

**Metsäjaanu itäinen asemakaavan muutos
Kaavaselostus, luonnos 7.6.2024**



1. Perus – ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 7.6.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Metsäjaanun (29) kaupunginosan kortteleita 7-12 sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Metsäjaanun (29) kaupunginosan kortteli X sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta.

Asianumero:

3195/10.02.03/2024

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, yleiskaavainsinööri Juha Mäki.

Kaavoituksen eteneminen:

Vireilletulosta ilmoittaminen: kaavoituskatsaus 2024

Luonnoksen hyväksyminen: elinvoimajaosto 18.6.2024

Laatimisvaiheen kuuleminen: __.__. - __.__.2024

Ehdotuksen hyväksyminen: kaupunginhallitus __.__.20__

Nähtävilläoloaika: __.__. - __.__.20__

Kaupunginhallitus hyväksynyt: §_ / __.__.20__

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt: §_ / __.__.20__

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustasta n. 4 kilometriä itään torilta laskettuna. Suunnittelualue sijaitsee 110-tien (Helsingintie) eteläpuolella Metsäjaanun ja Korvenmäen teollisuusalueiden välisellä alueella. Kaupunki omistaa koko kaava-alueen. Suunnittelualan pinta-ala on n. 20,1 ha. Suunnittelualue tarkentuu työn edetessä. Liite 1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Metsäjaanu itäinen asemakaavan muutos.

Metsäjaanun alueelta on tiedusteltu isompaa n. 15-20 hehtaarin tonttia. Alueella on toteutumaton tonttivaranto, jota ei ole vielä esirakennettu ja yhdistämällä nämä korttelit olisi mahdollista muodostaa kysyntää vastaava tontti. Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa yksi suuri yritystontti alueelle.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus – ja tunnistetiedot	1
------------------------------------	---

1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4	Sisällysluettelo.....	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2.	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja väestö	6
3.1.4	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	7
3.2.2	Selvitykset	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset.....	10
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
5.	Asemakaavan kuvaus	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset	12
5.1.2	Palvelut.....	13

5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3	Aluevaraukset.....	13
5.3.1	Korttelialueet.....	13
5.3.2	Muut alueet.....	13
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.4.1	Yleispiirteisiin kaavoihin/suunnitelmiin/ohjelmiin	14
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.4.3	Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.4.4	Liikenteeseen	16
5.4.5	Kuntatalouteen	16
5.4.6	Sosiaaliset vaikutukset.....	17
5.4.7	Yritysvaikutukset.....	17
5.4.8	Ilmastovaikutukset.....	17
5.5	Ympäristön häiriötekijät	18
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	18
6.	Asemakaavan toteutus.....	18

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1.	Sijaintikartta
Liite 2.	Ote Salon kaupungin yleiskaavasta 2020
Liite 3.	Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite 4.	Maanomistuskartta
Liite 5.	Laatimisvaiheen asemakaavaluonnos 7.6.2024
Liite 6.	Asemakaavakartta
Liite 7.	Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
Liite 8.	Saatujen palautteiden tiivistelmät vastineineen
Liite 9.	Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Salon kaupungin yleiskaava 2020
- Potentiaaliset yritysalueet Salossa - Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää (Salon kaupunki 2014)
- Salon yritysalueiden profilointi - Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää (Salon kaupunki 2014)
- Yleiskaavallinen ohjelma YKO 2040 - Yleistieto- ja kehittämisidearaportti 30.6.2023
- Salon yleiskaavallinen ohjelma - Maankäytön rakennemalli 2030 (2013)
- Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin
- Elinympäristön tietopalvelu Liiteri: <https://liiteri.ymparisto.fi/>
- Museon informaatioportaali <https://mip.turku.fi>
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna <https://www.kyppi.fi>
- Suomen väylät: <https://suomenvaylat.vayla.fi>
- <https://kartta.museoverkko.fi/>

- <https://vanhatkartat.fi/>
- <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

Kaavatyön aikana laaditaan alueelta luontoselvitys. Lisäksi alueelle tehdään hulevesitarkastelu kaavatyön aikana.



Kuva 1. Ortokuva kaava-alueesta vuodelta 2023. Aluerajaus on viitteellinen.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa 2024 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2024.

