

# Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutos

## Kaavaselostus, kaavaluonnos 12.3.2024

OAS nähtävillä: XX.X.2024 alkaen  
Luonnos nähtävillä:  
Ehdotus nähtävillä:  
Hyväksyminen KH:  
Hyväksyminen KV:



### **Yhteystiedot**

Salon kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu  
Hornintie 2-4, 24800 Halikko

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

Pohjakartta-aineisto: © MLL 2023, © Salon kaupunki

## Perus- ja tunnistetiedot

### TUNNISTETIEDOT

Asianumero: 818/10.02.02/2024

Yleiskaavan selostus, joka koskee 12.3.2024 päivättyä yleiskaavakarttaa.

Kaavanlaatija: Salon kaupunki, Maankäyttöpalvelut, yleiskaavainsinööri Juha Mäki.

### KAAVAPROSESSI

#### Vireilletulo

Kuulutettu x.x.2024 Salon kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä x.x.2024 Salon Seudun Sanomissa.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Nähtävillä x.x.2024 alkaen.

#### Luonnos

Elinvoimajaosto 26.3.2024 § \_\_\_\_

Nähtävillä x.x. – x.x.2024

#### Ehdotus

Kaupunginhallitus \_\_. \_\_.202\_ § \_\_

Nähtävillä \_\_. \_\_. – \_\_. \_\_.202\_

#### Kaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus \_\_. \_\_.202\_ § \_\_

Kaupunginvaltuusto \_\_. \_\_.202\_ § \_\_

### KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

#### Kaavan nimi

Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutos

#### Päätarkoitus

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

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

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

Tavoitteena on, että kaava-alueelle osoitetut uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa mm. mahdollistaen olevien yritysten laajentamisen sekä uusien yritysten syntyminen alueelle ja lisäten alueen houkuttelevuutta asuinalueena.

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

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

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

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

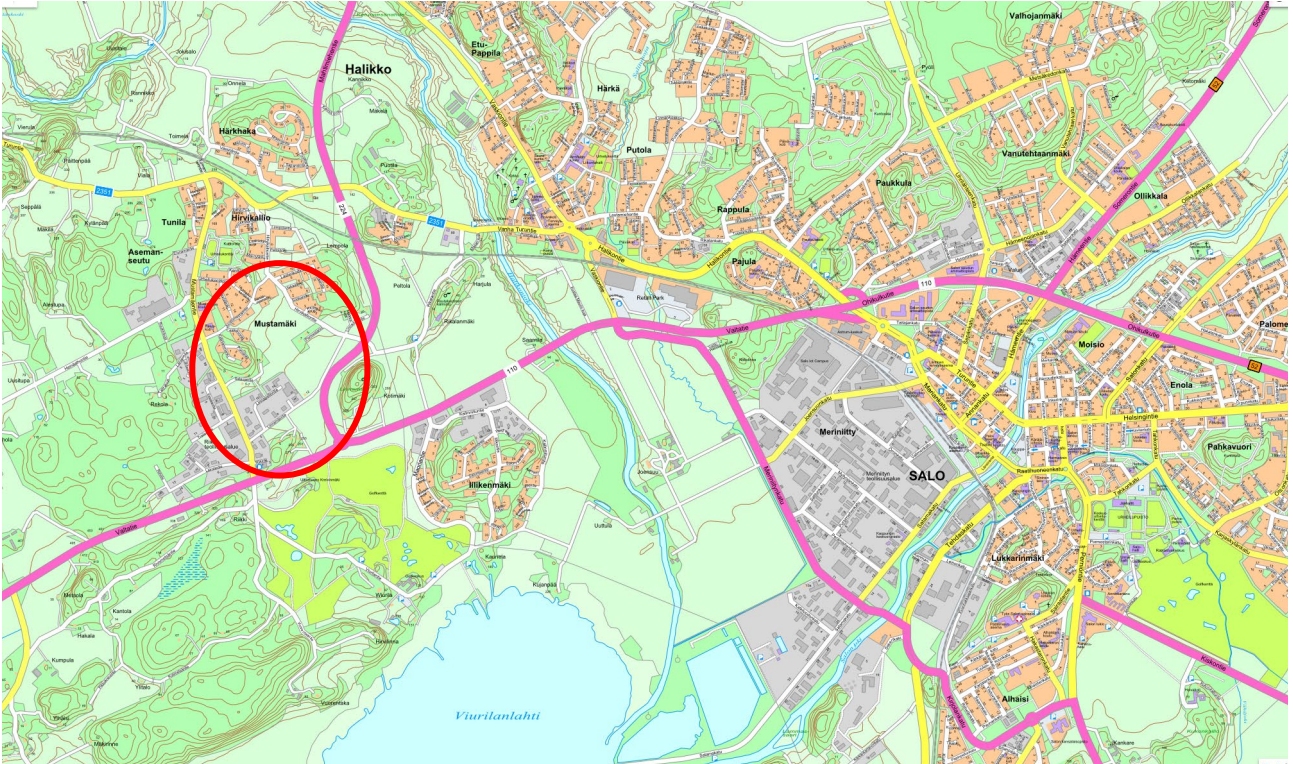
Työkalun lopputuloksena syntyy ”tarkistuslista” seikoista, jotka kuvaavat kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Tulokset ovat lähtökohtana tarkemmille selvityksille tai jatkokeskustelulle.

## KAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

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

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

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



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

## KAAVA-ALUEEN PINTA-ALA

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 67,3 hehtaaria.

## VÄESTÖ

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

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

### Kaavaselostuksen liitteet

- |         |   |
|---------|---|
| Liite 1 | Kaavakartta ja -määräykset 12.3.2024            |
| Liite 2 | Vuorovaikutusraportti X.X.2024                  |
| Liite 3 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.3.2024 |

### Kaavatyössä hyödynnetyt selvitykset ja suunnitelmat

Kaavatyössä on hyödynnetyt voimassa olevista maakunta-, yleis- sekä asemakaavoista saatuja lähtötietoja. Lisäksi työssä on hyödynnetyt erilaisia tietokantoja ja inventointeja mm. kulttuuriympäristö, maisema-alueet. Keskeisimmät muutokset kohdistuvat tuotantokäytössä oleviin maa-alueisiin, joiden luontoarvot ovat vähäisiä, joten erillistä luontoselvitystä alueelta ei teetetä. Kulttuuriympäristön osalta alueelle laaditaan kaavatyön aikana arkeologinen tarkkuusinventointi Hirvikallion vanhan kylätontin osalta.

## Tiivistelmä

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

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

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

Yhtenä keskeisimmistä tavoitteista on Riikin teollisuusalueen kilpailukyvyyn ja elinvoiman lisääminen huomioiden alueen arvot ja ominaispiirteet. Mustamäen alueen asuinrakentamista halutaan lisätä. Alue sijaitsee Halikonjokilaakson maisema-alueella ja tavoitteena on nykyisen, jäsentymättömän, maisemakuvan sovittaminen uusien toimintojen kanssa. Tavoitteena on, että kaava-alueelle osoitetut uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa mm. mahdollistaen olevien yritysten laajentamisen sekä uusien yritysten syntymisen alueelle ja lisäten alueen houkuttelevuutta asuinalueena. Yleiskaavan ympäristötavoitteista merkittävin on maisema-arvojen turvaaminen sekä maisematilan jäsentäminen nykyisestä, jäsentymättömästä, maisemanreunasta selkeämpään maisemakuvaan.

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

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

Kaavaratkaisu perustuu olevaan ympäristöön ja sen tarkoituksenmukaiseen täydennysrakentamiseen. Kaavan rakenne on sellainen, että uusi maankäyttö tukeutuu olevaan rakenteeseen ja toimintoihin sekä liikenneverkkoon. Kaava-alueelle on osoitettu kolme muuttuvaa maankäytön aluetta käyttötarkoituksimerkinnöillä. Avoimeksi jätettävät peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaina peltoalueina.

