kontrasti uuden työpaikkarakentamisen ja jäljelle jäävän maiseman väliin. Samalla kyseiset alueet muodostavat ajan saatossa uuden reunan maisemalle ja rakentamisen vaikutukset maisemaan lievenevät. Näkyvimmillä paikoille sijoittuville tonteille on annettu rakentamisen laatuvaatimuksia, joilla alueen yleisilmeestä pyritään saamaan yhteneväinen ja ympäristön kannalta korkeatasoinen. Kulttuurimaisema-alue on kokonaisuutena laaja ja siten vaikutus kokonaisuuteen on vähäinen huomioiden rakennettavan alueen sijainti ja laajuus moottoritien ja eritasoliittymän vieressä. Keskeisin peltomaisema kulttuurimaisemassa jää edelleen rakentamattomaksi.

Kaavassa on kiinnitetty huomiota viherympäristön kehittämiseen siten, että pellolle sijoittuvat alueet maisemoitaisiin ja istutettaisiin ja siten rakennettavien yritystonttien vaikutus maisemaan keventyisi.

Myös rinteeseen rakennettava uusi katu sekä korttelialueet toteutuessaan muodostavat kaukomaisemassa näkyvän elementin. Tontit ovat lähes 20 metriä pellon pinnan yläpuolella ja niiden käsittely tuo rinnemaisemaan voimakkaitakin leikkauksia/täyttöjä, jotka näkyvät ympäristössä. Joskus puuston kasvaessa täysimittaiseksi, maisemavaikutus lievenee, mutta sen osalta aikajänne on vuosikymmeniä.

Alueen metsänkäsittely on ollut sen verran voimakasta, että maankäytön sijoittumiselle ei laadun puolesta ole merkitystä, joten rakentaminen osoitetaan maastonmuotoja mukailien edullisimpiin paikkoihin.

Uudet pientalokorttelit sijoittuvat olevien puustoisten rivien taakse, joten maantasolta katsottuna vaikutus maisemaan on vähäinen ja istuttamismääräyksillä voidaan vaikutusta avoimissa kohdissa pehmentää.

Alueella todetut luontoarvot on huomioitu. Luontoselvityksen kohteet on rajattu ja annettu määräyksiä niiden säilymiseksi ja hoitamiseksi. Kohta, jossa uusi katu ylittää Nahvonojan, häviää olevaa ympäristöä n. 15 metrin leveydeltä. Toisaalta kyseisessä kohdassa on uoman ylittävä n. 5 metriä leveä metsäautotie, joten sijainnillisesti kohta on parempi, kuin jos se tehtäisiin täysin neitseelliseen kohtaan. Alueella joskus aktiivisena ollut liito-oravareviiri on hävitetty metsänhoidollisilla toimenpiteillä, mutta selvityksen perusteella alueella on vielä liito-oravalle sopivaa metsää. Kyseinen alue osoitetaan laajempuna kokonaisuutena VL-2-merkinnällä siten, että alueen olosuhteet eivät heikkenisi nykyisestä ja hoidolliset toimenpiteet kohdistuisivat alueen kehittämiseen entisestään liito-oravan elinympäristönä. Aivan alueen läheisyydessä on luonnonsuojelualue, jolla sijaitsee liito-oravan elinpiiri, josta on hyvä puustoinen yhteys alueelle ja siten on mahdollista että laji palautuu alueelle.

5.4.4 Liikenteeseen

Kaavan katuverkon liikenne osoitetaan suoraan Suomusjärventielle, pääliikennesuuntana tulee olemaan etelä ja moottoritie alueen luonteesta johtuen. Satunnaisesti liikennettä saattaa suuntautua pohjoiseen sekä Suomusjärven suuntaan.

Nahvonrinteentien varren toteutus on laajuudeltaan n. 19 ha, alueelle sijoittunee 30-35 yritystä. Yleiskaavan arvion mukaan työpaikkamäärä alueella olisi n. 150-200, joka lienee asemakaavan osalta realistinen, koska yleiskaavan aluevaraukset eivät merkittävästi muutu (21,6 ha). Työmatkaliikenne on todennäköisimmin henkilöautoliikennettä, tämän lisäksi tiellä kulkee kaikki alueella liikkuva raskasliikenne. Nahvonrinteentien alueen toteutuessa kokonaan voi pelkkä henkilöautoliikenne olla päivittäin 160-220 ajoneuvoa/suunta. Tämän lisäksi yritysten tavaraliikenne voi olla 10-30 ajoneuvoa/toimipaikka/vrk, tämä riippuu hyvin paljon alueelle sijoittuvien yritysten toiminnan laadusta. Jos alueelle sijoittuu logistiikkaterminaali varastoineen, voi liikennemäärä olla 100-300 ajoneuvoa/vrk. Näin ollen kokonaisliikennemäärä vuorokaudessa voi olla väliltä 460-1270/suunta. Täten liikennemäärät kasvavat huomattavasti Suomusjärventielle, maksimiskenarioissa jopa tuplautuu liittymän kohdalla. Kiertotieltä tulevan liikenteen määrä jää kokonaisuuteen nähden maltilliseksi. Toisaalta maantien liittymää parannetaan ja siten liikenneturvallisuus alueella paranee.

