

Salon kaupunki

Rannikon osayleiskaava

Pvm. 20.10.2011
Viite 82118078-06
Kirjoittanut Markus Hytönen

Ramboll
Terveystie 2
FI-15870 Hollola
Finland
Puhelin: 02075 7800
www.ramboll.fi

Sisällys

1	JOHDANTO	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
1.2	Osayleiskaava	6
2.3	Rannikon osayleiskaavan tarkoitus	6
2.4	Toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Yleistä	7
3.2	Suunnittelualue	7
3.3	Suunnittelutilanne	7
3.3.1	Kaavoitus	7
3.4	Luonnonympäristö	12
3.5	Maisema	12
3.6	Sijainti yhdyskuntarakenteessa	14
3.7	Maaperä ja Topologia	15
3.7.1	Rakennettavuus	16
3.8	Maankäyttö ja infrastruktuuri	17
3.9	Liikenne	18
3.10	Rakennettu kulttuuriympäristö	18
3.11	Muinaismuistot	19
3.12	Asuminen, väestön rakenne ja kehitys	21
3.13	Palvelut	21
3.14	Työpaikat ja elinkeinotoiminta	21
3.15	Virkistys	22
3.16	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	22
3.17	Sosiaalinen ympäristö	22
3.18	Maanomistus	22
4	OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET	23
4.1	Salon kaupungin tavoitteet	23
4.2	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	23
4.3	Maakuntakaava	24
4.4	Osayleiskaavan laadulliset tavoitteet	24
4.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	24
5	OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
5.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve	25
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25
5.4	Kaavaluonnos	25
5.5	Luonnoksesta annetut lausunnot	25
5.7	Luonnoksesta annetut mielipiteet	25
5.8	Kaavaehdotus	25
6	KAAVARATKAISU JA SEN PERUSTELUT	27
6.1	Keskeinen sisältö ja sen perustelut	27
6.1.1	Perusteet kaupunkirakenteen laajentamiselle Rannikon alueelle	27
6.1.2	Perusteet kaavassa osoitetulle kaupunkirakenteen rajalle	27
6.2	Aluevaraukset	28
6.2.1	Korttelialueet	29
6.2.2	Asuinalueet	29
6.3.1	Maisema	31
6.3.2	Palvelurakennusten korttelialueet	32
6.3.3	Virkistys	32
6.3.4	Liikenne	32
6.3.5	Suojelu	32
6.3.6	Maa- ja metsätalous	32
6.4	Rakentamissuositukset	32

6.4.1	Suosituksia rakentamiselle peltoalueiden reunavyöhykkeillä	32
6.4.2	Suosituksia rakentamiselle rinne- ja selännealueilla	33
6.4.3	Näkymät	33
7	OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	34
7.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	34
7.2	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	34
7.2.1	Pääomatulot ja -menot kunnalle	36
7.2.2	Käyttötaloustulot ja -menot kunnalle	36
7.2.3	Kokonaisvaikutukset kuntatalouteen	36
7.3	Vaikutukset energiatalouteen	36
7.3.1	Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	36
7.4	Vaikutukset luontoon ja ympäristöön	37
7.5	Sosiaaliset vaikutukset	37
7.6	Vaikutukset liikenteeseen	37
8	OSAYLEISKAAVAN SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN	38
9	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	38

LIITTEET

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Ote Salon yleiskaavasta 2020
LIITE 3	Luonnonympäristö
LIITE 4	Rannikon osayleiskaavan liikenneselvitys
LIITE 5	Kaavaluonnosvaihtoehdot
LIITE 6	Kaavaluonnoksista annetut lausunnot ja kaavoittajan vastineet
LIITE 7	Kaavaluonnoksista annetut mielipiteet ja kaavoittajan vastineet
LIITE 8	Asemakaavarunkoluonnokset
LIITE 9	Kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksesta saapuneeseen palautteeseen
LIITE 10	Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat rakennukset
LIITE 11	Rannikon osayleiskaavan meluselvitys
LIITE 12	Kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksesta II saapuneeseen palautteeseen

Selostukseen kuuluu osayleiskaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

LÄHTEET

Rannikon osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset:

- Ramboll, Salon Rannikon maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys 2008
- Ramboll, Rannikon osayleiskaavan liikenteelliset vaikutukset 2008
- Ramboll, Rannikon osayleiskaavan yhdyskuntarakenneselvitys 2008
- Ramboll, Rannikon osayleiskaavan meluselvitys 2008
- Biota BD Oy, Rannikon osayleiskaavan luontoselvitys 2008
- Ramboll, Rannikon osayleiskaavan luontoselvityksen täydennys 2008

Salon yleiskaava 2020 ja siihen liittyvät selvitykset

Salon seudun maakuntakaava

Koski Kimmo, Ympäristöministeriö: Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne, Suomen ympäristö 42, 2008

1 JOHDANTO

1.1 Tunnistetiedot

Rannikon osayleiskaavan selostus, joka koskee 20. päivänä lokakuuta 2011 päivättyä kaavakarttaa.

Osayleiskaava koskee:

Salon kaupungin Rannikon alueen ympäristöä.

Osayleiskaavan on laatinut Ramboll-Finland Oy, Terveystie 2, 15870 Hollola, puh 020 755 7800

Vireilletulo

Osayleiskaava laaditaan Salon kaupungin aloitteesta. Osayleiskaava on määritelty käynnistettäväksi Salon kaupungin kaavoitusohjelmassa vuonna 2007.

Kaupunginhallituksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus on hyväksynyt osayleiskaavan 19.12.2011.

Kaupunginvaltuuston hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 23.1.2012.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Salon kaupungin keskustasta noin 5 kilometriä lounaaseen. Alue rajoittuu



pohjoisessa asemakaavoitettuihin alueisiin. Kaava-alue on kooltaan noin 12 km².

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe	Aika
Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu	8.11.2007
Tekninen Itk	18.3.2008
Kaupungin hallitus	25.3.2008
Vaihtoehtoiset kaavaluonnokset nähtävillä	31.3. – 5.5.2008
Yleisötilaisuus	3.4.2008
Ensimmäinen kaavaehdotus nähtävillä	10.5. – 9.6.2010
Ehdotus vaiheen viranomaisneuvottelu	9.12.2010
Kaavaehdotus II oli nähtävillä	11.4. – 10.5.2011

2.2 Osayleiskaava

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ”Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.” (MRL 37 §).

2.3 Rannikon osayleiskaavan tarkoitus

Rannikon osayleiskaavalla tutkitaan ja osoitetaan tarkoituksenmukainen Salon kaupunkirakenteen laajeneminen Rannikon alueelle. Mahdolliset lisärakentamisalueet ovat pääasiassa asuin-pientalorakentamista. Osayleiskaavasta on tarkoitus tulla oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Yleiskaavan tavoitteena on osoittaa alueelta asuinrakentamiseen osoitettavat alueet ympäristöarvoja erityisesti heikentämättä. Erityisesti alueella tulee huomioida maisemalliset arvot sekä turvata virkistysmahdollisuuksien säilyminen ja edistäminen. Osayleiskaavalla ei mitoiteta ranta-alueita eikä määritetä rantarakennusoikeuden määrää.

Rannikon osayleiskaava tulee osoittamaan suuntaviivat alueen maankäytön kehitykselle. Osayleiskaava perustuu osayleiskaavatyötä varten tehtyihin selvityksiin, joita ovat luontoselvitys, maisema- kulttuuriympäristö ja muinaismuistoselvitys, yhdyskuntarakenneselvitys, liikenneselvitys, meluselvitys ja sosiaalisenympäristön selvitys, joka on osana kaavaselostusta. Lisäksi työn yhteydessä laaditaan katu- ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmat. Selvityksistä ja suunnitelmista muut paitsi luontoselvityksen laatii Ramboll Finland Oy. Luontoselvityksen laati Biota Bd Oy. Ramboll Finland Oy on lisäksi laatinut luontoselvitykseen täydennyksen. Täydennys on laadittu siten, että sitä voidaan käyttää varsinaisen luontoselvityksen sijasta, koska siinä on esitetty kaikki alueen luontoarvot.

Kaavalla pyritään suojelemaan selvityksissä esiin tulleita arvokkaita luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriakohteita sekä mahdollistetaan ja turvataan yhteis- ja virkistyskäyttömahdollisuuksia tulevaisuudessa. Erityisesti alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon maisemalliset arvot ja luoda osayleiskaavalla edellytykset maisema-arvojen säilymiselle ja korostamiselle. Erityisesti kaavaprosessin aikana on pohdittu kaupunkirakenteen laajenemisen mahdollisuuksia valtakunnallisia maisema-arvoja omaavalle alueelle sekä virkistysmahdollisuuksien turvaamista.

2.4 Toteuttaminen

Yleiskaava vahvistuu oikeusvaikutteisena koko kaava-alueella. Osa osayleiskaava-alueesta tullaan toteuttamaan asemakaavoilla ja osa suunnittelutarveratkaisujen avulla. Pääasiallinen toteuttamistapa on, että Kaupunki hankkii asuinrakentamis- sekä yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitetut asemakaavoitettavat alueet ensin itselleen, jonka jälkeen ne asemakaavoitetaan ja rakennetaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Yleistä

Kaavaprosessin aikana Salon seudulla toteutui Suomen suurin monikuntaliitos 1.1.2009, jossa kymmenen kuntaa yhdistyy. Kunnat ovat Halikko, Kiikala, Kisko, Kuusjoki, Muurla, Perniö, Perteli, Salo, Suomusjärvi ja Särkisalo. Rannikon osayleiskaavatyön kannalta huomioitavaksi nousee mihin Salon kaupunkirakenne laajene ja millä tavoin? Kuinka Rannikon alue on osa tätä kokonaisuutta?

Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu erilliset selvitykset maisemasta-, kulttuurihistoriasta- ja muinaismuistoista sekä yhdyskuntarakenteesta, liikenteestä ja melusta. Selvitys sosiaalisesta ympäristöstä on sisällytetty kaavaselostukseen.

3.2 Suunnittelualue

Rannikon alue on nykyisin kaupunkirakenteen ulkopuolista aluetta, jossa asutus on haja-asutus tyyppistä rakentamista. Alueen pohjoispuolella osin limitittäin kaava-alueen kanssa on Viitanlaakson asemakaava-alue. Alueen pohjoisosassa on pääosin pelto- tai kallioalueita. Erityispiirteenä alueella on maisemalliset arvot, jotka muodostuvat vanhoista peltoalueista, korkeuseroista ja kulttuuriympäristöistä. Pohjoisosassa olevat Isoniitun peltoaukeat ovat osa valtakunnallisesti arvokasta Uskealan Halikonjoen laakson maisema-aluetta.

Alueella on voimassa oleva Salon yleiskaava 2020, joka on vahvistunut 13.5.2009. Yleiskaava koskee vanhan Salon aluetta.

3.3 Suunnittelutilanne

Yleiskaavatyötä ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ylemmän asteen maankäytön suunnitelmat, joita ovat valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet sekä seutu- ja maakuntakaava. Tämän lisäksi suunnitteluun vaikuttavat myös yksityiskohtaisemmat kaavat sekä muut suunnittelualueelle sekä sen läheisyyteen tehdyt suunnitelmat. Alla on kuvattu suunnitelmat, jotka huomioidaan yleiskaavaa laadittaessa.

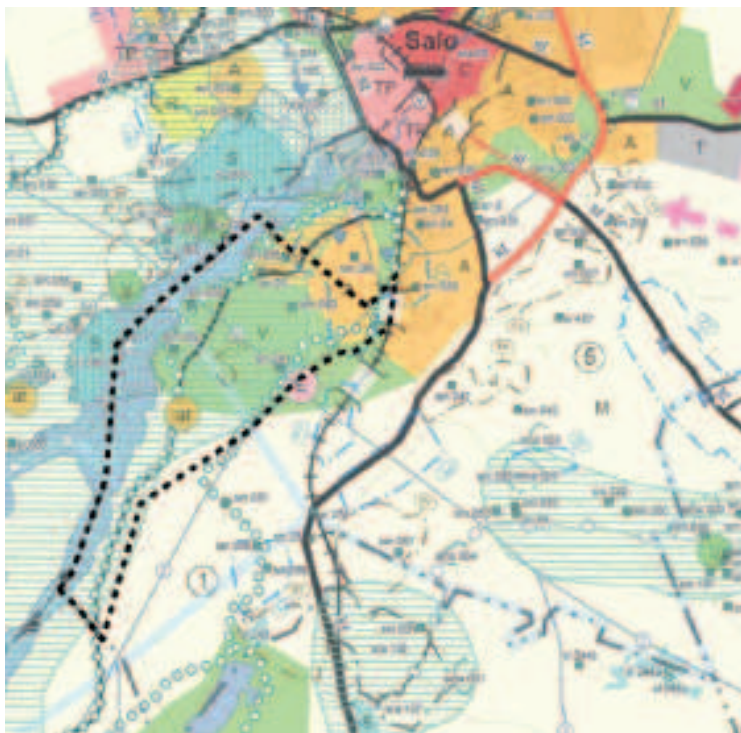
3.3.1 Kaavoitus

3.3.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Salon seudun maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 12.11.2008.

Alue on kokonaisuudessaan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta. Alueelle tehtävien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee edistää ja turvata kyseisiä arvoja. Uuden rakentamisen tulee tukeutua olemassa olevaan rakenteeseen ja aukeiden reunoille.

Varsinaisina aluevarauksina maakuntakaavan on osoitettu varauksia taajatoiminnoille (A) ja virkistyskäyttöön (V), pieni kylämäinen kohdemerkintä suunnittelualueen keskiosiin (at). Merellä suunnittelualueen keskivaiheilla on S-merkinnällä merkitty suojelualue, joka kuuluu Natura-2000 alueisiin. Alueen lävistää 2 suurjännitelinjaa, jotka risteävät alueen rajalla olevalla erityistoimintojen kohdemerkinnällä merkityllä alueella. Alueella on useita sm-merkinnällä merkittyjä muinaisjäännöskohteita. Rantavyöhykkeelle on osoitettu ulkoilureitti, jonka lopullinen sijainti määrittyy tarkemmassa suunnittelussa. Alueella on kaksi ge-merkinnällä merkitty arvokas kallio- tai harjualue. Suunnittelualue on puoliksi loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeellä 1 ja 5. Vyöhykkeellä 1 sallitaan 7-10 lomarakennusta / rantaviivakilometri ja vyöhykkeellä 5 vastaava luku on 0-2. Merialueella kulkee lisäksi veneväylä Halikon lahden pohjaan saakka ja laivaväylä suunnittelualueen eteläosaan.