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

Maankäyttöalueet pienentävät avoimia peltoalueita, toisaalta nykyinen jäsentymätön maisematila ei ole sekään sinällään arvo. Kaavalla osoitettava uusi rakentaminen kohdistuu avoimille peltoalueille ja siten maisemallinen vaikutus on merkittävä, toisaalta rakentamisen sijoittumisella ohjataan maisemanreunan vahvistumista ja nykyisen maisemakuvan kohentamista.

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

## Sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot.....	3
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
Tiivistelmä.....	6
<b>1. YLEISKAAVAPROSESSI .....</b>	<b>10</b>
1.1    Kaavaprosessin vaiheet .....	10
1.1.1    Vireilletulo .....	10
1.1.2    Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	10
1.1.3    Kaavaluonnos.....	11
1.1.4    Kaavaehdotus .....	11
1.1.5    Kaavan hyväksyminen .....	11
1.2    Suunnitelmat ja selvitykset.....	11
1.3    Suunnitteluorganisaatio ja sen tehtävät .....	11
1.4    Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen .....	11
1.4.1    Osalliset .....	11
1.4.2    Tiedottaminen .....	11
1.4.3    Asukastilaisuudet.....	12
1.4.4    Viranomaisyhteistyö.....	12
<b>2. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA.....</b>	<b>13</b>
2.1    Alueen yleiskuvaus .....	13
2.2    Luonnonympäristö .....	13
2.2.1    Maisemarakenne .....	13
2.2.2    Maa- ja kallioperä .....	14
2.2.3    Pohja- ja pintavedet.....	14
2.2.4    Ilmasto .....	14
2.2.5    Kasvillisuus ja eläimistö .....	15
2.2.6    Luonnonsuojelu .....	15
2.3    Kulttuuriperintö.....	15
2.3.1    Rakennettu kulttuuriympäristö.....	15
2.3.2    Maisemakuva ja miljöo.....	15
2.3.3    Arkeologinen kulttuuriperintö.....	17
2.4    Rakennettu ympäristö.....	17
2.5    Maanomistus.....	18
<b>3. YLEISKAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT JA OHJELMAT .....</b>	<b>19</b>
3.1    Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	19
3.2    Maakuntakaavoitus .....	19

3.3	Yleiskaavoitus .....	20
3.4	Asemakaavatilanne.....	20
3.5	Salon kaupungin strategia 2030 .....	21
3.6	Rakennusjärjestys.....	22
3.7	Salon kaupungin ohjelmat ja suunnitelmat.....	23
3.8	Liikennettä koskevia suunnitelmia ja ohjelmia .....	23
3.9	Luontoselvitykset.....	24
3.10	Vireillä olevat kaavahankkeet.....	24
4.	YLEISKAAVATYÖN TAVOITTEET.....	25
5.	YLEISKAAVAN KUVAUS .....	26
5.1	Kaavaratkaisu.....	26
5.2	Mitoitus .....	26
5.3	Aluevaraukset .....	26
5.4	Palvelut .....	26
5.5	Liikenne.....	26
5.6	Suojelu .....	26
5.6.1	Kulttuuriympäristö.....	26
5.6.2	Luonto.....	27
5.7	Tekninen huolto.....	27
6.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	28
6.1	Vaikutusarvioinnin tausta.....	28
6.2	Vaikutukset.....	28
6.2.1	Yleispiirteiset kaavat/suunnitelmat.....	28
6.2.2	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö .....	29
6.2.3	Luonnonympäristö.....	30
6.2.4	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön.....	30
6.2.5	Väestö, työpaikat ja palvelut .....	30
6.2.6	Liikenne.....	30
6.2.7	Ympäristöhäiriöt .....	31
6.2.8	Yhdyskuntatalous ja elinkeinoelämä (yritysvaikutukset) .....	31
6.2.9	Ihmisten elinolot ja elinympäristö.....	31
6.2.10	Ilmastovaikutukset .....	32
6.2.11	Sosiaaliset vaikutukset.....	34
7.	TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	35
7.1	Ilmastotavoitteet .....	35
7.2	Salon kaupungin strategia 2030:n tavoitteet .....	35



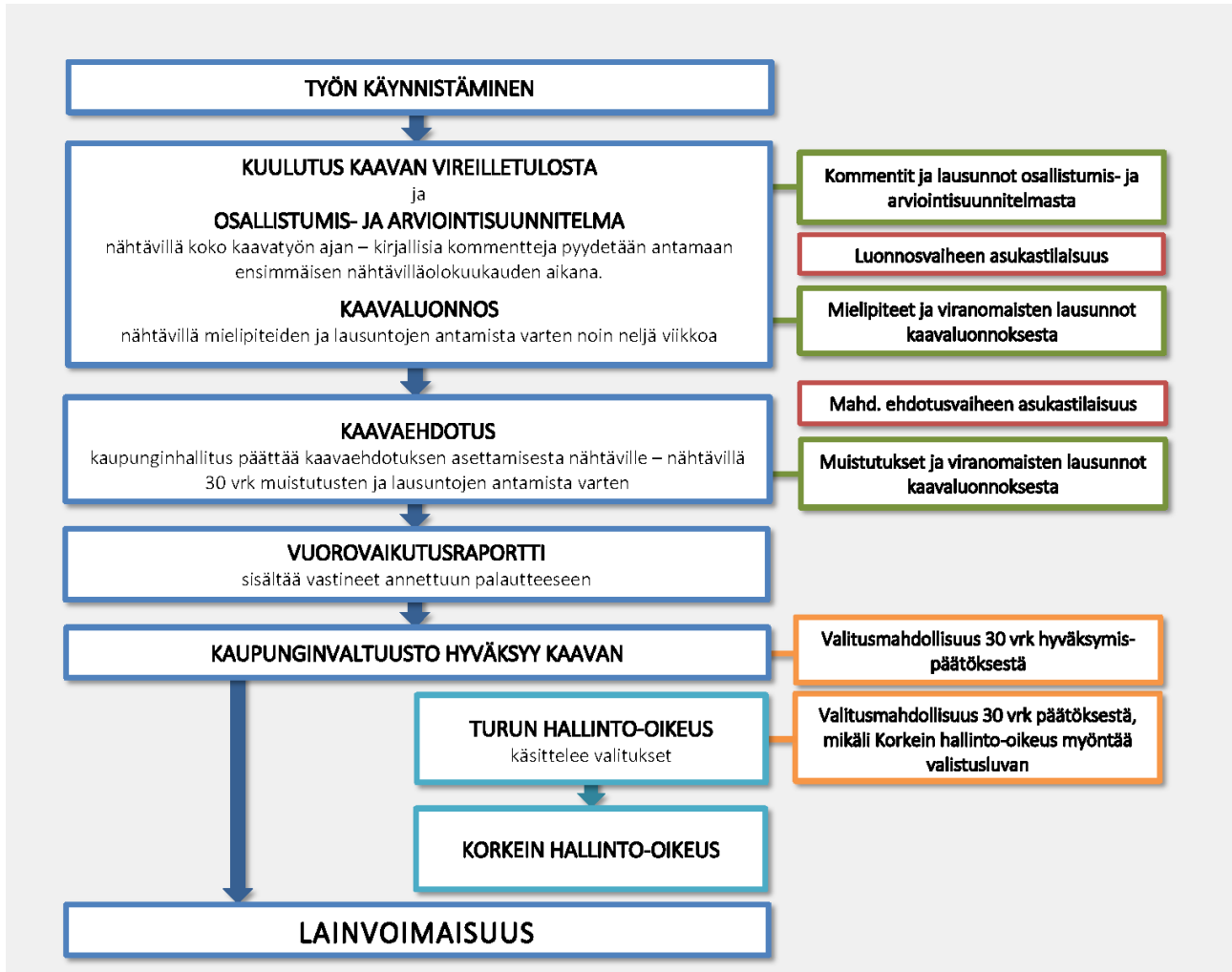
7.3	Liikennettä koskevat tavoitteet.....	36
7.4	Vireillä olevat kaavahankkeet.....	36
8.	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	37
9.	YHTEYSTIEDOT .....	38

# 1. YLEISKAAVAPROSESSI

## 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

### RIIKKI-MUSTAMÄKI YLEISKAAVAN KAAVAPROSESSI



Kuva 2. Kaaviokuva kaavaprosessin kulusta ja siihen liittyvistä osallistumismahdollisuuksista.