Kaavalla ei ole suoranaisia vaikutuksia joukkoliikenteen käyttöön, se on lähinnä mahdollista. Alue on saavutettavissa moottoritien liittymän pysäkeiltä kävelyetäisyydellä. Paikallisliikenteen lähin pysäkki on noin 1,8 km:n päässä Suomusjärventietä pitkin, tien varressa tosin ei ole rakennettua kävely- ja pyöräilyväylää ja tiellä ei käytännössä ole piennarta.

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

5.4.5 Kuntatalouteen

Alueelle rakennetaan uutta kokoojakatutasoista (Nahvonrinteentie) katu n. 1500 m. sekä pienemmät tonttikadut Nahvonrinne n. 200 m., Nahvonrinteenkuja n. 220 m. ja Nahvojantie n. 150 m. Lisäksi alueen kunnallistekniikka puuttuu ja se rakennetaan Suomusjärventieltä saakka. Toisaalta aluetta ei välttämättä tarvitse toteuttaa kerralla valmiiksi, vaan alueen toteutus voidaan vaiheistaa siten, että ensin peltoalue ja kysynnän mukaan rinnealueet. Jos alue toteutetaan kerralla, niin silloin kyseessä on mittava kertainvestointi.

Kunnallistekniikan toteutus on kokonaiskustannus, kun taasen tontinluovutustulot tulevat osissa, tontti kerrallaan, niin kuin myös kiinteistöverotuotot. Tonteilla on myös mahdollinen vuokrausmahdollisuus, jolloin tuotot tulevat pitkällä aikajänteellä, tosin vuokratuotto on varmaa ja tasaista tuloa vuosittain. Näin ollen sijoitetut eurot kotiutuvat huomattavasti pidemmän ajan kuluttua. Nykyisessä epävarmassa tilanteessa on vaikea arvioida infran rakentamisen kustannuksia, myöskään tonttien tulevaa jälleenmyyntihintaa ei tiedetä. Huomioiden alueellinen tonttimaan neliöhinta Suomusjärven (Ajopelto) työpaikka-alueella (n. 9,9 €/m²) sekä infran kasvaneet toteutuskulut, voi olla haasteellista saada tontinmyyntituloilla niin maapohja kuin infran rakentaminenkin katettua. Pidemmällä aikajänteellä kaupunki saa verotuottoja niin kiinteistöistä kuin toimijoiltakin sekä liittymismaksuista. Uutena menoeränä tulee kunnossapitoon liittyvät investoinnit. Talvikunnossapitoon saattaa joutua investoimaan tavanomaista enemmän jyrkkään rinteeseen sijoittuvan mutkan sekä pohjavesialueen suojelutarpeen johdosta.

Välillinen vaikutus kuntatalouteen voi olla mahdolliset koulukyydit, jos alueen pientaloihin muuttaa lapsiperheitä.

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

5.4.6 Sosiaaliset vaikutukset

Ei merkittäviä vaikutuksia. Kaavamuutosalue muuttaa alueen sosiaalisen rakenteen harvasti asutusta maaseudusta työpaikka-alueeksi. Myös väestömäärä Kiertotien alueella lisääntyy. Uudet pientalotontit n. 10 kpl. lisäävät sosiaalista kanssakäyntiä ja myös mahdollistaa turvallisuuden tunteen lisääntymisen.

5.4.7 Yritysvaikutukset

Alue muuttuu pääosin yrityskäyttöön. Työpaikkojen määrä lisääntyy alueella, kun maa- ja metsätalousalueet muuttuvat teollisuuskäyttöön. Osayleiskaavan arvio muodostuvista työpaikoista on 150–200 työpaikkaa. Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Kaava mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen alueelle, tuo yrityksille työtä ja lisääntyvä työpaikkamäärä lisää palvelujen kysyntää. Lisäksi alueelta voi useampi yrittäjä saada seudullisesti kilpailukykyisen tontin toiminnalleen.