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Elinvoimajaosto hyväksyi alueen kaavaluonnoksen 18.6.2024. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä x.x. – x.x.2024. Lausunnot saatiin... Huomautuksia tuli... Luonnoksesta saadun palautteen tiivistelmät vastineineen ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Kaavamuutos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä x. x. – x.x.2024. Täydentyy...

2.2 Asemakaava

Metsäjaanun alueelta on tiedusteltu isompaa n. 15-20 hehtaarin tonttia. Alueella on toteutumaton tonttivaranto, jota ei ole vielä esirakennettu ja yhdistämällä nämä korttelit

Metsäjaanu itäinen asemakaavan muutos selostus
Luonnosvaihe 2024
Salon kaupunki, maankäyttöpalvelut

olisi mahdollista muodostaa kysyntää vastaava tontti. Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa yksi suuri yritystontti alueelle.

Asemakaavassa on alueelle osoitettu yksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle voi sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Korttelialueelle ajetaan joko maantie 110:ltä voimassa olevan asemakaavan mukaisesta liittymäkohdasta tai olevan Peikonkadun päästä.

Korttelialueen ja maantien väliset alueet on osoitettu suojaviheralueiksi (EV-1). Korttelialueen ja itäpuoleisen teollisuusalueen väliset alueet on osoitettu virkistysalueeksi (V-1). EV- ja V-alueille on osoitettu kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä. Alueille on annettu määräys puuston säilyttämisestä sekä kasvipeitteisyydestä.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 20,1 ha, josta korttelialuetta on n. 15,8 ha, virkistysaluetta n. 1,0 ha, erityisaluetta n. 2,8 ha ja katualuetta n. 0,4 ha. Tehokkuusluku korttelialueella on 0.50. Rakennusoikeus kaava-alueella on n. 79 600 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa toteutetaan kysynnän mukaan. Tavoitteena on kaavan valmistuminen vuoden vaihteessa 2024-2025 edellyttäen, että tontille on tulija. Kaavan vahvistumisen jälkeen aloitetaan tontin esirakentaminen, joka saattaa viedä muutaman vuoden.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on rakentamaton. Kaava-alue on ympäristöltään metsäistä kalliomäkeä, jonka puusto on poistettu vuosikymmen (metsänkäyttöilmoitus 12.11.2009) takaperin kun alueen tasoittamista asemakaavan mukaiseen korkoon on aloitettu toteuttamaan. Korvenmäen puolelta aluetta on osin louhittu, mutta keskeisimmät kalliomäet ovat vielä käsittelemättömiä. Kuva 1.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 20,1 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö koostuu lähinnä voimassa olevan asemakaavan mukaisista virkistys-/suojaviheralueista, joilla on puusto vielä pystyssä. Kortteli- ja katualueilla on suoritettu voimakkaat hakkuut tonttien esirakentamista varten. Korttelialueet ovat alkaneet taimettumaan, koska tonttien esirakentaminen kaavan mukaiseen tasoon ei ole edennyt.

Kaava-alueen maastonmuodot muodostuvat kahdesta alueella olevasta kalliomäestä, joista korkeampi on osa laajempaa Junnaronmäen kalliomäkeä, joka jatkuu kaava-alueen länsipuolella. Kaava-alueen keskellä on matalampi kohta, joka laskee pohjoiseen sekä etelään. Kaava-alueen matalin kohta on +64 mmpy ja korkein +95,9 mmpy aivan kaava-alueen luoteiskulmassa.

Alueen maaperä on pääsääntöisesti kalliota. Alimmassa kohdassa maantien ja korttelialueen välissä on savea. Kannas kalliomäkien välissä on hiekkamoreenia. Alimmassa kohdassa korttelin eteläosassa maaperä on hienoa hietaa. V-alueiden maaperä on rahkaturvetta. Lähes koko korttelialue on rakennettavuudeltaan hyvä.

Kaava-alueella ei ole vesistöjä, eikä se sijoitu pohjavesialueelle.

Alueelta laaditaan luontoselvitys muuttuvien kaavamerkintöjen alueelta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö ja väestö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella eikä sen lähiympäristössä asu ketään. Lähimmät asunnot sijaitsevat n. 400-500 metriä kaava-alueen reunasta länteen. Alueelle ei osoiteta uusia asuntoja.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu kahden olevan ja osin rakenteilla olevan yritysalueen väliin. Alueella on voimassa oleva yritysaluekaava, joka on toistaiseksi rakentumaton. Alueen esirakentaminen on alkuvaiheessa.