### 1.1.1 Vireilletulo

Yleiskaavan vireilletulo on kuulutettu \_\_.\_\_.2024 Salon kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä \_\_.\_\_.2024 Salon Seudun Sanomissa.

### 1.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeesta laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan, miten kaavoitukseen osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään sekä vaikutusten arviointi järjestetään. OAS on nähtävillä \_\_.\_\_.2024 alkaen koko kaavaprosessin ajan ja sitä voidaan tarkistaa tarvittaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollisuus antaa kirjallista palautetta ajalla \_\_. \_\_. \_\_.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä 3.

### 1.1.3 Kaavaluonnos

Elinvoimajaosto päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtävillä kokouksessaan x.x.2024. Kaavaluonnos oli nähtävillä \_\_.\_\_.2024 Halikon virastotalolla ja Salon kaupungin internetsivuilla (MRL 62 §, MRA 30 §). Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi lähettämällä kirjeet kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajille ja naapureille. Maanomistajilla, asukkailla ja muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kirjallisesti kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana. Lisäksi kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaistahoilta.

Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestetään nähtävilläolon aikana.

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

### 1.1.4 Kaavaehdotus

### 1.1.5 Kaavan hyväksyminen

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyy Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutoksen. Aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely on vuoden 2024 aikana. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan MRL 67 §:n mukaisesti niitä kunnan jäseniä sekä muistutuksen tekijöitä, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## 1.2 Suunnitelmat ja selvitykset

Kaavatyössä on hyödynnetty voimassa olevista maakunta-, yleis- sekä asemakaavoista saatuja lähtötietoja. Lisäksi työssä on hyödynnetty erilaisia tietokantoja ja inventointeja mm. kulttuuriympäristö, maisema-alueet. Keskeisimmät muutokset kohdistuvat tuotantokäytössä oleviin maa-alueisiin, joiden luontoarvot ovat vähäisiä, joten erillistä luontoselvitystä alueelta ei teetetä. Kulttuuriympäristön osalta alueelle laaditaan kaavatyön aikana arkeologinen tarkkuusinventointi Hirvikallion vanhan kylätontin osalta.

## 1.3 Suunnitteluorganisaatio ja sen tehtävät

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

## 1.4 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### 1.4.1 Osalliset

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

### 1.4.2 Tiedottaminen

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

Uusimmat kaava-asiakirjat ja valmisteluaineisto päivitetään ja ne ovat nähtävillä koko ajan kaupungin internetsivulla <https://salo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/yleiskaavoitus/ajankohtaiset-yleiskaavat/>. Lisäksi nähtävilläoloaikoina kaava-aineistoon ja kaavaan liittyvään valmisteluaineistoon voi käydä tutustumassa ajanvarauksella Halikon virastotalolla, Hornintie 2-4. Ajanvaraus pyydetään tekemään puhelimitse 02 778 5113 tai sähköpostitse juha.maki@salo.fi.

#### **1.4.3 Asukastilaisuudet**

Kaavatyön aikana järjestetään harkinnan mukaan kaksi esittelytilaisuutta asukkaille ja muille osallisille. Esittelytilaisuudet järjestetään myöhemmin ilmoitettavana aikana kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolon aikana. Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta sen ollessa nähtävillä. Osallistumismahdollisuudet on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **1.4.4 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavatyön eri vaiheissa.

## 2. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

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

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



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

### 2.2 Luonnonympäristö

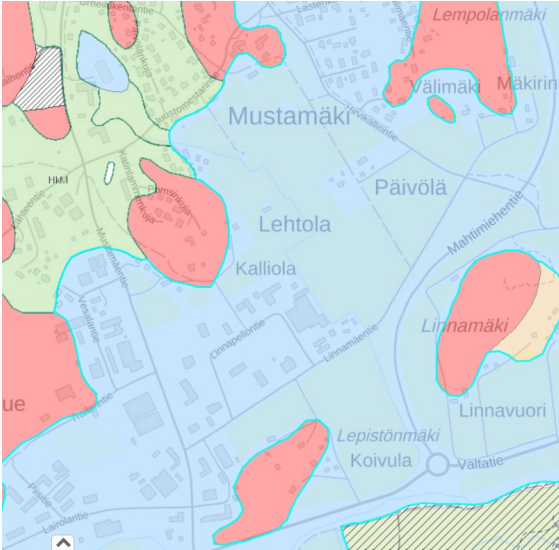
#### 2.2.1 Maisemarakenne

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

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

## 2.2.2 Maa- ja kallioperä

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

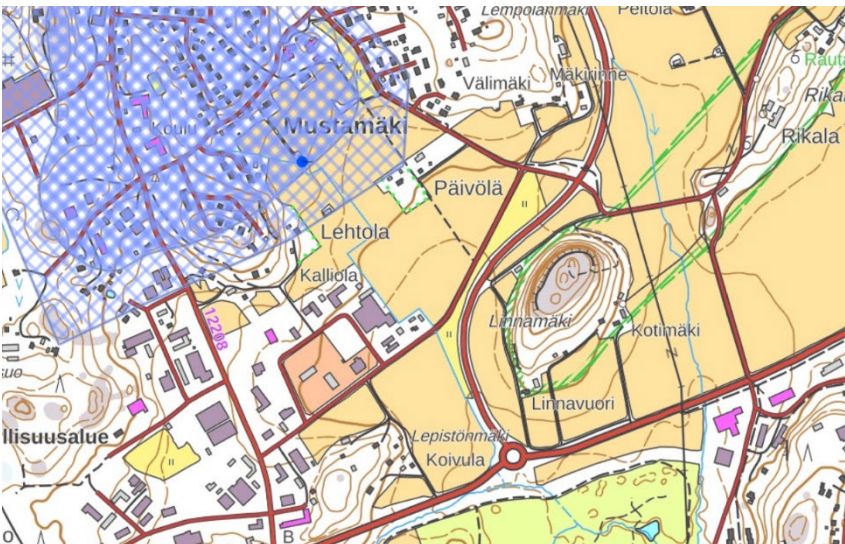


Kuva 4. Kaava-alueen maaperä. <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html>

## 2.2.3 Pohja- ja pintavedet

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

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



Kuva 5. Kaava-alueen pohja- ja pintavedet.

## 2.2.4 Ilmasto

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

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



### **2.2.5 Kasvillisuus ja eläimistö**

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

Kaava-alue kuuluu maastonmuodoiltaan tasaiseen laaksopainanteeseen.

### **2.2.6 Luonnonsuojelu**

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelukohteita eikä muitakaan luontoarvoja.