Kuva 3. Ote maakunta-
kaavasta



Kuva 4. Ote maakuntakaavasta,
väestö ja aluerakenne

3.3.1.2 Yleiskaava

Koko Salon kaupungin alueelle on laadittu Salon yleiskaava 2020. Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.11.2006. Yleiskaava on tullut voimaan 13.5.2009 lukuun ottamatta joitakin suojelukohteiden arvoluokituksia.

Salon yleiskaava 2020 poikkeaa vuoden 1988 yleiskaavasta melko paljon, lisäksi yleiskaava 2020 on hieman tarkempi. Kaavassa ei ole otettu juurikaan kantaa monikuntaliitoksesta aiheutuviin suunnittelutarpeisiin. Kaavassa Rannikon alue on rajattu erikseen osayleiskaavalla ratkaistavaksi.

Alueelle on osoitettu runsaasti maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (MA). Alueen maa- ja metsätalousalueet omaavat pääosin ympäristöarvoja (MY). Lisäksi rakentamista ei ole ohjattu rannoille vaan enemmän tienvarsille. Alueella on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita (luo), arvokkaita harju- ja kallioalueita (ge), arvokkaita linnustoalueita (lin), arvokkaita liito-orava-alueita (li) sekä tärkeä pohjavesialue (pv1). Alueen pohjoisosassa on suurelta osin valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (ma) ja eteläosa maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (ma2). (LIITE 2).

Salon yleiskaavaa 2020 varten on tehty merkittävä määrä erilaisia selvityksiä. Rannikon osayleiskaavatyön kannalta näistä oleellisimpia ovat palveluihin, luontoon- ja maisemaan sekä yhdyskuntarakenteeseen liittyvät selvitykset.



Kuva 5. Ote Salon yleiskaavasta 2020, palvelut

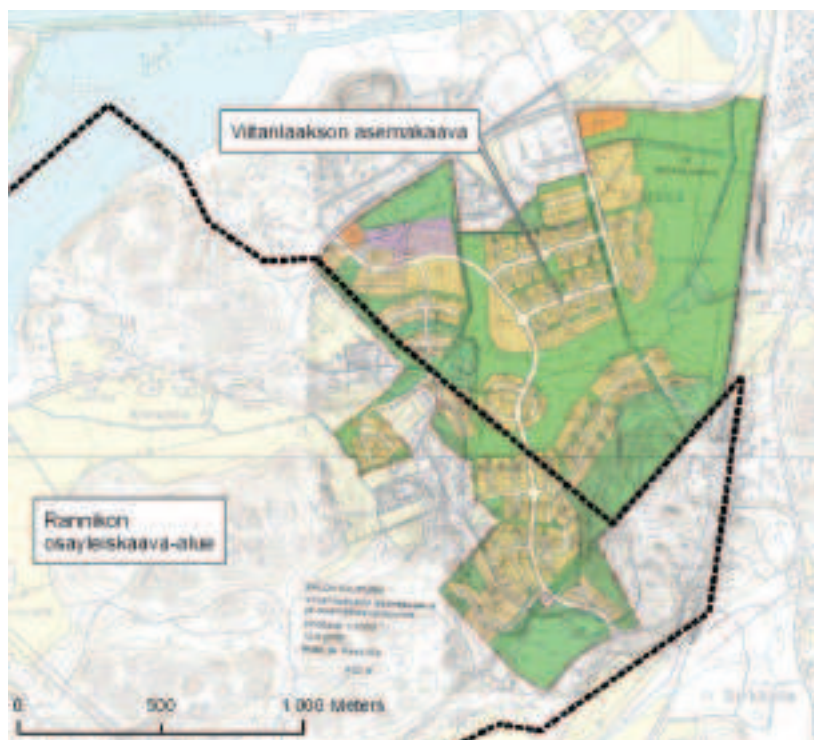
3.3.1.3 Asemakaava

Alue on osittain limittäin Viitanlaakson asemakaava-alueen kanssa, jonka Salon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuonna 2006. Kaavassa on osoitettu pääasiassa asuinpienialorakentamista. Lisäksi Rauvolan alueella on pieni voimassa oleva asemakaava-alue, jossa on osoitettu siirtolapuutarharakentamista. Alue ei ole toteutunut siirtolapuutarhana ja sitä on tutkittu alustavasti myös mahdollisena ruokokattorakentamisen koealueena.



Kuva 6. Ote Rauvolan alueen asemakaavasta

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on laadittu Viitanummen asemakaava, joka on parhaillaan toteutumassa. Viitanummen ja Viitanlaakson asuinpientaloalueille on kaavoitettu yhteensä rakennuspaikkoja noin 3 000 asukkaalle. Alueet ovat poikkeuksellisia siinä mielessä, että kaavamääräyksillä ohjataan energiansäästämiseen ja lisäksi alueelle on rakennettu kaksoisputkistojärjestelmät erikseen juoma- ja huuhteluvedelle.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueen pohjoispuolelta

3.3.1.4 Rakennusjärjestys

Salon kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.4.2010.

3.3.1.5 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualueen vesialueelle meren pohjaan on suunniteltu Teijo – Salo runkoviemäri. Viemäristä tuotu pistoraiva maantieteelle alueille, joilla on olemassa olevia asuinrakennusryppäitä. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on suunniteltu asemakaavojen yhteydessä tiestö- ja kunnallistekniikka. (ks. Kuva 14)

3.3.1.6 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen tuottamaa rasterimuotoista peruskarttaa mittakaavassa 1:10 000 sekä Salon kaupungilta saatua kiinteistönraja-aineistoja. Osalle aluetta on lisäksi laadittu asemakaavan pohjakartta.

3.3.1.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja

3.3.1.8 Suojelupäätökset

Suunnittelualueella on yksi Natura-alue sekä useita pieniä luonnonsuojelulain mukaisia suojelualueita, jotka ovat pääasiassa pähkinäpensaslehtoja. Viurilanlahden Natura-alue (FI0200027 SPA, osittain päällekkäin SCI:n kanssa) koostuu Viurilanlahdesta, Jokiniemenlahdesta ja siihen liittyvästä Rauvolanselästä itärantoihin sekä Kaijanlamasta. Luonnonsuojelulaissa (29 §) mainitaan yhdeksän suojeltua luontotyyppiä, joista Salon rannikon osayleiskaava-alueella esiintyy metsäisiä luontotyyppisiä; jalopuumetsiköitä ja pähkinäpensaslehtoja. Luontotyypit ovat luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisesti suojeltuja. Suunnittelualueella on lisäksi useita inventoituja luontotyyppisiä, joille ei ole tehty vielä rajauspäätöksiä. Inventoidut kohteet täyttävät luonnonsuojelulain 29 §:n.

Näiden lisäksi on arvokkaita harju- ja kallioalueita sekä alueen pohjoisosassa sijaitseva valtakunnallisesti arvokas Uskelan ja Halikonjoen laakson maisema-alue, joka edustaa Lounaisen viljelyseudun kulttuurimaisemaa.

3.3.1.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Osayleiskaava-alueen eteläpuolelle Perniöön on laadittu Kirjakkala - Mutainen osayleiskaava. Osayleiskaavassa on osoitettu uusia asuinrakennus rakennuspaikkoja noin 80 kpl ja joitakin lomarakennuspaikkoja.



Kuva 8. Ote Kirjakkala – Mutainen osayleiskaavasta

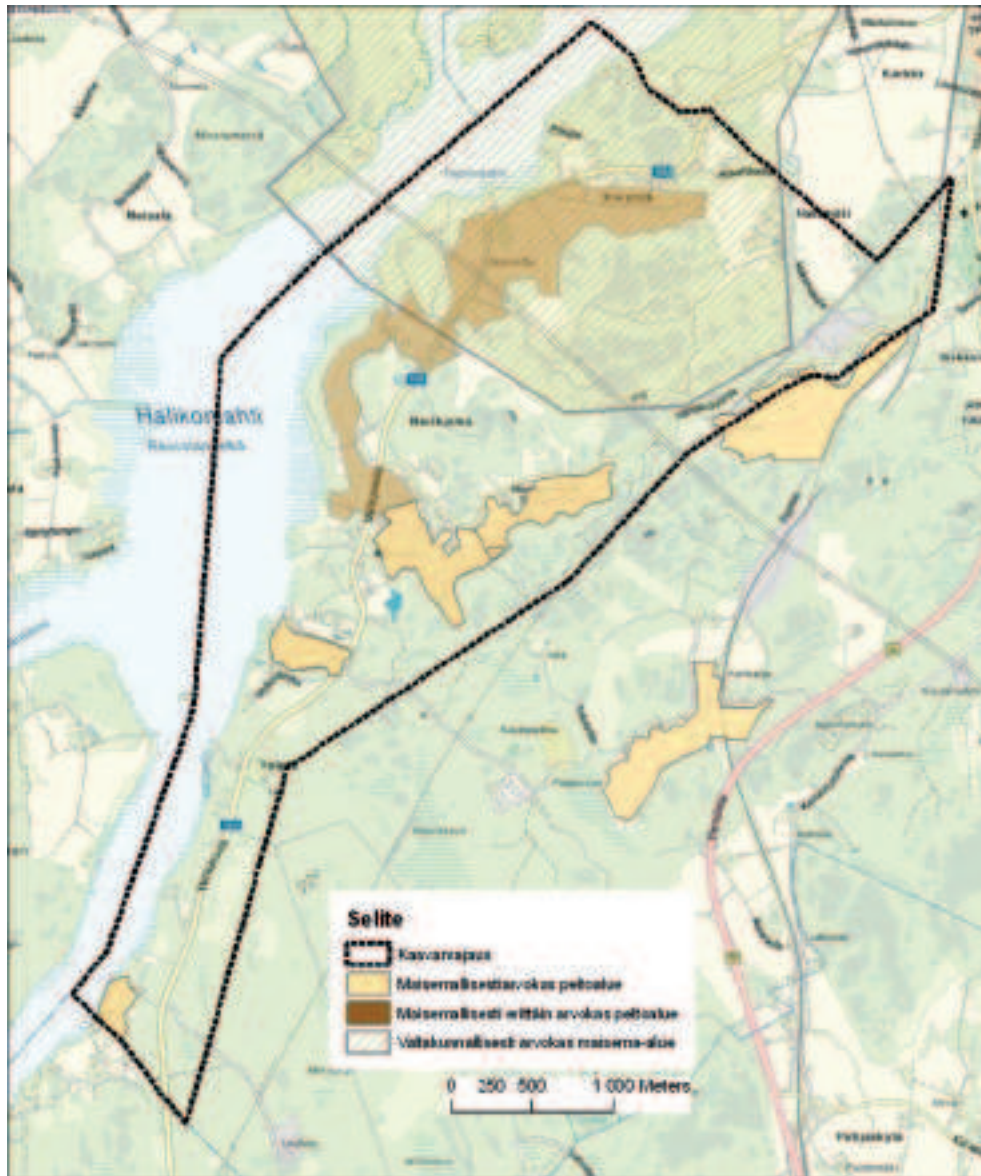
3.4 Luonnonympäristö

Rannikonalue kuuluu eliömaantieteellisessä aluejaossa eteläistä rannikkoa myötäilevään tammi-vyöhykkeeseen. Alueen luonnonoloja luonnehtivat toisaalta hyvin karut kalliometsät ja toisaalta rehevät lehtovyöhykkeet. Tyypillisiä arvokkaita luontokohteita alueella ovat kallioalueiden alarinteiden kuivahkot ja tuoreet lehdot, savikkoon kovertuneiden purokäytävien ja rantaviivan lehdot sekä laidunnuksensurautuksena syntyneet niityt ja kedot. Alueelle on Rannikon osayleiskaavaa varten tehty erillinen luontoselvitys Biota BD 15.1.2008 sekä selvityksen täydennys Ramboll Finland Oy 28.11.2008. Liitteessä 3 on esitetty alueen arvokkaat luontokohteet.

3.5 Maisema

Alueella on melko voimakkaasti vaihteleva viljavien savilaaksojen ja karumpien paikoin jyrkkäpiirteisten selännealueiden maisemarakenne. Tilakeskukset, muu rakennuskanta, elinkeinorakenteen sijoittuminen, kuten kasvinviljelylaitokset, peltojen kumpuileva avautuminen Halikonlahdelle sekä kulttuurivaikutteinen kasvillisuus laajempine puustutuksineen luo paikallista identiteettiä.