Palvelut ja työpaikat

Alueella ei toistaiseksi ole yritystoimintaa, työpaikkoja eikä palveluita. Lähimmät, taajamatason palvelut, ovat Salon keskustassa n. 4 kilometrin päässä.

Virkistys

Kaava-alueen toistaiseksi toteutumaton osa käytettäneen jokaisenoikeuksien piiriin liittyvään metsässä kulkemiseen. Toteutuksen jälkeen alueen länsipuolelle jää suojeltu Junnaronmäen kallioalue sekä itäiseen reunaan läpikulkuyhteys etelä-pohjoissuuntaisesti.

110-tien eteläpuoliset alueet aivan kaava-alueen läheisyydessä eivät ole aktiivisia virkistysalueita, mutta alueesta lounaaseen sekä heti 110-tien pohjoispuolella on laajat metsäalueet ja kuntoradat.

Liikenne, kävely ja pyöräreitit

Kaava-alueelle saavutaan Metsäjaanunkadun kautta lännestä ja idästä Peikonkatua pitkin. Toistaiseksi alueella kulkee lähinnä maa-ainesten käsittelyyn liittyvää liikennettä.

Kaava-alueelle kulkee kevyen liikenteenväylät niin Metsäjaanunkadun varressa kuin Peikonkadun varressa. Laajempaa kevyen liikenteen verkostoa alueelle ei ole, koska isojen teiden varsilla ei väyliä ole.

Molemmat mainitut kadut liittyvät Helsingintiehen (mt 110), joka on seudullinen pääväylä. Helsingintien keskimääräinen vuorokausiliikenne on n. 3500 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on n. 230.

Salon sisäinen joukkoliikenne kulkee 110-tietä pitkin ja lähimmät pysäkit ovat alueen länsilaidalta n. 500 metrin päässä ja itälaidalta n. 1,2 km. Paikallisliikenteen vakiovuoroja on noin kuusi vuoroa päivässä/suunta. Kouluaikana vuoroja on enemmän.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristöjä eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaava-alueen läheisyydessä kulkevat sekä vesijohto, viemäri että kaukolämpö ja alue on liitettävissä näihin. Kaava-alueella on puistomuuntamo, joten sähkökaapelit ovat aivan alueen vieressä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alue rajautuu lännessä Junnaronmäen suojeltuun kallioalueeseen, joka on asemakaavassa merkinnällä: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Aronmäki-Maalunmäki kallioalueen kalliomännikköä.

Kaava-alueen itäpuolisella teollisuusalueella on useita kiertotalouteen liittyviä toimijoita, joilla osalla on ympäristölupa. Korvenmäen jätekeskus sijaitsee lähimmillään n. 500 metrin päässä kaava-alueesta.

Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella suoja- tai konsultointivyöhyke-merkinnän alueella: Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiiviin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2019 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke. Suunnittelumääräys: Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaava tehdään alueelle, jolla ei asu ketään. Kaava-alueella liikkuvat lähinnä alueella töissä käyvät tai satunnaiset metsässä kulkijat.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa koko suunnittelualueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Alueella on voimassa **Varsinais-Suomen maakuntakaava**, joka on laadittu seutukunnittain valmisteltuina kokonaisuusmaakuntakaavoina. Ympäristöministeriö vahvisti kokonaisuusmaakuntaan sisältyvän Salon seudun maakuntakaavan 12.11.2008. Kokonaisuuskaavaa 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 suunnittelualue on osoitettu teollisuustoimintojen alueena (T). Alueella on kehittämisperiaatemerkinä teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealue (harmaa paksu raja). Alueella on arvokkaita geologisia muodostelmia (ruskea pistekatkoviiva). Lisäksi suunnittelualue sisältyy lähes kauttaaltaan suoja- tai konsultointivyöhyke-merkinnän sisään (musta pistekatkoviivalla kuvattu ympyrä).

Suunnittelualueilla on voimassa **oikeusvaikutteinen Salon kaupungin yleiskaava 2020**, joka on tullut lainvoimaiseksi 13.5.2009. Yleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T), joka on osoitettu toteutettavana uutena alueena. Alueen läpi kulkee kokoojakatu ja etelä-pohjoissuuntainen ohjeellinen pääulkoilureitti.