## **2.3 Kulttuuriperintö**

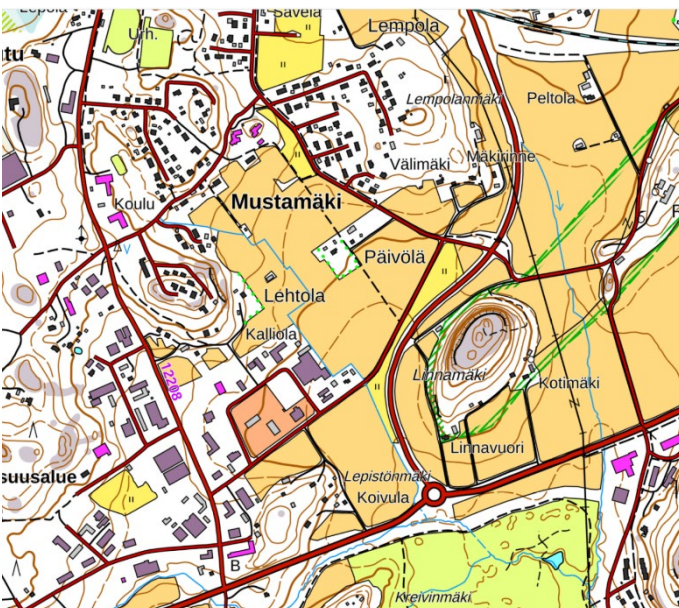
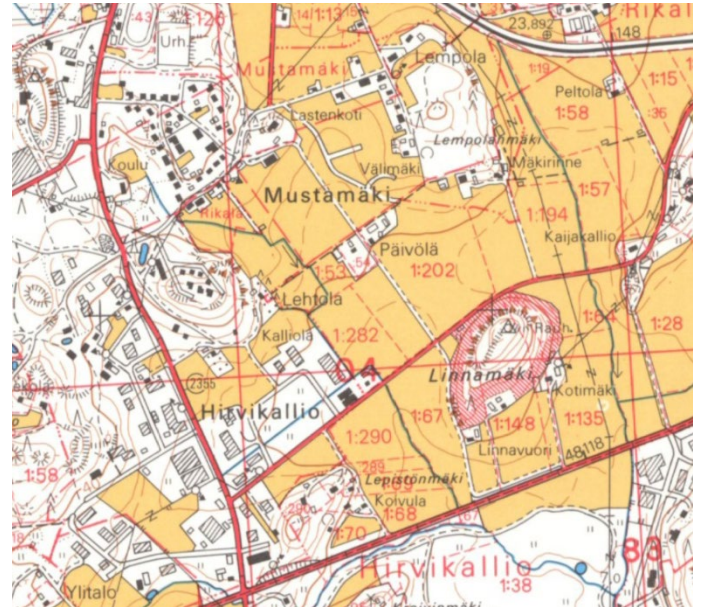
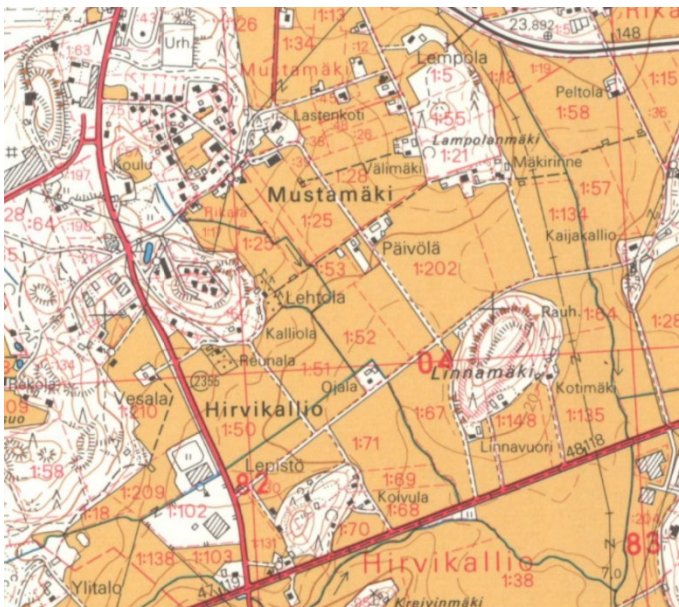
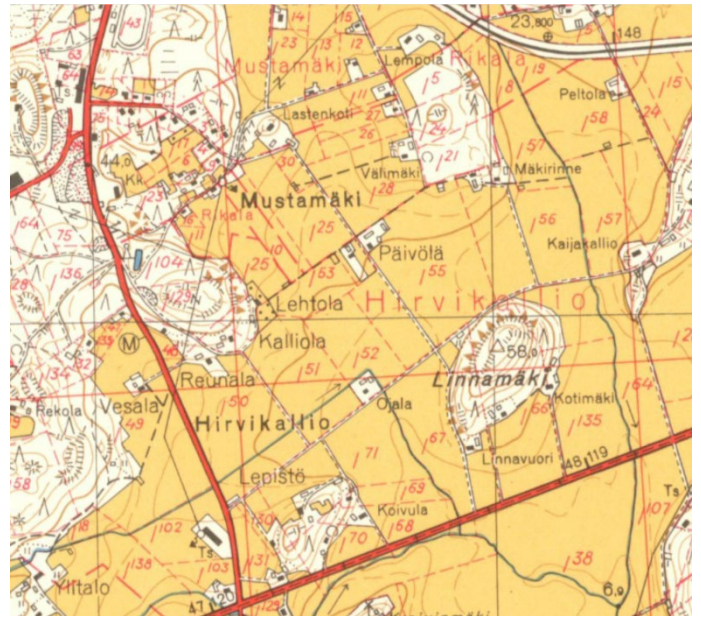
### **2.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaava-alueen itäinen osa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Halikon kirkonseutu. Voimassa olevassa maakuntakaavassa rakennettu kulttuuriympäristö kohde on laajempi ja viittaa vuoden 1993 RKY-kohteeseen Halikonlahden kulttuurimaisema. Vuoden 2009 RKY-inventoinnissa rajasta muutettiin ja nykyisellään se ulottuu kaava-alueelle vain hieman itäisellä osalla (kuva 11).

### **2.3.2 Maisemakuva ja miljöö**

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

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



Kuvat 6-10. Ote vuosien 1878, 1964, 1982, 1992 ja 2021 peruskartoista. Kartoista näkyy, miten maankäyttö on pikkuhiljaa edennyt Linnavuorta ja Rikalanmäkeä kohti nyky-päivään tultaessa. (<https://vanhatkartat.fi/>)

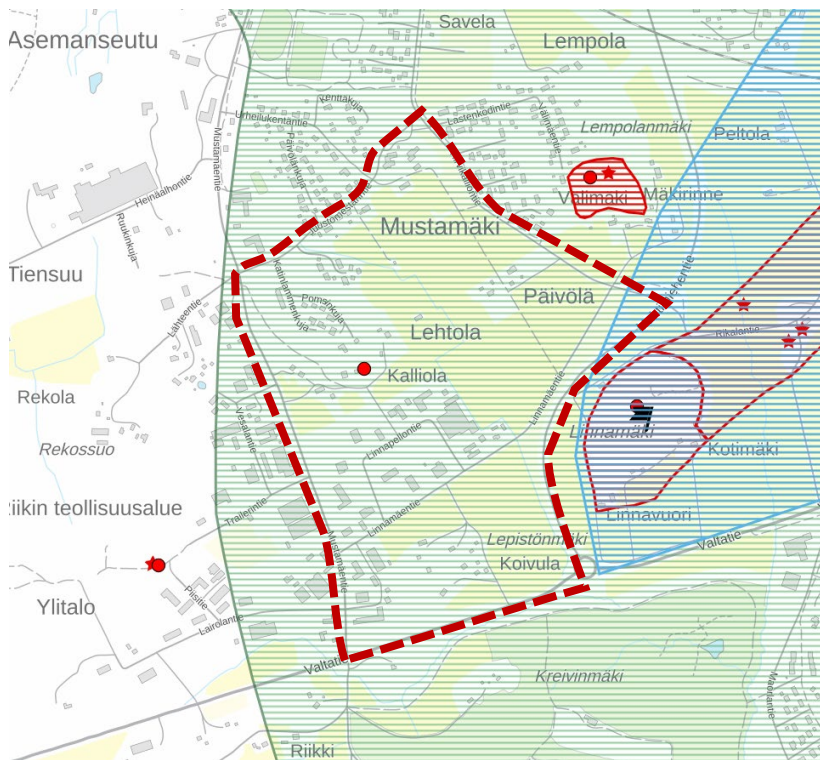


### 2.3.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueella on maakuntakaavaan kirjattu kaksi muinaisjäännöstä:

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

Kulttuuriperinnön osalta alueelle laaditaan kaavatyon aikana arkeologinen tarkkuusinventointi Hirvikallion vanhan kylätontin osalta.