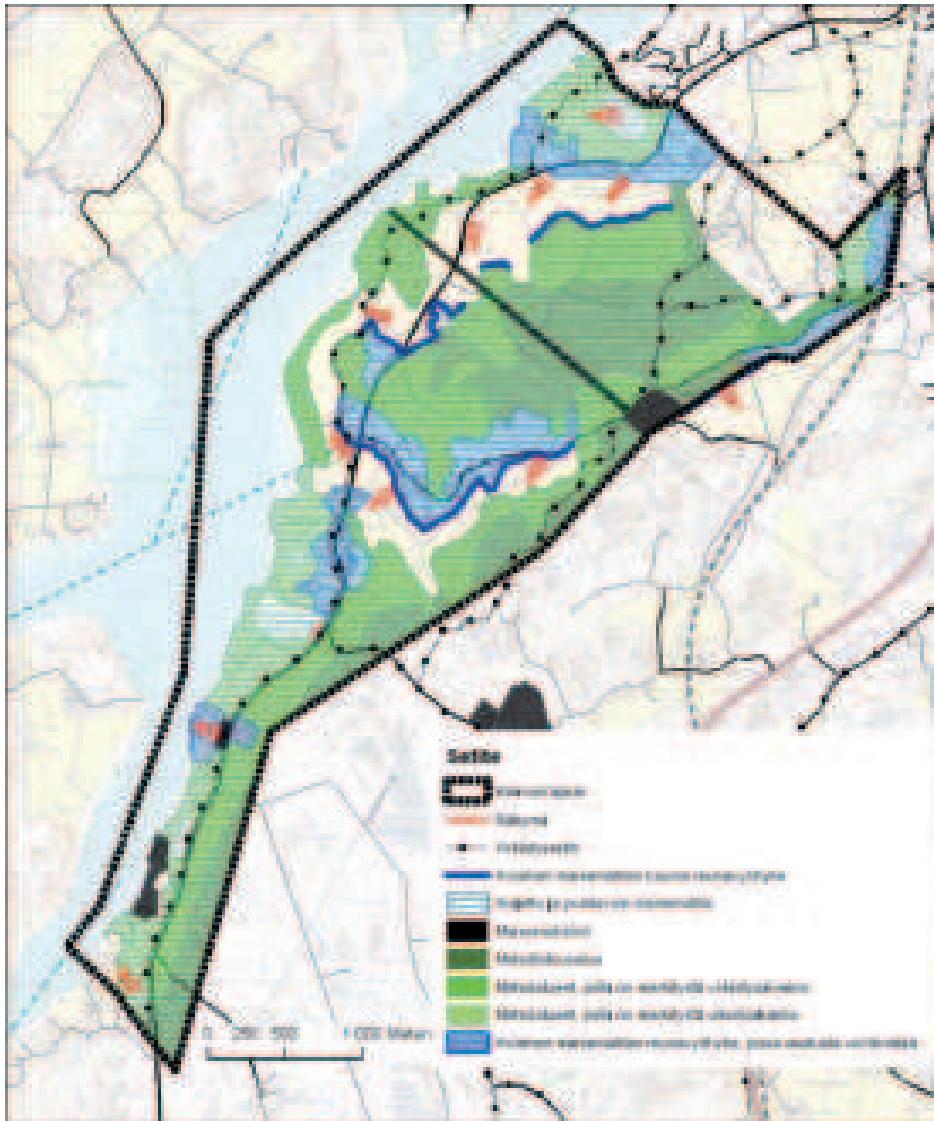
Alueen arvokkaita maisemakohteita ovat jo 1700-luvun loppupuolella viljelykäytössä olleet Isoniitun peltoaukeat Fulkilan tilalta Rauvolaan, Eriniitun peltoalue jatkuen Hämeenkylläntien vartta Harjupellon suuntaan, Santaajan peltoaukea Löfin tilan eteläpuolella sekä Rajalahden peltoaukeat suunnittelualueen eteläosassa. Isoniitun peltoaukeat kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen Uskelan- ja Halikonjoen (MAO020028) laakson maisema-alueeseen, joka edustaa Lounaisen viljelyseudun kulttuurimaisemaa. Peltoalueen arvoina ovat jatkuvat vesistöihin rajautuvat kumpuilevat viljelys- ja niittyalueet sekä niihin selkeästi rajautuvat rakentamattomat moreenipeitteiset karut mäet sekä vehreät puutarhakulttuurivaikutteiset asutusreunat luontaisesti paremmilla rakennuspaikoilla. Maisema-alueiden kulttuurihistoriallista kokonaisuutta korostavat korkeiden kalliomäkien lakien säilyneet pronssikauden röykkiömuinaisjäännökset, jotka ovat kokonsa, muotonsa ja tutkimushistoriansa vuoksi merkittäviä.



Kuva 9. Alueen arvokkaat maisemakohteet, ote maisema- ja kulttuuriympäristö selvityksestä

Maisemavaurioalueita ovat 110 kV voimalinja ja muuntoaseman kohta Hämeenkyllän Uusiniitun alueella. Toinen maisemavaurioalue on entinen soranottoalue Hämeenkyllän itäosassa, joka on maisemoitu metsätaloustalouteen. Maisemavaurioiden alueeksi voidaan tulevaisuudessa luokitella satama- ja telakkatoiminnoille varatun alueen suunnittelun eteläosassa. Alueen eteläosassa puusto peittää monin paikoin Halikonlahden yli avautuvia näyttäviä näkymiä.

Avoimia maisemanäkymiä avautuu Isoniitun ja Eriniitun viljelykäytössä olevissa peltolaaksoissa. Metsäiseltä jaksolta avautuvat näkymät Rajalahden kohdalta Vartsalansaaren suuntaan sekä Santanojan kohdalta piha- ja peltoalueiden yli.



Kuva 10. Maisemakuva, ote maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksestä

Alueelle on laadittu erillinen maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys Ramboll Finland Oy 19.10.2007, jonka päivitetty versio on päivätty 3.10.2008.

3.6 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

Alueen pohjoisosa sijaitsee teitse noin 4 kilometrin etäisyydellä Salon keskustasta ja alueen keskiosasta Merikulmasta matkaa on noin 6,5 km. Alue on osittain limittäin asemakaavoitetun Viitanlaakson asuinalueen kanssa, jonne Salon kaupunkirakenne on laajenemassa.



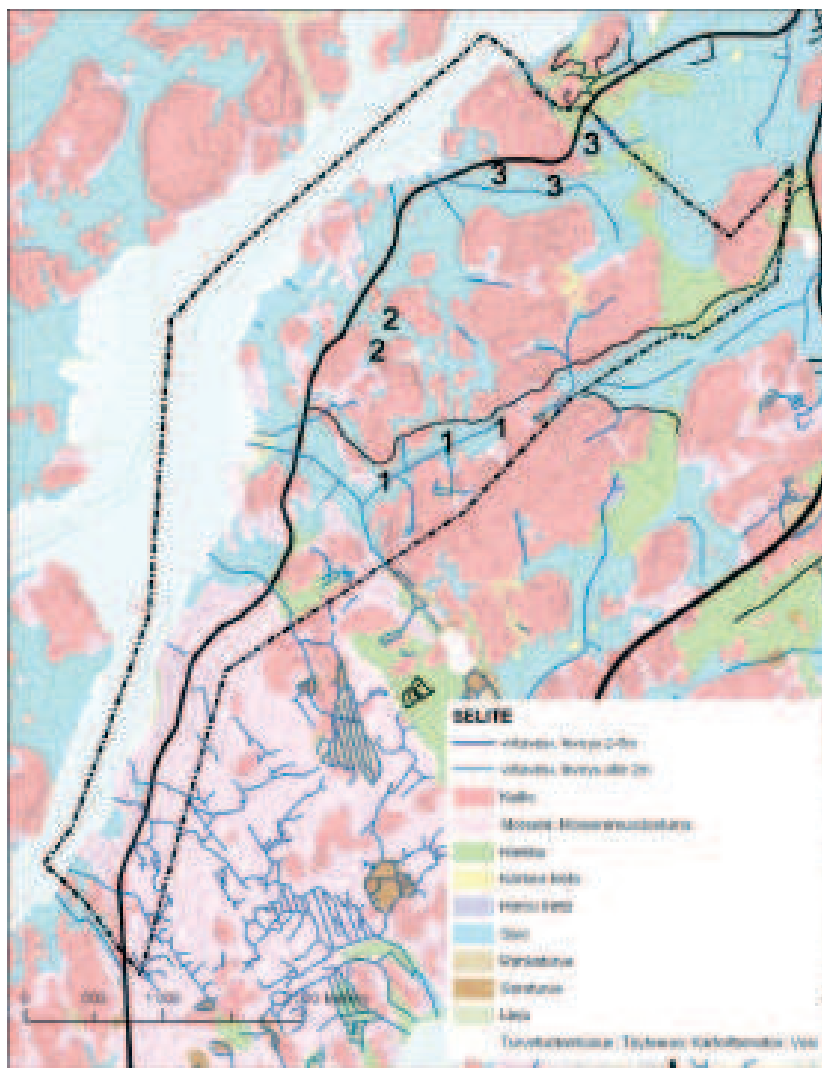
Kuva 11. Sijainti yhdyskuntarakenteessa

3.7 Maaperä ja Topologia

Alueen maaperä ja topologia on erittäin vaihtelevaa. Pohjoisosassa maaperä vaihtelee kalliosta savisiin peltoalueisiin kun taas eteläosassa on laaja moreeninen harjualue. Lähes kaikki loivapiirteiset alueet ovat peltoalueita.

Kaava-alueen pohjoisosassa on loivapiirteisiä peltoalueita ja metsän peittämiä mäkialueita ja jyrkänteitä. Peltoalueet sijoittuvat Halikonlahden rannan tuntumaan sekä myös mäkialueiden välisiin laaksoihin. Suurimpien laaksojen pohjalla on avo-ojia kuten esim. Eriniitunoja. Maanpinnan korkeus vaihtelee laaksoalueilla välillä noin +1...+40 ja mäkialueilla +1...+90.

Kaava-alueen eteläosa on kapea, pinnanmuodoltaan kohtalaisesti länteen Halikonlahteen viettävä, pääasiassa metsän peitossa oleva maa-alue. Maanpinnan korkeus vaihtelee alueella välillä noin +1...+50. Vain rannassa on muutamia pieniä loivapiirteisiä maa-alueita, jotka ovat enimmäkseen peltoa. Maanpinnankorkeus vaihtelee näillä alueilla välillä noin +1...+20.



Kuva 12. Maaperäkartta

3.7.1 Rakennettavuus

Pohjoisosa

Mäkialueiden maaperä on avokalliota tai sen päällä on ohut humuskerros tai irtomaakerros. Irto-
maakerros paksunee mäen reunoja kohti ja se on yleensä moreenia. Myös hiekkaa esiintyy kaa-
va-alueen pohjoisrajalla. Rakennusten kallionvarainen tai maanvarainen perustaminen anturoille
on tällä alueella mahdollista. Louhitun kalliopinnan päälle perustuksen alle tehdään yleensä ohut
täyttökerros sorasta tai murskeesta.

Peltoalueet ja mäkien väliset laaksot ovat yleensä savea. Eriniitunojan suistossa esiintyy myös liejuja, johon ei suositella rakentamista. Savialueille suunnitellut rakennuspaikat arvioidaan pääosin rakentamiseen soveltuviksi ja rakennukset voidaan perustaa maanvaraisille anturoille.

Rakennuspaikoilla 1...3 suositellaan maaperäkairausten tekoa, maanäytteiden ottoa ja pohjavesipinnan korkeuden mittausta. Maastotietojen perusteella saadaan tarkempaa tietoa alueiden rakennuskelpoisuudesta. Tutkimusalueet 1...3 on esitetty maaperäkartalla.

Eteläosa

Metsäisten, mäkisten maa-alueiden maaperä on moreenia. Paikoin esiintyy kalliopaljastumia ja niiden reunoilla on myös hiekkaa. Rakennusten maanvarainen (kallionvarainen) perustaminen, anturoille on tällä alueella mahdollista.

Loivapiirteisten peltoalueiden maaperä on yleensä savea. Sannanpäässä rannassa on myös lieju-alue, johon ei suositella rakentamista. Ne savi-alueet, joihin rakentamista on suunniteltu, arvioidaan maaperän kantavuuden puolesta siihen soveltuvan, maanvaraiset anturaperustukset. Mäki-alueiden alareunoissa kahdessa paikassa pohjavesi esiintyy lammikoissa maanpinnan tuntumassa. Rakentamisessa tulee huomioida pohjaveden korkeus.

3.8 Maankäyttö ja infrastruktuuri

Suunnittelualueen pinta-alasta on noin puolet metsätalousaluetta. Merialuetta sekä maatalous-alueita on molempia noin 20 %. Lähes kaikki alueella olevat peltoalueet ovat viljelykäytössä.

Suunnittelualueella on noin 110 asuinrakennusta, joista maatilojen pääkeskuksia on 11 kpl. Lomarakennuksia on 10 kpl. Tihein rakennuskanta on suunnittelualueen pohjoisosassa sekä keskivaiheilla. Muutoin alue on melko rakentamaton.

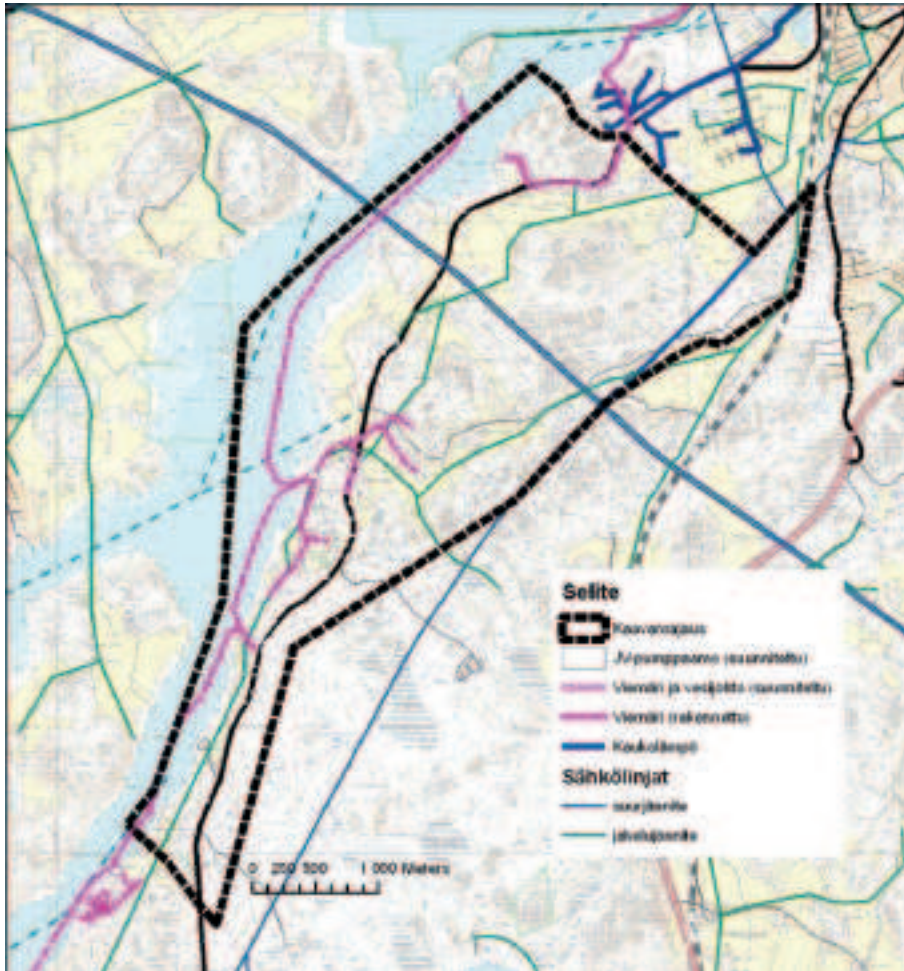
Taulukko 13. Slices-maankäyttöluokituksen mukainen maankäyttö

LUOKKA	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)
F. Metsätalouden maat	592,2	48,6
H2. Merialueet	244,2	20,1
E11. Pellot	235,5	19,3
A122. Erillispientalojen alueet	30,0	2,5
C11. Tieliikennealueet (yks.tiet ja kadut)	25,2	2,1
C111. Yleiset tiet	20,6	1,7
E212. Käytöstä poistuneet maatalousmaat	17,9	1,5
C22. Energiahuollon alueet	15,9	1,3
E12. Monivuotiset nurmet ja niityt	11,9	1,0
E221. Maatilojen talouskeskukset	7,5	0,6
B222. Muut varastoalueet	6,9	0,6
A21. Loma-asuntoalueet	3,4	0,3
E132. Taimitarhat ja katetut viljelmät	2,5	0,2
E131. Hedelmäpuu- ja marjaviljelmät	1,7	0,1
C12. Rautatie- ja muut raideliikennealueet	0,9	0,1
Luokittelematon	0,7	0,1
B12. Yleisten rakennusten alueet	0,3	0,0
B221. Varastorakennusten alueet	0,2	0,0
YHT	1217,3	100,0

Osayleiskaava-alueen lävitse kulkee Salo – Teijo yhdystie (1824) josta haarautuu Hämeenkyläntie Rauvolan kohdalla. Tiestöt ovat melko vähän liikennöityjä eikä alueella ole kevyenliikenteen väyliä. Osayleiskaavaa varten on tehty erillinen liikenneselvitys, jossa on tutkittu luonnosvaihtoehtojen liikenteellisiä vaikutuksia (LIITE 4).