Alueella on voimassa **Metsäjaanu II-asemakaava**, kv 24.8.2009. Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-16), teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle (TY-4), virkistysaluetta (V-1), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET, ET-3), suojaviheraluetta (EV-1) sekä katualuetta. Asemakaavassa on merkinnät myös ohjeelliselle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osalle, joka johtaa yleisen tien alikululle sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Tehokkuus korttelialueilla vaihtelee välillä e=0.50-0.75 ja kerrosluku on II. Kaavassa on määritelty maanpinnan likimääräinen korkeusasema tonttikohtaisesti sekä katualueilla.

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025

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

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

Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin

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

PÄÄMÄÄRÄT:

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

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

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

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:

- Edistämme salolaisten työllistymistä ja työkykyä.
- Mahdollistamme yritysten toimintaedellytyksiä sekä uusien yritysten ja työpaikkojen syntyä.

- Kehitämme kaavoituksen keinoin Salon keskusta-alueita 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 kantokykyä ja ponnistusvoimaa kehittämiselle huomioiden ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys.

Työavaimen strategisista tavoitteista voi nostaa tämän kaavatyön osalta seuraavat:

- Huolehdimme riittävästä kaavoituksesta ja tonttitarjonnasta hyvin saavutettavilla alueilla.

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 koskeva kärkihanke strategiassa on **mahdollistava maankäyttö**.

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

3.2.2 Selvitykset

Kaavatyössä hyödynnetään seuraavia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja:

- Salon seudun maakuntakaava
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava
- Salon kaupungin yleiskaava 2020
- Potentiaaliset yritysalueet Salossa - Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää (Salon kaupunki 2014)
- Salon yritysalueiden profilointi - Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää (Salon kaupunki 2014)
- Yleiskaavallinen ohjelma YKO 2040 - Yleistieto- ja kehittämisidearaportti 30.6.2023
- Salon yleiskaavallinen ohjelma - Maankäytön rakennemalli 2030 (2013)
- Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY <https://www.rky.fi>
- Elinympäristön tietopalvelu Liiteri: <https://liiteri.ymparisto.fi/>
- Museon informaatioportaali <https://mip.turku.fi>
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna <https://www.kyppi.fi>
- Suomen väylät: <https://suomenvaylat.vayla.fi>
- <https://kartta.museoverkko.fi/>
- <https://vanhatkartat.fi/>
- <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

Kaavatyön aikana laaditaan alueen muuttuvilta osin luontoselvitys. Lisäksi alueelle tehdään hulevesitarkastelu kaavatyön aikana.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Metsäjaanun alueelta on tiedusteltu isompaa n. 15-20 hehtaarin tonttia. Alueella on toteutumaton tonttivarantoa, jota ei ole vielä esirakennettu ja yhdistämällä nämä korttelit olisi mahdollista muodostaa kysyntää vastaava tontti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa 2024 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät (elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Väylävirasto, Metsäkeskus, Tukes, Liikelaitos Salon Vesi, Liikelaitos Salon Kaukolämpö ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

Muita mahdollisia osallisia ovat esim. erilaiset yhdistykset ja kaikki, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa 2024 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2024. Asemakaava kuulutetaan vireille samanaikaisesti, kun luonnos asetetaan nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville x.x. – x.x.2024 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset. Täydentyy.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyy.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa yksi suuri yritystontti alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena, jonka läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

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

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

Salon kaupunkistrategia 2030 tavoitteet ovat:

- Kiertotaloudessa toimivien yritysten sijoittuminen Saloon on mahdollistettu takaamalla sopivien tonttien saatavuus.
- Edistämme salolaisten työllistymistä ja työkykyä.
- Mahdollistamme yritysten toimintaedellytyksiä sekä uusien yritysten ja työpaikkojen syntyä.
- Kehitämme kaavoituksen keinoin Salon keskusta-alueita ja taajamia sekä hyödynnämme moottoritien läheisyyden.
- Huolehdimme riittävästä kaavoituksesta ja tonttitarjonnasta hyvin saavutettavilla alueilla.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on löytää optimaalinen korkeusasema tontille, jotta alueelta louhittava kiviaines voitaisiin hyödyntää tontilla, ja joka liittyy olevaan liikenneverkkoon sujuvasti.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Muut tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Tavoitteiden pohjalta tehtiin yksi kaavaluonnos. Yleiskaavan pohjalta voidaan laatia suoraan yksi vaihtoehto. Kaavaluonnos noudattaa yleiskaavaa. Yritystontin laajuus on maksimaalinen huomioiden oleva ympäristö.