Kuva 11. Kaava-alueen kulttuuriperintö (<https://kartta.museoverkko.fi/>). Kuvakaappaus 16.2.2024. Kaavarajaus viitteellinen.

### 2.4 Rakennettu ympäristö

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

Kaava-alueen pohjoispuolella on Mustamäen koulu ja päiväkotiki sekä pientaloasuntoalueita. Mustamäentien länsipuoli on kokonaisuudessaan Riikin työpaikka-alueita. Kaava-alueen eteläpuolella on golfkenttä heti maantien 110 eteläpuolella. Kaava-alueen itäpuoli on Rikalanmäen kulttuuriympäristöaluetta.

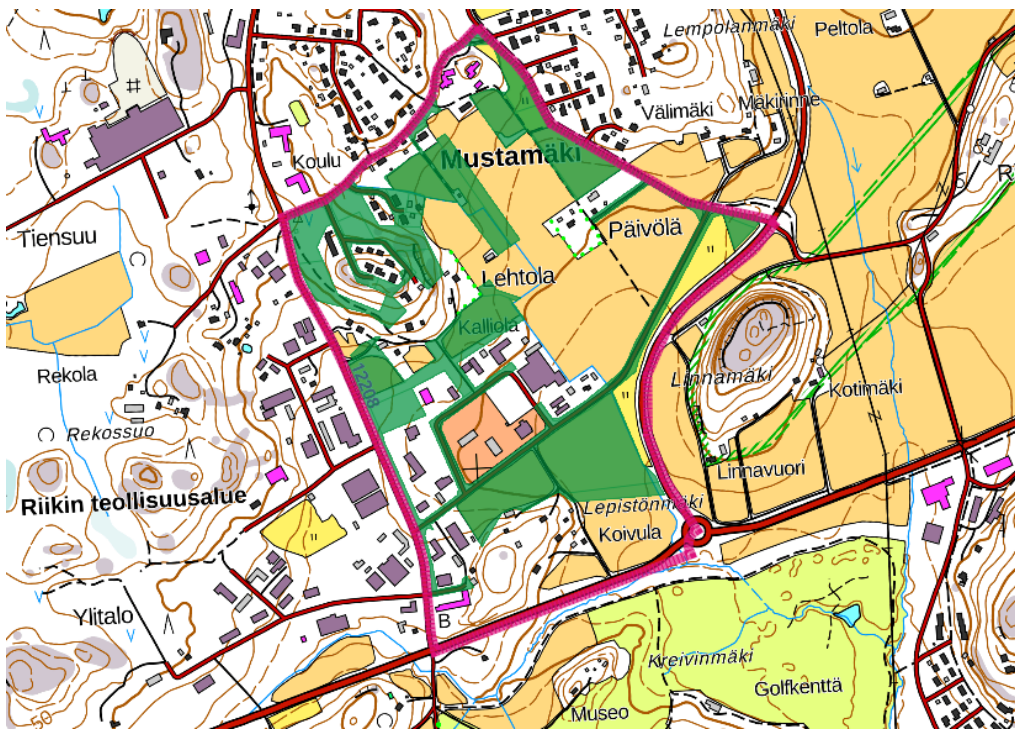
Seututie 110, seututie 224 ja Mustamäentie ovat Varsinais-Suomen ELY-keskuksen hallinnoima kestopäällysteisiä teitä. Muu liikenneverkko on kaupungin ylläpitämää kestopäällysteistä katuverkkoa. Alueen ainoa jalankulku- ja pyöräilyväylä kulkee Hirvikalliontien varressa siten, että väylästä puuttuu n. 200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

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

## 2.5 Maanomistus

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

Kaupungin omistamalla alueella on rakentamattomia kaavatontteja 12 pientalotonttia. Yksityistä pientalotonttivarantoa on 14 kappaletta.



Kuva 12. Osayleiskaava-alueen maanomistus, kaupungin alueet vihreällä.

### 3. YLEISKAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT JA OHJELMAT

#### 3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

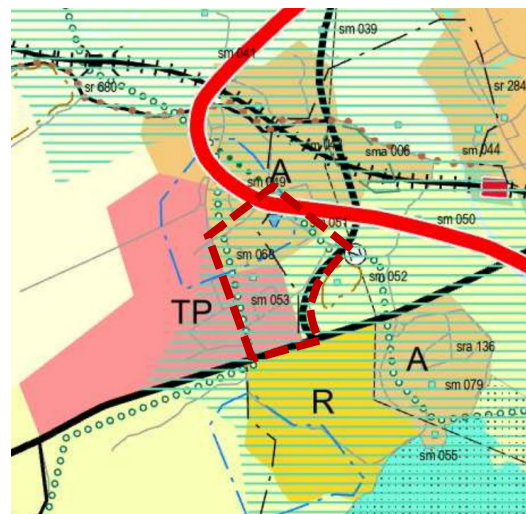
- Tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle,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

#### 3.2 Maakuntakaavoitus

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

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava, joka on laadittu seutukunnittain 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 suunnittelualan pohjoisosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava-alueen eteläosa on työpaikkatoimintojen aluetta (TP). Itäinen osa alueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualan pohjoisosa sijoittuu pohjavesialueelle ja alueella on vedenottamo, joka on merkitty sinisellä kärjellään olevalla kolmiolla.



Kuva 13. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Suunnitteluala on viitteellisesti rajattu kartalle punaisella. Lisätietoja maakuntakaavasta: <https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/voimassa-oleva-maakuntakaava>



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

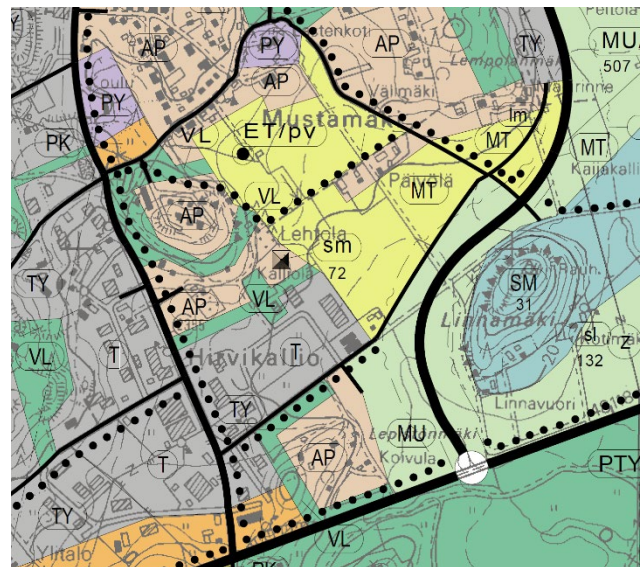
Viimeisimpänä vaihemaakuntakaavana maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.6.2021 Luonnonvarojen ja -arvojen vaihemaakuntakaavan, joka käsittelee luonnonarvoja, virkistystä, matkailua sekä luonnonvaroja.