Alueelle ei ole rakennettu viemäröintiä, mutta osa alueesta on suunniteltu otettavaksi viemäröinnin piiriin Teijo – Salo runkoviemäröinnin yhteydessä. Runkolinja kulkee suunnitelman mukaan merenpohjassa ja pistot rantaan on sijoitettu siten, että olemassa olevaa rakennuskantaa voidaan mahdollisimman paljon liittää viemäröinnin piiriin.

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen pohjoisosaan saakka Viitannummen ja Viitanlaakson alueiden ollessa kaukolämmön piirissä.



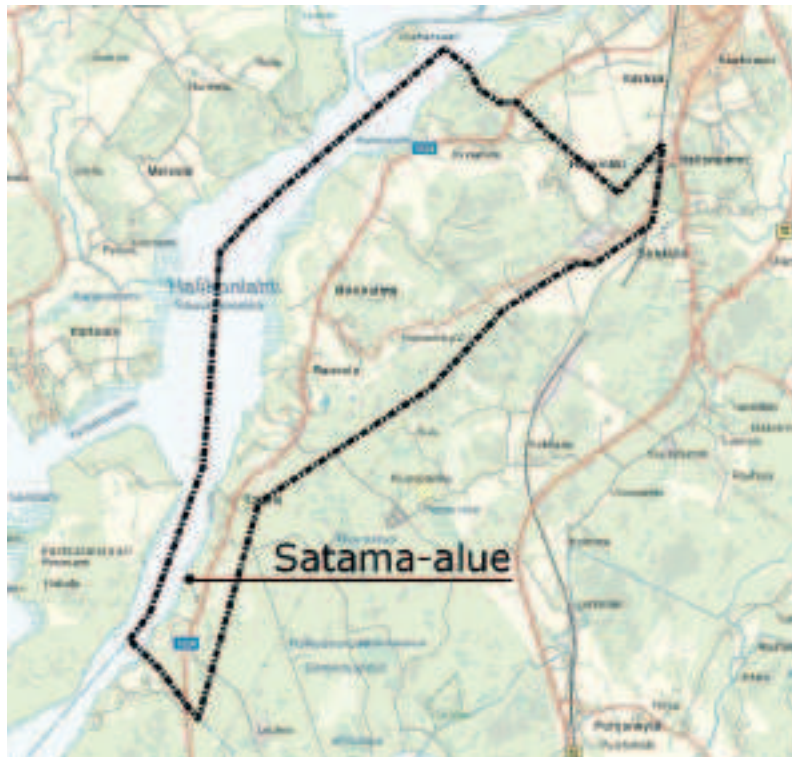
Kuva 14. Infrastrukturi

Suunnittelualueen halkaisee pohjoisosassa Isoniitun kohdalla voimajohtolinja. Linjan johtaessa kaakkoon suunnittelualueen rajalla on suuri muuntamorakennus. Toinen voimajohtolinja kulkee suunnittelualueen kaakkoispuolitse osin leikaten suunnittelualuetta.

Osayleiskaavatyötä varten on tehty erillinen selvitys yhdyskuntarakenteesta. Selvityksellä on haettu tarkoituksenmukaista rajaa tulevalle kaupunkirakenteelle.

3.9 Liikenne

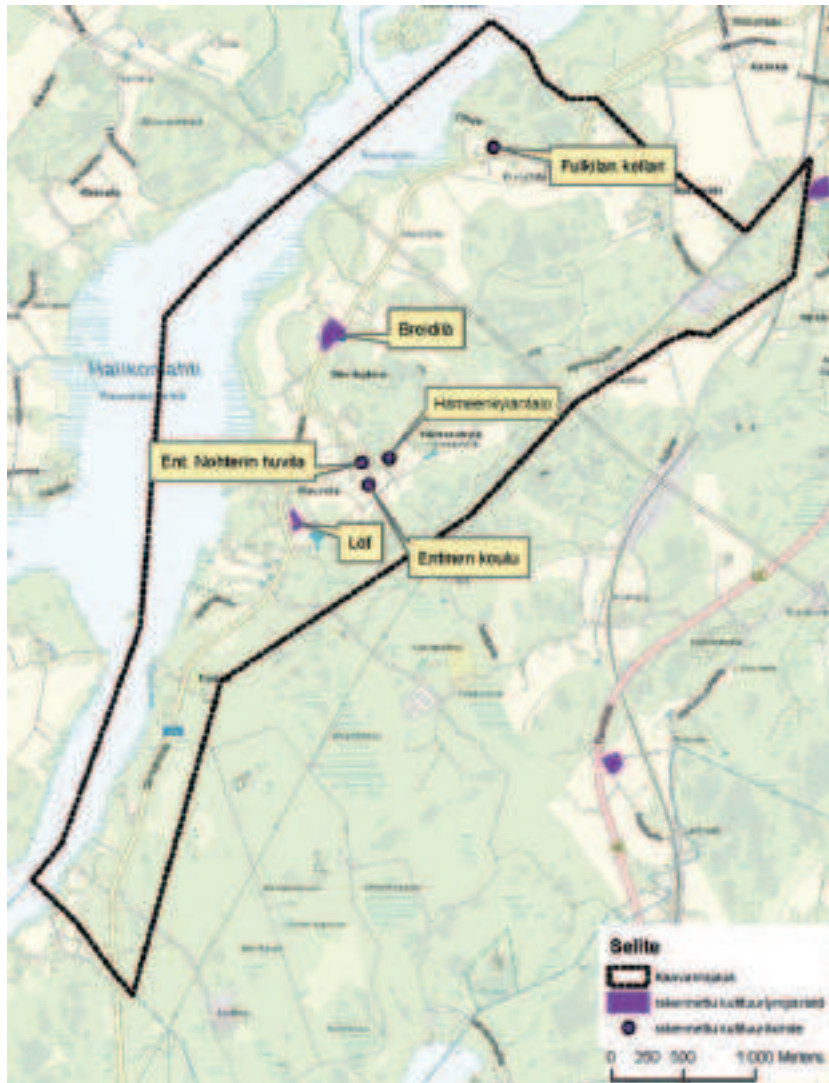
luen liikennemäärät ovat alhaisia, eikä liikenteellisiä ongelmakohtia ole. Maantieliikenteen osalta on tehty erillinen liikenneselvitys, joka on liitteenä 4. Suunnittelualueen eteläosassa on satama-alue, jossa on nykytilanteessa noin 13 ha varastoaluetta ja noin 2 000 m² laiturialuetta. Touko – marraskuun välisenä aikana vuonna 2010 satamassa on käynyt keskimäärin 5,4 alusta kuukaudessa. Tänä aikana sataman kautta on kuljetettu puuta, turvetta ja soraa. Salo Seaport Oy:llä on aikomus laajentaa satama-alueen toimintaa. Laajennus on esitetty tarkemmin kohdassa ”kaavaratkaisu ja sen perustelut”.



Kuva 15. Satama-alueen sijainti



Kuva 16. Satama-alueen nykytila



Kuva 17. Rakennettu kulttuuriympäristö

3.10 Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennetun kulttuuriperinnön kohteet ja muinaisjäännökset on inventoitu suunnittelualueelta vuonna 2004.

Kohdealueella sijaitsee rakennetun kulttuuriympäristön kohteista maakunnallisesti arvokas Breidilän maatilakokonaisuus (Merikulmantie 437), joka on vanhan Joensuun kartanon ulkotila, josta on säilynyt useita rakennuksia 1800-luvulta. Maakunnallisesti arvokas on myös Fulkilan kivikellari (Merikulmantie 437) arviolta 1600-luvulta. Se luokitellaan historiallisen ajan kiinteäksi muinaisjäännökseksi. Kohde sijaitsee noin 1,7 km Breidilästä koilliseen. Joensuun kartanon ulkotiloista on säilynyt myös paikallisesti arvokas Löfin torppakokonaisuus (Merikulmantie 684), jonka vanhimmat rakennukset ovat 1700-luvulta.

Hämeenkyrön vanhan kantatalon puinen päärakennus 1800-luvulta ja vuonna 1749 valmistunut luhtiaitta (Hämeenkyröntie 413) sekä Merikulman koulu vuodelta 1949 (Hämeenkyröntie 343) on luokiteltu paikallisesti arvokkaiksi rakennuskohteiksi.

3.11 Muinaismuistot

Rantavaiheet (Litorinanmeri, Pronssikausi) näkyvät pronssikauden muinaisjäännösten esiintymisessä kallioiden lakialueilla ja rantamuodostumissa näiden rinteillä. Muinaisjäännöksistä kohdealueelta on löydetty kallion lakialueella Tampaltanmäen kaksi pronssikautista hautaröykkiötä, Suopellonmäen ja Niemenmetsän pronssikautiset hautaröykkiöt sekä Fulkilan varhaismetalli kaudenhautaröykkiö. Tampaltanmäen muinaisjäännökset ovat Suomen kookkaimpia. Röykkiöt on merkitty maakunta-kaavassa sm-merkinnällä.



Kuva 18. Muinaisjäännökset

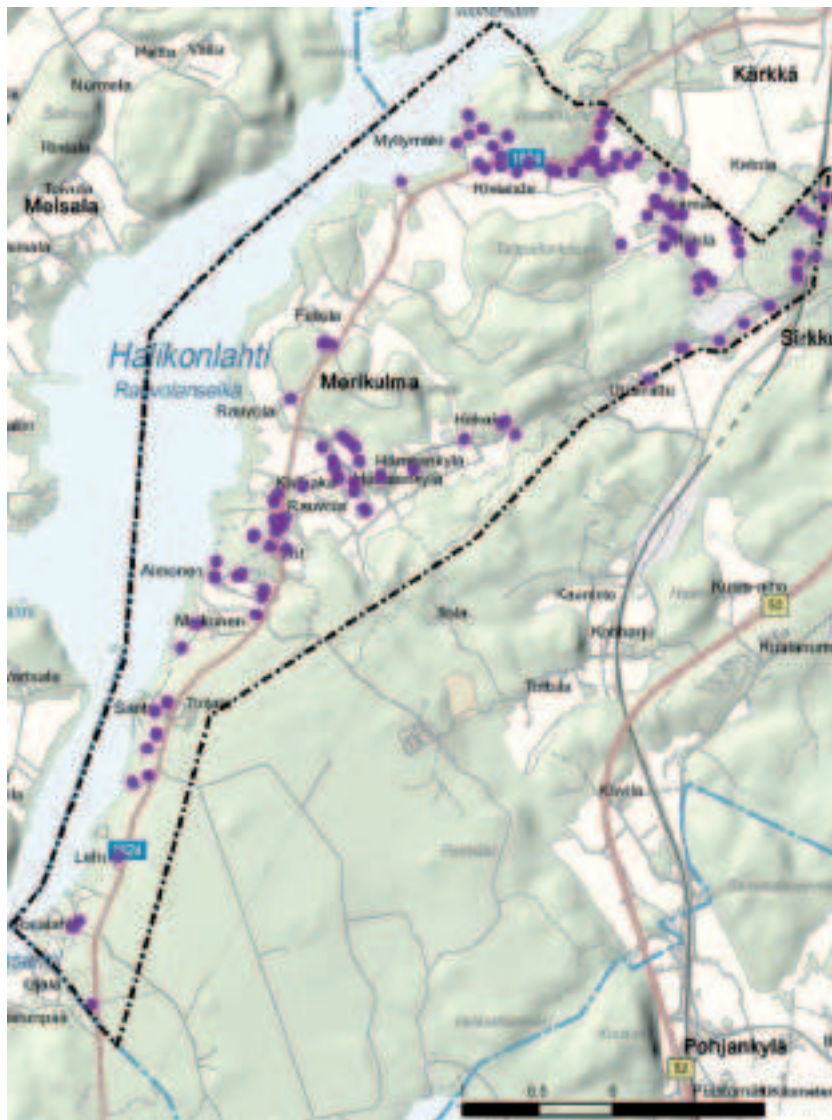
3.12 Asuminen, väestön rakenne ja kehitys

Alueella asuu noin 300 asukasta, mikäli oletetaan, että keskimäärin yhdessä asuinrakennuksessa asuu 3 asukasta. Asutus on sijoittunut alueelle useaan eri tiivistymään. Tiiveintä asutus on alueen pohjoisosassa Kiviahteella. Muita asutuskeskittymiä on Hakamaässä, Hämeenkylässä, Rauvolassa sekä yksittäistä asutusta Hämeenkyläntien varressa ja alueen eteläosassa.

Salon alueen väestönkehitysarvio vuodelta 2007 on seuraava:

Vuosi	Väestö
2007	25 748
2010	26 447
2015	27 502
2020	28 386
2025	29 154

Rannikon alueen väestönkehitys on riippuvainen kaavan sallimasta rakentamisen määrästä. Vanhan Salon alueelle asukkaita tulisi vuoteen 2025 lisää noin 2 700. Rannikon osayleiskaavaehdotus mahdollistaa alueelle noin 500 uuden asuinrakennuspaikan muodostumisen. Tämä tarkoittaa noin 1 300 uutta asukasta. Tällöin noin puolet tuosta ennusteesta tulisi Rannikon alueelle.