5.4.8 Ilmastovaikutukset

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

Kaavaluonnoksen ilmastokestävyyttä on arvioitu vastaamalla kysymyksiin ja saatu tarkistuslista kuvaa kaavaluonnoksen ilmastokestävyyttä.

Alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reuna-alueelle. Suunnitelmassa pyritään säilyttämään vanha rakennuskanta.

Kaavan vahvuudet

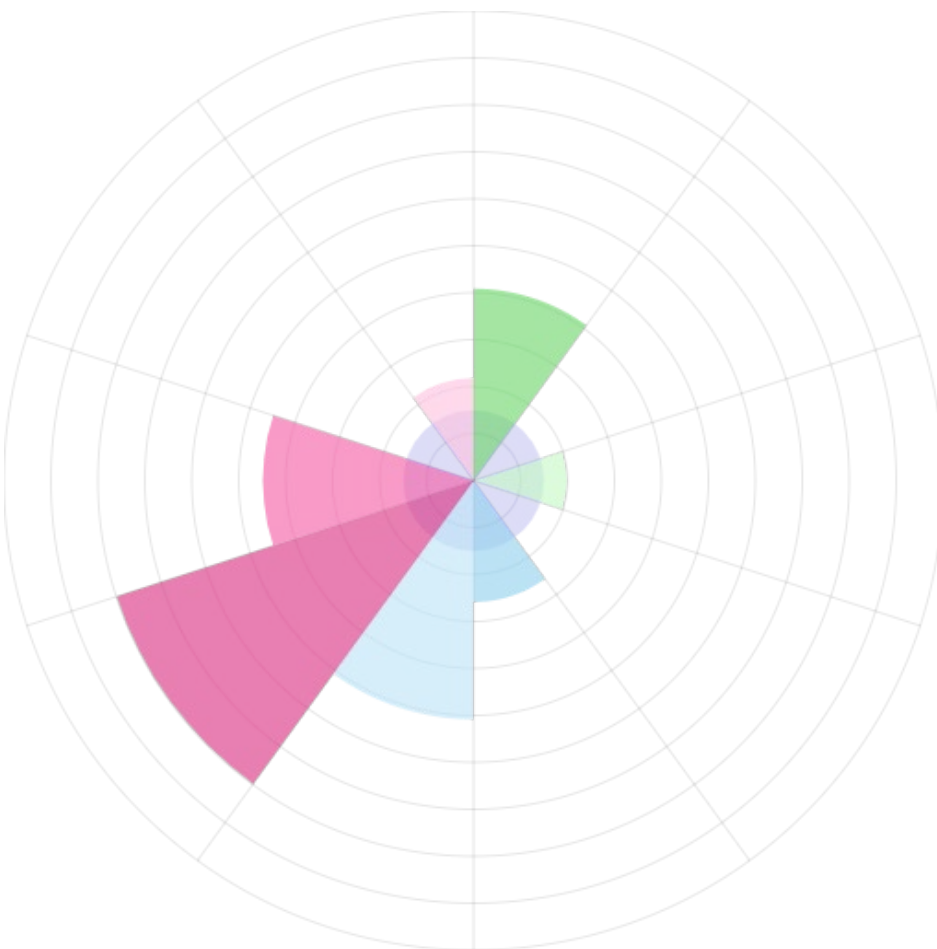
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Kaavan heikkoudet

- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



Kuva 7. KILVA-työkalan tuottama sektorikaavio.