Kaavaehdotus laaditaan luonnoksen pohjalta ja tarkennetaan valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

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

Täydentyä ehdotusvaiheessa

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

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

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on noin 20,1 hehtaaria. Se jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	TONTTIEN LKM	RAKENNUSOIKEUS
T/kem	158 282 m ²	1	79 141 k-m ²
V-1	10 345 m ²		
ET	453 m ²		
EV-1	27 995 m ²		
Katualue	3 889 m ²		
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	200 964 m ²	1	79 141 k-m ²

Rakennusoikeus koko kaava-alueella on 79 141 k-m². Tonttitehokkuus on e=0.50. Alueelle on mahdollista sijoittaa yhden isomman toimijan.

Teollisuuslaitokselle vaaditaan yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti. Lisäksi autopaikoille on annettu erillismääräys: avoimet autojen säilytyspaikat tulee jakaa istutuksin pienemmiksi osiksi siten, ettei synny kuutta autopaikkaa suurempia yhtenäisiä paikoitusalueita.

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

5.1.2 Palvelut

Korttelialueella on mahdollista rakentaa myymälä- ja toimistotiloja toimipaikan omaa tarvetta varten.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kalliomäkinen maasto yhdeksi isoksi tontiksi. Muutos olevaan ympäristöön on mittava, koska tontti tasataan yhteen korkoon. Voimassa oleva kaava oli pienimittakaavaista toteutusta ja tontit sijoittuivat polveilevasti maastoon eri korkeusasemille. Näin ollen tontin toteuttaminen tulee muokkaamaan maisemaa merkittävästi. Alueen ympärille jätetään n. 40 metriä leveät vihervyöhykkeet, jotka lieventävät maisemavaikutusta kaukomaisemassa.

Hulevesien hallitsemisen lähtökohtana tulisi olla hulevesien muodostumisen ja niistä aiheutuvien haittojen minimointi. Hallinnan perustana on mahdollisimman luonnonmukaiset keinot. Asemakaavan korttelialueen maaperä on lähes kauttaaltaan kalliota, joten hulevesien imeyttäminen maaperään ei ole mahdollista. Hulevesiä ensisijaisesti viivytetään alueella yleisten alueiden osalta mm. maanpäällisten viherpainanteiden avulla ja tonttikohtaisesti asia ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Kaavan yleisiin määräyksiin tulee seuraavat määräykset hulevesien käsittelemiseksi alueella: *”Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Piha-alueilla on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Hulevesien imeyttämiseksi tontin pinta-alasta vähintään 15 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa. Istutussuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.*

Rakennusluvan yhteydessä hyväksytetään hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma, jossa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammuksen veden ja kemikaalivuotojen vaikutus hulevesien laatuun.

Hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelmassa esitetään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytyalueet. Tontin alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää esimerkiksi viivytyypainanteilla, altailla, kaivoilla tai säiliöillä. Viivytyrakenteiden mitoitusluku on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyjärjestelmän tulee tyhjentyä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Korttelialueiden hulevedet johdetaan tonttikohtaisista suunnitelmista katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon.

Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.”

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue, jolle voi sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem) on n. 15,8 ha ja rakennusoikeutta noin 79 000 k-m². Tehokkuusluku korttelialueella on e=0.50. Kerrosluku alueella on II. Rakennusten sijoitusta ei ole kaavalla tarkemmin määrätty.

5.3.2 Muut alueet

Katualueita on n. 0,4 ha. Virkistysalueita (V-1) on n. 1,0 ha ja suojaviheralueita (EV-1) n. 2,8 ha. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) on n. 0,05 ha.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleispiirteisiin kaavoihin/suunnitelmiin/ohjelmiin

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuustoimintojen alueena (T). Asemakaavassa esitetty maankäyttö voidaan katsoa olevan maakuntakaavan mukaista ja siten se ei vaikeuta yleispiirteisen kaavan toteuttamista.