Kuva 19. Asutus

3.13 Palvelut

Alue on kyläaluetta, jossa ei ole palveluita. Palvelut sijaitsevat Salon keskustassa. Alueen pohjoispuolelle Viitannummelle on Salon yleiskaavassa visioitu uutta päiväkotia ja ala-astetta. (ks kuva 5).

3.14 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella on viljeltyjä peltoalueita sekä 5 tilaa, joilla on isohkot kasvihuoneet viljelykäytössä. Toijalassa on lisäksi leirintäalue, jossa on matkailupalvelutoimintaa.

3.15 Virkistys

Alueen maastot sopivat erityisen hyvin virkistyskäyttöön. Alueella ei kuitenkaan ole perustettuja virkistysreittejä. Salon yleiskaavaan 2020 on kuitenkin alueelle merkitty huomattavamäärä virkistysalueita ja -reittejä.

3.16 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole erityisiä ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on vanhakaatopaikka, jonka vieressä on moottoriturheilurata. Maisemallista häiriötä aiheuttaa hieman voimajohtolinjat ja sähköasema.

3.17 Sosiaalinen ympäristö

Asutuksen perusteella alue jakautuu muutamaaan tiiviimpään yhteisöön. Tietojen mukaan alueella ei ole aktiivista kylätoimikuntaa tms. toimintaa.

3.18 Maanomistus

Alueen omistavat pääasiassa yksityiset maanomistajat. Salon kaupunki omistaa kuitenkin merkittävän määrän maa-alueita suunnittelualueen keskivaiheilla Merikulmassa.

4 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

Osayleiskaavatyön alkuvaiheessa tavoitteet muodostuvat lainsäädännöstä, valtakunnallisista maankäyttötavoitteista, maakuntakaavasta sekä Salon kaupungin esittämistä tavoitteista. Kaavatyön edetessä tavoitteita tarkennetaan ja täsmennetään ja mukaan tulee eri osapuolten tavoitteita.

4.1 Salon kaupungin tavoitteet

Salon kaupungin tavoitteiden mukaan osayleiskaavasta on tarkoitus tulla oikeusvaikutteinen, joka ohjaa maankäytön yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Tarkoituksena on osoittaa alueet, jotka tullaan asemakaavoittamaan. Osayleiskaavatyön yhteydessä selvitetään alueen nykytilaa laadittavilla selvityksillä sekä tukeudutaan suoraan olemassa olevan aineistoon. Hyödyksi käytetään myös olemassa olevia suunnitelmia, joista tärkeimpänä on Salon yleiskaava 2020. Tavoitteena on selvittää alueelta alueet, jonne on tarkoituksen mukaista sijoittaa uudisrakentamista asutuskäyttöön. Rakentaminen tulee ohjata sellaisille alueille sen tyyppisenä, että ei heikennetä alueen ympäristöarvoja, joista tärkeimpiä ovat maisema- ja virkistysarvot. Tavoitteena on laajentaa kaupunkirakennetta Rannikon alueelle.

Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti perustuen riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin.

4.2 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000) ovat saaneet lainvoiman 26.11.2001. Lisäksi niitä on tarkistettu 2008 ja tarkistus on tullut voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Yleiskaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleistavoitteisiin ja erityistavoitteisiin. Rannikon osayleiskaavassa oleellisia näistä ovat:

- Toimiva aluerakenne
 - Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
 - Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.
 - Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
 - Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä.
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
 - Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Valtakunnallisesti arvokkailla kohteilla ja alueille on alueidenkäytön sovellettava niiden historialliseen kehitykseen.

- Luonnon monimuotoisuuden säilyminen
- Alueidenkäytöllä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä siten, että turvataan luonnonvarojen saatavuus myös tuleville sukupolville. Alueidenkäytössä ja sen suunnittelussa otetaan huomioon luonnonvarojen sijainti ja hyödyntämismahdollisuudet.
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
 - Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
 - Ilmastonmuutos

Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden tarkistuksen yhteydessä kiinnitettiin erityisesti huomioita yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja liikennemäärien hillintään. Rannikon osayleiskaavassa tämä tulee huomioida tarkoituksenmukaisena kaupunkirakenteen laajentamisena.

4.3 Maakuntakaava

Maakuntakaavan mukaan aluetta tulee kehittää virkistys- ja maisema-arvojen ehdoilla. Eri-tyisesti alue tulisi suunnitella siten, että em. arvot olisi kaikkien saatavilla. (ks. tarkemmin kohta maakuntakaava)

4.4 Osayleiskaavan laadulliset tavoitteet

Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti perustuen riittäviin selvityksiin, vaikutusten arviointiin sekä osallisten huomioimiseen.

4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaprosessin käynnistyessä tarkoituksena oli osoittaa alueelle melko väljää asuinpientalorakentamista, koska sellaista ei ollut aiemmin saatavilla. Monikuntaliitoksen myötä Salon kaupunki on nähnyt järkevämmäksi osoittaa alueelle tiiviimpää asuinpientalorakentamista. Tämä siksi, että kuntaliitoksen myötä Salon kaupungin muissa taajamissa väljiä alueita on riittävästi tarjolla.

5 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Salon yleiskaavan 2020 yhteydessä määritettiin alueita, joille on syytä laatia osayleiskaava tarkemman asemakaavasuunnittelun pohjaksi. Tällaisia alueita tuli esiin kaksi Isokylän – Toijalan alue ja Rannikon alue.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite kaavan laatimiseen on lähtenyt Salon kaupungilta. Konsultin valinta tehtiin tarjouskilpailulla ja konsultiksi valittiin Ramboll Finland Oy.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 1.

5.4 Kaavaluonnos

Suunnittelun alkuvaiheessa laadittiin kaksi yleispiirteistä luonnosta (LIITE 5). Luonnosten tarkoituksena oli osoittaa massiivisen VE1 ja väljemmän VE2 ratkaisun mukaiset vaihtoehdot. VE1:ssä lähdettiin siitä, että kaupunkirakennetta laajennetaan Rannikon alueelle ja VE2:ssa tarkoituksena oli, että alue säilyy maaseutumaisena. Salon kaupungin virkamiesten mukaan on tarkoituksenmukaisempaa laajentaa kaupunkirakennetta Rannikon alueelle, koska potentiaalisia ja veto-voimaisia kaupungin laajenemissuuntia on vähän.

5.5 Luonnoksesta annetut lausunnot

Lausuntoja annettiin yhteensä 13 kpl. Niissä puututtiin erityisesti Fulkilan ja Kiviahteen alueiden AP varauksiin ja niistä aiheutuviin maisemallisiin vaikutuksiin. Lisäksi kritisoitiin yhdyskuntarakenteen VE1:ssä aiheutuvaa yhdyskuntarakenteen hajautumista (LIITE 6).

5.6 Luonnoksesta annetut mielipiteet

Mielipiteitä annettiin yhteensä 18 kpl. Yksi mielipiteistä oli sellainen, jonka oli allekirjoittanut yhteensä 22 henkilöä. Lähes kaikki mielipiteet koskivat asuinrakentamisen liian suurta määrää jossain tietyssä paikassa, virkistysreittien häiritsevää vaikutusta tai riittävien virkistysmahdollisuuksien turvaamista. 22:n eri henkilön allekirjoittamassa mielipiteessä vastustettiin Tottolanmäen rakentamista sen virkistysarvojen johdosta sekä Hämeenkieläntien läheisyyden tiivistä rakentamista (LIITE 7).

5.7 Kaavaehdotus

Kaavaehdotusta on lähdetty laatimaan luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta. Lausuntojen ja mielipiteiden johdosta vaihtoehtoon 1 on tehty muutoksia. Lisäksi kokonaisuutta on tarkasteltu lähemmin maisema-asiantuntijan kanssa. Alla on listattu oleelliset muutokset:

- AP-alueiden rajauksia on hieman supistettu. Tällaisia paikkoja on Merikulman alueella, Rauvolassa sekä Kiviahteella. Lisäksi muuallakin on tehty pieniä tarkennuksia AP-alueiden rajauksiin. AP-alueiden määräyksiä on täsmennetty erityisesti maisemallisten arvojen huomioimiseksi.
- Meripirtin ympäristöön on varattu laaja matkailupalvelujen alue, johon voidaan osoittaa tarpeen mukaan myös asutusta.
- Tottolan mäen ympäristön sekä Hämeenkieläntien pohjoisosan rakentamiseen tarkoitettua aluetta on supistettu ja osoitettu alue säilytettäväksi enemmän nykyisellään.
- Maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden määräyksiä on täsmennetty
- Kiviahteen peltojen länsipuolelle on laajennettu VL-1 merkintää, jolla pyritään avaamaan näkymää pellolta merelle.

- Eteläosan virkistysreittiyhteys on poistettu peppursuon risteykseen saakka, josta se liittyy kevyenliikenteen väylään.
- Merikulman – Viitaankruunun – ja Kiviahteen välille on lisätty virkistysreitti.
- Rannassa kulkeva viherkäytävä on tehty jatkumaan myös Meripirtin kohdalla.
- Määräykseen on lisätty täsmennykseksi, että MU alueilla sallitaan olemassa olevien rakennusten olemassa olo sekä RA-alueilla asuinrakennusten.
- Bredilän ranta-alue on muutettu MY merkinnästä VL-merkinnäksi

5.8 Toinen kaavaehdotus

Ensimmäisestä kaavaehdotuksesta tulleen palautteen johdosta kaavaan on tehty useita muutoksia. Tämän johdosta kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Oleelliset muutokset ovat seuraavat:

- Merivihanneksen RM-1 alueella ei sallita asuinrakentamista
- Muinaismuistoihin ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin kohdistuvia määräyksiä täsmennetään ja muutetaan siten, että olemassa olevat arvot tulevat tarkoituksenmukaisemmin turvatuiksi.
- Etelässä olevaa satama-aluetta laajennetaan pohjoiseen ja etelään. Eteläpuolinen LV-alue muutetaan LS-alueeksi.
- Merikulmantien kevyenliikenteen reitti siirretään kaava-alueen eteläosassa kulkemaan tien itä-puolta.
- Tampalatan kruunun alueen tieyhteydet muutetaan siten, että muodostuu yhteys Viitanlaakson alueelle ilman, että on tarvetta kulkea Hämeenkylläntien kautta.

6 KAAVARATKAISU JA SEN PERUSTELUT

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon yleispiirteisempinä ohjaavina kaavasuunnitelmina huomioon valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, maakuntakaava sekä Salon yleiskaava 2020.

Kyseisiä suunnitelmia on tarkennettu Salon kaupungin tavoitteiden mukaisesti laajentaa kaupunkirakennetta Rannikon alueelle.

6.1 Keskeinen sisältö ja sen perustelut

Rannikon osayleiskaavan suurimpana kysymyksenä on ollut laajennetaanko Salon kaupunkirakennetta tulevaisuudessa Rannikon alueelle ja jos laajennetaan, niin kuinka etelään vedetään kaupunkirakenteen raja? Tähän liittyvä lisäkysymys on kuinka saadaan Salon yhdyskuntarakenne pysymään tiiviinä tulevaisuudessa. Nykyisen Salon alueella laajenemissuuntia on kaksi Isokylän – Toijalan alue sekä Rannikon alue. Kaavatyössä on myös huomioitu monikuntaliitos, jonka seurauksena saattaa muodostua uusia kaupunkirakenteen laajenemissuuntia.

Laadittujen selvitysten perusteella erityisesti alueen pohjoisosassa on erityisiä luonto- maisema- ja virkistysarvoja, jotka monelta osin tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle.

6.1.1 Perusteet kaupunkirakenteen laajentamiselle Rannikon alueelle

Luonnosvaiheen jälkeen VE1 on katsottu virkamiesten näkemyksen mukaan tavoitellummaksi kehityssuunnaksi, koska kaupunkirakennetta joka tapauksessa on tarpeen laajentaa tulevaisuudessa johonkin suuntaan ja potentiaalisia laajenemissuuntia on vähän. Salon kaupungin alueella ei ole ollut tähän mennessä tarjolla riittävästi meren rannan tuntumaan sijoittuvaa asuinrakentamismahdollisuutta. Varaukset tulevat lisäksi olemaan pitkänaikavälin varauksia, jolloin Viitanummen ja Viitanlaakson rakentuminen tuo Rannikon alueen selkeämmin osaksi kaupunkirakennetta.

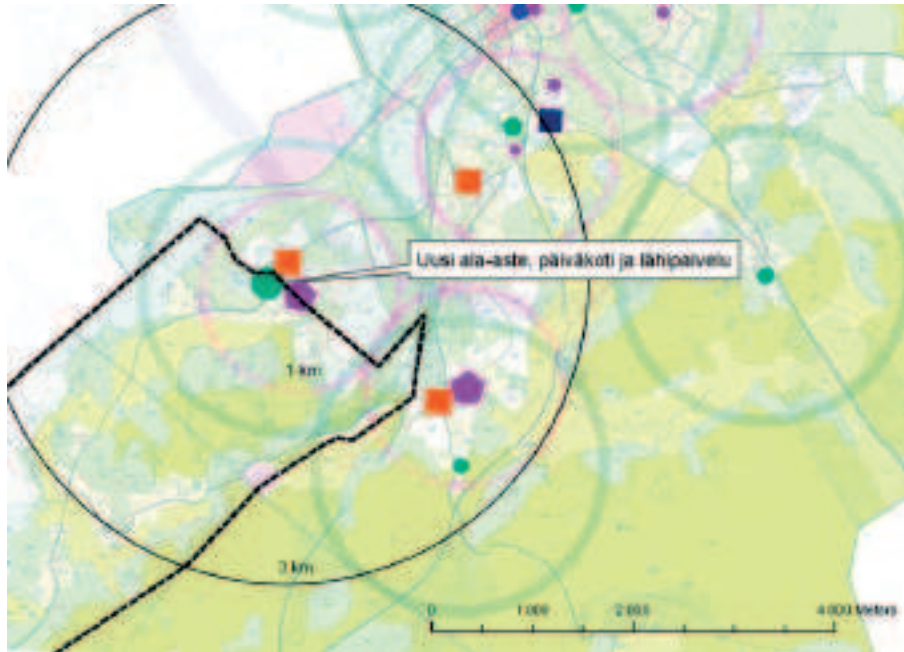
Rannikon osayleiskaavassa on lähdetty siitä, että alue toimii kaupunkirakenteen laajenemisen reservialueena tulevaisuudessa. Salon ja sen ympäristökuntien monikuntaliitoksessa tulee uuden Salon alueelle merkittävä määrä uutta haja-asutusaluetta sekä pienempiä taajamia. Tulevan Salon yhdyskuntarakenne saadaan sitä tiiviimmäksi mitä enemmän uudisrakentamista ohjataan mahdollisimman lähelle Salon keskustaa. Salon kaupungin mukaan tarkoituksen mukaisia kaupunkirakenteen laajenemissuuntia on kaksi: Isokylän – Toijalan alue sekä Rannikon alue.