Riikin-Mustamäen suunnittelualueelle on merkitty pohjavesialue sekä alueen läpi kulkevat kaksi ulkoilureittiä

### 3.3 Yleiskaavoitus

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

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



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

### 3.4 Asemakaavatilanne

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

Asemakaavat:

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

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

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



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

Asemakaavasta on toteutumaton varantoa yhteensä 21 omakotitonttia (AO) sekä rivi- ja asuinpienalojen (AR, AP) korttelialuetta 5 tonttia yhteensä n. 2730 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Näistä kaupunki omistaa 10 AO-tonttia ja n. 1470 k-m<sup>2</sup> yhtiömuotoista (AR, AP) rakennusoikeutta.

### 3.5 Salon kaupungin strategia 2030

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

#### PÄÄMÄÄRÄT:

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

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

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

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

#### Salon työavain:

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

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

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

Työavaimen strategisista tavoitteista voi nostaa tämän kaavatyön osalta seuraavat:

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

#### **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 kanto-kykyä ja ponnistusvoimaa kehittämislle huomioiden ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys.

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

Työavaimen strategisista tavoitteista voi nostaa tämän kaavatyön osalta seuraavat:

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

#### **Salon palveluavain:**

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

#### **Salon vapaa-ajan avain:**

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

#### **KÄRKIHANKKEET:**

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

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

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

### **3.6 Rakennusjärjestys**

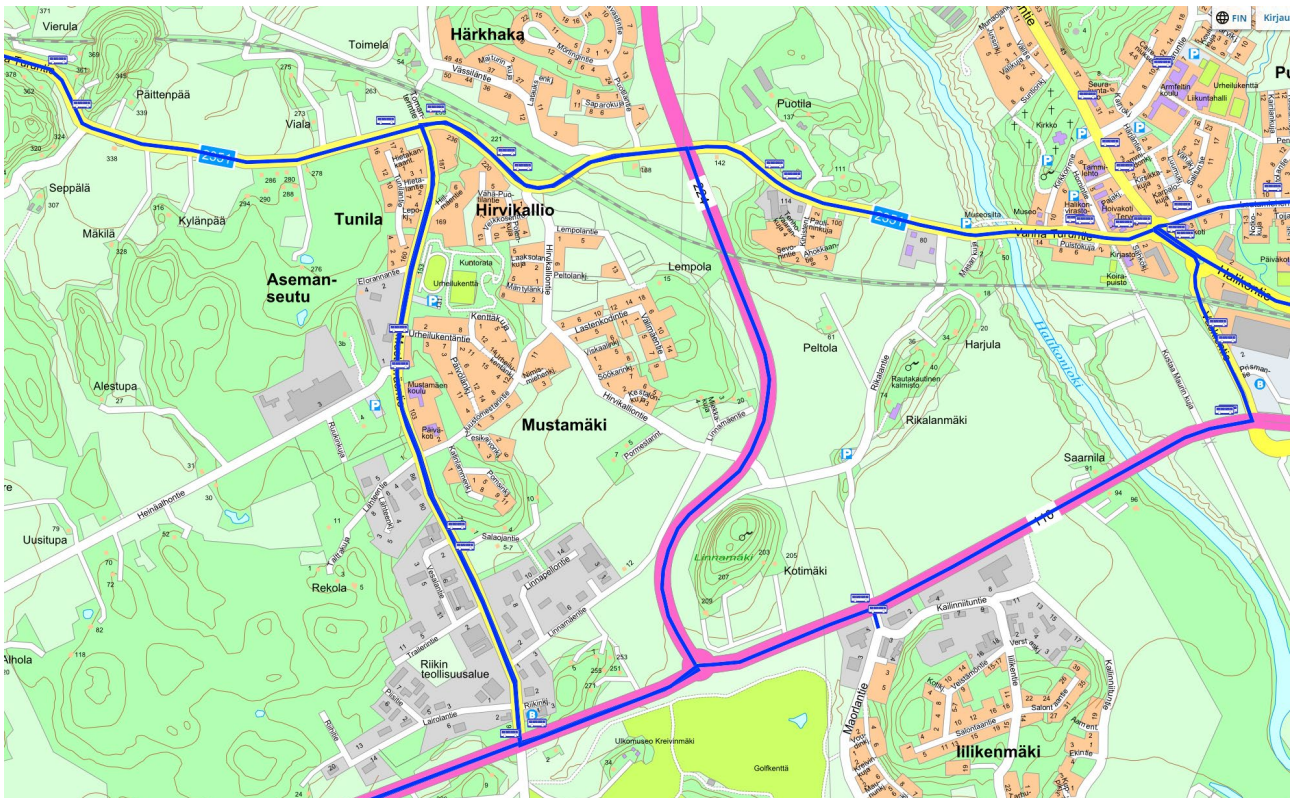
Salon kaupungin uusi rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 14.12.2020 hyväksymä ja astunut voimaan 1.2.2021.

### 3.7 Salon kaupungin ohjelmat ja suunnitelmat

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

### 3.8 Liikennettä koskevia suunnitelmia ja ohjelmia

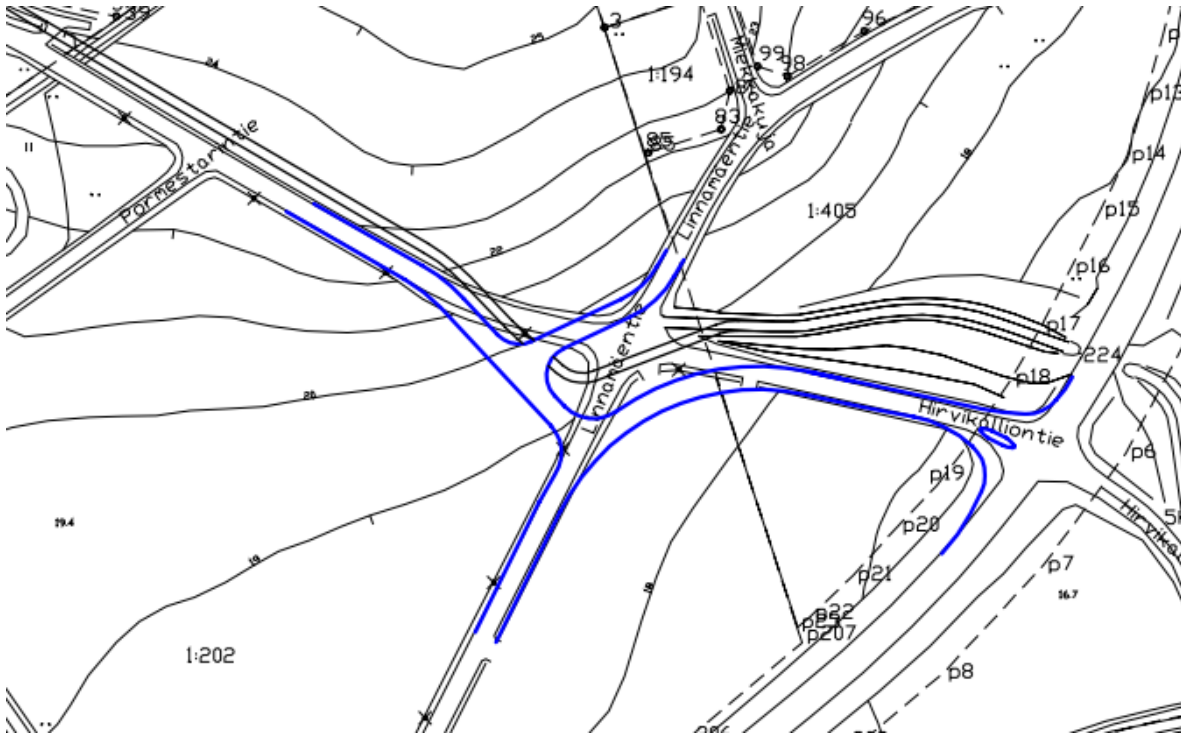
Alueen pääväylillä kulkee paikallisliikenteen linjat 120, 123 (kouluvuoro) ja 235. Päivittäin talvikaudella vuoroja kulkee 7-11 ja kesäkaudella muutaman vähemmän. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Mustamäentiellä.