Asemakaava sijoittuu **yleiskaavan** T-alueelle. Asemakaavaratkaisu perustuu yleiskaavan antamiin reunaehtoihin ja noudattaa hyvin yleiskaavan aluevarauksia. Asemakaava on yleiskaavan mukainen eikä vaikeuta yleiskaavan toteuttamista.

Kaavan sisällössä on huomioitu maakuntakaavan sekä yleiskaavan tavoitteet ja ohjausvaikutus.

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025

Kaavatontille on mahdollista sijoittua kiertotaloutta harjoittava toimija. Kaavan tavoitteena on saada keskeneräisenä oleva alue käyttöön, ennen uusien alueiden avaamista esim. Lakianummen puolelle. Kaavan ehdotusvaiheessa hyödynnetään KILVA:a sekä arvioidaan ilmastovaikutukset sekä hyödynnetään hiililaskentatyökalua osoitteessa: <https://hiilikartta.avoin.org/>. Kaava toteuttaa ohjelman tavoitteita ja toimenpiteitä.

Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin

Kaava mahdollistaa isomman toimijan sijoittumisen alueelle ja siten työpaikkojen syntymisen ja alueen elinvoiman lisäämisen. Tällä voi olla myös positiivinen vaikutus asukasmäärän kasvuun, jos työntekijät muuttavat työn perässä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen muuttaa merkittävästi alueen luonnetta; alue on polveilevaa metsäistä kallioaluetta, jolta tosin on merkittävin osa puustosta hakattu toistakymmentä vuotta sitten, kun alueen alkuperäistä kaavaa on aloitettu toteuttamaan. Kaava mahdollistaa alueen nopeamman rakentumisen, jos alueelle suunniteltu hanke toteutuu.

Asemakaavan työpaikka-alue tukeutuu hyviin liikenneyhteyksiin. Näin ollen ei synny hajautunutta yhdyskuntarakennetta, vaan liikenteellisesti toimiva kokonaisuus.

Oleville EV- ja V-alueille on annettu määräyksiä puuston säilyttämisestä sekä istutusvelvoitteesta. Onnistuneella puuston säilyttämisellä ja istutustoimenpiteillä maantien varren tieympäristön maisemakuva ei heikkene nykyisestä.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueelle ei sijoiteta asumista, joten kaavalla ei suoraan vaikuteta väestön rakenteeseen. Jos alueelle sijoittuu paljon työvoimaa tarvitseva ja Salossa ennestään toimimattoman alan yritys, saattaa Salon asukasluku kasvaa ja sen seurauksena myös julkisten ja yksityisten palveluiden kysyntä lisääntyä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijaitsee kahden työpaikka-alueen välissä ja voimassa olevan kaavan mukaan toteutuessa muodostaisi täydentyvän työpaikkaympäristön. Merkittävin ero on siinä, että maasto

tasoitetaan yhteen korkoon ja alueelle muodostuu n. 15-16 hehtaarin laajuinen kovapohjainen kenttä. Alue saattaa toteutua väljästi riippuen toiminnan laadusta.

Asuminen

Alueelle ei osoiteta asumista. Oleva asutus sijaitsee sen verran kaukana, että merkittäviä vaikutuksia oleviin asuntoihin ei synny.

Palvelut

Ei vaikutusta. Alue tukeutuu Salon keskustan palvelutarjontaan. Alueelle on mahdollista sijoittaa pienimuotoista, toimintaa palvelevia, myymälä- ja liiketiloja toimipaikan omaa tarvetta varten.

Virkistys

Alue ei ole toimintojen luonteesta johtuen merkittävä virkistysalue, mutta olevalle V-alueelle varataan etelä-pohjoissuuntainen, yleiskaavan mukainen kulkuyhteys, joka kytkeytyy laajempaa tavoitteelliseen virkistysyhteyteen. Tämän toteutuminen tosin edellyttäisi valmiutta maantie 110:n alittavalle yhteydelle. Toteutuessaan ulkoilureitistä voisi muodostua merkittäväkin alueellinen reitti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Ei vaikutusta.