Tiiviin yhdyskuntarakenteen saavuttamiseksi parhaat rakentamisalueet ovat kaava-alueen pohjoisosassa, jolloin etäisyydet jäävät mahdollisimman pieniksi. Alueen pohjoisosaan sijoittuvat myös alueen suurimmat ympäristöarvot, jotka ovat maisemallisia, virkistyksellisiä sekä erilaisia luontoarvoja. Kyseiset arvot on pyritty kaavalla säilyttämään ja osoittamaan rakentaminen näiden alueiden ulkopuolelle hieman tiiviin yhdyskuntarakenteen kustannuksella.

Rakentamisen sijoittamista merkittävästi ohjaava tekijä on myös maasto-olosuhteet. Alueella on erittäin jyrkkiä kallioisia alueita, jotka ovat vaikeasti rakennettavissa.

6.1.2 Perusteet kaavassa osoitetulle kaupunkirakenteen rajalle

Rannikon osayleiskaavassa kaupunkirakenteen raja ulottuu Merikulman ja Rauvolan alueelle saakka. Etäisimmillään kaupunkirakenne ulottuu näin ollen noin 7 kilometrin etäisyydelle Salon keskustasta. Viitanlaakson asemakaava-alueeseen, jota voidaan pitää nykyisenä kaupunkirakenteen rajana, on matkaa noin 3 kilometriä. Tälle etäisyydelle on katsottu Salon yleiskaavassa 2020 tarpeelliseksi osoittaa ala-aste, päiväkotit ja lähipalvelut.



Kuva 18. Palvelujen sijoittuminen, ote Salon yleiskaavasta 2020

Näiden palvelujen toteutuessa voidaan etäisyyttä kyseisiin palveluihin pitää kohtuullisena. Osayleiskaavassa on osoitettu turvalliset kevyenliikenteenyhteydet keskustan suuntaan. Lisäksi Merikulmantien ja Hämeen kyläntie muodostavat julkisen liikenteen käyttöön tarkoitukseen mukaisen silmukan, jonka varrelta matkustajia on mahdollista kerätä.

6.2 Aluevaraukset

Alla on esitetty millaisia aluevarauksia osayleiskaavalla on osoitettu sekä perusteet niiden sijoittamiselle.

6.2.1 Korttelialueet

Taulukko 19. Aluevarausten jakaantuminen

Aluevaraus	pinta-ala (ha)	%
AP	214	17,6 %
VR	169	13,9 %
W	166	13,6 %
VL	161	13,3 %
MU	133	11,0 %
MA-1	95	7,8 %
SL	95	7,8 %
AT	52	4,3 %
RM/ AP-res	39	3,2 %
AO	32	2,6 %
MA-2	19	1,5 %
VL-1	10	0,9 %
ET	7	0,6 %
SM	7	0,5 %
AM/s	6	0,5 %
MT	2	0,2 %
LS	2	0,2 %
PY	1	0,1 %
Yhteensä	1214	100,0 %

6.2.2 Asuinalueet

Merkittävimmät uudet asuinalueet on osoitettu Merikulman alueelle ja Tampaltan Kruunun eteläpuolelle. Muut alueet ovat hieman pienempiä ja täydentävät enemmän olemassa olevaa rakentamista. Pohjoisessa yksi alue on osin päällekkäin Viitanlaakson asemakaavan kanssa, joten tältä osin kaavassa on osoitettu asemakaavan mukaiset asuinalueet. Alueelle olisi mahdollista sijoittaa teoreettisesti laskien noin 500 kpl uusia asuinrakennuspaikkoja. Laskelma perustuu siihen, että noin 40 % AP-merkinnällä osoitetuista alueista tulisi tonteiksi ja tonttikoko olisi noin 1 000 m². Laskelmaa on lisäksi tarkennettu rakennettavuudeltaan vaikeimpien alueiden osalta laatimalla kaavarunkoluonnokset asemakaavoitusta varten. Laskelmassa AT-alueille on arvioitu muodostuvan uusia rakennuspaikkoja noin 50 kpl. Luvuissa on lähdetty siitä, että RM/AP-res alueille ei rakenneta asuinrakennuksia.

Alueen pohjoisimmat osat on tarkoituksen mukaista liittää kaukolämpöverkkoon, joka energiatalouden kannalta pitkällä aikavälillä edullinen ratkaisu. Merikulman alueen ollessa etäällä nykyisestä kaukolämpöverkostosta sen liittäminen pohjoisosan verkkoon ei ole tarkoituksen mukaista.

6.2.2.1 Kiviahde

Kiviahteen kohdalla on osoitettu uutta rakentamista osin olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Alueella on lähtötilanteessa noin 30 asuinrakennuspaikkaa. Alueelle on varattu kaavassa AP-merkinnällä noin 40 hehtaarin kokoinen alue, jolloin uusia rakennuspaikkoja voidaan teoreettisesti arvioida muodostuva noin 130 kpl. Kuitenkin alueen ollessa maastoltaan ja maisemallisilta arvioitaan haastava sekä olemassa olevat asuinrakennukset rajoittavat suunnittelua, voidaan pitää realistisempaan, että uusia rakennuspaikkoja muodostuu noin 80 kpl. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen rakentamiseen varattua aluetta on hieman supistettu maisemallisten arvojen johdosta. Alue on infrastruktuuriltaan yhteydessä Viitaankruunun alueeseen.

Rakentaminen on sijoitettu etelään avautuvan nykyisen asutusvyöhykkeen yhteyteen, jota tulisi jatkossa käsitellä nykyisen reunan mukaan säilyttämällä isoja ja näyttäviä puuryhmiä sekä luomalla vehreitä ja selkeitä kasvillisuudella suojattuja pihapiirejä. Tärkeä pellon suuntainen näkymä sekä näkymä tieltä pellon yli komealle pyöreämuotoiselle kalliomäelle on säilytetty. Samalla on ehdotettu kehitettäväksi alueen rantavyöhykettä avoimempaan suuntaan ja sille voisi myöhemmin sijoittua pienikokoista virkistystoimintaa tukevaa rakentamista, joka ei kuitenkaan peittäisi maan ja vesistön välistä visuaalista yhteyttä.

Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen erityispiirteet

6.2.2.2 *Tampaltan Kruunu*

Tampaltan Kruunun eteläpuolelle on osoitettu merkittävä määrä täysin uutta asuinpientalorakentamista. Alueen maasto-olosuhteet ovat vaativat korkeuserojen ja kallioisuuden johdosta. Alueen katujen ja kortteleiden sijoittumista on selvitetty lähes asemakaavatasoisesti laaditun asemakaavan pohjakartan avulla. Liitteessä 8 on esitetty kaavarunkoluonnos asemakaavan toteuttamiselle. Suunnittelun lähtökohtana on ollut hyödyntää mahdollisimman paljon vallitsevia maastonmuotoja. Tarkastelun perusteella alueelle on mahdollista osoittaa noin 140 kpl uusia asuinrakennuspaikkoja.

Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen erityispiirteet.

6.2.2.3 *Merikulma*

Alue koostuu viidestä erillisestä tiiviimmästä rakennusryppästä. Suuri osa rakentamisesta on ajateltu sijoitettavan korkeille rinnealueille ja osa rakentamisesta on ajateltu tasaisille peltoalueille. Rakentamista ei kuitenkaan ole tarkoituksen mukaista osoitteesta alueen korkeimmille huipuille. Alueen pohjoisosaan ajateltu kulkevaksi katuyhteys Merikulmantieltä - Hämeenkyläntielle. Kaavarungon perusteella alueelle tulisi noin 200 uutta asuinrakennuspaikkaa. Peltoalueen rakentamisessa tulee harkita erityisesti näkymien luonnetta virkistys- ulkoilu- ja retkeilyalueiden ja -reittien sekä paikoitellen Hämeenkyläntien suunnasta. Breidilän maatilakokonaisuuden ympärille olisi tarkoituksenmukaista jättää avointa peltovyöhykettä eri puolille.

Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen erityispiirteet.

6.2.2.4 *Rauvola*

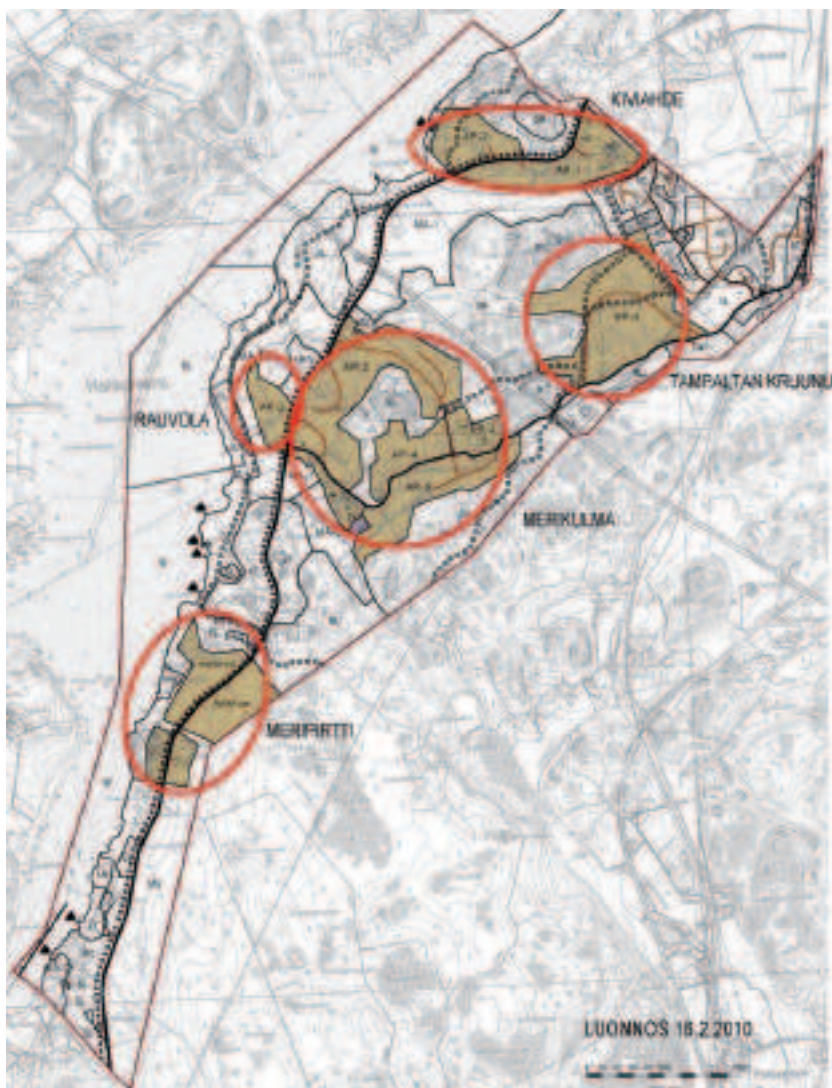
Rauvolan alue on merikulman kohdalla Merikulmantien länsipuolella. Kaavaluonnosvaiheessa alue oli osoitettu huomattavasti laajemmaksi, mutta sitä on supistettu pohjoisosastaan alueella olevien maisema-arvojen sekä Natura-alueen läheisyyden johdosta. Alueen AP-alueeksi osoitettu pinta-ala on noin 10 ha Alueelle sijoittuu Rauvolan alueella oleva asemakaavoitettu alue, joka kaavoitettu ruokokattorakentamista varten. Alue on kuitenkin lähes rakentamaton. Alue on luovapiirteinen ja soveltuu tämän johdosta hyvin rakentamiseen verrattuna muihin asuinrakentamisalueisiin. Alueelle tulisi arvioitua noin 40 kpl uusia asuinrakennuspaikkoja. Erityistä huomiota kiinnitetään pellon ja muinaisjäännöksen suuntaan reunavyöhykkeen käsittelyyn.

6.2.2.5 *Meripirtin alue*

Meripirtin alue on varattu ensisijaisesti matkailupalveluille, mutta optiona myös asuinrakentamisen reservialueeksi. Alue on hieman irrallaan muusta rakenteesta, jonka johdosta sen käyttö asuinrakentamiseen ei ole ensisijaisesti paras vaihtoehto. Alueen toimiminen asuinrakentamiskäytössä tekisi alueesta myös sosiaalisesti eristäytyneen ja hieman elitistisen. Alue on varattu rakentamiseen, koska alueelle on suunniteltu runkoviemäri merenpohjasta, jolloin kunnallistekninen huolto on edullista järjestää. Lisäksi alue on maisemallisesti ja virkistyksellisesti erinomaisella paikalla. Rakentamisella voidaan avata näkymiä myös Halikonlahden toiselle puolelle.

6.2.2.6 *Kyläalueet*

Meripirtin ja Merikulman asuinalueiden väliin on osoitettu laaja AT-merkintä. Alue on tarkoitettu säilytettäväksi kylämaisena kokonaisuutena, jossa on kuitenkin täydennysrakentamismahdollisuuksia. Muita pienialaisempia AT-alue merkintöjä on Hämeenkyläntien varrella. Näille alueille on arvioitu kaavan täysin toteutuessa maksimissaan muodostuvan noin 50 uutta asuinrakennuspaikkaa. Tällöin on todennäköistä, että myös näille alueille ainakin osin laaditaan asemakaava.



Kuva 20. Osayleiskaavassa osoitetut merkittävimmät asuinalueet

6.3.1 Maisema

Kaavassa on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi MA-merkinnöillä merkityt alueet. Peltoalueiden ympäristöön liittyvien maisemallisten arvojen osalta on pyritty säilyttämään ja kehittämään tärkeitä näkymiä laaksopainanteiden selännepohjukoista aina meren rantaan. Lisäksi on selkeytetty rakennetun ja rakentamattoman reunavyöhykkeen aluevarauksia. Rakentamisesta on osoitettu myös selännealueille avoimen maiseman säilyttämistavoitteen ja tiivistämispaineen vuoksi.