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

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





Kuva 17. Hirvikalliontien uusi liikennejärjestely.

### 3.9 Luontoselvitykset

Kaavamuutoksen alaiset alueet ovat maataloustuotantoalueita, joten erillistä luontoselvitystä alueelta ei laadita. Alueen voimassa olevassa yleiskaavassa sekä asemakaavoissa ei ole tiedossa olevia luontokohteita.

### 3.10 Vireillä olevat kaavahankkeet

Kaavoituskatsaus 2024 alueella on varauduttu laatimaan asemakaavan muutos: A187 Riikin teollisuusalue. Teollisuusalueen laajentaminen asemakaavan muutoksella. Kaavatyö on aloitusvaiheessa.



## 4. YLEISKAAVATYÖN TAVOITTEET

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

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

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

Tavoitteena on, että kaava-alueelle osoitetut uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa mm. mahdollistaen olevien yritysten laajentamisen sekä uusien yritysten syntymisen alueelle ja lisäten alueen houkuttelevuutta asuinalueena.

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

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

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

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

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

## 5. YLEISKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu olevaan ympäristöön ja sen tarkoituksenmukaiseen täydennysrakentamiseen. Kaavan rakenne on sellainen, että uusi maankäyttö tukeutuu olevaan rakenteeseen ja toimintoihin sekä liikenneverkkoon. Kaava-alueelle on osoitettu kolme muuttuvaa maankäytön aluetta käyttötarkoituksimerkinnöillä. Avoimeksi jätettävät peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaina peltoalueina.

### 5.2 Mitoitus

Yleiskaavassa ei osoiteta rakennusoikeuksia eikä rakennuspaikkojen määriä. Kaava-alueen pinta-alasta 40,3 hehtaaria on varattu maankäytölle ja 27,0 hehtaaria on maisemapeltoa ja virkistysalueita. Pientalovaltainen asuntoalue (AP) varausta on 21,0 ha, josta oleva, asemakaavoitettu osuus on 15,3 ha ja uutta aluetta 4,7 ha. Teollisuus- ja varastoaluetta on 10,6 ha ja työpaikka-aluetta 7,2 ha, josta uutta on 3,5 ha. Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) on 1,5 ha ja se on olemassa olevaa.

### 5.3 Aluevaraukset

Merkittävin osa alueesta on olemassa olevan tilanteen toteamista. Uudet pientalovaltaiset asuinalueet (AP-1) on osoitettu kaava-alueen pohjoisosaan siten, että alueelle ajetaan Hirvikalliontieltä liittyvää uutta katua pitkin. Alueet täydentävät olevaa väljää rakennetta siten, että vanhan ja uuden väliin jää lähivirkistysaluetta. Uusi työpaikka-alue (TP-1) sijoittuu Linnamäentien eteläpuolelle. Alue on luontevaa laajennusaluetta nykyiselle teollisuusalueelle. Kaavamuutoksella muutetaan alueella oleva pientalovaltainen asuntoalue-merkintä työpaikka-alueeksi (TP-1) vastaamaan paremmin olevaa ympäristöä. Uudet alueet sijoittuvat avoimeen maisemaan tai sen reunalle ja niille on annettu tarkempi määräys maisemaan sovittamisesta. Lähivirkistysalueita (VL) on osoitettu eri toimintojen välille sekä uusien ja vanhojen alueiden välille. Keskeisin peltoalue on osoitettu maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA).

### 5.4 Palvelut

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

### 5.5 Liikenne

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

Joukkoliikenteeseen ei esitetä muutosta.

### 5.6 Suojelu

#### 5.6.1 Kulttuuriympäristö

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

Koko kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaan maisema-aluerajauksen sisään (Halikonjokilaakson viljelymaisema) ja yleismääräyksiin tämä on kirjattu.

Tiedossa oleva muinaisjäänköhde on osoitettu kaavakartalla ja sen osalta kaavatyön aikana laaditaan tarkkuusinventointi. Kaava tarkentuu siltä osin inventoinnin valmistuttua.

### **5.6.2 Luonto**

Alueella ei ole tiedossa olevia huomioitavia luontokohteita. Uusi rakentaminen osoitetaan peltoalueille, joten alueen puustoiset osat säilyvät nykyisen mukaisina.

### **5.7 Tekninen huolto**

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

## 6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 6.1 Vaikutusarvioinnin tausta

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

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

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

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

### 6.2 Vaikutukset

#### 6.2.1 Yleispiirteiset kaavat/suunnitelmat

**Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista** kaavaa koskevia tavoitteita oli erityisesti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2.2 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Yleiskaava-alue on pääsääntöisesti toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisina. Alueen eteläosassa on asemakaavan mukainen pientalokortteli, joka nyt muutetaan työpaikka-alueeksi. Salaojantien ja Pormestarintien varrella on toteutumatonta pientalovarantoa, joihin ei tässä työssä kohdistu muutosta.

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

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

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

Nykyisten, maatalouskäytössä olevien, peltoalueiden luonne muuttuu työpaikka tai asuinalueiksi. Kaava-alueen itäisimmät peltoalueet jätetään avoimiksi; peltoalueet kytkevät kaava-alueen Rikalanmäen ja Linnamäen kulttuuriympäristöön osana alueen laajempaan kokonaisuutta.

### 6.2.3 Luonnonympäristö

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

Alueen sijoituessa osin pohjavesialueelle ja osin pohjaveden muodostumisalueelle, kaavaan on annettu erilisiä pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä.

### 6.2.4 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

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

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

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

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

Muinaismuistokohde on huomioitu ja sen osalta kohdemerkintä/rajaus tarkentuu tarkkuusinventoinnin valmistuttua.

### 6.2.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaavatyössä osoitetaan uusia pientalovaltaisia alueita 4,7 ha. Määrällisesti tämä tarkoittaa n. 20 asuntoa, jolloin väestökasvu alueella olisi kokoluokkaa n. 70. Osa uusista tonteista kompensoi poistuvia kuutta omakotitonttia.

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

Alueelle ei osoiteta uusia palvelualuevarauksia.

### 6.2.6 Liikenne

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

Lisääntyvä asukasmäärä ja käyttäjämäärä parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja kannattavuutta, vaikka yksityisautot tulevat todennäköisesti olemaan alueen käyttäjien pääasiallinen kulkumuoto. Yleiskaavassa on varattu kattavasti kevyenliikenteen reittien toteuttamiseen, joista osa sijoittuu kaupungin katuverkon varteen, osa ELY-keskuksen vastuulla olevien maanteiden varsiin.

### 6.2.7 Ympäristöhäiriöt

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

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

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

### 6.2.8 Yhdyskuntatalous ja elinkeinoelämä (yritysvaikutukset)

Uusien alueiden toteuttaminen vaatii resursseja niin toteutusvaiheessa kuin niiden ylläpidossakin. Näin ollen kaupungille tulee investointitarpeita kunnallistekniikan toteutuksen osalta. Kunnallistekniikan toteutus on kokonaiskustannus, kun taasen tontinluovutustulot tulevat osissa, tontti kerrallaan, niin kuin myös kiinteistöverotuotot. Näin ollen sijoitetut eurot kotiutuvat huomattavasti pidemmän ajan kuluttua. Uudet kadut tuovat myös lisää ylläpitotöitä. Keskeisimmät menoerät alueen toteutumisen jälkeen liittyvät palvelutarpeiden täyttämiseen sekä myöhempään ylläpitoon. Pidemmällä aikajänteellä kaupunki saa verotuloja niin asukkailta, kiinteistöistä kuin toimijoiltakin sekä liittymismaksuista.