Tekninen huolto

Alue liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Kaava-alueen toteutus ei edellytä uutta vesi- ja viemärijohtoa eikä sähköjakeluun liittyviä johtoja. Oleva puistomuuntamo saattaa riittää alueen tarpeisiin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle on mahdollista sijoittaa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston tai ympäristöluvan vaatimaa toimintaa. Ympäristön terveellisyyden ja turvallisuuden takaamiseksi on tällöin rakennuslupaharkinnassa rakennushankkeen sijoittumista ja soveltuvuutta rakennuspaikalle harkittaessa huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumiseksi riittävästä suojaetäisyyksistä. Lisäksi toiminnassa tarvittavien polttoaineiden ja muiden terveydelle tai ympäristölle vaarallisten kemikaalien varastointi ja käsittely sekä toiminnasta mahdollisesti muodostuvien jätteiden ja lietteiden varastointi ja käsittely on järjestettävä siten, että niiden joutuminen maaperään tai ympäristöön on estetty tiiviillä, kemikaalia läpäisemättömällä alustalla tai suoja-altaassa.

Koska alueelle on mahdollista sijoittaa ympäristöluvan vaatimaa teollisuustoimintaa kasvaa myös ympäristöhäiriöiden ja riskitilanteiden mahdollisuus alueella ja sen vaikutuspiirissä. Ympäristölupaharkinnassa otetaan kantaa riskitilanteiden ja haitallisten vaikutusten ehkäisemiseen.

Edellä mainitun lisäksi ei synny muuta ympäristöhäiriöitä kuin lisääntyvän autoilun tuottaman liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa paikallisesti mm. melua, pölyä, päästöjä sekä voi luoda katuosuuksilla turvattomuuden tunnetta. Merkittävimmät lähiympäristöön kohdistuvat häiriöt ovat toteutuksen aikaisia mm. tontin esirakentamiseen liittyvät työt, melu, liikennehäiriöt, mutta pitkällä aikajänteellä pysyviä häiriöitä ei synny.

5.4.3 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Paikallisesti alueen tasoittaminen yhteen tasoon laajaksi kalliokentäksi vaikuttaa maisemaan huomattavasti. Alue muuttuu rakentamattomasta ja maastoltaan pienipiirteisesti vaihtelevasta metsämaasta tasaiseksi louhituksi ja rakennetuksi yritysalueeksi. Syntyviä kalliioleikkauksia voidaan hyödyntää maisemaelementteinä alueella pehmentäen niiden reunoja paikoitellen istutuksilla. Maantien 110 suuntaan on jätetty suojavihervyöhyke pehmentämään rakentamisen sopeutuvuutta väylämaisemaan ja ehkäisemään liikenteen aiheuttamaa pölyä ja melua suunnittelualueella.

Tontin louhiminen ja tasoittaminen poistaa kaiken luonnonympäristön tontin alueelta. Suunnittelualueen rakentuminen vähentää Aromäki-Maalunmäen kallioaluetta pohjoisosasta (valtakunnallisessa kallioalueinventoinnissa luokiteltu arvoluokkaan 4). Tämä on hyväksytty jo edellisessä asemakaavassa, joten muilta osin mainittuun kallioalueeseen ei kohdistu muutosta.

Alueelta poistuu yksi kapea puustoinen yhteys. Jäljelle jääville virkistys- ja suojaviheralueille annetaan määräys nykyisen kasvillisuuden säilyttämiseksi ja tarvittaessa vaihteittain uudistettavaksi.

Asemakaavatyön aikana alueelle laaditaan asemakaavatason luontoselvitys niiden alueiden osalta, joihin kohdistuu maankäytön muutoksia. **Tämä kohta tarkentuu...**

5.4.4 Liikenteeseen

Alueen rakentumisen myötä saattaa tulla kevyen liikenteen alikulun rakentaminen ajankohtaiseksi mt 110:n alitse, mikä osaltaan vähentäisi maantien aiheuttamaa estevaikutusta myös kävellen tai pyörällä tehtävän työmatkaliikenteen osalta.

Alue sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla mt 110:n varressa, irrallaan keskustasta, mikä on raskasta liikennettä ajatellen edullista. Alueelta on myös hyvät yhteydet valtakunnalliseen liikenneverkkoon moottoritille E18.