Kiviahteen peltoalue on maiseman kannalta alueen merkityksellisin. Alue on kaavan mukaan tarkoitettu säilyttää ensisijaisesti maanviljelyksessä, mutta sitä voidaan hoitaa myös niittyviljelyksenä tai maisemapeltona. Pitkällä aikavälillä käyttöä voidaan ohjata vastaamaan lähiasutuksen tai alueellisia virkistystarpeita. Alueelle voisi sijoittua esimerkiksi jonkinlainen maisemapuisto, joka olisi keskeinen virkistysalue ja käyntikortti alueen valtakunnallisestikin arvokkaan kulttuurihistorian ja virkistysmahdollisuuksien kokemiselle. Samalla alueen monimuotoisuutta pyrittäisiin edistämään. Tärkeinä teemoina olisivat kuitenkin alueen tärkeiden näkymäsektorien säilyttäminen, avoimen jatkuvan viljelytilan illuusio ja kulttuurihistorian jatkuvuus. Peltoalueiden alavat kohdat ovat myös mahdollisia hulevesien käsittelypaikkoja.

Maisemallisia arvoja on huomioitu lisäksi useiden eri aluevarausten kaavamääräyksissä, jotta alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioiduksi kautta linjan maisemallisten arvojen olemassaolo ja niiden parantaminen.

Alueen tärkeimmät nykyiset tai avattavat näkymäsektorit on merkitty kaavaan omalla merkinnällä. Rantavyöhykkeellä, mm. VL-1 alueet, ja uomien ympäristössä on panostettava maisemahoidollisiin toimiin, jotta näkymät eivät umpeudu. Erityistä huomiota näkymien säilyttämisessä on kiinnitettävä rakennusten ja rakenteiden sijoittumiseen, suuntautumiseen ja muotoon sekä kasvillisuuden sijoittamiseen avoimilla näkösektoreilla, kuten peltolaaksojen ja merialueiden välillä.

Matkailupalveluiden ja asutuksen reservialueiden rinteisillä alueilla ja Merikulmantien eteläisillä osilta ehdotettujen tieltä merelle avautuvien näkymien saavuttamiseksi erityishuomiota on kiinnitettävä suunnittelun yhdenaikaisuuteen ja erityisen huolelliseen yhteensovittamiseen eri toimijoiden kesken näkymien kehittämiseksi ja alueen kaukomaiseman puustoisena säilyttämiseksi. Maisemanhoidonsuunnitelman ja rakentamista valmistelevan puuston hoidon suunnitelmaa suositellaan laadittavaksi riittävän varhaisessa vaiheessa.

6.3.2 Palvelurakennusten korttelialueet

Alueelle ei ole osoitettu uusia palveluja. Alueen palvelut tukeutuvat Viitanlaakson sekä keskustan palveluihin.

6.3.3 Virkistys

Lähtötilanteessa alueella on erityisen hyvät olosuhteet virkistykselle. Osayleiskaavassa tärkeitä huomioitavia asioita on näiden virkistysmahdollisuuksien huomioiminen ja asutuksen sijoittaminen sopivalle etäisyydelle, jotta ne ovat ikään kuin tarjottimella. Osayleiskaavassa on jätetty kaupunkirakenteen sisälle merkittävän laajat virkistysalueet Tampaltan Kruunun ympäristöön. Lisäksi kevyenliikenteen yhteyksiä/virkistysreittejä on johdettu asuinalueiden lävitse. Lähes kaikki alueen rannat on osoitettu virkistyskäyttöön.

6.3.4 Liikenne

Kaavalla muodostettavat liikennemerkinnot ovat pääasiassa kokoojakatuja tai kevyenliikenteen väyliä.

6.3.5 Suojelu

Osayleiskaavaratkaisussa on huomioitu kaikki selvityksissä esiin tulleet suojelualueet ja merkitty ne kaavaan. Lisäksi kaavaratkaisulla ei merkittävästi heikennetä suojelukohteiden arvoa. Muinaismuistoihin ja kulttuuriympäristöön liittyvät suojelualueet ja kohteet merkitty kaavaan suojelumerkinnöillä.

6.3.6 Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueen eteläosaan Merikulmantien molemmin puolin on osoitettu maa- ja metsätalousoalueet, joilla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Näillä alueilla metsäkäsittely tulee tehdä siten, että maisemalliset, virkistyselliset sekä muut ympäristöarvot säilyvät.

6.4 Rakentamissuositukset

6.4.1 Suosituksia rakentamiselle peltoalueiden reunavyöhykkeillä

Metsän ja pellon reunavyöhykkeelle rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota reunapuuston mahdolliseen säilyttämiseen ja uuden reunavyöhykekasvillisuuden uudelleen kehittämiseen, jotta rakentaminen ei muuta peltoaukeiden maisemakuvaa sitä huonontaan. Alueella sijaitsevien näytävien pellonreunapuuryhmien säilyttämistä ja piirteiden kehittämistä suositetaan.

Pellon reunavyöhykkeeseen ei sijoiteta muista uudisrakennusalueista erillään sijaitsevia rakennuskortteleita ja rakentaminen on reunavyöhykkeellä hyvä sopeuttaa nykyiseen mittakaavaan ja tyyliin, esimerkiksi muodostamalla perinteisiä pihapiirejä, jotka suojataan ensisijaisesti tuulilta suojaavalla perinteisellä puutarhavaikutteisella kasvillisuudella. Tiiviiden aitarakenteiden käyttöä arvokkaiden peltujen suuntaan vältetään.

Alueen pihapiirien korkeusasemien loivapiirteinen liittyminen peltoalueeseen varmistetaan alueellisella katu- ja tonttien tasaussuunnitelman sovittamisella peltoalueisiin.

6.4.2 Suosituksia rakentamiselle rinne- ja selännealueilla

Merikulmantien varren sekä korkeimpien mäkien rakentamisen Merikulmantien varren osalta tulee huomioida, miten rakentaminen muuttaa maisemakuvaa Halikonlahdelta päin ja tie- ja peltoympäristöstä katsottaessa. Jotta alueen maiseman selkeiden selänteiden puustoinen perushahmo säilyisi riittävän vahvana, tulee mäkialueille ja rinteille rakentaminen huolellisesti sovittaa tiestöineen siten, että säilytetään mahdollisimman laajoja elinvoimaisia kasvillisuuskaistaleita ja -alueita myös rinteiden korkeuskäyrien suuntaisesti. Myös kallioalueet ja mäen harjanteet olisi hyvä jättää rakentamistoiminnan ulkopuolelle.

Ranta-alueiden ja Halikonlahden vastarannalle merkittävästi näkyvässä rakentamisessa ei ensisijaisesti suositella käytettäväksi rakennusten julkisivu- ja kattomateriaaleissa kirkkaan värisiä eikä heijastavia pintoja.

6.4.3 Näkymät

Avoimia maisemanäkymiä avautuu Isoniitun ja Eriniitun viljelykäytössä olevissa peltolaaksoissa aina vesistöihin saakka. Rantavyöhykkeen ja uoman ympäristön kasvillisuus tarvitsevat jatkossa kuitenkin voimakkaampia maisemanhoitotoimenpiteitä, jotta näköyhteys säilyy jatkossakin. Metsäiseltä jaksolta avautuvat näkymät Rajalahden kohdalta Vartsalansaaren suuntaan sekä Santanojan kohdalta piha- ja peltoalueiden yli. Näkymien säilyttäminen ja uusien kehittäminen esimerkiksi ulkoilureitistön osalta on erittäin tärkeää alueen identiteetin ja kokemuksellisuuden kannalta. Hakkuiden vuoksi avautunut näkymä Rajalahden kohdalta onkin jo umpeutumassa.

Meripirtin alueen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida ja korostaa alueen ja sen ympäristön maastonmuodoista ja -olosuhteista muodostuvat maisemalliset ominaisuudet. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa avaamalla näkymiä Halikonlahdelle siten, että rakentaminen ei aiheuta merkittävää maisemallista haittaa Halikonlahden länsipuolelle.

7 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Osayleiskaavan vaikutusten arviointi on koko kaavaprosessin ajan kestävä tarkastelu, joka on osa suunnittelua. Siinä tarkastellaan suunnittelun aikana muodostuvia erilaisia vaihtoehtoja ja pyritään saamaan ratkaisut sellaisiksi, että haitalliset vaikutukset jäävät mahdollisimman pieniksi. Vaikutusten arvioinnissa arvioidaan millaisia merkittäviä vaikutuksia syntyy kun koko kaava on toteutunut täydellisesti. Vaikutusten arvioinnissa verrataan lähinnä toteutunutta kaavaa nykytilanteeseen, mutta tässä tapauksessa on myös syytä vertailla millaisia vaikutuksia on jos kaupunkirakennetta ei laajenneta Rannikon alueelle. Vaikutusten arviointi nojautuu laadittuihin selvityksiin ja perustuu kaavoittajan arviointiin.

Alla on kuvattu pääasiassa valitun kaavaratkaisun mukaisia vaikutuksia, mutta mukana on myös kaavaprosessin aikana pohdittujen erilaisten vaihtoehtojen vaikutuksia.

7.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia on syytä arvioida vertailemalla kaavaratkaisua siihen, että kaupunkirakennetta ei laajenneta Rannikon alueelle. Salon kaupungilla on monikuntaliitoksen myötä kymmenen erillistä asemakaavoitettua taajamaa, joka hajauttaa Salon erittäin tiiviin yhdyskuntarakenteen. Tulevaisuudessa mahdollisimman tiiviin yhdyskuntarakenteen saavuttamiseksi on tärkeää, että mahdollisimman paljon uudisrakentamisesta sijoittuu mahdollisimman lähelle Salon keskustaa. Nykyisen kaupunkirakenteen mahdollisia laajenemissuuntia on vähän. Tämän johdosta kaupunkirakennetta on laajennettu myös Rannikon alueelle. Ratkaisu hajauttaa hieman Salon erittäin tiivistä kaupunkirakennetta, mutta ratkaisulla on pitkällä aikavälillä yhdyskuntarakenteen kannalta tiivistävä vaikutus, jos tällä saadaan uudisrakentamista muista taajamista kaupunkirakenteeseen lähelle suurimpia palveluja ja jo rakennetun infrastruktuurin, kuten kaukolämpöverkon viereen. (ks. kuva 4.)

7.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Yhdyskuntataloudellisilla vaikutuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä tuloja ja menoja, jotka syntyvät kaavan toteuttamisesta ja käytöstä. Suurimmat kustannukset syntyvät kunnallistekniikan ja rakennuspaikkojen rakentamisesta sekä vuosien myötä käytöstä ja kunnossapidosta. Osayleiskaavatyön yhteydessä ei ole tehty tarkkoja euromää räisiä laskelmia yhdyskuntataloudellisista vaikutuksista. Vaikutustenarvioinnissa esitetään alueen rakentamisesta käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvia kustannuskokonaisuuksia. Lisäksi arvioidaan millaisia tuloja ja menoja muodostuu, mikäli Rannikon aluetta ei oteta kaupunkirakenteeseen mukaan.

Yhdyskuntataloudellisten kustannusten maksajat jakaantuvat seuraavasti:

Kunta

- maan hankinta
- kunnallistekniikan sekä kunnan toimitilojen rakentaminen ja kunnossapito
- kunnallisten palvelujen toiminta ja järjestäminen

Asukkaat

- asuntojen rakentaminen ja kunnossapito
- työmatkat ja muu henkilöliikenne

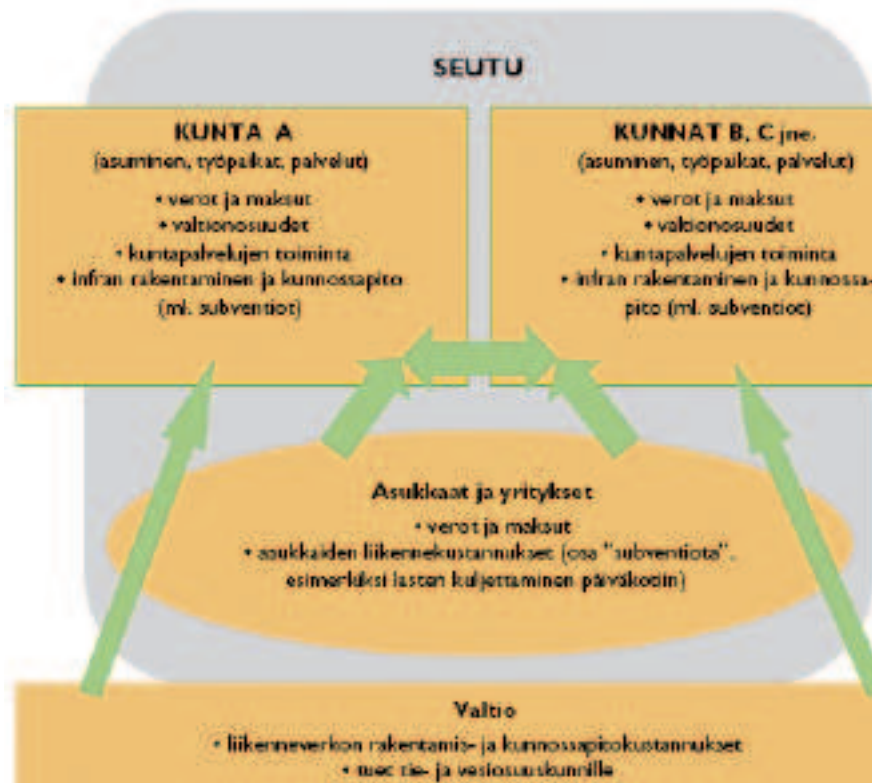
Yritykset

- toimitilojen rakentaminen ja kunnossapito

Valtio

- liikenneinfrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito

Rannikon osayleiskaavassa maksajia ovat lähinnä kunta ja asukkaat sekä pieneltä osin valtio, joka mahdollisesti rahoittaa osin kevyenliikenteen väylien rakentamisen. Arviossa keskitytään kuntataloudellisiin vaikutuksiin.