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

Kaava mahdollistaa asukasmäärän sekä työpaikkamäärän kasvun, millä on myönteisiä vaikutuksia aluetalouden laajemmin tarkasteltuna. Paikallisesti tarkasteltuna kaavalla poistuu peltoalueita maatalouden käytöstä. Näin ollen vaikutukset ovat kielteisiä sen tyyppiseen yritystoimintaan. Poistuva pinta-ala maataloudesta on myös pois alkutuotannosta, vaikka tässä tapauksessa kyse onkin vain n. 15 hehtaarin pienennyksestä.

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

### 6.2.9 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Uudet asuinalueet luovat uusia mahdollisuuksia asumiseen. Uudet maankäyttöalueet sijoittuvat maatalouskäytössä oleville alueille, joten ne eivät vähennä nykyisten asukkaiden virkistysalueita. Sen sijaan lähivirkistysalueiden määrä kasvaa, kun asuinalueiden ja muiden toimintojen välisiä alueita kaavoitetaan ja toteutetaan lähivirkistysalueiksi. Lisääntyvä liikenne voi jonkin verran vaikuttaa pääteiden/-katujen varsilla asuvien viihtyisyyteen.

Merkittävin tekijä, joka vaikuttaa epäedullisesti ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liittyy rakentamiskäytön liikenteeseen ja meluun. Rakentamisen aikana asukkaita haittaavat lähinnä rakentamisen, rakentamiskäytön ja -kuljetusten aiheuttamat häiriöt. Rakennustyön aikaisia ympäristövaikutuksia, lähinnä melua

ja tärinää, syntyy mm. maa-ainesten käsittelystä, työmaakuljetuksista, työkoneista, työnaikaisista liikennejärjestelyistä sekä eri materiaalien käsittelystä. Rakentamisen aikaiset vaikutukset kohdistuvat vaikutusalueen ihmisiin ja luonnonympäristöön. Haitallisia rakentamisen aikaisia vaikutuksia voidaan pienentää työmaan huolellisella suunnittelulla ja aikataulutuksella. Erityisesti nämä vaikutukset kohdistuvat Hirvikalliontien sekä Lepistönmäen alueen asukkaisiin, mutta myös alueen työntekijöihin ja muihin alueen käyttäjiin.

#### **6.2.10 Ilmastovaikutukset**

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty Ilmastokestävä kaavoitus–tarkistuslistaa osoitteessa:

<https://www.ymparisto.fi/KILVA>.

#### **Työkalun toimintaperiaate:**

Tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisuilla keräämään sektorikaavioon mahdollisimman täydet värikerätykset.

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

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

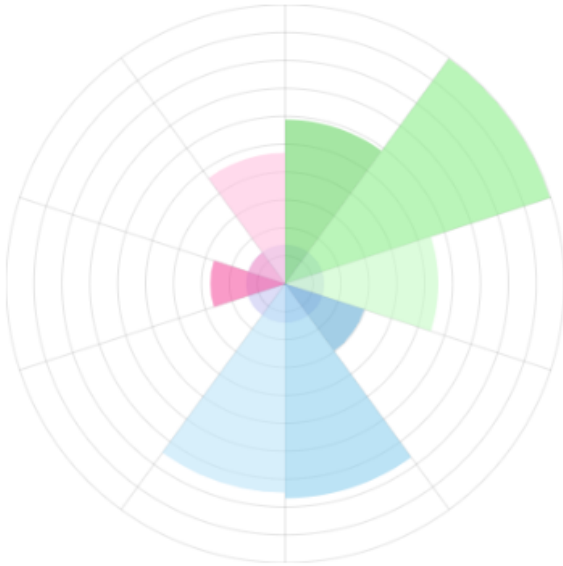
Työkalussa täyttyvän kaavion sektorit on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen laskentamenetelmän pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin. Kukin sektori vastaa noin kymmenystä kokonaisuudesta – joko päästölähteenä tai hiilinieluna.

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



### Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



#### Tarkistuslistan lopputuloksena saatiin seuraavaa:

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

#### Kaavan vahvuudet ilmastokestävyydestä teemoittain:

Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

#### Kaavan heikkoudet ilmastokestävyydestä teemoittain:

Liikkumisen tarpeen vähentäminen

Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Tarkistuslistan käyttäminen sellaisenaan aluevarausyleiskaavaan on haasteellista, jos yleiskaava perustuu uusien alueiden käyttöönottoon. Tämä siksi että maankäytön alta poistuu luonnonympäristöä; joko metsää tai peltoa. Uudet alueet usein tarvitsevat myös infran rakentamista ja sekin on aina uudisrakentamista ja siten lisää mm. luonnonvarojen käyttöä. Kaavan uudet alueet ovat olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, mutta niidenkin käyttöönotto edellyttää infran uudisrakentamista.

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

Yleiskaavatasolla harvemmin annetaan yksityiskohtaisia rakentamiseen tai energiantuotantoon liittyviä mää-  
räyksiä, joten nämä asiat eivät voi myös kaavan vahvuuksia ollakaan. Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin  
joukkoliikennetkaisuun, joiden saavutettavuus on hyvä. Jalankululle sekä polkupyöräilylle alueen sisäiset  
kulkuyhteydet ovat huonot ja tätä kaavalla yritetään parantaa. Henkilöautoliikenteen muuttuessa sähköiseen  
suuntaan, negatiiviset vaikutukset siltä osin pienenevät, mutta yleiskaavatasolla ei ole tarkoituksenmukaista  
määrätä asunto-/työpaikkakohtaisia tai julkisia latauspisteitä.

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

#### **6.2.11 Sosiaaliset vaikutukset**

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

## 7. TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

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

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriperinnön arvot säilyvät.

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

Kaava-alueelle osoitetut uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa mm. mahdollistaen olevien yritysten laajentamisen sekä uusien yritysten syntymisen alueelle ja lisäten alueen houkuttelevuutta asuinalueena.

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

### 7.1 Ilmastotavoitteet

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

Ilmastotavoitteiden osalta ymmärrys kaavan vaikutuksista lisääntyi ja se lienee myös työväliseen tavoite.

### 7.2 Salon kaupungin strategia 2030:n tavoitteet

Strategian päämäärien voidaan katsoa toteutuvan yleiskaavan toteutuessa.

#### **Yleiskaava tukee Salon työavaimen toteutumista:**

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

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

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

#### **Yleiskaava tukee Salon kotiavaimen toteutumista:**

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

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

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

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

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

**Kaava-alueita koskevia kärkihankkeita:** mahdollistava maankäyttö- sekä elävät ja yhteisölliset kylät-tavoitteet toteutuvat. Kaava mahdollistaa kylän (taajaman) kehittämisen ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

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

### 7.3 Liikennettä koskevat tavoitteet

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

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

### 7.4 Vireillä olevat kaavahankkeet

Suunnittelualueella ei ole vireillä asemakaavoja. Kaavoituskatsaus 2024:ssä on varauduttu laatimaan Riikin alueen laajennus-niminen asemakaavan muutos.

## 8. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

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

Salossa 12.3.2024

Juha Mäki, yleiskaavainsinööri  
Salon kaupunki

## 9. YHTEYSTIEDOT

### **Salon kaupunki, Kaupunkisuunnittelu**

Salon kaupunki  
Maankäyttöpalvelut  
Hornintie 2-4, 24800 Halikko

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