Muutokset hiilivarastossa

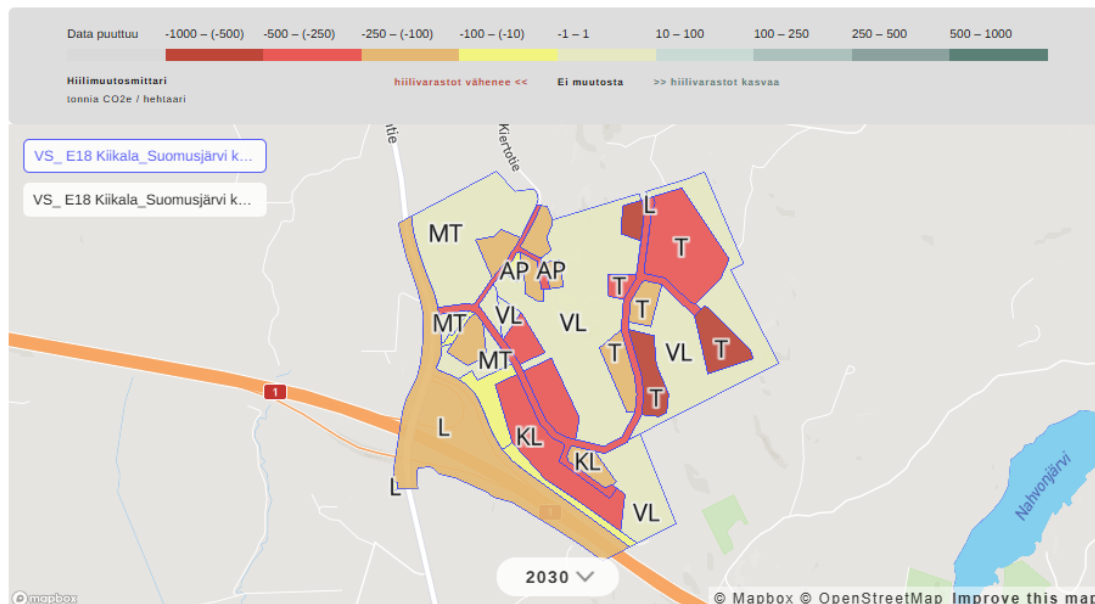
Laskennassa käytettiin osoitteessa <https://hiilikartta.avoin.org/> olevaa työvälinettä. Kuvassa 8 on laskennan tulokset vuodelle 2030. Sivulla voi vertailla tuloksia eri vuosille. Koko laskennan tulos löytyy osoitteesta:

<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=fa04422c-8994-40bf-c20d-5cc6066eb2dd>

Laskennan epätarkkuutena voidaan pitää sitä, että oleva eritasoliittymä, joka on kaavassa LT- aluetta, vähentäisi varastoa 1936 tCO₂e ja kuitenkin ilman kaavaa se kasvaisi 23 tCO₂e. Ja mitään muutosta kaava ei tuo olevaan tilanteeseen.

Hiilivaraston arvioitu muutos

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



Vuosi 2030	VS_ E18 Kiikala_Suomusjärvi kaavakartta hiililaskentaan.zip
tCO ₂ e / ha	-122
tCO ₂ e	-9882
	ilman kaavaa
tCO ₂ e / ha	3
tCO ₂ e	268

Kuva 8. Hiilikartta-työkalun tuottama kuva.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Pysyvänä häiriötekijänä on alueen vieressä kulkevat Valtatie 1 sekä Suomensjärventie, joiden melu ja liikennehumu ulottuu alueelle. Melun vaikutusalueelle osoitetuille uusille toiminnoille voidaan tonttikohtaisissa ratkaisuissa häiriö huomioida erilaisilla ratkaisuilla mm. talousrakennus tien puolelle tai aitaaminen. Kaavaan on annettu määräyksiä melun huomioimiseksi niin rakennusten sisätilojen kuin ulko-oleskelualueiden osalta.

Alueen rakennuttua valmiiksi lisääntyvä raskas liikenne saattaa aiheuttaa jonkin verran häiriötä ympäristöön. Alueen rakentamisvaihe aiheuttaa myös häiriötä oleville omakotitaloille. Infran toteutus ei juurikaan häiritse nykyistä liikkumista, koska uudet kadut rakennetaan uuteen maastokäytävään ja olevaa liikenneverkkoa voitaneen käyttää keskeytyksettä, paitsi niissä kohdin, kun uudet kadut risteää vanhojen liittymien kanssa. Nekin ovat lyhytaikaisia ja väliaikaisia häiriöitä, jotka eivät toistu.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu Nahvonrinteentie, Nahvonrinne, Nahvonrinteenkuja ja Nahvonojantie.

Alueen nimistön taustat: Kaavassa ehdotetaan nimistöä, joka pohjautuu alueen itäpuolella sijaitsevaan Nahvo-nimiseen tilaan, jonka eteläpuolella on Nahvonjärvi. Nahvonoja, joka kulkee kaava-alueen läpi, saa alkunsa Nahvonjärvestä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Kaavaselostuksen ehdotusvaiheessa liitteeksi liitettävä havainnekuva osoittaa yhden mahdollisen toteutustavan alueella. Myös muunlaiset ratkaisut ovat mahdollisia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa toteutetaan kysynnän mukaan. Tavoitteena on kaavan valmistuminen loppuvuonna 2026 ja kunnallistekniikan suunnittelu seuraavina vuosina kysynnän mukaan. Toteutus sijoittunee ajalle 2028-. Tonttien luovutus voidaan aloittaa kunnallistekniikan valmistumisen jälkeen.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 17. päivänä huhtikuuta 2026

Juha Mäki
yleiskaavainsinööri
Maankäyttöpalvelut

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