Kuva 21. Asumisen työpaikkojen ja palvelujen sijoittumisen kytkennät kunnan tuloihin, ote Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne, ympäristöministeriö 2008

PÄÄOMATALOUS	Menot	Tulot
Maapohja		
Maan hankinta		
Tontit		
Rakentamiskelpoiseksi saattaminen		
Esirakentaminen, maaperän kunnossapito		
Rakenteiden muutokset/purkaminen		
Malusuojaukset		
Rakennusten ja rakenteiden rakentaminen		
Tie- ja katuverkko		
Vesihuoltoverkko (rakentaminen, liittymismaksut)		
Puistot, yleiset alueet		
Päiväkodit		
KÄYTTÖTALOUS	Menot	Tulot
Rakennusten ja rakenteiden kunnossapito		
Tie- ja katuverkko		
Vesihuoltoverkko (kunnossapito, käyttömaksut)		
Puistot, yleiset alueet		
Päiväkodit		
Palvelutoiminta		
Päivähoito		
Opetus		
Vanhus- ja kotipalvelut		
Terveydenhuolto		
Verot		
Kunnallisvero		
Kilteistövero		

Maankäytönsuunnittelussa varsinakin yleiskaavoituksessa tehdyt ratkaisut ovat kuntatalouden kannalta merkityksellisiä sekä kerta- luonteisten kustannusten eli pää- omakustannusten kannalta, että vuosittain toistuvien käyttötalo- uskustannusten kannalta. Esimer- kiksi uusien laajojen asuinaluei- den sijoittaminen etäälle olemas- sa olevista palveluista on kunnalle pitkällä aikavälillä kallista, koska kunta on velvollinen järjestämään tietyt peruspalvelut kuten koulu- kyydit ja vanhushpalvelut kotiovel- le tai sieltä kuljettaen.

Kuva 22. Kuntataloudelliset ker- taluonteiset eli pääoma -tulot ja -menot sekä vuosittain toistuvat käyttötalous -tulot ja -menot, ote Kuntatalous ja yhdyskuntara- kenne, ympäristöministeriö 2008

7.2.1 Pääomatulot ja -menot kunnalle

Alueen rakentamisesta muodostuu merkittävät kustannukset. Alue on lisäksi rakennettavuudeltaan kallioisuutensa ja korkeusvaihtelujen johdosta haasteellinen, joka aiheuttaa paikoin tavanomaista suuremmat kustannukset. Osayleiskaavatyön yhteydessä on arvioitu kunnallistekniikan rakentamisesta muodostuvien kustannusten olevan noin 16 milj.€.

Alueen tonttien hintoja voidaan pitää korkeampana kuin monessa muussa paikassa Salon alueella, koska alue on lähellä Salon keskustaa poikkeuksellisen hyvien virkistysalueiden ja maisemallisesti edustavien alueiden vaikutuspiirissä meren läheisyydessä. Tämän johdosta tonteista saatavien tuottojen katsotaan peittävän rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Mikäli sama rakentamisen määrä sijoitettaisiin jonkun muun Salon taajaman tai taajamien yhteyteen yhdyskuntarakenteenkin kannalta melko järkevästi, niin rakentaminen olisi mahdollisesti edullisempaa parempien maasto-olosuhteiden johdosta, mutta tonteista saatavat tuotot eivät olisi niin suuret. Pääomatulojen ja menojen kannalta ratkaisu olisi kutakuinkin sama.

7.2.2 Käyttötaloustulot ja -menot kunnalle

Rannikon osayleiskaavassa esitetyllä ratkaisulla on pyritty siihen, että saataisiin mahdollisimman paljon asuinpien- ja pienrakentamista kohtuullisen lähelle Salon keskustaa siten, että turvataan olemassa olevat virkistys- ja ympäristöarvot. Tämä tarkoittaa myös tiivistä yhdyskuntarakennetta. Tiiviillä yhdyskuntarakenteella saavutetaan pitkällä aikavälillä kuntataloudellisia säästöjä käyttötaloudessa, jos verrataan tilannetta esimerkiksi siihen, että alue jäisi maaseutumaiseksi ja sama rakentamisen määrä sijoittuisi tasaisesti koko Salon alueelle. Käyttötaloudusmenoja voidaan pitää kutakuinkin yhtä suurina, jos sama rakentamisen määrä sijoittuisi muihin Salon taajamiin, joissa ala-aste ja päiväkotit olisivat kutakuinkin yhtä lähellä. Asiassa tulee kuitenkin huomioida se, että mikäli Rannikon aluetta ei rakenneta jää Viitanlaaksoon suunnitellut palvelut vajaalle käytölle.

7.2.3 Kokonaisvaikutukset kuntatalouteen

Laskettaessa yhteen kunnan pääoma- ja käyttötaloudusmenot ja -kulut, voidaan arvioida niiden olevan pitkällä aikavälillä positiivisia. Kuntataloutta ja kaavoitusta on tutkittu ja todettu taajamaa täydentävän rakentamisen tuottavan kunnalle pitkällä aikavälillä tuloja enemmän kuin menoja. Hajarakentaminen sen sijaan tuottaa enemmän menoja (Koski Kimmo 2008).

7.3 Vaikutukset energiatalouteen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä energiataloudellisia vaikutuksia.

7.3.1 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueelle on laadittu erillinen maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys Ramboll Finland Oy 19.10.2007, jonka päivitetty versio on päivätty 3.10.2008. Selvitystä laadittaessa selvityksen laatijalla oli käsitys, että alueelle ei tule merkittävää määrää uudisrakentamista. Tästä johtuen maisemallisia arvoja ja tiiviimmän rakentamisen vaikutuksia on tarkasteltu maastokäynnillä 12.1.2010 uudelleen.

Suosituksia rakentamiselle pelto- ja rinne- ja selännealueille on esitetty kohdassa 6.3. Näillä suosituksilla ja kaavamääräyksillä on pyritty selkiyttämään alueen yhdyskuntarakennetta ja rakentamisen suuntaviivoja arvokkaiden alueiden läheisyydessä ja muualla alueella ja toisaalta säilyttämään maisemakuvan monimuotoisuutta ja erityispiirteitä. Rakentamisen suurimmat vaatimukset suunnittelulle maiseman osalta kohdistuvat juuri selännealueiden luontaisen puuston ja siten mäkien kokonaisuuden säilymiseen ja peltoalueiden reunavyöhykkeiden käsittelyyn ja alueelle tyypillisen kulttuurikasvillisuuden, pihapiirien ja rakennuskannan vaalimiseen.

Tieverkon parantaminen ja kevyenliikenteen reitin rakentaminen saattaa aiheuttaa kapeammissa kohdissa nykyisten vehreiden pihapiirien rajautumiseen muutoksia sekä vaatia paikoin kallioleikkauksia ja näyttävän kasvillisuuden, kuten puiden ja vanhojen pensasaitojen poistamista. Parantamistoimenpiteiden ja uusien katuliittymien suunnittelussa tulee erityisesti lieventää tien korkeusaseman vaikutuksia mm. peltoalueiden poikkitaishäkymiin ja valaistuksen sopimiseen alueen mittakaavaan ja arvokohteiden kokemuksellisuuteen. Katuympäristö muuttuu paikoin pihapiirien rajautumisen osalta rakennetummaksi ja tiiviimmäksi. Joitakin näkymiä peltoalueille poistuu.

Kevyenliikenteen reitistön sijoittaminen rantavyöhykkeelle sekä Merikulmantien varteen edistää alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Samalla niiden luonne muuttuu rakennetumpaan suuntaan, mikä lisää niiden käytettävyyttä, mutta saattaa aiheuttaa pieniä muutoksia alueen vesitalouteen. Reittien ja näkymien kehittämisen osalta alueen matkailulliset ja virkistykselliset arvot lisääntyvät. Peltosaluuden maisemanhoitoa tehostamalla palautetaan tärkeitä näköyhteyksiä pelton ja vesistön välille.

Peltosaluuta ottamalla virkistyskäyttöön niiden viljelyn mahdollisesti lakattua, ylläpitää niiden avoimuudensäilyttämisen tavoitetta. Samalla se muuttaa niiden toiminnallista luonnetta.

Geologisesti arvokkaiden kalliosaluuden ja muinaisjäännösten säilyttäminen turvaa alueen kulttuuri-, luonto-, maisema- ja virkistysarvoja.

7.4 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Rakentamiseen varatut alueet ovat tarkoitettu tiiviisti rakennettaviksi. Kuitenkin maaston muodoista johtuen myös AP-alueiden sisään jää melko luonnontilaisia alueita (ks. kaavarunko luonnokset). Pääosin kuitenkin AP-alueilla luonnonympäristö muuttuu muulta osin paitsi pinnan muodot säilyvät kutakuinkin entisellään. Rakentamisen ulkopuoliset alueet säilyvät lähes ennallaan lukuun ottamatta kevyenliikenteen väyliä uusia viheryhteyksiä ja joidenkin peltosaluuden muuttamista jossain vaiheessa virkistyskäyttöön. Kaikki luontoselvityksessä esiin tulleet erityiset luontoarvot on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja näin turvattu niiden säilyminen. Pohjoisosaa suunniteltaessa on hyvä ottaa huomioon ekologisen käytävän säilyminen välillä Haukkamäki – Tampalanmäki – Viitalanmäki – meren ranta.

7.5 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaalisilla vaikutuksilla kuvataan vaikutuksia ihmisten elinoloihin viihtyvyyteen ja hyvinvointiin. Tarkoituksena on ollut luoda viihtyisä asuinympäristö ihmisille, jotka arvostavat hyviä virkistysmahdollisuuksia lähellä kaupunkia. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ovat kunkin ihmisen henkilökohtaisia näkemyksiä.

Alueella asuvat ihmiset saattavat kokea lähelle tulevan tiiviin uudisrakentamisen uhkana, joka rajoittaa elinmahdollisuuksia. Toisaalta uudisrakentaminen tuo mukanaan uuden infrastruktuurin, virkistysreitit, julkisen liikenteen, kevyenliikenteen väylät sekä mahdollistaa palvelujen paremman toteuttamisen lähelle Viitala-alueeseen.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella oli havaittavissa, että alueen asukkaat pitivät väljempää luonnosvaihtoehtoa parempana ratkaisuna. erityisesti tämä näkyi alueen pohjoisosassa Tottolanmäen läheisyydessä, joka haluttiin jättää rakentamisen ulkopuolelle.

Uudet alueet ovat hieman erillään toisistaan ja ne voidaan jakaa kahteen selkeästi erilaiseen osaan: Merikulman alue sekä Tampalan Kruunun ympäristö, johon kuuluu Tampalan Kruunun eteläpuoliset alueet sekä Kiviahde.

7.6 Vaikutukset liikenteeseen

Osayleiskaavaratkaisu lisää Merikulmantien ja Hämeenkylläntien liikennemääriä merkittävästi. Osayleiskaavalla ei kuitenkaan aiheuteta liikenteellisiä ongelmia kaava-alueen sisällä, eikä sen ulkopuolella. Kaavaluonnosvaiheessa laadittiin liikenneselvitys vaihtoehtoille 1 ja 2. Vaihtoehtossa 1 uusia asuinrakennuksia arvioitiin muodostuvan 1 300 kpl ja vaihtoehtossa 800. Vaihtoehtoon 1 mukaisella ratkaisulla suunnittelualueen pohjoispuolella Merikulmantien ja Kirjolankadun liittymässä liikenne ruuhkautuu tulevaisuudessa, mikäli uutta ohikulkutietä ei rakenneta. Vaihtoehtoon 2 mukainen ratkaisu toimisi liikenteen kannalta juuri ja juuri nykyisillä järjestelyillä. Liikenneselvityksen laatimisen jälkeen uusia rakennuspaikkoja on todettu vaikeiden maasto-olosuhteiden johdosta mahdollista muodostaa ainoastaan noin 500 kpl, joten kaavaratkaisu ei aiheuta liikenteellisiä ongelmia. Osayleiskaavaa varten on tehty erillinen liikenneselvitys (LIITE 4).

8 OSAYLEISKAAVAN SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

Osayleiskaavatyötä ohjaa Salon seudun maakuntakaavan periaatteet. Rannikon osayleiskaavalla muutetaan Salon yleiskaavaa 2020 Rannikon alueella.

Osayleiskaava laadittaessa oleellinen suunnitelma on ollut myös Salo –Teijo runkovesijohto, joka tuo lisämahdollisuuksia vesihuollon ja rakentamisen toteuttamiselle.

Viitanlaakson ja Viitannummen asemakaavat on yleistetty yleiskaavaan sellaisenaan.

Osayleiskaava-alue tullaan asemakaavoittamaan AP-1, AP-2, AP-3 ja AP-4 -alueiden osalta. Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu yleispiirteiset suunnitelmat kunnallistekniikan rakentamisesta sekä asutusalueiden kaavarunkotarkastelua.

9 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Osayleiskaavan toteutus riippuu Salon kaupungin maapolitiikasta, aikataulusta sekä maanhankinnan onnistumisesta. Kaikki uudet asuinalueet on tarkoitettu toteutettaviksi asemakaavoituksella. Tarkoituksena on, että kaupunki hankkii asemakaavoitettavat maa-alueet itselleen ennen asemakaavoitusta. Alueen käyttöönotto riippuu lisäksi Teijo-Salo –runkoviemärin rakentamisesta sekä laadittavana olevasta uuden Salon kaupungin strategisesta yleiskaavallisesta ohjelmasta, jossa on tarkoitus hyväksyä kaupungin eri osa-alueiden käyttöönottojärjestys ja ajoitus. Ensimmäisessä vaiheessa asemakaavoitetaan voimalinjojen pohjoispuoliset alueet ja eteläpuoliset myöhemmin.

Hollolassa 20. päivänä lokakuuta 2011

Ramboll/Kaavoitusyksikkö



Matti Kautto

Yksikönpäällikkö



Markus Hytönen

Kaavoitusinsinööri

Kaavaehdotukseen II tehdyt muutokset ennen kaupunginvaltuuston hyväksymistä:

- Osayleiskaavaa ehdotetaan vahvistettavaksi ainoastaan Santaajan pohjoispuoliselta osaltaan
- Hakamäentien risteyksestä Hämeenkylläntietä pohjoiseen kulkeva ohjeellinen ulkoilu-reitti muutetaan kevyenliikenteenreitiksi.
- Hakamäentien ja Hämeenkylläntien risteyksen eteläpuolella kiinteistöjen 433:14:11 ja 433:2:68 välinen VL alue on muutettu muistutusten mukaisesti AT -alueeksi.
- Teknisenä korjauksena sr-1/1 kohde muutetaan maakuntakaavan mukaisesti maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi
- Teknisenä korjauksena maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden sr-kohteiden osalta määräys muutetaan siten, että lausunto muutostöistä pyydetään ainoastaan maakuntamuseolta.