Kaavan liikenne osoitetaan suoraan olevaan katuverkkoon, joka liittyy maantielle 110 ja toinen liittymä suoraan maantielle, voimassa olevan asemakaavan mukaiseen liittymäkohtaan.

Kaavalla ei ole suoranaisia vaikutuksia joukkoliikenteen käyttöön, se on lähinnä mahdollista. Alue on saavutettavissa mt 110:n paikallisliikenteen pysäkeiltä kävelyetäisyydeltä.

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

5.4.5 Kuntatalouteen

Alueelle ei tarvitse rakentaa katuja, mutta uusi liittymä maantielle 110 saattaa edellyttää kaupungin investointia. Tontin esirakentaminen on iso investointi, jos kiviaines sijoitetaan tontille. Jos kiviaines saadaan myytyä johonkin toiseen käyttöön, tällöin siitä tulee tuloja. Ongelmaksi muodostunee se, että jos tontin tasoittaa ulkopuolinen toimija, saattaa tasoitus viivästyä, jos toimija louhii vain omaa sen hetkistä tarvettaan varten.

Alueen toteutuminen mahdollistaa uuden yrityksen sijoittumisen Salon seudulle. Yritystoiminnan myötä kunnallisvero- ja kiinteistöverotulot kasvavat. Taloudellisten vaikutusten suuruus riippuu työntekijämäärästä, mikä taas on riippuvainen toimialasta ja yleisistä talouden

suhdanteista. Alueen katuverkon kunnossapidosta aiheutuu kaupungille pitkäkestoisia kustannuksia.

Tontin esirakentaminen on kokonaiskustannus, kun taasen tontinluovutustulo tulee jälkijättöisesti, niin kuin myös kiinteistöverotuotto. Tontilla on myös mahdollinen vuokrausmahdollisuus, jolloin tuotot tulevat pitkällä aikajänteellä, tosin vuokratuotto on varmaa ja tasaista tuloa vuosittain. Näin ollen sijoitetut eurot kotiutuvat huomattavasti pidemmän ajan kuluttua.

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

5.4.6 Sosiaaliset vaikutukset

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.4.7 Yritysvaikutukset

Alue muuttuu pääosin yrityskäyttöön. Työpaikkojen määrä lisääntyy alueella, kun maa- ja metsätalousalueet muuttuvat teollisuuskäyttöön. Toisaalta alueelta poistuu metsätalousarvo.

Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Kaava mahdollistaa uuden yrityksen sijoittumisen alueelle, tuo yrityksille työtä ja lisääntyvä työpaikkamäärä lisää palvelujen kysyntää. Lisäksi alueelle sijoittuva yritys saattaa luoda potentiaalia mahdollisille muille toimijoille, jotka hakeutuvat alueelle synergiaetujen vuoksi.

Alueen toteutuminen parantaa Salon elinkeinotoiminnan kehittämismahdollisuuksia ja avaa mahdollisuuksia saada seudulle aivan uusia toimialoja ja siten edistää elinkeinotoiminnan monipuolistumista.

5.4.8 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutuksien arvioinnissa hyödynnetään 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 suunnittelualan 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 suunnittelualan 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.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen rakennuttua valmiiksi lisääntyvä raskas liikenne saattaa aiheuttaa jonkin verran häiriötä ympäristöön. Alueen esirakentamis- ja rakentamisvaihe aiheuttaa myös häiriötä lähiympäristöön ja oleviin yrityksiin. Tämä on väliaikainen haitta ja voidaan vähentää huolellisella työn suunnittelulla, vaiheistamisella ja nopealla aikataululla.

Alueelle sallitaan ympäristöluvan tai Turvallisuus- ja kemikaaliviraston luvanvaraista toimintaa, mikä lisää ympäristöriskien mahdollisuutta.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaa toteutetaan kysynnän mukaan. Tavoitteena on kaavan valmistuminen vuoden vaihteessa 2024-2025 edellyttäen, että tontille on tulija. Kaavan vahvistumisen jälkeen aloitetaan tontin esirakentaminen, joka saattaa viedä muutaman vuoden.

Salossa 7. päivänä kesäkuuta 2024

Juha Mäki
yleiskaavainsinööri
Maankäyttöpalvelut

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



Metsäjaanu itäinen asemakaavan muutos selostus
Luonnosvaihe 2024
Salon kaupunki, maankäyttöpalvelut